

10 PRIORITÀ DA AFFRONTARE

1) L'accesso al credito

Il primo problema è legato alle strategie del sistema bancario che ha attuato un progressivo disinvestimento nei prestiti a lungo termine penalizzando principalmente il settore delle costruzioni.

È divenuto preponderante anche in Italia il modello tedesco, scarsamente propenso alla raccolta a lungo termine, con la conseguenza di aver messo in ginocchio le piccole e medie imprese che invece avevano da sempre nelle banche un partner che dava valore alla loro reputazione e affidabilità.

Le imprese si sentono ostaggio del sistema bancario: sono gli istituti di credito che decretano la vita o la morte delle imprese, prolungando o togliendo i finanziamenti concessi.

Non si può parlare di "interventi per la crescita" e di "tutela delle PMI" senza la riduzione dei tassi bancari, più elasticità sui fidi (anche utilizzando le risorse messe a disposizione dalla BCE agli istituti di credito), una moratoria su taluni finanziamenti.

2) Il disinvestimento dello Stato nelle politiche abitative

Bisogna, invece, riportare al centro delle strategie del Paese **il tema della casa** come infrastruttura sociale. Nel 1974 questa stessa priorità ha portato alla legge 167 e poi al piano decennale: "una casa per tutti".

Occorre ora proporre nuove soluzioni: penso, ad esempio, ad un diverso ruolo della Cassa Depositi e Prestiti nel finanziamento di progetti piccoli con procedure snelle ed efficaci per un rilancio a breve dei micro interventi urbani.

Il mercato della casa si differenzia in due fasce: il mercato della fascia alta e quello low cost. Questa seconda fascia è quella più consistente in termini di domanda potenziale ma è anche quella che non garantisce remunerabilità al sistema del credito. Per questo bisogna agire per **il sostegno alla liquidità della domanda, oggi frenata anche dalla difficoltà di collocare nel mercato il proprio usato.**

Trasformare in liquidità la casa vecchia per rendere accessibile alle famiglie il mercato dell'acquisto di una abitazione nuova.

3) La fiscalità immobiliare

Riduzione dell'aliquota IMU per il cosiddetto magazzino delle imprese edili e gli immobili in corso di costruzione. L'edilizia è, infatti, l'unico tra i settori industriali a subire una pesante forma di tassazione sulla produzione nel momento in cui il mercato non assorbe tutto il prodotto. Per altri settori, la legge salva Italia, ha escluso dall'imposta beni come gli aeromobili immatricolati a nome del costruttore ed in attesa di vendita.

Il decreto legge 1/2012, all'art 56, ha convenuto sull'iniustizia del prelievo in edilizia, attribuendo ai Comuni la facoltà di ridurre l'aliquota IMU (fino allo 0,38 % in luogo dell'ordinario 0,76 %): **i Comuni** devono prendere atto della crisi che investe il settore e devono farsi carico di mitigare gli effetti della crisi almeno sull'invenduto.

È comunque prioritario che **il Governo** intervenga per la modifica del regime IMU vigente che assoggetta a tributo i fabbricati costruiti per la vendita e le aree edificabili in corso di edificazione.

Occorre quindi pervenire ad un'esclusione automatica dal tributo sia per i fabbricati costruiti ed in attesa di vendita, sia per le aree in corso di edificazione o comunque oggetto di progetti immobiliari in via di sviluppo.

Ciò consentirebbe di svincolare una parte di risorse delle imprese destinate al pagamento dell'imposta, permettendone un utilizzo produttivo a vantaggio di una ripresa delle attività.

