



LO SCENARIO
ELABORATO
DALL'ANCE
METTE
IN RISALTO
LE NEGATIVITÀ
DEL SISTEMA
ITALIANO

IL FISCO “INVADE” LE CASE, LA BUROCRAZIA INUTILE FRENA LE INFRASTRUTTURE

Il Governatore della Banca d'Italia, Antonio Fazio, nell'analisi sull'economia italiana e sulle sue prospettive di sviluppo ha recentemente indicato nell'accelerazione degli investimenti in opere pubbliche di tipo infrastrutturale uno degli strumenti indispensabili. Anche il Governo Berlusconi ha questo punto prioritario nel suo programma. Ma le difficoltà finora incontrate, per ammissione dello stesso presidente del Consiglio, sono forti a causa dell'intreccio perverso delle procedure previste da leggi che chiamano in causa la burocrazia ai suoi molteplici e vari livelli.

I cittadini che lo hanno votato il 13 maggio (ma anche quelli che non lo hanno fatto avendo però a cuore la soluzione dei problemi italiani) si attendono proprio dal Governo la spinta al cambiamento (riforme), indispensabile per sciogliere lacci e laccioli burocratici. Il ministro alle Infrastrutture, Pietro Lunardi, nella recente visita ai cantieri infiniti della nuova statale "sebino-camuna" che in primo luogo e soprattutto tra Iseo e Toline bloccano il dispiegarsi della viabilità in una zona cruciale della provincia bresciana, si è meravigliato della pazienza delle popolazioni locali per i ritardi colpevoli e ha pro-



L'interessante studio cita un esempio illuminante: una famiglia residente a Napoli per l'acquisto di un alloggio medio dovrebbe impegnare 8,16 annualità di reddito; se dovesse trasferirsi a Milano e qui acquistare un appartamento con le stesse caratteristiche dovrebbe affrontare un prezzo pari a 12,3 volte il suo reddito annuo. Cioè, la spesa sarebbe superiore del 51,2% rispetto a quella della città d'origine. Più pesante il gap Sud-Nord: una famiglia che da Catania volesse trasferirsi a Milano dovrebbe impegnare 14,1 annualità del reddito rispetto alle 5,5 necessarie per acquistare un alloggio nella città siciliana.

IL MERCATO
IMMOBILIARE
NEL 2001
HA REGISTRATO
UN DECISO
SVILUPPO
CON 850 MILA
COMPRAVENDITE

messo che entro un anno si potrà andare da Brescia a Breno lungo la nuova direttrice stradale. C'è da sperare sia la volta buona.

Per le costruzioni, come ha detto, dati alla mano il presidente dell'Ance, De Albertis all'annuale assemblea, il trend è ancora positivo, anche se in rallentamento. Una crescita che dovrebbe avvenire ancora per i sei restanti mesi del 2002. Era iniziata nel 1988 con un'impennata tra il 1999 e il 2000. Gli investimenti riguardano, come sempre, i settori della casa e delle infrastrutture. La domanda nell'edilizia residenziale resta alta, ma le risposte, secondo uno studio dell'Ance sulle dinamiche dei redditi delle famiglie e dei prezzi delle case nei centri urbani, evidenziano il disagio degli italiani su tre questioni: qualità, accessibilità e mobilità. Per le infrastrutture, le risorse economiche messe a disposizione nella legge finanziaria 2002 sono inferiori a quelle del 2001. La crescita prevista per quest'anno in opere pubbliche è del 2,5%, analoga a quella del 2001 e inferiore a quella del 2000 pari al 3%.

Il mercato immobiliare nel 2001 ha registrato un deciso sviluppo con 850 mila compravendite, un incremento dell'8,5% rispetto al 2000. Una crescita più ridotta è prevista per l'anno in corso, anche se, secondo Scenari Immobiliari, sono ben 1,9 milioni le famiglie che nel 2002 cercano una nuova casa e per il 50% spinte dal desiderio di migliorare la propria condizione abitativa.

Sempre dallo studio dell'Ance si evince che il disagio abitativo non è riconducibile esclusivamente a una più pressante richiesta di quali-



tà della casa. Infatti, nel variegato panorama italiano, socialmente parlando, esistono queste fasce deboli nella popolazione italiana: i lavoratori in mobilità sul territorio nazionale, gli anziani e le coppie giovani.

