

10 settembre 2015

RILANCIO DELL'EDILIZIA

L'associazione nazionale costruttori (Ance) ha chiesto al governo Renzi di sviluppare una strategia fiscale che preveda fino al 2018 una parziale detassazione per l'acquisto di nuove abitazioni di classe energetica A e B. Così facendo, è la tesi, si sosterrrebbe la produzione edilizia ad alto contenuto tecnologico con effetti positivi per tutta la filiera delle costruzioni, innescando la crescita industriale e incentivando il processo di riqualificazione urbana. La fiscalità come strumento di politica industriale per rilanciare il settore dell'edilizia e delle costruzioni considerato un driver per la ripresa del paese.

L'Ance presieduta da Claudio De Albertis, ritornato al vertice dopo 9 anni, ha messo a punto un pacchetto di proposte che mirano a favorire la rigenerazione urbana attraverso l'acquisto e l'affitto di alloggi ad alta efficienza energetica. La ricetta dei costruttori si inquadra anche nell'obiettivo del governo, annunciato nel Def, di completare entro l'anno il processo di razionalizzazione e semplificazione del sistema tributario per maggiore trasparenza e necessità di reperire risorse per l'ulteriore riduzione della pressione fiscale.

In dettaglio, l'Ance chiede che nel ddl Stabilità 2016 siano previsti incentivi al mercato residenziale e alla riqualificazione urbana; si razionalizzino i bonus fiscali per il recupero e riqualificazione energetica degli edifici, venga rivista la tassazione locale sugli immobili, la futura local tax, e si agevoli il ricorso al rent to buy. Da *Italia Oggi*.



Sommario:

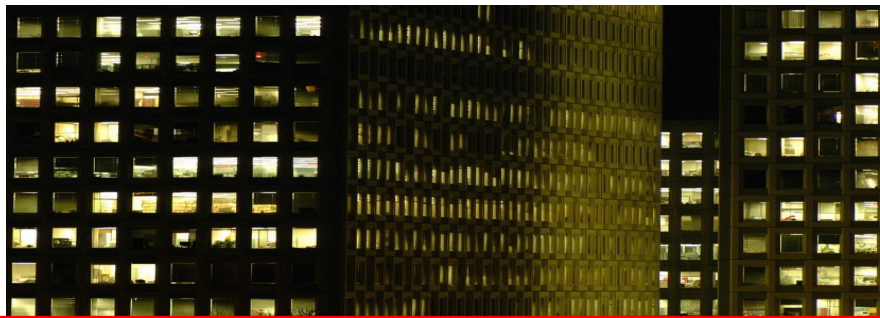
- ◆ Rilancio dell'edilizia
- ◆ Obbligatorio il modello standard di "Super DIA"
- ◆ Proroga della scadenza dello Sbocca-Italia
- ◆ Parere del CdS sulle competenze di progettazione negli edifici
- ◆ Rapporto Cresme su PF
- ◆ Interpretazione sul significato di "volume tecnico"
- ◆ Il fisco è poco amico delle PMI
- ◆ 3° rapporto sull'accesso al Fondo di garanzia per start up

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Guamari, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito Ministero dell'istruzione, sito Quirinale.

Obbligatorio il modello standard di Super-DIA

Dopo il via libera ai modelli unici per l'edilizia SCIA, permesso di costruire, CIL e CILA, è la volta della super DIA (denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire). La Conferenza unificata delle Regioni e delle Province autonome, infatti, ha approvato il 16 luglio scorso il nuovo modello unificato che dovrà essere utilizzato sull'intero territorio nazionale. Le Regioni entro 90 giorni dall'adozione in sede di Conferenza unificata, ove non abbiano già provveduto, adegueranno la modulistica in relazione alle specifiche normative regionali e di settore. Pertanto, entro il 14 ottobre 2015 sarà obbligatorio utilizzare il nuovo modello standard. L'adeguamento sarà vincolante per le Regioni a statuto ordinario, mentre risulterà opzionale per quelle a statuto speciale.

