

CONSIGLIO CENTRALE GIOVANI IMPRENDITORI EDILI ALLARGATO AL NAZIONALE

Riunione del 26 febbraio 2014

Convocata con: nota prot. OU/2850 del 17 febbraio 2014

Sede riunione: sede ANCE

Presieduta da: Filippo Delle Piane

Presenti alla riunione: cfr. all. 1

Presenti per l'ANCE: Marcello Cruciani, Silvia Menichetti, Barbara Nusca.
Segretario della riunione Silvia Valeri.

Il Presidente, avviando i lavori della riunione, ritiene opportuno sollecitare una riflessione sulle novità che hanno caratterizzato il panorama politico negli ultimi giorni fino al recentissimo insediamento del nuovo Governo. Da notare, egli prosegue, il grande elemento innovativo per il Paese rappresentato dalla giovane età media dei Ministri, a partire dal Presidente del Consiglio.

I Giovani Ance auspicano che il nuovo Governo rappresenti un primo segnale del cambiamento in atto presso il Paese, necessario per tornare al passo con la competizione internazionale lasciandosi alle spalle, con un sistema rinnovato e modernizzato, l'attuale periodo di profonda crisi economica. I Giovani Ance danno il loro appoggio all'ambizioso programma di riforme e rinnovamento annunciato dal Presidente Renzi, pur nella consapevolezza delle tante difficoltà che dovranno essere superate perché a livello istituzionale/politico vengano raggiunti gli equilibri necessari per l'approvazione dei provvedimenti.

Delle Piane introduce il tema delle compravendite immobiliari, per l'approfondimento del quale interviene Marcello Cruciani, Direttore Legislazione Mercato Privato Ance.

Cruciani si sofferma in apertura sull'annosa questione della normativa sulla tutela degli acquirenti degli immobili da costruire. La legge, che ha ormai quasi dieci anni, nonostante stabilisca precisi obblighi a carico delle imprese di costruzione conta col tempo una crescente percentuale di disapplicazione, determinata dalle modalità con cui di fatto vi è stata data attuazione. La questione, prosegue Cruciani, dovrebbe essere affrontata:

- a livello normativo - con una modifica della disciplina sul rilascio delle fidejussioni a garanzia degli acconti ricevuti;
- a livello attuativo - con un intervento sulle modalità applicative che si sono diffuse nella prassi all'atto del rilascio delle polizze postume decennali.

L'Ance non ha mancato di far valere le proprie istanze presso le sedi competenti cercando sempre di trovare un accordo anche con le altre organizzazioni interessate (ABI, Consiglio del Notariato) e al contempo sono stati riavviati i contatti con l'ANIA al fine di definire una posizione comune da proporre presso le sedi ministeriali competenti. Cruciani infine sottolinea come, se è vero che occorre intervenire per cercare di rendere più sostenibile il rispetto degli obblighi normativi, occorre tener presente che sussiste il rischio concreto che tale intervento divenga il canale per far passare proposte emendative sollecitate da tempo dalle altre parti sociali (soprattutto dalle associazioni a tutela dei consumatori), che mirano invece a introdurre un pesante regime sanzionatorio per l'inadempimento.

Cruciani illustra inoltre la novità normativa introdotta con la legge di stabilità per il 2014, che stabilisce l'obbligo per i notai di costituire un conto corrente di garanzia per le somme ricevute.

Con l'obiettivo di assicurare specifiche cautele nell'ambito degli atti traslativi relativi ad immobili od aziende, i commi da 63 a 67 dell'articolo 1 della Legge di stabilità 2014 introducono, infatti, un sistema di garanzie nel pagamento del corrispettivo assoggettando a un regime particolare tutte le somme che l'acquirente deve pagare, con la conseguenza che le stesse sono a disposizione del venditore solo a trascrizione avvenuta.

Il sistema di garanzia prevede, a carico dei notai (o degli altri pubblici ufficiali quali i segretari comunali e gli ufficiali roganti) l'obbligo, per tutti gli atti da essi stipulati, di far confluire su apposito conto corrente dedicato, sia le somme dovute come onorario o a titolo di tributi sia l'intero prezzo o corrispettivo o il saldo relativi a contratti di trasferimento, costituzione, estinzione della proprietà o altro diritto reale su immobili o aziende.

Le modalità attuative delle nuove disposizioni saranno definite con un apposito DPCM da emanarsi entro 120 giorni dall'entrata in vigore della legge (1 gennaio 2014), che ne definirà le condizioni e le modalità di attuazione. Poiché dall'attuazione di tale disciplina potrebbero derivare alcuni riflessi per le imprese edili soprattutto nell'ambito delle compravendite immobiliari, Cruciani sottolinea che l'Ance sta approfondendo, anche con il Consiglio del Notariato, gli aspetti legati all'operatività di tale meccanismo che, nell'ottica del legislatore, dovrebbe funzionare come sistema di garanzia e di maggior certezza nei traffici giuridici.

Nel concludere, Cruciani assicura la disponibilità degli uffici Ance a fornire aggiornamenti e approfondimenti mirati.

Ringraziando Cruciani per il contributo ai lavori, Delle Piane informa i presenti della possibilità di organizzare, per il prossimo 15 aprile, a Roma, presso la sede dell'Ance, un incontro con i candidati alla Presidenza dei Giovani di Confindustria, il cui rinnovo è previsto entro maggio. I presenti si esprimono positivamente sulla proposta. Si decide di aspettare l'imminente formalizzazione delle candidature per procedere quindi all'invito all'incontro.

