

EDILIZIA PER L'ITALIA

Oltre il 10% del prodotto interno lordo dell'Italia deriva, tra nuove costruzioni e manutenzione del patrimonio esistente, dal settore **edilizio**. La crisi del comparto è, oggi, di tutta evidenza. Non si tratta, tuttavia, di una crisi solo economica. Il settore vive, in realtà, una **crisi di identità e di missione**. **L'edilizia italiana sembra, infatti, avere dimenticato quanto ciò che ci circonda definisca noi stessi e il nostro approccio alla vita**. Siamo il luogo in cui viviamo, le case che abitiamo, le fabbriche in cui lavoriamo.



Milano, novembre 2014 -
Tavolo Edilizia di
Compagnia delle Opere

Ed infatti:

- il frequente pessimismo degli italiani è anche la conseguenza delle nostre città, caratterizzate spesso da **periferie cupe, degradate ed isolate**;
- lo smarrimento dei lavoratori è anche l'esito delle nostre **aree industriali, di sovente brutte ed inumane**;
- l'incertezza dei nostri figli è anche il frutto dell'**assenza di rinnovamento o della totale mancanza di strutture e infrastrutture edilizie destinate alla creazione del lavoro**.

In un'epoca di trasformazioni, quale quella che stiamo vivendo, va dunque **ripensato il modo di concepire, progettare e realizzare nuovi manufatti o nuove infrastrutture**.

All'Italia serve un **radicale cambiamento del settore** in grado di ricostituire un rapporto autentico tra l'uomo e ciò che realizza, di ricreare una corretta gerarchia delle funzioni, di perseguire obiettivi nuovi ed ambiziosi.

Dobbiamo, dunque:

- *ripensare le città come dimore accoglienti ed ospitali per gli uomini e le donne del nostro tempo;*
- *limitare l'uso di suolo che ha ormai ampiamente raggiunto livelli di guardia;*
- *tenere nel massimo conto il rischio sismico e il rischio idrogeologico del nostro Bel Paese;*
- *raccogliere la sollecitazione dell'Europa che ci spinge, sempre di più, verso un'edilizia energeticamente indipendente, sostenibile, ecocompatibile e che assicuri comfort e benessere ai suoi fruitori.*

Per questo **lanciamo una nuova sfida**. Una sfida che contemperi il benessere del nostro popolo, la bellezza della nostra storia, la difesa del nostro patrimonio ambientale e culturale. Per questo occorre fare. Non fermarsi. Partendo non solo e sempre dagli "altri", ma, innanzitutto, dal **cambiamento e dalla maturazione degli attori del sistema: imprese e professionisti**. I protagonisti della nuova edilizia per l'Italia dovranno, sempre più, essere in grado di **fare rete, di costituire aggregazioni stabili, di perseguire un elevato livello di formazione, di superare la polverizzazione di sviluppatori,**

costruttori e tecnici che non consente, spesso, una adeguata qualità delle proposte e una efficace penetrazione commerciale all'estero.

A vantaggio dell'Italia, suggeriamo, quindi, di perseguire, fin da subito, **cinque mutazioni "genetiche" del comparto.**

A. Un radicale ripensamento dei settori di intervento

L'edilizia non può essere più essere intesa, unicamente, come sviluppo del patrimonio residenziale né può continuare ad essere un fattore di progressiva dilatazione delle aree urbane.

Proponiamo, pertanto, che le amministrazioni titolari del Governo del Territorio diano assoluta priorità ad iniziative più coraggiose e lungimiranti, che non siano lasciate unicamente alla buona volontà dei promotori. Occorre creare un sistema articolato di convenienze evidenti, stabili e durature, sia a livello nazionale che a livello locale, introducendo o stabilizzando **premieria di natura fiscale, tributaria ed edilizia che inducano gli operatori a privilegiare i seguenti settori di intervento:**