E' da sottolineare che l'adozione dei modelli non è obbligatoria in tutte quelle Regioni in cui l'utilizzo della Super DIA non è previsto, come ad esempio Toscana ed Emilia Romagna. *Da Lavoripubblici.*



Proroga della scadenza dello "Sblocca-Italia"

Il termine di "cantierabilità" dello Sblocca Italia per le opere di cui all'articolo 3 comma 2 lettere b e c (DI 133/2014 convertito), già parecchio annacquato dai decreti Lupi sul significato effettivo da dare alla scadenza (si vedano i Dm14 novembre 2014 e Dm 4 marzo 2015) si spostano di altri tre mesi, dal 31 luglio al 30 ottobre, per le opere di cui alla lettera b (1.059 milioni di euro di valore) e dal 31 agosto al 30 ottobre per quelle della lettera c (1.996 milioni).

Nel caso della lettera b si tratta della seconda proroga, dopo quella concessa dal Mille proroghe di fine 2014 da 30 giugno al 31 luglio.

La misura, che corregge appunto al 30 ottobre la scadenza per la cantierabilità di cui all'articolo 3 comma 2 dello Sblocca Italia, arriva dall'articolo 13-quater del testo finale del DI Enti locali convertito, pubblicato in Gazzetta il 14 agosto scorso).

L'effetto della proroga è particolarmente concreto nel caso dei 319 progetti, per 100 milioni di euro di finanziamento statale, del cosiddetto piano "Campanili 2" (si veda il servizio e le liste di opere), così come per le altre piccole opere finanziate dall'articolo 3 comma 2 lettera c) dello Sblocca Italia per complessivi 500 milioni: il Dm Lupi del 28 gennaio, infatti, coniugava il termine del 31 agosto nel senso che per quella data dovessero essere pubblicati i bandi di gara o la determina a contrarre, cosa che sarebbe stata proibitiva nel caso dell'ultimo elenco da 319 progetti del Campanili 2, approvato con Dm da Delrio il 7 agosto. Ora ci saranno due mesi di tempo in più.

Boccata d'ossigeno (o ennesimo rinvio, a seconda dei punti di vista) anche per le opere medie e grandi di cui agli elenchi lettera b e lettera c: i Dm Lupi non prevedevano quasi mai una vera apertura dei cantieri, ma nella maggior parte dei casi la pubblicazione del bando di gara, o l'approvazione della delibera Cipe propedeutica alla pubblicazione del bando.

In ogni caso resta il fatto che l'articolazione temporale prevista nei tre decreti di finanziamento prevede che l'88% della spesa (i 3.890 milioni di euro totali) sia concentrata negli anni 2017-2020, e solo l'11% nei primi tre anni (2014-2016). Da Edilizia e Territorio.



Parere del CdS sulle competenze nella progettazione degli edifici

La competenza dei geometri nella progettazione di modesti edifici in cemento armato si riduce agli aspetti architettonici, mentre le strutture devono essere considerate attività esclusiva degli ingegneri e degli architetti. Si è espresso in questi termini il Consiglio di Stato che, con il parere 2539/2015, ha giustificato i limiti con l'esigenza di garantire la pubblica incolumità.

Le competenze di ingegneri, architetti e geometri Secondo il CdS, la progettazione e la direzione dei lavori relativi alle opere in cemento armato deve essere affidata al tecnico in grado di eseguire i calcoli necessari e di valutare i pericoli per la pubblica incolumità, cioè a un ingegnere o un architetto. Per contro, l'attività di progettazione e direzione dei lavori, incentrata sugli aspetti architettonici può invece essere affidata al geometra. Questo significa che l'ingegnere o l'architetto non devono semplicemente controfirmare il progetto o limitarsi ad eseguire i calcoli, ma che l'incarico deve essere affidato a loro fin dal primo momento. Il geometra può invece assumere fin dall'inizio l'attività di progettazione e direzione dei lavori incentrata sugli aspetti architettonici della modesta costruzione.

