



**IL MATTONE
FRANCESE TORNA
A TRAINARE
L'ECONOMIA:
IL NOSTRO
LEGISLATORE
PUÒ COPIARE
DA QUELLI... BRAVI**

PARIGI RILANCIAM L'EDILIZIA CON 4 CANTIERI LEGISLATIVI E SUL MERCATO TORNA IL SOLE

La manovra straordinaria "salva Italia" impostata dal Governo sulla scia dell'emergenza finanziaria ha un grande difetto di fondo sul quale tutti (o quasi) concordano: taglia molto, ma non produce un piano industriale utile al sistema Paese, in particolare non lo fa per il comparto edile nel suo complesso. Detta in questi termini la bocciatura potrebbe suonare ideologica, ma non è così se il raffronto viene fatto con la "qualità" degli interventi messi in atto in altre Nazioni, in particolare dalla Francia.

Ebbene, Parigi si è resa conto che lasciare il mercato immobiliare in stato di stallo avrebbe rappresentato un ulteriore punto debole dell'ingranaggio economico, e così è intervenuta con un piano straordinario che ha rilanciato il mattone.



Con il piano di rilancio varato dal Governo francese, l'edilizia è tornata a valori di alta produttività

Il primo elemento da eliminare o contenere per ridare fiato all'edilizia è quello di ridurre l'inventurato e far ripartire gli investimenti. Così, a differenza di quanto si fa, o meglio, non si fa in Italia, la mossa concertata all'ombra dell'Eliseo si è tradotta in un progetto articolato che dal suo varo, avvenuto nel 2010, sta già fornendo ottimi risultati.

Esaminiamo in dettaglio il piano francese - certamente uno fra i più convincenti e premianti del periodo - che, agendo su 4

Prestiti a tasso zero fino al 50% del valore dell'immobile e opportunità per chi investe nel mattone: questa è la ricetta di successo adottata dal legislatore francese

"cantieri", ha riportato l'edilizia d'oltralpe ai livelli di 6 anni fa, con un aumento di vendite e movimentazione da invidiare. L'azione

IN UN ANNO
I CANTIERI ATTIVATI
DAI NOSTRI "VICINI"
SONO AUMENTATI
DEL 16 PER CENTO
E ALTRETTANTO È
AVVENUTO PER LE
RISTRUTTURAZIONI

FRANCIA: LA RIPRESA DELLE COSTRUZIONI NEL SETTORE RESIDENZIALE

	Numero	Variazione % su base annua	Periodo di riferimento
Permessi di costruire	470.947	21,8%	4° trimestre 2004
<i>Nuove abitazioni</i>	<i>412.716</i>	<i>23,2%</i>	
<i>Ampliamenti</i>	<i>58.231</i>	<i>12,7%</i>	
Abitazioni cantierate	375.143	16,0%	4° trimestre 2004
<i>Nuove abitazioni</i>	<i>336.185</i>	<i>15,9%</i>	
<i>Ampliamenti</i>	<i>38.958</i>	<i>16,4%</i>	

Nota: il periodo di riferimento è Marzo 2010-Febbraio 2011

Fonte: Elaborazione Ance su dati Ministero francese dello Sviluppo Sostenibile

è stata concertata in quattro mosse con altrettanti obiettivi: aiutare la realizzazione o l'acquisto della proprietà della prima casa; favorire la costruzione di alloggi sociali; agevolare la costruzione di edifici a basso consumo energetico e, più in generale, assecondare la riqualificazione energetica degli edifici; e, infine ma non per ultimo, incentivare la cantierizzazione di alloggi destinati alla locazione.

I primi dati pubblicati dal Governo francese mostrano una netta ripresa delle costruzioni nel settore residenziale che ha ritrovato ben presto fiducia nei propri mezzi, un "sentiment" che si è tradotto, nel periodo marzo 2010-febbraio 2011, in una forte crescita del numero dei permessi di costruire, con un aumento del 21,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, attestandosi così su valori registrati nel quarto trimestre 2004.

