



INTERVISTA
A CONCLUSIONE
DI UN ANNO
ECONOMICO
DIFFICILE
E DI ATTIVITÀ
SOCIALE
MOLTO INTENSA

ASSOCIAZIONISMO E MERCATO: IL PRESIDENTE GIACOMELLI DELINEA IL BILANCIO DEL 2003

Fisco, regole e mercato sono temi sui quali il presidente del Collegio, Alberto Giacomelli, spesso si è soffermato. Lo ha fatto chiedendo alle istituzioni non favoritismi, ma semplicemente risposte certe e meno burocrazia per un settore, quello dell'edilizia, che avverte sempre più l'esigenza di poter meglio programmare gli investimenti, spesso basati su "business plan" a medio/ lungo termine, quindi particolarmente impegnativi per le imprese. Argomenti che Giacomelli rilancia in questa intervista di inizio d'anno.

Alberto Giacomelli a 67 anni non è solo imprenditore, ma è un appassionato della cultura e delle tradizioni che fanno parte integrante del costruire, del fare edilizia. A dimostrarlo c'è l'impegno quotidiano sul lavoro, ma anche quello profuso nell'associazionismo. Alla guida del Collegio Costruttori Giacomelli c'è stato dall'80 all'89 ed oggi si avvia a chiudere un altro mandato ripreso ininterrottamente dal '98.

Presidente. Il bilancio 2003 del Collegio Costruttori non può che partire da un'analisi del mercato, ovvero dal bilancio di un anno appena concluso e dalle prospettive sul 2004.

"Certamente. Oggi possiamo dire che il 2003 ha manifestato le stesse caratteristiche che hanno reso soddisfacenti gli anni imme-

diatamente precedenti. Quindi è continuato, se pur con caratteristiche più attenuate, un andamento positivo del comparto. Magari si è avvertito un rallentamento più accentuato nel settore industriale privato, poiché la congiuntura negativa, non solo bresciana, ha penalizzato e rallentato notevolmente gli investimenti nelle infrastrutture produttive. La parte residenziale, invece, anche nel 2003 ha dato segno di buona attività, almeno sino a giugno. Dopo le ferie, infatti, il rallentamento è stato abbastanza evidente e si è manifestato con un generalizzato minor interesse per le iniziative in corso e una più limitata disponibilità da parte dei clienti. E' stato un rallentamento atteso. Del resto, anche il nostro è un comparto ciclico che da almeno cinque anni segue un trend positivo, quindi una fase meno brillante



Il presidente Alberto Giacomelli

era prevedibile e inevitabile. Un periodo positivo così lungo da essere considerato anomalo ha però delle motivazioni più che evidenti a partire dal costo del denaro che ha prodotto tassi assai interessanti sui mutui per non trascurare le ripetute delusioni provocate dai mercati finanziari che hanno esaltato le caratteristiche di investimento sicuro, di bene rifugio e duraturo tipiche del mattone. Semmai a Brescia c'era una forte aspettativa sul

DISPARITA':
SUI TITOLI IL
PRELIEVO FISCALE
E' DEL 12,50%,
MENTRE SULLE
RENDITE
IMMOBILIARI
ARRIVA AL 45%

“L’edilizia residenziale anche nel 2003 ha dato segno di buona attività, almeno sino a giugno. Dopo le ferie, infatti, il rallentamento è stato abbastanza evidente e si è manifestato con un generalizzato minor interesse per le iniziative in corso e una più limitata disponibilità da parte dei clienti. E’ stato un rallentamento atteso dopo cinque anni di trend positivo”.

rilancio delle opere pubbliche che, al momento, non ha ancora avuto corso. Come tutti ormai sanno, in Italia questi interventi devono superare quei... 25, 30 passaggi fatti di verifiche e timbri che, a volte, ne impediscono l'avvio”.

Lei però, ancora in pieno "boom", sosteneva che fossero necessarie riforme per stabilizzare il comparto sul territorio ponendo l'accento su misure sia fiscali sia pratiche, rappresentate dallo snellimento delle procedure.

"A parte alcuni alleggerimenti - come il trasferimento delle aree con agevolazioni basate su imposte sostitutive o la possibilità di rivalutare le aree in cespiti - non è stata fatta la vera riforma sulla rendita immobiliare: non si capisce perché il risparmiatore che investe in bond (a parte le vicende che stiamo vivendo in questo periodo) beneficia di un prelievo fiscale del 12,50%, mentre chi investe in immobili abbia aliquote sul reddito del medesimo che possono arrivare al 45%. Questa sperequazione danneggia evidentemente l'investimento

immobiliare. Pur se entro il 2004 è prevista una riforma per alleggerire le aliquote, il concetto resterà il medesimo. Per quanto invece riguarda la burocrazia faccio l'esempio di Brescia: il Prg della città è stato riadottato introducendo numerose semplificazioni, ma permangono rigidità eccessive. E’ solo un esempio, e di esempi se ne potrebbero fare molti. Allungare i tempi per un'autorizzazione vuol dire caricare di oneri l'operatore, lasciarlo nell'incertezza per un periodo troppo lungo”.

Presidente, abbiamo accennato alle grandi opere pubbliche. E non si può trascurare un aspetto singolare: spesso le imprese bresciane restano escluse dagli appalti.