Le competenze di ingegneri, architetti e geometri Secondo il CdS, la progettazione e la direzione dei lavori relativi alle opere in cemento armato deve essere affidata al tecnico in grado di eseguire i calcoli necessari e di valutare i pericoli per la pubblica incolumità, cioè a un ingegnere o un architetto. Per contro, l'attività di progettazione e direzione dei lavori, incentrata sugli aspetti architettonici può invece essere affidata al geometra. Questo significa che l'ingegnere o l'architetto non devono semplicemente controfirmare il progetto o limitarsi ad eseguire i calcoli, ma che l'incarico deve essere affidato a loro fin dal primo momento. Il geometra può invece assumere fin dall'inizio l'attività di progettazione e direzione dei lavori incentrata sugli aspetti architettonici della modesta costruzione.

Progettazione in zona sismica Per quanto riguarda le zone sismiche, il grado di rischio può modificare il concetto di modesta costruzione. In questi casi la progettazione statica avrà prevalenza sulla progettazione architettonica e il progettista capofila dovrà essere necessariamente un ingegnere o un architetto. La soluzione proposta dal Consiglio di Stato si pone in una posizione intermedia tra chi ammetteva la possibilità che i geometri progettassero strutture in cemento armato, purché di modeste dimensioni, e chi invece pensava che questa attività dovesse essere loro preclusa. I dubbi sulle competenze dei professionisti L'origine delle incertezze sta nell'abrogazione del RD 2229/1939, operata dal Decreto Tagliareggi (Dlgs 212/2010), che riservava all'ingegnere o all'architetto la firma del progetto esecutivo di ogni opera di conglomerato cementizio semplice od armato, la cui stabilità potesse interessare l'incolumità delle persone. Secondo il Consiglio Nazionale dei Geometri, in base al RD 274/1929 ci sarebbe una competenza dei geometri alla progettazione di "modeste costruzioni civili", anche ove esse implicino l'uso di cemento armato, di costruzioni rurali di limitata importanza e di piccole costruzioni accessorie in cemento armato, che non richiedono particolari operazioni di calcolo e per la loro destinazione non possono comunque implicare pericolo per la incolumità delle persone. In base al Dpr 380/2001, in zona sismica i lavori devono essere diretti da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze. Si tratta, secondo il CdS, di norme che rappresentano un'eccezione e che andrebbero inquadrate in relazione alla disposizione principale, cioè al RD 2229/1939, che però è stato abrogato. Un'interpretazione intermedia, che assegna riconosce ai geometri la possibilità di progettare gli aspetti architettonici, è sembrata ai giudici la più idonea a coniugare le esigenze di tutela dell'incolumità con le competenze professionali. Da Edilportale.



Rapporto Cresme su Project financing

Un mercato del project financing e del partenariato pubblico-privato in Italia esiste e non solo in termini di bandi cartacei sfornati dalle amministrazioni: è arrivata infatti alla fase della gestione circa metà delle piccole e medie opere aggiudicate in concessione di costruzione e gestione (prevalentemente parcheggi, cimiteri, edilizia sociale, tlc, energie alternative). La “qualità” di questo mercato è però molto bassa e tende a confondersi con l'appalto ordinario (dove nessun rischio di traffico viene accollato all'impresa): le amministrazioni pubbliche nella gran parte dei casi non conoscono gli indicatori economico-finanziario e di rendimento dell'investimento e non sono in grado di trattare quindi da pari a pari con i concessionari (potenziali o effettivi), soprattutto nel momento più critico della richiesta di revisione del piano economico-finanziario. Inoltre, la durata delle concessioni tende quasi sempre al tetto massimo ammesso per legge (cosa che spesso comprime l'interesse pubblico) mentre la disciplina legislativa (per esempio l'annosa querelle “promotore sì/ promotore no” con relativo diritto di prelazione) è sostanzialmente ininfluenza ai fini del risultato finale. È la fotografia scattata dallo studio realizzato dal Dipartimento per la politica economica di Palazzo Chigi (Dipe), in collaborazione con il Cresme, e coordinato da Gabriele Pasquini: oggetto lo «stato dell'arte, criticità e prospettive» del project financing per la realizzazione di opere pubbliche in Italia. Il focus si concentra proprio su «cosa accade dopo l'aggiudicazione dei contratti di concessione di lavori», con l'analisi di mille progetti banditi tra il 2002 e il 2014 e presenti con tutte le informazioni necessarie nella banca dati del Cresme.