Tra il 1991 e il 1998, secondo lo studio Ance, il potere di acquisto delle famiglie nei confronti delle abitazioni è progressivamente migliorato; tra il 1998 e il 1999 anche le condizioni del credito sono state particolarmente favorevoli. Dal 2000, la capacità di acquisto mostra però segnali di deterioramento: per le famiglie meno abbienti è sempre più difficile affrontare il problema del miglioramento della condizione abitativa. Gli ostacoli alla mobilità, si deduce ancora dal citato studio, vengono dai divari territoriali tra redditi familiari e prezzi delle abitazioni nelle diver-

se aree urbane. Proibitivo, in particolare, dice lo studio, risulta essere l'onere economico che dovrebbe essere sopportato da un cittadino che volesse trasferire la propria residenza da una città del Mezzogiorno a una del Centro-Nord.

E l'interessante studio cita un esempio illuminante: una famiglia residente a Napoli per l'acquisto di un alloggio medio dovrebbe impegnare 8,16 annualità di reddito; se dovesse trasferirsi a Milano e qui acquistare un appartamento con le stesse caratteristiche dovrebbe affrontare un prezzo pari a 12,3 volte il suo reddito annuo. Cioè, la spesa sarebbe superiore del 51,2% rispetto a quella della città d'origine. Più pesante il gap Sud-Nord: una famiglia che da Catania volesse trasferirsi a Milano dovrebbe impegnare 14,1 annualità del reddito rispetto alle 5,5 necessarie per acquistare un alloggio nella città siciliana.

Che fare, dunque? L'Ance propone la messa in campo di politiche ad hoc come l'attivazione di programmi per la costruzione di alloggi da destinare da parte delle aziende ai lavoratori dipendenti con adeguati incentivi come la riduzione fiscale; l'incidenza fiscale, infatti, limita oggi l'interesse verso l'investimento in abitazioni da concedere in affitto; serve un'equiparazione di questo tipo di investimento a quelli in beni strumentali.

L'Ance auspica inoltre l'equiparazione tra il regime fiscale applicato ai proventi immobiliari e quello in vigore per i valori mobiliari. Più in generale - e qui sono chiamati ad uno sfor-

SECONDO
SCENARI
IMMOBILIARI
SONO BEN 1,9
MILIONI
(ANNO 2001)
LE FAMIGLIE
CHE CERCANO
UNA NUOVA CASA

zo straordinario gli Enti locali, a incominciare in primo luogo dai Comuni - per programmi di riqualificazione complessiva delle città estendendo le detrazioni fiscali anche agli interventi di demolizione e ricostruzione del patrimonio immobiliare.

Ritornando alle infrastrutture, lo studio dell'Ance ha calcolato che la complessiva riduzione per il 2002 della finanza pubblica è pari all'1,1% in termini reali rispetto al 2001. A ciò si aggiunga la cronica situazione dei residui passivi aumentati nel 2001 del 27% e destinati a crescere

ulteriormente quest'anno. Una conclusione dello studio Ance in tema di infrastrutture: il rischio che le grandi opere programmate (quelle strategiche previste con la legge obiettivo) vengano realizzate sottraendo risorse alle opere ordinarie. Attrezzare il territorio, si legge ancora nello studio, significa realizzare tutte quelle opere medie e piccole che rappresentano per la nostre città le vere infrastrutture strategiche.

La vasta e popolosa provincia di Brescia attende da molto, troppo, tempo la realizzazione di alcune delle citate infrastrut-

ture nel settore della mobilità: il completamento della superstrada sebino-camuna; l'autostrada della Valtrompia; la direttissima autostradale Brescia-Milano; il vero ammodernamento della linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo che col traforo del Mortirolo dovrebbe collegare Valcamonica alla Valtellina e non soltanto; il decollo dell'aeroporto di Montichiari; il metrobus di Brescia che interesserà anche l'aeroporto e la Valtrompia. E abbiamo elencato le più significative di un elenco molto lungo.

Angelo Franceschetti