

MISURE RE MIND PER L'EMERGENZA E PER LA CRESCITA

Nell'esprimere un giudizio sommariamente positivo al DL "Cura Italia" laddove ritenuto il primo di una serie di provvedimenti normativi per sostenere imprese, lavoratori e famiglie, si riportano di seguito alcune proposte promosse da Re Mind per la filiera immobiliare e specifiche per il settore "progetto" oltre a dei commenti per migliorare l'attuale formulazione del D.L. n. 18/2020 "Cura Italia".

Si considera favorevolmente l'atto di responsabilità di dialogo da parte delle Forze Politiche di Governo e di Opposizione in uno stato di pandemia globale come il coronavirus.

Se alcune proposte non dovessero trovare applicazione nel DL n. 18/2020 si chiede che possano essere valutate in altri provvedimenti.

Misure immobiliari per l'Emergenza

- 1. Misura di solidarietà finanziaria a sostegno del ceto imprenditoriale delle piccole e medie imprese**
Si propone di concedere alle imprese di attivare finanziamenti dell'attività tramite "scoperti bancari di solidarietà" con la partecipazione di CONSAP e/o SACE BT o altro soggetto a partecipazione pubblica quale garante. La misura prevede limiti e requisiti di accesso.
- 2. Misure in favore degli iscritti agli enti di previdenza obbligatoria**
Si propone di consentire agli enti di previdenza obbligatoria, anche in deroga all'articolo 3, comma 2 del decreto legislativo n. 509/1994, di approvare misure di sostegno economico in favore di iscritti che versino in situazione di comprovata riduzione della capacità lavorativa per effetto dell'emergenza.
- 3. Misure in favore dell'impresa**
Si propone l'estensione della misura di cui all'art. 65 del D.L. n. 18/2020 a tutti gli immobili locati rientranti nelle categorie catastali C e D.
- 4. Misure di sostenibilità economica-energetica-ambientale**
Si propone di incentivare in materia di edilizia e di immobiliare una sostenibilità certificata sia alla pubblica amministrazione sia ai privati (dunque Criteri ambientali minimi e protocolli energetico ambientali).
- 5. Misure per la sicurezza**
Si propone di mettere in sicurezza immobili e i relativi impianti. In particolare, di adeguare, attraverso opportuni strumenti di incentivazione, l'aggiornamento dei requisiti di sicurezza degli ascensori installati in edifici esistenti, allo stato dell'arte previsto dalla normativa vigente.

Misure immobiliari per la Crescita

- 6. Misure per le SIIQ (misura quasi completamente a costo zero per la finanza pubblica e che porta capitali sul territorio e gettito per l'erario)**
Si propone di modificare la disciplina delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate) al fine di consentire l'accesso allo strumento anche agli equivalenti soggetti esteri. Ciò consente di eliminare l'attuale ostacolo e di sbloccare gli investimenti da parte degli investitori esteri nello strumento SIIQ.
- 7. Fondi immobiliari aperti (misura completamente a costo zero per la finanza pubblica e che porta capitali sul territorio e gettito per l'erario)**
Si propone di introdurre un nuovo strumento di investimento, il fondo immobiliare aperto, al fine di allineare l'ordinamento agli altri paesi e di rendere più competitiva l'offerta da parte dei gestori italiani. I fondi immobiliari aperti sarebbero soggetti al medesimo regime fiscale dei fondi immobiliari chiusi.

8. Fondazione Patrimonio Comune a sostegno della rigenerazione immobiliare

Si propone di dare operatività con una adeguata copertura finanziaria a quanto previsto dalle attuali normative per Fondazione Patrimonio Comune-Anci al fine che possa alimentare l'azione di supporto degli enti locali nella rigenerazione immobiliare in collaborazione con gli altri Organismi preposti.

9. Misure per l'immobiliare residenziale

Si propone una riforma organica delle misure fiscali del mercato immobiliare residenziale.

10. Misure finanziarie per appaltatori pubblici e privati

Si propone l'introduzione di strumenti assicurativi volti a permettere che i contraenti di pubbliche amministrazioni e di clienti privati possano ottenere la liberazione – senza subire oneri finanziari eccessivi – di somme altrimenti trattenute in garanzia per la durata della commessa e fino al collaudo. La misura si rivolge specificamente nei confronti dell'importo dello 0,50% trattenuto in garanzia ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici e delle somme pagate a SAL da parte di committenze private a fronte di garanzie, a loro volta controgarantite. Entrambe le misure non determinano alcun impatto sulla finanza pubblica.