Quanto alla **"fiscalità ambientale"** serve invertire le modalità normalmente usate: imposizione fiscale uguale a punizione. Il **Governo** deve, invece confermare le detrazioni fiscali del 55% per i soli interventi di riqualificazione che consentano, eventualmente anche modificando la sagoma, il raggiungimento della classe di efficienza energetica A per l'intero edificio. Si potrebbe prevedere l'esenzione per un certo periodo di IMU, IRPEF (o IRES) per i soggetti che acquistano immobili riqualificati in classe di efficienza energetica A. **I Comuni** potrebbero introdurre un premio di volumetria (eventualmente perequabile) del 30% per tutti gli immobili a "consumo energetico quasi zero".

Le agevolazioni fiscali per i trasferimenti di aree diretti all'attuazione dei piani urbanistici sono riconosciute a condizione che l'utilizzazione edificatoria delle stesse avvenga entro un certo periodo dalla vendita. La disposizione normativa non prevede che l'intervento debba essere eseguito direttamente dall'impresa acquirente, ma prevede come unica condizione quella dell'edificazione, senza precludere la possibilità di trasferire l'area totalmente o parzialmente ineditata, ferma restando la necessità che l'utilizzazione avvenga entro un certo periodo dal primo acquisto.

Per evitare contenziosi con gli uffici finanziari, occorre un intervento normativo volto a chiarire che l'intento del legislatore è quello di agevolare i trasferimenti di aree comprese in piani urbanistici a prescindere dal requisito soggettivo, ossia da chi realizza la costruzione dell'immobile, con l'unica condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro otto anni dal trasferimento del bene.

Assimpredil Ance

Associazione delle imprese edili e complementari delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza
via San Maurizio 21 20123 Milano T 02.8812951 F 02.8056802 assimpredil@assimpredilance.it www.assimpredilance.it
cf 80023630157



Si ravvisa l'opportunità di chiedere **l'estensione della definizione agevolata delle liti-** prevista dall'articolo 39, comma 12, del D.L. 6 luglio 2011 n. 98 e successive modificazioni- **anche alle controversie di valore superiore a 20.000 euro** a condizione che la pretesa del contribuente sia stata già riconosciuta meritevole di tutela innanzi al Giudice competente. Il meccanismo vigente di definizione agevolata delle liti pendenti è correlato ad un importo esiguo della controversia (20.000 euro), che ne circoscrive l'applicazione ai soli "piccoli contribuenti".

Nel momento economico attuale, caratterizzato da una contrazione dei finanziamenti bancari, **l'istituto della locazione con patto di futura vendita e quello assimilabile della vendita con riserva di proprietà** possono rappresentare una valida alternativa al mutuo per l'acquisto dell'abitazione.

Questi strumenti vanno quindi incentivati per la loro capacità sia di favorire l'acquisto della prima casa sia di agevolare la domanda immobiliare in un mercato depresso.

Purtroppo **la normativa fiscale penalizza fortemente** il ricorso a questi due tipi contrattuali. È infatti previsto che il pagamento dell'IVA sul prezzo complessivo dell'immobile debba essere anticipato al momento della stipula del contratto di locazione anche se di fatto non è ancora avvenuto il trasferimento della proprietà.

Prioritaria, quindi, appare la modifica del decreto Iva così da prevedere il pagamento del tributo progressivamente sulle rate del canone di locazione/anticipo prezzo e, poi, sul saldo al momento del rogito.

Serve, sulla fiscalità immobiliare, un progetto politico basato su una visione integrata del settore e del suo indotto, serve una legge economica speciale per il settore sul modello della Legge Tupini. L'idea è di una norma orientata alle agevolazioni fiscali e tributarie per la costruzione di abitazioni, una legge speciale per il territorio delle tre province in considerazione delle dinamiche legate a Expo e alla crescita demografica che si registreranno da qui al 2016.

4) Certezza delle regole e dell'azione amministrativa

Liberalizzazione e qualificazione: il mercato ha bisogno di essere liberato per crescere. Qualificare il settore non può voler dire solo stratificare regole su vincoli, è una strategia che rischia di agire intorno a poche imprese mancando la capacità di un controllo pubblico reale. Rigidità e rigore diventano, pertanto, una barriera che limita la competizione tra imprese sane, senza riuscire ad escludere dal mercato chi si muove al limite delle norme.

