



# Al via project financing e aiuti fiscali

Approvato il pacchetto per il rilancio dell'edilizia e la partecipazione di capitali privati nelle opere pubbliche

## La riforma dell'iter

Per il ministro Passera il decreto legge prevede  
«molte procedure, molto avanzate» per finanziare gli interventi

### LE MISURE

Facilitata la bancabilità dei progetti, ridotti i livelli progettuali da portare al Cipe, rafforzato il piano economico-finanziario

Valeria Uva

ROMA.

■ È il project financing e, più in generale, ogni forma di partecipazione dei privati alla realizzazione delle opere pubbliche il perno del decreto sulle liberalizzazioni. Il pacchetto infrastrutture è confluito per intero nel maxi-decreto varato ieri. E l'impianto delle proposte, in parte ereditate dal tavolo dell'ex viceministro Castelli, è stato sostanzialmente confermato dalla riunione fiume di ieri.

Ma il settore delle costruzioni incassa anche un'altra importante stampella che dovrebbe servire a dare sostegno a un comparto quale quello dell'immobiliare ormai piegato dalla crisi: la manovra sull'Iva per gli immobili invenduti. Oggi infatti il costruttore che riesce a vendere l'immobile solo dopo cinque anni dalla fine lavori è esente dall'Iva. Ma questo si traduce in realtà in uno svantaggio perché gli impedisce di compensare il (mancato) incasso Iva con l'imposta che lui invece ha pagato in fase di costruzione sui beni e i servizi per quello stesso immobile. Il ritorno dell'Iva dovrebb-

be essere confermato anche nella versione definitiva del DL, visto che ieri in conferenza stampa il ministro Corrado Passera ha accennato a «importanti misure di sostegno fiscale per l'edilizia». Ma non sono esclusi ritocchi. Sicura appare anche la riduzione del carico Imu sempre sugli immobili «di magazzino» dei costruttori: la versione finale propone ai Comuni di ridurre allo 0,38 per cento l'aliquota Imu per questi beni, ma impone agli enti locali di tagliare solo il gettito per l'ente locale. Nelle bozze circolate nei giorni scorsi invece si era parlato di un'esenzione totale ed automatica per i primi tre anni dalla fine dei lavori (si veda il Sole 24 ore del 19 gennaio).

Tornando alle infrastrutture, ieri Passera ha sottolineato come siano state trovate «molte procedure, molto avanzate» che insieme con lo sblocco dei fondi Cipe (del quale riferiamo in altra pagina) hanno trasformato quella di ieri «in una bella giornata». In effetti il decreto contiene alcune novità incisive per la finanza di progetto. A cominciare dalla possibilità per le società concessionarie delle opere di emettere project bond garantiti dal sistema bancario e dei fondi. Una possibilità che interviene soprattutto a sostegno della prima fase di avviamento dell'opera quando

l'infrastruttura non è ancora in grado di generare un cash flow per autofinanziarsi.

Con lo stesso meccanismo dei bond è consentito anche agli enti locali di reperire capitali sul mercato per finanziare sempre le proprie opere pubbliche. È necessario destinare un pacchetto di immobili a garanzia.

Più attenzione agli aspetti di bancabilità del progetto è ora posta per le opere strategiche: i contenuti del piano economico-finanziario che i privati devono presentare già in gara diventano molto più analitici, con l'indicazione della struttura dei costi, dei ricavi e dei finanziamenti, voce per voce. Fa parte del quadro di regole certe e di vantaggio anche la concessione del diritto di prelazione al privato che si fa avanti con una grande opera non prevista dalla pubblica amministrazione e che sostiene i costi del primo sviluppo progettuale e, appunto, del piano economico finanziario.