"Questo è un dato di fatto. Ma le imprese bresciane hanno la buona abitudine di controllare e garantire la qualità impegnando importanti risorse. Purtroppo il sistema degli appalti non tiene in debito conto questi aspetti. A questo si deve aggiungere il fattore relativo alle dimensioni d'impresa e l'incertezza della gara con un'aggiudi-

cazione che avviene attraverso una media, insomma tutto è affidato al raggiungimento di un numero. Tutti fattori che non si sposano con la



La foto mostra il tavolo dell'assemblea del Collegio sv

mentalità delle imprese bresciane, che privilegiano un rapporto continuo con la committenza, perché vogliono e ambiscono a continuare a

“A Brescia c'era una forte aspettativa sul rilancio delle opere pubbliche che, al momento, non ha ancora avuto corso. Come tutti ormai sanno, in Italia questi interventi devono superare quei... venticinque, trenta passaggi fatti di verifiche e timbri che, a volte, ne impediscono l'avvio”.

ALLUNGARE
I TEMPI PER
UN'AUTORIZZAZIONE
VUOLE DIRE
CARICARE
DI ONERI
TROPPO GRAVOSI
L'IMPRESA

"Credo che in nessun altro Paese ci sia un'incidenza d'area sul valore del prodotto finito che arrivi anche al 60% come accade da noi. A mio modo di vedere la ragione che ha portato a questa anomalia tipica delle nostre città, Brescia compresa, consiste in una politica urbanistica tutto sommato un poco miope che ha privilegiato il controllo, il blocco".

lavorare con quel committente. E' una questione di serietà professionale".

Restiamo in tema di opere



*alla presidenza all'annuale
svoltasi nel maggio scorso*

pubbliche. Mentre l'autostrada della Valtrompia è divenuta ormai una questione quantomeno ridicola, tra le certe

cataloghiamo la metropolitana di Brescia e la direttissima Brescia-Milano, la Brebemi. Quest'ultima opera inaugura la stagione del project financing. E' questa la scommessa da giocare?

"Certamente, anche se è la caratteristica dell'opera che deve assecondare la scelta. Per Brebemi l'investimento è di almeno 700 milioni di euro, dimensioni quindi molto grandi dove il project financing è applicabile. Lo è certamente di meno quando gli importi in campo si riducono e di molto".

Torniamo alla casa. La voglia di mattone è elevata in Italia, così com'è potenzialmente ampio il mercato del ricambio e della ristrutturazione, mentre la disponibilità di aree è limitata. Gli interventi spesso sono molto interessanti, ma per loro natura costosi, quindi non facilmente collocabili sul mercato.

"Credo che in nessun altro Paese ci sia un'incidenza d'area sul valore del prodotto finito che arrivi anche al 60% come accade da noi. A mio modo di vedere la ragione

che ha portato a questa anomalia tipica delle nostre città, Brescia compresa, consiste in una politica urbanistica tutto sommato un poco miope che ha privilegiato il controllo, il blocco, i vincoli, dimenticando una conseguenza inevitabile: a indisponibilità d'area corrispondono forti rincari. L'unica correzione possibile è quella di ampliare l'offerta di edificabilità, così da offrire più opportunità agli imprenditori e calmierare il mercato riducendo i costi alla fonte e, quindi, il prezzo finale degli immobili. Gli orientamenti attuali purtroppo non fanno prevedere che questa sia la strada scelta".

Il Collegio di Brescia è luogo di aggregazione per gli imprenditori, ma anche centro dove si erogano servizi. Il bilancio del 2003 della presidenza Giacomelli come si contraddistingue e come si può definire.

"Non parlerei tanto di presidenza Giacomelli (dovrei andare troppo indietro nel tempo). L'associazione va avanti per fortuna indipendentemente dal presidente che temporaneamente ha questa respon-

"Il Collegio di Brescia è giustamente considerato efficiente, ben gestito. Lo dico perché non me ne attribuisco il merito. Semmai i risultati sono frutto di un impegno complessivo da parte di chi ha incarichi di rappresentanza, dei colleghi del Consiglio Direttivo, della Giunta, nonché della struttura".

IL RICORSO
AL PROJECT
FINANCING
È UNA BUONA
SOLUZIONE,
MA NON PUÒ
ESSERE APPLICATA
OVUNQUE



sabilità. Il Collegio di Brescia è giustamente considerato efficiente, ben gestito. Lo dico perché non me ne attribuisco il merito. Semmai i risultati sono frutto di un impegno complessivo da parte di chi ha incarichi di rappresentanza, del Consiglio Direttivo, della Giunta, nonché della struttura. Lo sforzo è quello di dare risposte agli associati e di affiancare le nostre imprese nello svolgimento di un'attività fra le più complesse e difficili in ambito imprenditoriale".

Il 2004 per il Collegio sarà un anno particolarmente importante ed impegnativo, perché in calendario c'è anche il rinnovo delle cariche sociali.

"La mia parte l'ho fatta. Si chiude con questo anno la mia esperienza in un'associazione ai massimi livelli. In ogni caso una mia candidatura non sarebbe neppure ipotizzabile: per fortuna abbiamo previsto nello statuto una durata massima degli incarichi, cercando

“IL COLLEGIO
DI BRESCIA
È GIUSTAMENTE
CONSIDERATO
EFFICIENTE
E BEN GESTITO,
ED IL MERITO
È DI PIÙ FATTORI”

di privilegiare con questo il rinnovamento. Per la verità io testimonierei il contrario, perché sono qui da tanto tempo.. e comunque chi assumerà il compito di presiedere il Collegio di Brescia troverà una condizione ottimale di efficienza e di buon funzionamento, il che rappresenta un buon avvio per chi vorrà porre l'Associazione in grado di rispondere sempre meglio alle richieste delle imprese. Questo è il mio augurio, particolarmente sentito poiché viviamo in un momento di grande trasformazione imprenditoriale, mentre è in atto un importante ricambio generazionale. Si rinnova una scommessa: quando nel Collegio è entrata la mia generazione abbiamo avuto tanta voglia di lavorare e di continuare una tradizione che è scritta nella storia di questo Collegio".

Claudio Venturelli