Gli investimenti nel settore immobiliare sono congelati perché mai come ora non c'è certezza del diritto e vi è ancor meno certezza dell'azione amministrativa.

Solo per citare alcuni aspetti, si ricorda che tra le tipologie edilizie di intervento sull'esistente, la ristrutturazione edilizia è certamente la più significativa quanto a dimensione e caratteristiche: con questo intervento si può addivenire anche ad un organismo in tutto o in parte diverso dal preesistente ma con la volumetria dell'edificio preesistente.

Un aspetto problematico, però, riguarda il **rispetto della sagoma** dell'edificio preesistente, previsto dal **legislatore nazionale** quale requisito per questa tipologia di intervento. Tale previsione appare quantomeno sorprendente: che senso ha, infatti, consentire di intervenire sull'esistente anche demolendo e ricostruendo, ma obbligando alla riedificazione con il rispetto della originaria sagoma?

Con questa disciplina, **si finisce per svuotare di significato la tipologia di intervento in esame e si rende obbligatorio convertire l'intervento in una nuova costruzione**, con la penalizzazione della perdita della volumetria esistente e l'obbligo di edificare esclusivamente nell'ambito dell'indice edificatorio assegnato dallo strumento urbanistico. Si propone, pertanto, di modificare il Testo unico per l'edilizia consentendo la possibilità di modifica della sagoma nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Altro esempio riguarda la vigente disciplina in tema di **durata della validità di un titolo edilizio** che prevede che **gli interventi assentiti debbano essere realizzati in tre anni**.

L'attuale congiuntura porta ad un inevitabile **rallentamento dell'attività** e conseguentemente all'impossibilità di rispettare i tempi di esecuzione.

Ogni intervento edilizio, inoltre, è soggetto a preventiva esecuzione di opere di **bonifica del terreno**: un processo autorizzativo complesso e dilatato nei tempi che porta a ridurre sensibilmente i tempi a disposizione dell'operatore per realizzare l'intervento edilizio. I tempi di queste procedure, seppur obbligatorie per legge, non possono ricadere in capo all'operatore privato, che già risente ampiamente, sotto l'aspetto finanziario, del ritardo con cui regolarmente queste procedure si completano.

Si rende, quindi, necessario, un **allungamento del termine di validità del titolo edilizio**, affinché vi sia il tempo utile ordinario per svolgere tutte le attività richieste dalla legge. Si propone, pertanto, una modifica al Testo unico per l'edilizia, al fine di prevedere che, fermo restando che il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, possa essere portato da tre a cinque anni.

L'attività edile è considerata attività libera, chiunque può fare l'imprenditore in questo settore semplicemente presentando alla Camera di Commercio una carta d'identità e un codice fiscale.

Quanto alle regole del mercato, infatti, esiste oggi un **sistema di qualificazione soltanto nel settore degli appalti pubblici**; si ritiene imprescindibile intervenire, pertanto, affinché vi sia una disciplina sull'accesso e sulla qualificazione delle imprese anche nel mercato privato.

Assimpredil Ance

Associazione delle imprese edili e complementari delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza
via San Maurizio 21 20123 Milano T 02.8812951 F 02.8056802 assimpredil@assimpredilance.it www.assimpredilance.it
cf 80023630157

Le regole necessarie per disciplinare l'accesso al mercato si possono così sintetizzare: 1) immagine e reputazione di un'impresa; 2) qualità del processo produttivo e dell'organizzazione dei fattori della produzione; 3) regolarità dei rapporti di lavoro e sicurezza nei cantieri; 4) qualità prestazionale del prodotto realizzato.

