

Affari Dati negativi dal settore delle costruzioni. Nel 2012 un calo del 6%

Decreto sviluppo

Le mosse che possono far riaprire i cantieri

Dal maxibonus sulle ristrutturazioni ai piani per le città: ecco le misure finalizzate a ridare un po' di fiato all'edilizia

DI PAOLO GASPERINI

Dal decreto sviluppo potrebbe arrivare una boccata d'ossigeno per l'edilizia. La prima parte dell'anno per il settore è andata peggio del previsto, al punto che l'Ufficio studi dell'Ance, l'Associazione nazionale dei costruttori, ha dovuto rivedere le stime sul business 2012. A gennaio si prevedeva un calo del 3,8%, le ultime analisi invece sono di una discesa ben più consistente: il 6%. In termini finanziari significa che il giro di affari sarà inferiore di quasi 3 miliardi rispetto al preventivato.

Nell'ultimo decennio il mercato delle costruzioni ha registrato una caduta peggiore di quella del Pil nazionale ed è tornato in termini reali addirittura ai livelli di 40 anni fa.

Misure

Nel decreto sviluppo sono però contenuti alcuni provvedimenti che potrebbero arrestare il calo di fatturato del settore e addirittura portare a una leggera ripresa nel corso del 2013.

La norma che più coinvolge i cittadini è la modifica della detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione edilizia. Le

spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013 godranno di un bonus del 50%, invece del 36%, e inoltre il tetto di spesa è raddoppiato, passando da 48 a 96 mila euro. L'agevolazione è ottenibile per interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e per alcune categorie di lavori come l'abbattimento di barriere architettoniche, l'installazione di sistemi di sicurezza, purché compiute in una struttura residenziale. È agevolata anche la manutenzione ordinaria, ma solo per le parti comuni condominiali.

Il bonus per le opere finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (che invece sono applicabili per qualsiasi tipo di unità immobiliare e anche ai contribuenti Ires, quindi alle società) viene prorogato di sei mesi: fino al 31 dicembre di quest'anno resta invariato al 55%, per i sei mesi successivi scende al 50%. Salvo modifiche, dal 1° luglio 2013 dovrebbe restare in vigore solo l'agevolazione sulle ristrutturazioni, con le regole vigenti prima del varo del decreto sviluppo.

Per l'effetto combinato dei due provvedimenti l'introito per il sistema edile, grazie ad operazioni di manutenzione e di risparmio energetico, dovrebbe salire dello 0,8% già da quest'anno e del 3% l'anno prossimo, con un effetto di circa 1,5 miliardi di euro.

Urbanistica

Altre norme sono di interesse più specifico per i professionisti dell'immobiliare.

La più importante in prospettiva è il varo dei cosiddetti Piani città: i comuni potranno presentare piani di recupero per le aree degradate con procedure urbanistiche semplificate e utilizzando anche aree private, dando vita ad operazioni di partnership finanziabili in parte con il contributo statale.

I cordoni della borsa saranno gestiti da una «cabina di regia» che valuterà l'intervento e destinerà le risorse pubbliche promuovendo la stipula di «contratti di valorizzazione». Nell'ordine dei due miliardi di euro le risorse promesse, ma per la partenza manca un provvedimento di attuazione che definisca i vari aspetti legati alla presentazione e al finanziamento dei progetti.

Deregulation

Procedure di semplificazione sono previste anche per progetti di minore entità: nelle ristrutturazioni edilizie la maggior parte delle attestazioni previste in precedenza potrà essere sostituita dall'autocertificazione del progettista. Saranno escluse solo le opere riguardanti immobili ubicati in aree con presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali o per atti che devono essere rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale e alla pubblica sicurezza.

Infine è caduto l'obbligo di sottoporre a imposta di registro le vendite di immobili costruiti e detenuti dall'impresa edile da oltre cinque anni; in questa ipotesi ora il co-



struttore può scegliere di adottare per la vendita il regime di Iva, semplificando di molto la gestione fiscale dell'operazione. Si tratta di un'opzione e non di un obbligo perché il potenziale acquirente che non possa scaricare l'Iva dovrebbe così pagare il 4% se si tratta di prima casa, il 10% se l'immobile è residenziale ma non prima casa e addirittura il 21% se si tratta di non residenziale, con costi superiori rispetto a quelli previsti dal regime ordinario e ovviamente il costruttore non riuscirebbe a vendere.

Analogamente le locazioni effettuate dai costruttori potranno essere sottoposte a Iva con aliquota 10%. Se l'inquilino può scaricare a sua volta l'Iva il vantaggio sarà per entrambi, perché eviteranno l'imposta di registro del 2% sul valore del canone annuo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli sconti

Gli sconti Irpef per gli interventi edilizi

50%

La detrazione Irpef prevista per le spese di ristrutturazione edilizia sostenute dal 26 giugno 2012 e fino al 30 giugno 2013. In precedenza il bonus era del 36%

55%

La detrazione Irpef prevista per le spese finalizzate al risparmio energetico sostenute fino al 31 dicembre 2012. Nei primi sei mesi del 2013 lo sconto scenderà al 50%



UNA RIPRESA MOLTO LENTA
Le previsioni sugli investimenti in costruzioni

	Valori 2012 milioni di euro	Variazione 2012/2011	Variazione 2013/2012
• Costruzioni	133.019	-6,0%	0,1%
• Abitazioni	70.979	-4,5%	1,7%
nuove	26.159	-12,3%	-0,5%
manutenzione straordinaria	44.820	0,8%	3,0%
• Non residenziali	62.040	-7,7%	-1,9%
private	36.636	-7,1%	-1,3%
pubbliche	25.404	-8,5%	-2,7%

Fonte: Ance