In particolare, nel periodo in esame, il numero dei permessi di costruire per nuove abitazioni ha segnato un aumento del 23,2% rispetto all'anno precedente. Se vi

pare poco? Ma il dato più interessante riguarda l'effettiva cantierizzazione a seguito di domanda.

In meno di un anno il numero dei cantieri per edifici destinati ad uso residenziale ha archiviato un aumento del 16% rispetto all'anno precedente (+15,9% per le nuove abitazioni e +16,4% per gli ampliamenti).

Secondo gli analisti, se questo trend verrà confermato, a fine 2011 il settore residenziale francese tornerà a livelli non lontani dai livelli massimi registrati nel periodo 2006-2007.

L'adozione da parte del Governo francese di una chiara politica industriale volta a rilanciare il settore delle costruzioni e a favorire l'evoluzione del mercato verso la costruzione e l'acquisto di abitazioni sostenibili, è contenuta nelle cosiddette leggi "Grenelle", che contengono le misure strategiche con le quali sono stati raggiunti gli obiettivi di cui abbiamo riferito.

Ecco, quindi, come il legislatore francese ha deciso di intervenire con alcune mosse che, come mostra la tabella che pub-

blichiamo in questa stessa pagina, hanno ottenuto l'effetto desiderato, ovvero hanno ridato all'edilizia il ruolo strategico di tornare ad essere motore trainante del sistema economico.

Tasso zero - Si tratta di un prestito complementare al finanziamento acceso per l'acquisto dell'abitazione principale, per il quale il beneficiario deve restituire la sola quota capitale, senza corrispondere alcun interesse all'istituto erogante (quest'ultimo, sulla base di convenzioni stipulate con lo Stato, recupera gli interessi non corrisposti dall'acquirente, attraverso il riconoscimento di un credito d'imposta di pari ammontare).

Il prestito può finanziare l'acquisto di abitazioni di nuova costruzione; la costruzione di abitazioni, accompagnata eventualmente dall'acquisto dei diritti a costruire o del terreno; l'acquisto di abitazioni esistenti; gli interventi di ristrutturazione di immobili, con cambio di destinazione d'uso da non residenziale ad abitativo (assimilati ad alloggi di nuova costruzione); l'acquisto di una

IL PIANO FRANCESE
VA DAL PRESTITO
A TASSO ZERO
SULLA PRIMA CASA
ALLA DETRAZIONE
FISCALE SUL COSTO
DEGLI IMMOBILI
DA AFFITTARE

abitazione oggetto di contratti di locazione con patto di futura vendita.

Investire e locare - Per rilanciare l'investimento sul mattone destinato alla locazione, la Francia ha messo a punto il cosiddetto dispositivo "Sceluer". La disposizione riconosce all'acquirente (soggetto all'imposta sul reddito delle persone fisiche, ossia privato o imprenditore individuale o società di persone) di immobili residenziali di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati, da destinare alla locazione, acquistati tra il 1° gennaio 2009 ed il 31 di-

cembre 2012, una deduzione dal reddito imponibile complessivo.

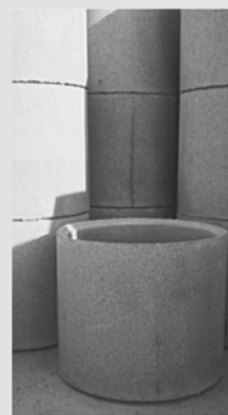
In via generale, la deduzione è pari ad una percentuale del prezzo d'acquisto dell'immobile, nel limite massimo di spesa di 300mila euro, da ripartire in quote annuali di pari importo per un periodo di nove anni.

La percentuale varia a seconda dell'anno d'acquisto o costruzione. Nello specifico, è pari al 25% se l'acquisto è stato effettuato nel biennio 2009-2010; 15% per il 2011; 10% se l'acquisto sarà effettuato nel corso del 2012; può, inoltre, essere aumentata

di un ulteriore 10% nel biennio 2011-2012 (25% nel 2011 e 20% nel 2012), qualora l'immobile nuovo rispetti i requisiti di classe energetica elevata.