L'accesso al mercato, dei lavori privati, sia per conto proprio che per conto di terzi, non rappresenti più, oggi, soltanto una mera indicazione, ma piuttosto una priorità per **attivare un processo di selezione degli operatori** finalizzato a garantire sotto ogni aspetto non solo i consumatori del prodotto edilizio, ma anche tutti coloro che direttamente o indirettamente vi intervengono. Giace in Parlamento una proposta di legge nazionale recante "Disposizioni concernenti l'accesso alla professione di costruttore edile" presentata il 26 marzo 2010 dall'on. Stradella su input dell'ANCE. Si auspica che possa riprendere il suo iter di approvazione in seno al Parlamento.

Segue un **sommario elenco di questioni di natura ambientale** su cui intervenire:

1. Abolizione del **certificato della Provincia di avvenuta bonifica** e sua sostituzione con l'attuale certificato finale dell'ARPA.
2. Semplificazione delle **procedure per il trasporto dei "sottoprodotti"**, senza limite volumetrico per l'applicazione delle procedure per le terre e rocce da scavo, con documentazione condivisa.
3. **Autorizzazioni ANAS e Province per trasporti eccezionali** "Macchine Operatrici". Consentire il rilascio delle autorizzazioni "annuali" anche ai complessi veicolari fuori sagoma aventi peso complessivo a pieno carico superiori a 56 tonnellate.
4. Chiarire che le **sanzioni per i trasporti di beni "divisibili" tipo inerti**, demolizioni, ecc., con autocarri Mezzi d'Opera in sovraccarico (situazione che a volte avviene perché in cantiere non si ha a disposizione un sistema di pesatura) sono quelle previste dall'art. 167 del Codice della Strada e non quelle dell'art. 10 che prevedono anche il fermo amministrativo del veicolo e la decurtazione punti dei patente.
5. **Serbatoi mobili gasolio per Cantieri Edili**. Ripristinare la "deroga" (senza autorizzazioni comunali e VV.FF) per l'installazione momentanea nei cantieri edili di serbatoi (omologati ed aventi capacità volumetrica < a 10 m3) mobili per il rifornimento di carburante per il funzionamento di attrezzature e macchinari

5) Innovazione, tecnologia e controllo dei risultati

Introduzione di una data di scadenza per gli edifici ma accompagnata da un **libretto di fabbricato** che consenta la migliore gestione della manutenzione del bene.

Gli interventi di qualificazione energetica sono una occasione per intervenire sul patrimonio costruito e possono innescare un nuovo mercato, quello della **manutenzione programmata**.

Il sistema delle qualifiche e delle certificazioni ha il limite del controllo e dell'applicabilità delle sanzioni, appare pertanto inutile qualsiasi strategia in questo senso mentre servirebbero politiche che inneschino processi proattivi.

L'innovazione passa per la formazione della manodopera, inclusi i direttori lavori. Ma centrale è il rapporto con l'università e la ricerca.

6) Il non mercato dei Lavori Pubblici

La priorità è certamente quella del debito pubblico ma ancor più urgente è la messa in discussione del come sono state investite le poche risorse pubbliche in Italia e di come, invece, potrebbero essere destinate in futuro.

Il mercato pubblico è distorto e ha perso di vista i suoi confini, la risposta pubblica ai bisogni collettivi è insufficiente. Il nodo immediato è, e rimane, quello dei **ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione** ma nel medio periodo il nodo è quello dell'attrezzamento del territorio.

Ritardi di pagamento della PA sono ormai una prassi inaccettabile. Servono modifiche alla legge sul patto di stabilità, in modo da separare gli investimenti in conto capitale da quelli per spesa corrente; così come va data attuazione in tempi brevi della **direttiva comunitaria sui ritardi di pagamento**.

Revisione del sistema di **compensazione dei crediti delle imprese con i debiti verso la Pubblica Amministrazione**, iniziando in particolare con i crediti contributivi. È paradossale, infatti, che mentre la parte pubblica senza conseguenze può ritardare per mesi, o anni, il pagamento di importi anche elevati, le imprese, se inadempienti anche per un solo mese e per importi limitati, si vedano inibita la possibilità di continuare ad operare a causa di un DURC irregolare.