Il rapporto non evidenzia sostanziali differenze fra quanto successo in regime di Merloni-ter e in regime di codice degli appalti (anche dopo l'abolizione del terzo decreto correttivo del 2007 che ha eliminato il diritto di prelazione per il promotore). Nel primo contesto, il Cresme ha selezionato un campione di 630 opere in concessione di costruzione e gestione di importo inferiore a 50 milioni: 552 sono arrivate alla firma del contratto e, di questi, 463 si sono spinte fino al cantiere e 365 sono arrivati alla fase della gestione. Nel secondo contesto (codice degli appalti), il campione di 311 opere aggiudicate mantiene più o meno le stesse proporzioni con 278 lavori giunti al contratto e, di questi, 239 al cantiere e 170 fino alla gestione dell'opera. Lo studio stigmatizza la durata troppo lunga delle concessioni (mediamente 29 anni e 10 mesi a fronte di un tetto ordinario di 30 anni, con 15 contratti di durata pari o superiore a 90 anni) perché «crea una rendita di posizione per il concessionario che sottrae alla contendibilità del mercato i servizi connessi alla gestione dell'intervento realizzato». Soprattutto lo studio Dipe-Cresme evidenzia come grave criticità il fatto che le amministrazioni ignorino indicatori come il Tir (tasso interno di rendimento) e il Van (valore attuale netto) degli azionisti e del progetto o ratios come il Debt Service Cover Ratio o il Loan Life Cover Ratio. «Dei 961 interventi - rileva lo studio - ben 752 operazioni non presentano alcun indicatore economico-finanziario». Soltanto 30 progetti presentano i sei indicatori elencati dallo studio. Da *Edilizia e Territorio*.



Interpretazione sul significato di “volume tecnico”

La circolare del ministero dei Beni culturali n. 33/2009 chiarisce che «per volumi s'intende qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto», per poi precisare «ad esclusione dei volumi tecnici». Tra gli aspetti su cui si registrano ancora talune divergenze in tema di volumi tecnici vi è quello relativo ai profili paesaggistici e alla possibilità o meno di ottenere l'autorizzazione postuma per i lavori ai sensi dell'articolo 167, del Codice ambiente (Dlgs 42/2004), il cui quarto comma esclude la sanatoria di volumi illegittimamente realizzati. La circolare del ministero dei Beni culturali n. 33/2009, nel dettare talune linee interpretative ed operative in materia, chiarisce che «per volumi s'intende qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto», per poi precisare: «ad esclusione dei volumi tecnici». Prendendo spunto da questa circolare alcuni Tar hanno ritenuto che, pur se non vincolante, essa fosse «un chiaro indizio di come la stessa amministrazione competente abbia sposato una soluzione interpretativa della norma in esame che ragionevolmente tiene conto delle peculiari caratteristiche dei volumi tecnici».

È stato quindi affermato che il concetto di volume tecnico rileva non solo per gli aspetti urbanistico-edilizi, ma anche ai fini della valutazione paesaggistica, tanto da sottrarlo alla preclusione fissata dall'articolo 167; questo perché «l'attributo “tecnico” finisce per connotare l'opera di un suo contenuto strumentale e funzionale tipico, tale da condizionarne anche la disciplina di riferimento» (Tar Campania-Salerno, sentenza n.1428/2013; Tar Campania-Napoli, n.6431/2014). Dovrà quindi procedersi ad una «una valutazione differenziata, caso per caso, suscettibile di concludersi con l'autorizzazione paesaggistica postuma, qualora in concreto il manufatto non presenti elementi incompatibili o comunque di estraneità con il paesaggio nel quale è destinato a collocarsi» (Tar Campania-Salerno, n. 645/2014). Si tratta tuttavia di una posizione nettamente minoritaria, perché il prevalente orientamento giurisprudenziale è di segno opposto e ritiene che la norma del Codice ambiente precluda «qualsiasi nuova edificazione comportante creazioni di volume, senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume, siano essi interrati o meno» (Consiglio di stato, sezione VI, sentenza n.4114/2013, n.4079/2013 e n.1671/2913).