Il beneficio è riconosciuto a condizione che il proprietario s'impegni alla locazione dell'immobile per un periodo minimo di 9 anni a soggetti diversi dai componenti del proprio nucleo familiare e il canone di locazione sia inferiore ai plafond stabiliti a livello statale.

La ristrutturazione - Le leggi "Grenelle", inoltre, incentivano gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica delle



MANUFATTI E PREFABBRICATI IN CEMENTO . IMPIANTI DEPURAZIONE ACQUE

25077 Roè Volciano (BS)
Tel. 0365 556509/556137 - Fax 0365 556884
www.bosettisrl.it - info@bosettisrl.it

L'ESEMPIO
D'OLTRALPE
COINVOLGE
E AGEVOLA ANCHE
LE REALIZZAZIONI
PER RIDURRE
IL CONSUMO
ENERGETICO

abitazioni, sulla base di valori energetici previsti dal progetto di riqualificazione.

La quota finanziabile varia dal 5% al 40% del prezzo dell'operazione, stabilita in funzione delle caratteristiche oggettive dell'alloggio (esistente o di nuova costruzione), della localizzazione dello stesso (parametrata alla tensione abitativa della zona), della performance energetica dell'immobile e della composizione del nucleo familiare dell'acquirente.

In ogni caso, l'importo del prestito non può superare il 50% dell'ammontare del finanziamento

principale. Condizione per la concessione del prestito è la destinazione dell'alloggio ad "abitazione principale" dell'acquirente per l'intera durata del prestito stesso, che varia tra 5 e 30 anni.

Housing sociale - In linea generale, si tratta di finanziamenti agevolati destinati non agli utilizzatori finali degli immobili, quanto piuttosto agli enti pubblici ed agli operatori privati specializzati che realizzano programmi di edilizia residenziale destinata alla locazione "a canone sociale".

Il piano comprende anche la possibilità di usufruire gratuita-

mente di aree demaniali, fatto che abbatta ancor di più i costi. Anche in questo caso i risultati stanno diventando concreti, con l'avvio di numerose cantierizzazioni.

Con queste quattro mosse, quindi, lo Stato francese ha invertito un trend negativo, garantendo in quattro mosse più occupazione e nuovi investimenti. E non è davvero poco... basterebbe copiare.

GIULIANO CAMPANA: "ALLA POLITICA DICO: NO, SIGNORI, COSÌ NON VA"

L'effetto della Manovra d'estate del Governo sull'edilizia ha tutta l'aria di essere una sorta di "botta finale" sul settore. E se è vero - come lo è - che il comparto edile è motore trainante dell'economia, ebbene Berlusconi e Tremonti hanno perso la bussola, probabilmente perché l'emergenza non tiene conto delle sfumature che compongono il quadro economico nazionale.

In un Paese dove urge un piano Marshall per il rilancio economico, il "taglia taglia" accontenta la Finanza, non certo le imprese edili. Il fondo sembrava fosse stato toccato con il duo Visco-Bersani perché, come tutte le imprese sanno, erano stati irremovibili quando avevano "picchiato duro" con la disciplina in tema di detraibilità

Iva che aveva innalzato i costi per le imprese. Ora la Manovra che gioca d'anticipo sul pareggio di Bilancio rincara la dose.

E' vero che l'Esecutivo aveva dato un "contentino" in materia di imposta sul valore aggiunto, ma è altrettanto vero - come sottolinea il presidente del Collegio Giuliano Campana - che la nuova mazzata è forse peggio di quanto i costruttori potessero aspettarsi.

Partono infatti le riduzioni dell'Iva agevolata sulla prima casa, quella per le ristrutturazioni (36%) e il risparmio energetico (il 55%) e si paventa anche l'unificazione dell'Iva al 20% (dal 10% di oggi) per i lavori effettuati.

Giuliano Campana - battagliero come sempre - non perde la verve, ma si trova - suo malgrado



Il presidente Campana

- costretto a ripetere quello che rischia di diventare un tormentone: "No, signori, così non va".