Misure del settore "Progetto" per l'Emergenza

a) Pagamento dei corrispettivi concernenti prestazioni progettuali contrattuali eseguite dall'operatore economico, ma non ancora oggetto di formalizzazione in stati di avanzamento, in deroga ad ogni procedura contrattuale relativa all'approvazione e contabilizzazione (essendo coperti da fidejussioni). Tali pagamenti sono effettuati in unica soluzione o in modalità mensili; questa misura non ha impatti sul bilancio delle PPAA.

b) Sospensione dello split payment fino al 31 dicembre 2020;

c) Spostare i termini dei versamenti fiscali e contributivi relativi ai mesi di marzo ed aprile almeno due mesi per le società anche sopra i 2M€ di fatturato. Se non si riesce a farlo su tutto il battente, almeno sulla metà.

d) Obbligo di erogazione dell'anticipazione contrattuale di cui al comma 18 dell'articolo 35 del codice appalti sulla parte della prestazione contrattuale non ancora svolta, su istanza dell'operatore economico; altresì possibilità dell'esecutore di opere tra privati di richiedere al committente l'anticipazione contrattuale, al fine dell'organizzazione del cantiere.

e) Sospensione della richiesta di sopralluogo, relativamente alle gare in corso, fino al termine dell'emergenza per consentire alle gare di proseguire senza essere bloccate per impossibilità di eseguire i sopralluoghi;

f) Dimezzamento dei termini per l'approvazione di autorizzazioni, concessioni, licenze e ogni altro autorizzativo connesso alla realizzazione di opere pubbliche, con sanzioni sul rating dell'amministrazione ai fini del sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti. Analoga norma deve essere approvata nel campo dell'edilizia privata, con semplificazione e snellimento delle procedure assegnando al responsabile del procedimento ed alla conferenza dei servizi, da lui presieduta, 60 giorni per assumere le decisioni, la possibilità d'interrompere una sola volta i termini per ulteriori trenta giorni. Decorsi vanamente i 90 giorni sarà facoltà del soggetto privato di nominare autorevoli certificatori iscritti agli albi professionali e procedere anche con autocertificazioni a produrre la documentazione occorrente. Il responsabile del procedimento raccoglierà tutti i documenti e nei 30 giorni successivi concluderà le procedure autorizzative dei permessi di costruire. Qualora non vengano rispettati i tempi previsti il responsabile del procedimento sarà responsabile dei ritardi arrecati e con gli uffici competenti degli eventuali danni prodotti. La facoltà di certificazioni di autorevoli professionisti e le autocertificazioni sono consentite anche durante l'espletamento delle procedure urbanistiche in caso d'inerzia degli uffici pubblici superiori a 60 giorni.

g) obbligo di stipula degli accordi quadro di progettazione aggiudicati entro 10 giorni dall'entrata in vigore del decreto-legge e stipula dei contratti attuativi entro 15 giorni dell'avvenuta stipula degli accordi quadro, con obbligo di attivazione per almeno il 20% annuo e per almeno il 60% dell'importo complessivo del valore dell'accordo.

h) Sospensione dell'obbligo di rimborso delle spese di pubblicazione dei bandi di gara da parte dell'aggiudicatario e suddivisione equanime del pagamento di tali spese con le stazioni appaltanti.

Misure del settore "Progetto" di tipo "ordinamentale" (non legate strettamente all'emergenza):

i) Obbligo di conclusione dei procedimenti di gara , con il perfezionamento dell'aggiudicazione del contratto, entro un periodo non superiore a due volte il tempo previsto per la presentazione delle offerte; il mancato rispetto dell'obbligo rileva ai fini della qualificazione della stazione appaltante e dell'erogazione dell'incentivo del 2% a favore del RUP e dei suoi assistenti;

l) snellimento delle procedure nel campo dell'edilizia privata attraverso la sospensione delle procedure con i criteri di gara europea per 5 anni e la realizzazione delle opere di urbanizzazione con affidamento attraverso gare con regime privatistico raccogliendo offerte da almeno quattro aziende qualificate a realizzare le opere di urbanizzazione e sotto la responsabilità del soggetto attuatore verso le amministrazioni locali competenti;

m) applicazione dei contratti Fidic a tutte le procedure di affidamento di contratti pubblici.