Il Consiglio di stato (sezione IV, sentenza n.2222/2014) ha precisato che «il divieto di nuove costruzioni, imposto ai fini di tutela del paesaggio, preclude in ogni caso qualsiasi nuova edificazione che comporti comunque la creazione di edifici, senza che sia possibile distinguere tra volumi tecnici, residenziali, commerciali». Così, ad esempio, ai fini dell'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica, è stato escluso che «possa parlarsi di volumi tecnici in relazione a quelle parti del fabbricato che si pongono a sua integrazione, come ad esempio un vano scale, di cui il torrino rappresenta la prosecuzione. Il torrino, infatti, è una costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato e, implicandone la sopraelevazione, determina un aumento della volumetria precedente» (Consiglio di stato, sezione VI, n. 1512/2014). Da *Edilizia e Territorio*.



Il fisco è poco amico delle PMI

Fisco poco amico delle piccole e medie imprese, soprattutto se start-up. Non è un problema solo italiano: nei 37 paesi più evoluti dal punto di vista economico, solo 14 prevedono per le pmi una corporate tax più bassa di quella ordinaria. La tassazione agevolata vale in media 9 punti percentuali in meno sull'aliquota piena, ma vi sono casi come Sudafrica, Francia o Stati Uniti dove il beneficio può arrivare anche a 20 punti. A rilevarlo è l'Ocse, che ha pubblicato ieri il volume «Taxation of SMEs in Oecd and G-20 countries».

Le pmi «rappresentano più del 95% dell'intero tessuto produttivo nella maggior parte dei paesi considerati, abbracciando tutta la gamma di industrie e settori e fornendo un contributo decisivo al pil e all'occupazione», osserva il segretario generale dell'Ocse, Angel Gurría, «il sistema fiscale gioca un doppio ruolo: da un lato è uno strumento che le aiuta, ma dall'altro rappresenta un ostacolo». I regimi più favorevoli si registrano in Corea e Olanda: a fronte di tax rate ordinari pari rispettivamente al 24,2% e al 25%, per le pmi i prelievi sugli utili scendono all'11% e al 20%, purché il reddito imponibile non superi i 143 e 200 mila euro. Negli Usa le agevolazioni fiscali si attenuano all'aumentare dei profitti: mentre le pmi che realizzano fino a 38 mila euro annui di utili pagano il 20% (contro il 39,1% ordinario), sopra i 75 mila euro si ritorna pressoché all'aliquota piena, che viene addirittura superata per i profitti superiori ai 13,8 milioni (42%). Un altro gruppo di stati prevede aliquote ridotte al di sotto di una certa soglia di utili (Belgio e Lussemburgo). Da Italia Oggi.

3° Rapporto sull'accesso al Fondo di Garanzia per start up

Al 31 agosto 2015 sono 510 le startup innovative destinatarie di finanziamenti bancari facilitati dall'intervento del Fondo di Garanzia per le PMI, per un totale di 216.901.239 € (di cui l'importo garantito è pari a 170.608.515 €), con una media di € 295.909 € a prestito per un totale di 733 operazioni (alcune startup hanno ricevuto più di un prestito).

Rispetto ai dati rilevati il 30 giugno 2015 si registra un cospicuo incremento in termini di startup beneficiarie dello strumento (+49), di totale cumulativo erogato (+19,05 milioni), di importo garantito (+14,94 milioni) e di operazioni totali effettuate (+87). In leggera diminuzione l'entità del prestito medio (-10.366 €). Invariata la durata media dei prestiti (56 mesi), mentre è aumentato il totale cumulativo dei prestiti destinati ad incubatori certificati (10,2 milioni, +3,2).

Queste e altre evidenze empiriche – non da ultime quelle riguardanti la distribuzione geografica dei finanziamenti – sono racchiuse nel secondo rapporto bimestrale sull'accesso al Fondo di Garanzia da parte delle startup innovative e degli incubatori certificati, arricchita in questa edizione da un focus sui finanziamenti bancari a breve termine. Da *Sviluppo economico*.