1. **Recupero** e sostituzione di siti, aree e borghi dismessi, degradati o obsoleti;
2. **Riqualificazione energetica e consolidamento sismico;**
3. Creazione di **strutture ed infrastrutture turistiche;**
4. **Social-housing e co-housing;**
5. **Valorizzazione del patrimonio culturale** a fini turistici e ricettivi;
6. **Rigenerazione e riqualificazione urbana.**

B. Una svolta ragionevole del credito

Non è più possibile assistere acriticamente all'asfissiante **assenza di credito** per l'economia reale mentre la liquidità disponibile ricerca nella finanza redditività lunari, frutto di astruse quanto fragili elucubrazioni. Allo stesso tempo, riteniamo poco produttivo rinnovare una **sterile contrapposizione tra istituti bancari e imprese**, ritenendo preferibile e più fruttuoso promuovere **strumenti di accesso alternativo al credito** nonché elevare il livello di interlocuzione e di proposta alle istituzioni bancarie europee, in primo luogo la Banca Centrale Europea. In quest'ottica, proponiamo di:

1. consentire che **le Banche possano richiedere le**

- risorse del meccanismo LTRO** - che allo stato non possono essere utilizzate per mutui immobiliari - **per le ristrutturazioni edilizie, per le costruzioni da rigenerazione urbana e per il riscatto delle abitazioni di social-housing;**
2. consentire che le Banche possano richiedere le risorse del meccanismo LTRO - oggi concesse, nella prima fase, nella misura del 7% dei prestiti concessi al netto dei mutui - **computando anche i mutui oltre la metà del periodo di ammortamento;**
 3. promuovere ed incentivare, anche con la collaborazione di Cassa Depositi e Prestiti e Fondazioni Bancarie, la **costituzione di fondi immobiliari dedicati alla creazione di strutture ed infrastrutture turistiche ed alla valorizzazione del patrimonio culturale a fini turistici e ricettivi;**
 4. promuovere ed incentivare, anche con la collaborazione di Cassa Depositi e Prestiti e Fondazioni Bancarie, la **costituzione di fondi immobiliari dedicati al co-housing;**
 5. favorire la **diffusione dell'operatività dei fondi immobiliari dedicati al social-housing anche nel Sud del Paese;**
 6. **potenziare l'attuale meccanismo di detrazioni fiscali per le "ristrutturazioni" edilizie,** introducendo la certificazione e la cedibilità del beneficio di imposta maturato dal contribuente, valida ad integrare e supportare la capacità restitutiva di un credito bancario contratto per la realizzazione delle opere.

C. Una svolta nella concezione degli appalti pubblici

Riteniamo necessario riaffermare che il risultato dell'applicazione delle regole non può essere la procedura stessa quanto l'efficacia e la rispondenza dell'oggetto costruito ai bisogni per i quali esso è stato pensato. Per questo è necessario **invertire l'ipertrofica crescita del Codice dei Contratti** nonché introdurre forme sanzionatorie ulteriori, e forse più efficaci, di quelle esclusivamente penali che meglio consentano di contemperare legalità ed operosità. In particolare,

proponiamo:

1. **la riduzione e la qualificazione delle stazioni appaltanti;**
2. **la professionalizzazione continua del personale della p.a. impegnato negli appalti pubblici;**
3. **la rotazione territoriale quinquennale del personale impegnato nelle stazioni appaltanti e in tutti gli organi inquirenti di controllo;**
4. **la decadenza automatica dalle cariche pubbliche e l'ineleggibilità perpetua per gli amministratori pubblici che risultino colti in flagranza di reato o risultino colpevoli in via definitiva in procedimenti di corruzione o di concussione;**
5. **l'introduzione di forme di esclusione, diretta e di gruppo, quinquennale dalle procedure di appalto per le imprese i cui rappresentanti risultino colti in flagranza di reato o risultino colpevoli in via definitiva di forme corruttive o concussive;**
6. **il licenziamento automatico ed obbligatorio, con conseguente esclusione di ogni appellabilità, nei confronti del personale della p.a. che risulti colto in flagranza di reato o risulti colpevole in via definitiva in procedimenti di corruzione o di concussione.**