D.L. n. 18/2020 "Cura Italia" - Commenti

- Art. 62, comma 2: per i soggetti esercenti attività di impresa, arte o professione residenti o operativi in Italia, non esercenti attività nei settori cd. maggiormente colpiti, che nel periodo d'imposta precedente a quello in corso all'entrata in vigore del decreto-legge (2019 per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare) avevano un ammontare di ricavi o compensi non superiori a 2 milioni di euro è concessa la sospensione di taluni versamenti. Sembra opportuno chiarire i criteri per la verifica della soglia dei 2 milioni di euro atteso che molte imprese non hanno ancora approvato il bilancio.
- Art. 67, comma 4: viene disposta la proroga di due anni dei termini di prescrizione e decadenza relativi all'attività di accertamento degli uffici dell'Agenzia delle Entrate che scadono entro il 31 dicembre 2020. La norma appare eccessivamente sbilanciata a favore dell'Agenzia delle Entrate. La sospensione dei termini per l'Agenzia delle Entrate dovrebbe essere concessa in misura corrispondente alla sospensione concessa ai contribuenti.
- Vi è incongruenza tra (i) la previsione di cui all'art. 67, comma 1, che sospende dall'8 marzo al 31 maggio 2020, *inter alia*, le attività di contenzioso dell'Amministrazione finanziaria e (ii) la disposizione di cui all'art. 83, commi 1 e 2 e 21, che prevedono rinvio udienze e sospensione dei termini per il compimento di qualsiasi atto nei procedimenti tributari.

Sarebbe il caso di introdurre un piano di recupero edilizio di strutture ospedaliere e/o militari predisposte in maniera tale da consentirne una rapida utilizzazione per le aree sanitarie temporanee. Il patrimonio della Difesa può essere valorizzato, gestito e dismesso secondo le migliori pratiche internazionali.

In tale ottica è fondamentale un dialogo proattivo tra Assicurazioni, Banche, Filiera Immobiliare e Istituzioni Nazionali e locali per una politica industriale immobiliare di sviluppo e messa in sicurezza delle Coste, dei Territori, delle Città, degli Immobili e dei relativi Impianti, in chiave di sostenibilità economica-energetica-ambientale. Importante valorizzare la bellezza del nostro Paese ovvero i Beni Culturali, il Turismo e le Terme con Infrastrutture e Servizi efficienti ed efficaci

Sono a disposizione, personalmente e con i Direttori di Area, per ogni possibile approfondimento.

Paolo Crisafi
Presidente Re Mind Filiera Immobiliare

Direttori di Area Re Mind Filiera Immobiliare

il **Prof. Avv. Bruno Barel**, Direttore Area Urbanistica;

l'**Avv. Antonio Francesco Certomà**, Direttore Area Legale Ambiente;

l'**Avv. Francesco Capitta**, Direttore Area Tax;

l'**Avv. Marco Cerritelli**, Direttore Area Legale Infrastruttura per lo Sport;

il **Dott. Fabrizio Cola**, Direttore Area Sisma;

il **Prof. Avv. Gaetano Crisafi**, Direttore Area Legale Responsabilità Civile;

il **Prof. Avv. Francesco Di Ciommo**, Direttore Area Legale d'Impresa;

il **Dott. Alessandro Di Virgilio**, Direttore *Insurance* Area Appalti;

il **Prof. Avv. Biagio Gilberti**, Direttore Area Legale Amministrativa;

la **Prof. Avv. Antonella Illuminati**, Direttore Area Legale Domini Collettivi e Beni Comuni;

il **Prof. Avv. Andrea Longo**, Direttore Area Legale Parlamentare;

Il **Dott. Michele Lotito**, Direttore Area Sviluppo;

l'**ing. Marco Mari**, Direttore Area Manifattura Immobiliare;

il **Cav. Avv. Francesco Napolitano**, Direttore Area Marketing;

il **Prof. Avv. Giuseppe Pinelli**, Direttore Area Legale Internazionale;

il **Dott. Massimo Ricciardi**, Direttore Area Finanziaria Comunicazione Strategica;

l'**Avv. Francesca Rosetti**, Direttore Area Legale Coordinamento Tecnico;

il **Dott. Massimo Santucci**, Direttore Relazioni Istituzionali;

l'**Ing. Nicola Luigi Serravalle**, Direttore Area Immobiliare Logistica;

il **Prof. Avv. Valerio Vallefuoco**, Direttore Area Legale *Compliance* e Antiriciclaggio;

il **Prof. Avv. Vincenzo Valentini**, Direttore Area Legale Antitrust.

L'**Ing. Vittorio Colucci**, Consigliere Delegato per la Difesa e le Infrastrutture.