Per ovviare all'aumento dell'importo degli appalti, sempre più elevato, bisogna dare attuazione ai principi dello **Statuto delle imprese**. Va rivista la norma sulle concessioni, con l'obbligo, fin da ora (e non dal 2015), di destinare obbligatoriamente una parte non inferiore al 60% (anziché 50) dei lavori assegnati. Ma soprattutto va individuato un meccanismo, mutuato in parte da quanto previsto dall'art. 118, che imponga nell'affidamento a valle della concessione, prezzi ridotti di non più del 10%;

Nell'ottica di rendere accessibile alle imprese di medie e piccole dimensioni il mercato degli appalti pubblici, andrebbe, infine, riconsiderata, **anche la norma sui subappalti**, aumentando la percentuale del 30% almeno fino al 50%.

Assimpredil Ance

Associazione delle imprese edili e complementari delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza
via San Maurizio 21 20123 Milano T 02.8812951 F 02.8056802 assimpredil@assimpredilance.it www.assimpredilance.it
cf 80023630157



Il sistema prevede ormai un articolato sistema di **controlli sui subcontratti** (tracciabilità, solidarietà, pagamenti diretti ai subcontraenti): la limitazione quantitativa ha, quindi, una finalità solo “di facciata”, mentre inibisce alle imprese medio-piccole la possibilità di essere coinvolte nella realizzazione di grandi opere;

Va attuata la norma dello statuto delle imprese (art. 13 L. 180/2011) che prevede “**l’introduzione di modalità di coinvolgimento nella realizzazione di grandi infrastrutture, nonché delle connesse opere integrative o compensative, alle imprese residenti nelle regioni e nei territori nei quali sono localizzati gli investimenti, con particolare attenzione alle micro, piccole e medie imprese**”;

Le imprese del territorio devono poter essere aggregate, con pari dignità, alle grandi imprese fin dalla fase prodromica della gara.

Il Decreto 8 maggio 2012 (trasparenza negli appalti) rende obbligatorio attraverso l’Osservatorio dell’Autorità, la **pubblicità dei dati relativi agli appalti**: il contenuto dei bandi di gara, l’importo dell’aggiudicazione, la data di inizio dei lavori, gli stati di avanzamento, l’ultimazione dei lavori ed il collaudo. Va sollecitata l’attuazione pratica di questo principio e va monitorato con attenzione i dati di cui sopra, evidenziando e denunciando eventuali anomalie.

In un momento di grave difficoltà economica quale quello attuale, per le aziende del comparto immobiliare diventa estremamente oneroso e, talvolta economicamente insostenibile, effettuare **gare europee per la scelta dell’appaltatore a cui affidare opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra la soglia comunitaria**.

La proposta normativa è finalizzata a consentire per un periodo di 3 anni, in considerazione della congiuntura economica, che la gara per la scelta dell’esecutore delle opere, anche se di importo superiore a 5 milioni di Euro, possa essere effettuata attraverso il ricorso alla procedura negoziata con gara a 5 (come previsto dall’art. 122, comma 9 Codice dei contratti).

Il riferimento temporale limitato e collegato alla situazione di crisi economica consentirebbe di arginare eventuali censure comunitarie.

Il progressivo disinvestimento dello Stato nelle opere pubbliche non è solo un problema per il mercato pubblico, la competitività e la vivibilità di un territorio dipendono dall’efficienza delle sue reti e dalla capacità delle aree urbane di attrarre attività economiche e di offrire le migliori condizioni di vita per i cittadini.

Ma ancor più preoccupante è l’affollamento concorrenziale che porta a una distruzione del mercato dell’offerta. Solo per citare un dato, nel Comune di Milano nel 2011, solo il 36 % delle aggiudicazioni sono andate a imprese del territorio.