D. Una riforma nella gestione delle procedure esecutive e fallimentari nel settore immobiliare

Il numero e la dilatazione dei **tempi necessari** per l'espletamento di questi procedimenti, deve indurre una completa rivisitazione delle norme che le regolano. Alle norme attuali proponiamo di sostituire meccanismi, mutuabili dalla pratica anglosassone, che prevedano **l'assegnazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare, oggetto delle predette procedure, a società di scopo di livello nazionale**, controllate dal Ministero della Giustizia e partecipate dalle Banche creditrici, che consentano di:

1. **velocizzare** le procedure di riutilizzo;
2. **ridurre i costi** delle procedure;
3. impedire che le procedure in questione siano

interessate da flussi di liquidità di **dubbia provenienza**;

4. **reintrodurre velocemente nel mercato** asset immobiliari attualmente inutilizzabili, anche con l'ausilio di nuovi fondi immobiliari specificamente costituiti, evitando la contestuale creazione di nuovi immobili;
5. ridare **senso** e valore all'ipoteca immobiliare grazie alle predette azioni innovative;
6. **diminuire le esposizioni delle Banche** consentendo loro, in tal modo, di reintrodurre nel comparto edilizio nuova liquidità assolutamente necessaria per il rilancio del settore.

E. Un'operazione di ridisegno legislativo mirata a semplificare le procedure, innovare il sistema edilizio e incentivare gli investimenti

Vogliamo aprire, in particolare su questo tema, un dibattito serrato e un confronto costruttivo con tutte le forze sociali, politiche ed istituzionali sensibili ed interessate. Per questo proponiamo, prioritariamente, attraverso gli emendamenti allegati, di:

1. rendere **perentori e non più ordinatori** i termini per la **conclusione delle conferenze di servizi**;
2. applicare **sanzioni certe ai dirigenti della pubblica amministrazione che rallentano i procedimenti autorizzatori**;
3. precisare i poteri di intervento della Presidenza del Consiglio in caso di procedimenti autorizzativi di opere per le quali si sono registrati **dissensi qualificati** nelle procedure di conferenza di servizi;
4. **ridurre i poteri di veto e di ricorso avverso opere autorizzate**;
5. rendere **evidenti i termini entro** i quali i diritti dei terzi vanno esercitati avverso una autorizzazione rilasciata dalla pubblica amministrazione;
6. adottare procedure **abbreviate**, già previste per numerose materie, anche ai ricorsi amministrativi avverso le procedure di approvazione di opere pubbliche, di pubblica utilità o di pubblico interesse;
7. favorire il ricorso alle forme di partenariato pubblico-privato, **riducendo la soglia di**

- esenzione IRES e IRAP;**
8. ridurre le anticipazioni IVA a carico delle imprese a parità di gettito fiscale, trasformando la periodicità delle **chiusure IVA da annuali a trimestrali** per le imprese impegnate nella realizzazione di opere pubbliche, di pubblica utilità o di pubblico interesse;
 9. **abrogare i consorzi di sviluppo industriale ASI** trasferendone le competenze ai comuni e alle camere di commercio;
 10. **ridurre l'importo delle cauzioni** per le opere in partenariato pubblico-privato se a totale carico del soggetto privato;
 11. introdurre forme di partecipazione qualificata per l'ideazione di opere da realizzare attraverso il **contratto di disponibilità;**
 12. **precisare il potere di intervento delle soprintendenze** nel procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ampliando, altresì, i termini di efficacia della predetta autorizzazione;
 13. ampliare la tipologia delle opere soggette a denuncia di inizio attività, ricomprendendovi le **opere di tipo balneare.**

A queste proposte aggiungeremo altre ed ulteriori riflessioni nelle settimane a venire, grazie al confronto che promuoveremo e alle esigenze che verificheremo nel Paese. Avranno il sapore del nuovo. Ma anche il gusto dell'antico, in modo che nulla di prezioso vada disperso sol perché già esiste. Conterranno, tutte, la passione perché nessuno in questo Paese si perda o resti indietro.