Sul fronte delle opere ordinarie va segnalata la possibilità di accorpate più livelli di progettazione: dalle tre fasi attuali, cioè con altrettanti passaggi di approvazione, si può scendere a due. Ad esempio si può passare dal progetto preliminare all'esecutivo, ma quest'ultimo deve inglobare gli elementi della fase intermedia saltata. Si tratta, evidentemente di una norma taglia-tempi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## I VANTAGGI

### CONSUMATORI



Le misure di sostegno all'ingresso dei capitali privati nelle infrastrutture dovrebbero favorire il finanziamento e quindi la realizzazione delle opere. Con il risultato, a lungo termine, di veder disponibile un maggior numero di infrastrutture. Scuole, uffici pubblici comunali ed ospedali potrebbero essere più facilmente realizzati anche con i nuovi strumenti delle obbligazioni di scopo emesse dagli enti locali e con il contratto di disponibilità con cui il costruttore si impegna a fornire alla Pa un immobile «chiavi in mano», assumendosi tutti i rischi di realizzazione in cambio di un canone di gestione. Anche nelle pratiche edilizie affidate a geometri, ingegneri e architetti il cittadino dovrà ricevere i preventivi scritti e potrà fissare liberamente con il professionista il compenso

### CRESCITA



Darà una mano all'edilizia e al mercato immobiliare il ritorno dell'Iva sulla vendita di immobili, terminati più di cinque anni prima. Con il prolungarsi dei tempi di vendita oltre i cinque anni infatti il costruttore sempre più spesso perdeva la possibilità di compensare l'Iva a credito riferita a beni e servizi utilizzati per la costruzione con quella incassata con la vendita. L'accelerazione impressa all'approvazione dei progetti delle grandi opere, la possibilità di accorpate i passaggi della progettazione e i nuovi meccanismi di finanziamento privati potranno scuotere il mercato dei lavori pubblici, che dal 2008 al 2011 ha perso il 21% degli investimenti. Dal 2015 sale dal 40 al 50% la quota di lavori pubblici che i concessionari autostradali dovranno affidare a terzi con gara, quindi crescerà la quota di appalti sul mercato

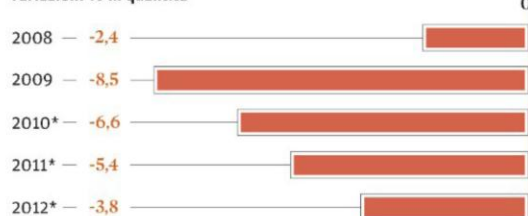
## Settore in difficoltà

	2010 mln di euro	Quadriennio 2008-2011	Quinquennio 2008-2012
<b>Costruzioni</b>	<b>140.611</b>	<b>-21,1%</b>	<b>-24,1%</b>
Abitazioni	71.118	-16,8%	-18,6%
Nuove (*)	30.419	-36,6%	-40,4%
Manut. straordinaria (*)	40.699	5,8%	6,3%
Non residenziali	69.493	-25,3%	-29,5%
Private (*)	40.455	-20,1%	-23,3%
Pubbliche (*)	29.038	-31,7%	-37,2%

### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Al netto dei costi per trasferimento di proprietà.

Variazioni % in quantità



(\*) Stime Ance

Fonte: elaborazione Ance su dati Istat

## IL NUMERO E I PUNTI-CHIAVE DELLA RIFORMA



# 10.031

Valore in milioni di euro del project financing in Italia nel 2011 (solo concessioni di costruzione e gestione)

### Capitali privati

Le società di progetto che realizzano opere pubbliche possono emettere project bond per autofinanziarsi con la garanzia di banche e fondi. Più facile in questo modo ottenere il finanziamento nella delicata fase in cui l'infrastruttura non dà ancora reddito

### Il peso dei singoli comparti. Anno 2011

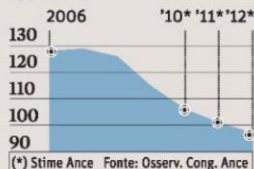


### Carceri

Le nuove strutture per rispondere all'emergenza sovraffollamento saranno realizzate solo con capitale privato e con il coinvolgimento delle fondazioni bancarie. Ai privati la struttura è affidata in concessione per 20 anni

### Investimenti in costruzioni.

1970=100



### Fisco

Novità in arrivo per il fisco sull'edilizia: i costruttori potranno compensare l'Iva sugli immobili finiti e rimasti invenduti anche oltre i cinque anni con quella pagata per i beni necessari alla costruzione