

IX CONVEGNO INTERREGIONALE MACROAREA

BASSANO DEL GRAPPA – 6 OTTOBRE 2017

“VACCINIAMO IL TERRITORIO!”

La manutenzione del territorio delle infrastrutture e del patrimonio immobiliare per prevenire gli effetti dei rischi naturali”

MANIFESTO DEI GIOVANI ANCE

Tutti noi siamo consapevoli della necessità di intervenire nella prevenzione per ridurre gli effetti drammatici delle calamità naturali che periodicamente, sempre con maggiore frequenza, colpiscono il nostro Paese.

Tuttavia, dopo ogni evento disastroso, si riaccende la polemica sulla mancanza di politiche concrete e “di sistema” in grado di dare avvio, in maniera finalmente efficace, ad azioni di prevenzione da tali rischi.

In questo appuntamento, noi Giovani Imprenditori Edili dell’Ance della Macroarea Nord intendiamo presentare alcune proposte molto concrete ed operative che, intervenendo su piani differenti ma complementari, possono contribuire a superare tale impasse e sostenere un vero e proprio piano di prevenzione del territorio e del patrimonio immobiliare esistente.

1. **PROCEDURE**

Accelerazione sulle procedure per la realizzazione degli interventi di manutenzione

- **spiegazione:**

per addivenire ad una classificazione sismica degli edifici esistenti è necessario procedere in tempi rapidi ad una mappatura del territorio in termini di vulnerabilità sismica degli edifici, anche sulla base delle informazioni già rese disponibili dal programma del Governo “Casa Italia”.

Gli Enti Locali dovrebbero disporre di tale mappatura per essere in grado di stabilire il fabbisogno finanziario e la tempistica degli interventi di manutenzione/messa in sicurezza dei fabbricati. Lo stesso principio dovrebbe essere sviluppato per la definizione degli interventi di manutenzione del territorio per la prevenzione dal rischio idrogeologico.

Maggiori poteri ai Sindaci per sollecitare interventi di manutenzione su immobili privati

- spiegazione:

va attribuita agli Amministratori Locali la possibilità di requisire immobili abbandonati o degradati per motivi di pubblica sicurezza – sul modello dell'esproprio – qualora il proprietario (o i proprietari) non intervenga nei termini stabiliti dalla stessa Amministrazione; quest'ultima provvederà quindi ad avviare iniziative atte allo sviluppo di interventi di messa in sicurezza, reperendo i fondi necessari da un eventuale capitolo finanziario istituito ad hoc oppure anche dal mercato privato, mediante appositi accordi.

2. MISURE FISCALI

Super ammortamento per le spese sostenute per il miglioramento sismico degli edifici produttivi

- spiegazione:

si propone di comprendere anche gli investimenti delle imprese per la messa in sicurezza statica dei propri immobili ad uso produttivo nell'agevolazione prevista nel cosiddetto "super ammortamento", con la maggiorazione percentuale del costo fiscalmente riconosciuto ai fini della determinazione dell'IRES.

Modifica del sisma bonus:

- spiegazione:

a) per gli edifici non residenziali si propone un incremento del limite di spesa agevolato – pari a 96.000 euro – previsto dal c.d. sisma bonus per gli interventi di messa in sicurezza dei fabbricati ad uso non residenziale. La spesa media per questo tipo di interventi è di gran lunga superiore e il limite attuale non risulta incentivante;

b) estensione del sisma bonus a tutto il territorio nazionale, quindi anche a zone sismiche 4 dove il rischio sismico è considerato basso ma non nullo. In tal modo, ad esempio, un evento sismico come quello verificatosi in Emilia Romagna nel 2012 possa produrre effetti contenuti.

Incentivazione fiscale per l'analisi della vulnerabilità sismica degli edifici:

- spiegazione:

si propone la detrazione ai fini fiscali del costo sostenuto da un privato per realizzare l'analisi da un punto di vista statico e di vulnerabilità sismica il proprio fabbricato.

Anche qualora non si decidesse di proseguire con la messa in sicurezza dell'edificio, cui questo studio è propedeutico, ciò consentirebbe un monitoraggio della condizione di salute del patrimonio immobiliare privato italiano, utile all'Amministrazione pubblica per prevedere negli anni le somme necessarie a sostegno di interventi di messa in sicurezza degli edifici.