Assimpredil Ance

Associazione delle imprese edili e complementari delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza
via San Maurizio 21 20123 Milano T 02.8812951 F 02.8056802 assimpredil@assimpredilance.it www.assimpredilance.it
cf 80023630157

Tabella 3. Numero e importo dei bandi di gara per opere pubbliche nelle Provincie di Milano, Lodi e Monza-Brianza per classi di importo – periodo 2010 - 2011

	2010		2011		Variazione % 2011 - 2010	
	Numero	Importo (‘000)	Numero	Importo (‘000)	Numero	Importo (‘000)
TOTALE	805	4.554.850	763	2.448.447	-5,2	-46,2
Provincia di Milano	640	2.033.479	621	2.014.262	-3,0	-0,9
Provincia di Lodi	53	48.942	40	102.118	-24,5	108,7
Provincia di Monza-Brianza*	112	2.472.430	102	332.068	-8,9	-86,6
<i>di cui fino a 5 milioni</i>						
TOTALE	734	605.816	707	657.080	-3,7	8,5
Provincia di Milano	577	522.014	571	555.311	-1,0	6,4
Provincia di Lodi	51	22.723	38	17.518	-25,5	-22,9
Provincia di Monza-Brianza	106	61.079	98	84.252	-7,5	37,9
<i>di cui sopra 5 milioni</i>						
TOTALE	71	3.949.034	56	1.791.367	-21,1	-54,6
Provincia di Milano	63	1.511.465	50	1.458.951	-20,6	-3,5
Provincia di Lodi	2	26.219	2	84.600	0,0	222,7
Provincia di Monza-Brianza*	6	2.411.351	4	247.815	-33,3	-89,7

Fonte: dati ed elaborazione CRESME Europa Servizi - maggio 2012

*Il valore relativo all'anno 2010 comprende la gara per la progettazione e realizzazione del secondo lotto della Pedemontana Lombarda (tratte B1, B2, C, D), del valore pari a 2,3 miliardi, pubblicata nel mese di giugno

Tabella 3. Numero e importo dei bandi di gara per opere pubbliche nelle Provincie di Milano, Lodi e Monza-Brianza per classi di importo – periodo gennaio – aprile 2011/ gennaio – aprile 2012

	2011 – gennaio aprile		2012 – gennaio aprile		Variazione % 2012 / 2011	
	Numero	Importo (‘000)	Numero	Importo (‘000)	Numero	Importo (‘000)
TOTALE	238	686.502	205	540.973	-13,9	-21,2
Provincia di Milano	190	643.905	165	501.256	-13,2	-22,2
Provincia di Lodi	9	15.681	14	21.495	55,6	37,1
Provincia di Monza-Brianza	39	26.916	26	18.222	-33,3	-32,3
<i>di cui fino a 5 milioni</i>						
TOTALE	222	224.870	190	144.523	-14,4	-35,7
Provincia di Milano	175	192.873	151	118.551	-13,7	-38,5
Provincia di Lodi	8	5.081	13	7.750	62,5	52,5
Provincia di Monza-Brianza	39	26.916	26	18.222	-33,3	-32,3
<i>di cui sopra 5 milioni</i>						
TOTALE	16	461.632	15	396.450	-6,3	-14,1
Provincia di Milano	15	451.032	14	382.706	-6,7	-15,1
Provincia di Lodi	1	10.600	1	13.745	0,0	29,7
Provincia di Monza-Brianza	0	0	0	0	-	-

Fonte: dati ed elaborazione CRESME Europa Servizi - maggio 2012

Assimpredil Ance

Associazione delle imprese edili e complementari delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza
 via San Maurizio 21 20123 Milano T 02.8812951 F 02.8056802 assimpredil@assimpredilance.it www.assimpredilance.it
 cf 80023630157