In luglio l'Ance ha tenuto un'assemblea "a dir poco inferocita", e Campana si fa portavoce di un diffuso malcontento, forse sarebbe meglio dire di un grido d'allarme, che da Roma rimbalza a Brescia e in tutte le realtà dove il mestiere del costruire non è solo un lavoro, ma una condizione di appartenenza che si accompagna all'orgoglio del saper fare, di quella volontà che ha contribuito - dal

CAMPANA: "LA
MANOVRA
È SEGNO DELLA
INADEGUATEZZA
DI QUESTA CLASSE
POLITICA.
IL RISCHIO È DI
BLOCCARE TUTTO"

Dopoguerra ad oggi - a fare grande l'Italia e Brescia in particolare.

"Si sta perdendo la fiducia. Non è una dichiarazione di resa - dice Campana -, ma l'impressione netta è di una lotta quasi inutile. La manovra è il segno della inadeguatezza di questa classe politica.

Si blocca tutto - continua il presidente - sperando che da questo blocco nasca lo sviluppo.

Non ci sono tagli agli sprechi e ai privilegi, o sono ben pochi, la burocrazia resta imperante e in una situazione di mercato comatosa, che non dà alcun segnale di ripresa, viene approvata una manovra che sarà un'ulteriore mazzata".

Il risultato è purtroppo già evidente. "Precipita il numero delle imprese attive - dice Campana - mentre la perdita di posti di lavoro fa paura: 4mila muratori in meno in 3 anni, dal 2008 al 2010 a Brescia, mentre a dicembre 2011 probabilmente si conteranno non meno di altri 500 occupati in meno".

E mentre in Francia è scattato un piano di rilancio dell'edilizia che ha dato ottimi risultati in Italia - aggiunge Campana - Bankitalia soffia sul collo delle Banche che stringono ancor di più i cordoni della borsa.

Il risultato è che gli istituti di credito "chiedono garanzie in eccesso", bloccando di fatto molte iniziative imprenditoriali, a prescindere dalla qualità (o meno) del progetto.

E poi, sempre a proposito di banche e di Pubblica Amministrazione, Campana deve prendere atto - anzi, denuncia, il fallimento dell'accordo a suo tempo fatto in Provincia per far anticipare alle banche, per l'appunto, le spettanze che i Comuni devono alle imprese.



La Finanziaria non contiene norme per la crescita e lo sviluppo

L'accordo - pur se oneroso per le imprese - avrebbe dovuto ovviare ai ritardi nei pagamenti sui pubblici appalti.

"Col patto di stabilità e i vari tagli i Comuni ormai non sanno più quando potranno pagare e poiché il Protocollo del Broletto fissa in 18 mesi l'impegno dei Comuni a pagare, adesso le banche non anticipano nulla".

La via d'uscita - secondo Campana - ci sarebbe. Basterebbe copiare il modello francese.

"A Parigi hanno adottato una sorta di terapia d'urto per il comparto dell'edilizia". Tra le idee (da copiare: se un qualche

parlamentare dovesse leggere questi articoli è pregato di prendere appunti) aree gratis dal Demanio per l'edilizia popolare (si incentivano le costruzioni e si abbassano i costi); per la prima casa il 50% del mutuo a tasso zero (le banche recuperano quanto perso con un credito d'imposta); terza idea: se si affitta con uno sconto del 20% rispetto ai prezzi di mercato si ha un recupero fiscale.

Morale. In Francia le gru sono tornate a girare sopra i tetti, qui in Italia guardiamo il cielo sperando in un miracolo.

■

Gli specialisti nelle demolizioni.



Esperienza, competenza tecnica e un'ampia flotta di mezzi permettono di pianificare ogni tipologia di demolizione civile, industriale o chirurgica ad altezze anche superiori ai 40 metri, garantendo recupero, trasporto, smaltimento, riciclaggio dei materiali e abbattimento della polverosità con opportune nebulizzazioni d'acqua, nel massimo rispetto dell'ambiente.

CORBAT

DEMOLIZIONI



CORBAT S.p.A.



Via Don Lorenzo Milani, 58/60 • 25020 Flero (Bs) • Tel. 030 254 0081 / 264 0483 • Fax 030 254 0082
info@corbat.it • www.corbat.it