Mario Presicci fornisce un aggiornamento sulla possibile ricostituzione di un gruppo giovani presso la FIEC - federazione europea dell'industria delle

costruzioni. Le attività legate a questa iniziativa potrebbero essere interessanti, oltre che in linea con le dichiarazioni programmatiche dell'attuale mandato di presidenza dei Giovani Ance, vi sono però da sciogliere alcune questioni legate anche al sostenimento delle spese connesse a questo nuovo ramo operativo. A tal fine, prima di avviare qualsiasi ulteriore contatto con i giovani costruttori di altri Paesi, è in corso di formalizzazione presso il MISE una domanda di partecipazione a un bando per il finanziamento di alcune attività formative tra le quali far rientrare la costituzione del Gruppo FIEC. Entro pochi mesi, conclude Presicci, saremo in grado di conoscere gli esiti del bando per poi procedere con l'iniziativa FIEC.

Roberta Vitale, nell'ottica dell'aggiornamento sui lavori delle Commissioni Referenti dell'Ance, riferisce di aver partecipato alla riunione del Centro Studi, nel corso della quale sono emerse alcune tematiche di possibile interesse per il cui approfondimento gli uffici Ance sono a disposizione.

Vitale si sofferma sulla creazione, in collaborazione con l'Università di Parma, di un software per lo sviluppo di piani economici/finanziari relativi a iniziative di sviluppo immobiliare.

Essa ricorda inoltre che ABI e CDP hanno sottoscritto un'apposita convenzione finalizzata alla creazione di un plafond casa per l'erogazione di nuovi mutui a famiglie per l'acquisto e/o la ristrutturazione immobiliare. Al 24 febbraio 2014, 8 banche hanno completato l'iter di convenzionamento. Secondo il comunicato stampa dell'ABI del 4 febbraio 2014, altre 16 banche sono in fase avanzata di adesione:

BANCHE ADERENTI

Banca Sella
Credito Valtellinese
Cassa di Risparmio di Ravenna
Unicredit
Credito Cooperativo Ravennate e Imolese
Banca di Credito Cooperativo di Riano
Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona
Banca di Credito Cooperativo "Giuseppe Toniolo di Genzano

BANCHE IN FASE AVANZATA DI ADESIONE

Banca Agricola Popolare di Ragusa
Banca Carige
Banca Monte dei Paschi di Siena
Banca Popolare dell'Emilia Romagna
Banca Popolare di Sondrio
Banca Popolare di Vicenza
Banco di Credito P. Azzoaglio
Banco di Credito Popolare
Banco Popolare
Binter- Banca Interregionale
Bnl-Bnp Paribas
Cariparma – Credit Agricole
Extrabanca
Intesa Sanpaolo
Iccrea Banca
Ubibanca

Aggiornamento al 24 febbraio 2014

Vitale rappresenta ai colleghi interessati la possibilità di partecipare agli approfondimenti in corso nell'ambito dei lavori del Centro Studi.

Vitale propone inoltre, d'intesa con Delle Piane, di valutare l'organizzazione di un approfondimento tecnico sull'anatocismo con il contributo di esperti in materia. I presenti valutano positivamente la proposta. L'iniziativa, in relazione al programma degli incontri, dovrebbe tenersi tendenzialmente nel prossimo mese di luglio.

Federico De Cesare, riprendendo quanto già annunciato alla precedente riunione del Consiglio, invita tutti i colleghi del Gruppo Giovani a partecipare al I convegno dei Giovani di Ance Abruzzo, che si terrà a Chieti il 21 marzo prossimo alle ore 15.00 presso il Teatro Marrucino. Il convegno, dedicato alla necessità di infrastrutturare il territorio regionale con l'ottica di modernizzare i servizi e rendere competitiva la regione, abbraccia una visione d'insieme grazie alla quale si affronterà la necessità di un collegamento e sviluppo uniforme di tutto il territorio del Paese. De Cesare invita inoltre i colleghi a partecipare, a fine lavori, alla cena associativa che si terrà a poca distanza dal Teatro, offerta dai Giovani di Ance Abruzzo. Per il tramite della segreteria, conclude De Cesare, entro pochi giorni verranno inviati il programma del convegno e le informazioni logistiche.

Si procede quindi a una breve informativa sulle iniziative dei Giovani sul territorio.

Sarah Zotti ricorda che il 28 febbraio, a Genova, i giovani incontreranno in un dibattito pubblico Oscar Farinetti, per un confronto sul modo di fare impresa e su nuove modalità operative in vista delle sfide della competizione internazionale.

Simone Sparti illustra l'iniziativa REVivo, avviata lo scorso anno ad Ascoli Piceno, volta a sensibilizzare sull'esigenza del recupero del costruito e culminata con un convegno in materia. Sparti sottolinea che l'iniziativa ha raggiunto il risultato di avviare un dibattito sul territorio per passare a una fase prettamente operativa. E' in corso di organizzazione la seconda edizione di REVivo, sui particolari della quale Sparti non mancherà di mettere a conoscenza i colleghi ai fini del coinvolgimento e della veicolazione dell'esperienza su altri territori.

In conclusione dei lavori Delle Piane ricorda l'importanza del massimo coinvolgimento dei giovani da tutto il territorio nei prossimi appuntamenti soprattutto in vista del convegno nazionale del 16 maggio, per il quale invita fin da subito tutti i colleghi ad attivarsi perché vi sia un forte coinvolgimento dei componenti dei Gruppi Giovani territoriali.

La riunione si chiude alle ore 17.00.