3. **MISURE FINANZIARIE** finalizzate a reperire le risorse necessarie per interventi e agevolazioni

Tassa di scopo

- spiegazione:

una possibile proposta riguarda l'introduzione di un'accisa sulla quantità di energia elettrica prodotta, anche come forma di compensazione per le esternalità ambientali causate dal processo di produzione di energia.

Facendo un'ipotesi a titolo puramente esemplificativo dei valori in gioco. La produzione nazionale di energia elettrica ammonta a circa 300 miliardi di Kw/h all'anno (Fonte Etra). In Veneto ogni anno vengono prodotti circa 30 miliardi di kw/h. Il prezzo dell'energia elettrica praticato al consumo si aggira intorno ai 16-18 centesimi di euro ogni kw/h. Ipotizzando un accisa di 1 cent per ogni kw/h prodotto, si accantonerebbero circa 300 milioni all'anno.

Bond regionali e BOC

- spiegazione:

si tratta dell'emissione sul mercato finanziario di Buoni Ordinari da parte delle Regioni e/o dei Comuni, con rendimenti pari a quelli attualmente sul mercato, direttamente a cittadini, aziende, fondazioni bancarie e istituti finanziari, al fine di reperire le risorse da destinare, in maniera trasparente e verificabile da parte dei soggetti investitori, ad interventi di manutenzione e salvaguardia del territorio dal punto di vista idrogeologico e di messa in sicurezza di immobili pubblici e privati dal punto di vista sismico.

In termini di gestione, l'elemento innovativo riguarda la trasparenza della raccolta delle risorse e il loro utilizzo mirato per progetti finalizzati all'aumento della sicurezza del territorio.

4. **MISURE TECNICHE**

Introduzione del “certificato di stabilità” del fabbricato obbligatorio, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli edifici esistenti in caso di compravendita o locazione.

Introduzione del “libretto di fabbricato” obbligatorio

- spiegazione:

da un lato diventa obbligatorio per l'impresa consegnare il documento con tutte le informazioni attinenti alla costruzione dell'edificio e alle sue pertinenze; dall'altro, come avviene nel settore automobilistico, il fascicolo contiene una serie di indicazioni cogenti sull'utilizzo e sulla manutenzione minima del fabbricato da parte del proprietario, nonché su un piano pluriennale di interventi di manutenzione da far eseguire dall'impresa di costruzioni (almeno per i dieci anni di responsabilità del costruttore rispetto al nuovo fabbricato).

Questo strumento vincola il proprietario ad adoperarsi per il mantenimento del proprio immobile e potrà essere utile anche a tutela dell'impresa in caso di contestazione (esempio: caso delle infiltrazioni d'acqua a causa della mancata pulizia delle grondaie).

Demolizione degli edifici inadeguati

- spiegazione:

la manutenzione del complessivo patrimonio immobiliare passa anche attraverso la demolizione degli edifici non più recuperabili.

Se per case singole ciò è più semplice, questo intervento si presenta molto complicato per edifici con la proprietà frazionata (condomini).

Su questo piano, il ruolo delle Amministrazioni Pubbliche assume particolare importanza.

Ad esempio, consideriamo il caso degli immobili ATER (ex case popolari): l'ente gestore è l'unico proprietario ed ha la possibilità di trasferire gli inquilini in altri edifici. Ciò permette il recupero o la demolizione e ricostruzione dei complessi obsoleti o non sicuri.

Va inoltre considerato che gran parte di questi immobili residenziali pubblici (soprattutto quelli più datati) sono localizzati in zone di prima cintura urbana, quindi in aree che hanno potenzialmente un valore rilevante, con l'espansione urbanistica degli ultimi decenni.

Non va trascurato, infine, il ruolo "educativo" che interventi di riqualificazione di interi complessi da parte del pubblico possono avere nei confronti dei privati, che possono essere stimolati ad intervenire a loro volta nei propri immobili, attivando una sorta di circolo virtuoso.

Integrazione dei documenti di pianificazione territoriale ed urbanistica

- spiegazione:

implementare i Piani Regolatori e simili strumenti di pianificazione su diversa scala con studi di micro-zonazione sismica e studi sul rischio idrogeologico e idraulico, grazie alle quali redigere mappe della rispettiva vulnerabilità.

Ciò consentirebbe di realizzare un elenco di priorità di intervento e, a monte, di inserire previsioni specifiche per progettazione di nuove infrastrutture o costruzioni.