Numero e importo dei bandi di gara per opere pubbliche nelle Province di Milano, Lodi e Monza-Brianza per classi di importo

	2010			2011			2012 - gennaio aprile		
	Numer o	Importo (<i>'000</i>)	Importo medio (<i>'000</i>)	Numer o	Importo (<i>'000</i>)	Importo medio (<i>'000</i>)	Numer o	Importo (<i>'000</i>)	Importo medio (<i>'000</i>)
Provincia di Milano	640	2.033.479	3.488	621	2.014.262	3.744	165	501.256	3.433
Provincia di Lodi	53	48.942	999	40	102.118	3.404	14	21.495	1.791
Provincia di Monza-Brianza*	112	2.472.430	26.302	102	332.068	3.533	26	18.222	759
<i>di cui fino a 5 milioni</i>									
Provincia di Milano	577	522.014	1.004	571	555.311	1.138	151	118.551	898
Provincia di Lodi	51	22.723	483	38	17.518	626	13	7.750	705
Provincia di Monza-Brianza	106	61.079	694	98	84.252	936	26	18.222	759
<i>di cui sopra 5 milioni</i>									
Provincia di Milano	63	1.511.465	23.992	50	1.458.951	29.179	14	382.706	27.336
Provincia di Lodi	2	26.219	13.109	2	84.600	42.300	1	13.745	13.745
Provincia di Monza-Brianza*	6	2.411.351	401.892	4	247.815	61.954	0	0	-

Fonte: dati ed elaborazione CRESME Europa Servizi maggio 2012

*Il valore relativo all'anno 2010 comprende la gara per la progettazione e realizzazione del secondo lotto della Pedemontana Lombarda (tratte B1, B2, C, D), del valore pari a 2,3 miliardi, pubblicata nel mese di giugno



Variatione % del numero e importo dei bandi di gara per opere pubbliche nelle province di Milano, Lodi e Monza-Brianza per classi di importo

	VARIAZIONE 2011 - 2010			VARIAZIONE 2012 - gennaio 2011 gennaio aprile		
	Numero	Importo (‘000)	Importo medio (‘000)	Numero	Importo (‘000)	Importo medio (‘000)
Provincia di Milano	-3,0	-0,9	7,3	-23,2	-22,2	-13,1
Provincia di Lodi	-24,5	108,7	240,8	33,3	37,1	-8,6
Provincia di Monza-Brianza*	-8,9	-86,6	-86,6	-38,5	-32,3	1,5
<i>di cui fino a 5 milioni</i>						
Provincia di Milano	-1,0	6,4	13,4	-24,6	-38,5	-31,1
Provincia di Lodi	-25,5	-22,9	29,4	37,5	52,5	-2,9
Provincia di Monza-Brianza	-7,5	37,9	34,9	-38,5	-32,3	1,5
<i>di cui sopra 5 milioni</i>						
Provincia di Milano	-20,6	-3,5	21,6	-6,7	-15,1	-9,1
Provincia di Lodi	0,0	222,7	222,7	0,0	29,7	29,7
Provincia di Monza-Brianza*	-33,3	-89,7	-84,6	-	-	-

Fonte: dati ed elaborazione CRESME Europa Servizi maggio 2012

*Il valore relativo all'anno 2010 comprende la gara per la progettazione e realizzazione del secondo lotto della Pedemontana Lombarda (tratte B1, B2, C, D), del valore pari a 2,3 miliardi, pubblicata nel mese di giugno

7) Regole e concorrenza anche nel mercato del lavoro

La **responsabilità solidale in materia retributiva, contributiva e fiscale** richiede una valutazione sulla applicabilità e legittimità di una norma che sposta sul sistema economico compiti di vigilanza e controllo che la Stato non riesce a svolgere efficacemente.

La responsabilità solidale **tra committente e appaltatore/subappaltatore in materia di retribuzioni e contribuzioni** dovute per i lavoratori impiegati nell'appalto, deve essere **riconsiderata in relazione al limite temporale di esposizione alla responsabilità solidale**.

Il sistema delle Casse Edili, attraverso il **DURC** fornisce un documento di **certificazione della effettiva regolarità contributiva** dell'impresa ma il DURC **dovrebbe riportare anche il numero dei dipendenti e delle ore di lavoro denunciate alla Cassa Edile**.

Tutte le Casse Edili sono immediatamente obbligate alla **messa in rete di tutte le informazioni** relative alle imprese iscritte, comprese quelle inerenti la regolarità contributiva.

Le imprese esercenti lavori edili di qualunque tipologia, iscritte ad una delle Casse Edili non ancora in rete, sono tenute ad iscriversi sin dal primo giorno alla Cassa Edile competente per il luogo in cui vengono eseguiti i lavori, la quale è l'unica abilitata a rilasciare il DURC.

La **responsabilità solidale relativamente alle ritenute fiscali sui redditi da lavoro dipendente (IRPEF) oltre che relativamente all'IVA** scaturente dalle fatture inerenti le prestazioni effettuate nell'ambito dell'appalto, novità questa appena introdotta con la legge n. 44/2012, **non individua in concreto gli strumenti operativi** mediante i quali sia possibile esercitare detto controllo nei confronti dell'appaltatore e dei subappaltatori, e, quindi, la responsabilità ricade sempre sul committente senza che egli abbia alcuna possibilità reale di controllo.

Assimpredil Ance

Associazione delle imprese edili e complementari delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza
via San Maurizio 21 20123 Milano T 02.8812951 F 02.8056802 assimpredil@assimpredilance.it www.assimpredilance.it
cf 80023630157

8) La riqualificazione delle città come priorità strategica per il Paese

Compito dell'urbanistica, ieri come oggi, dovrebbe essere quello di far leva sulle risorse presenti nel territorio in un sistema integrato in grado di garantire ai centri urbani di svolgere il ruolo di 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.

La pianificazione prescrittiva e vincolante ha dimostrato i suoi limiti, serve un modello gestionale flessibile, capace di rimodulare, con elasticità e rapidità, le problematiche di trasformazione delle città consolidate.

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

9) Rappresentano un problema le strategie pubbliche finalizzate esclusivamente a far "cassa"

L'imposizione di 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.

La disciplina IVA delle cessioni e locazioni delle abitazioni ha trasformato l'IVA, da imposta neutra, ad un vero e proprio costo per le imprese di costruzioni drenando risorse da destinare all'avvio di nuovi investimenti. Per non parlare del "costo fiscale" d'acquisto degli immobili destinati a progetti di nuova edificazione o di recupero e riqualificazione.

Servono, invece, strumenti in grado di sostenere 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.

Servono strumenti selettivi nelle agevolazioni per la riqualificazione energetica così da premiare quelle forme d'intervento incisivo che più impattano sulle prestazioni energetiche dei fabbricati.

Ma imprescindibile è il ruolo del sistema pubblico nel varare un programma di riqualificazione energetica dei suoi edifici con gare che facciano da battistrada all'innovazione di prodotto e di processo.

Così come centrale è il suo ruolo nelle operazioni di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: le scuole come nuovi poli di aggregazione e i programmi di edilizia sociale come laboratori per sperimentare nuove soluzioni, per riattivare il circuito finanziario per l'accesso delle famiglie al bene casa.

10) Abbattere i pregiudizi usando il valore della trasparenza nell'informazione

Esiste un forte pregiudizio nei confronti del settore che deve essere smontato attraverso una politica di comunicazione più efficace.

Nella confusione, nella continua riaffermazione di luoghi comuni che associano il settore delle costruzioni alla speculazione edilizia e alla corruzione, l'Italia sta facendo morire le imprese reali, quelle che sono storicamente radicate nel territorio, che con fierezza portano lo stesso nome da anni.