



**IL PRESIDENTE  
GIACOMELLI  
HA SOLLECITATO  
INTERVENTI DECISI  
PER CONFERMARE  
IL TREND POSITIVO  
DEL COMPARTO  
EDILE**

## **RIFORME STRUTTURALI E FISCO NELL'ASSEMBLEA 2002 DEI COSTRUTTORI**

**La questione fiscale, le opere pubbliche, le difficoltà che il comparto edile affronta - quotidianamente - per rispondere alla crescente domanda di abitazioni. Sono questi i temi "forti" contenuti nella relazione che il presidente dott. Alberto Giacomelli ha posto all'attenzione dell'Assemblea 2002 del Collegio Costruttori Edili di Brescia. Giacomelli ha riconosciuto i progressi sinora compiuti per agevolare il settore, anche se non ha sottaciuto il netto divario che ancora separa l'Italia dagli altri Paesi europei. Soprattutto, Giacomelli ha rinnovato l'invito a dar luogo a riforme che possano rappresentare la base sulla quale consolidare il valore aggiunto di un'attività produttiva, appunto quella edile, senza dubbio in grado di fungere da volano per l'intero sistema economico nazionale. Al tavolo della presidenza, nel corso dei lavori svoltisi nella sala Oz a Brescia, anche i vicepresidenti del Collegio: l'ing. Vitaliano Gaidoni, il geom. Mario Parolini e il dott. Arturo Dotti.**

"Mentre la domanda di case è tuttora alta e sta diversificando le proprie caratteristiche in Italia, nel settore delle costruzioni, gli investimenti globali, pubblici e privati per il soddisfacimento di esigenze primarie, per la modernizzazione e la dotazione di infrastrutture, non raggiungono l'8% del prodotto interno lordo. Siamo lontani dal 9% di Francia e Stati Uniti, dal 12% della Germania, dal 14% della Spagna e comunque molto inferiori alla media europea, pur avendo un maggiore

arretrato di necessità non soddisfatte". Non è impietoso, ma semplicemente realistico, il quadro che il presidente Alberto Giacomelli ha voluto tracciare durante la parte pubblica dell'assemblea 2002 del Collegio dei Costruttori Edili di Brescia. Un'analisi severa, ma dettagliata, che non solo ha rappresentato un'occasione di riflessione per i numerosi intervenuti, ma si è trasformata anche in un invito operativo rivolto ai numerosi rappresentanti delle istituzioni pubbliche presenti in sala. Tra questi l'on. Fran-



*Alberto Giacomelli*

cesco Stradella, vicepresidente della commissione Ambiente e territorio della Camera dei Deputati; l'on. Michele Vianello, membro della medesima Commissione; l'assessore al Territorio e all'Urba-

IN ITALIA  
GLI INVESTIMENTI  
PUBBLICI E PRIVATI  
IN COSTRUZIONI  
SONO SOTTO L'8%  
DEL PIL,  
DATO INFERIORE  
ALLA MEDIA UE



Alberto Giacomelli al tavolo della presidenza con i relatori invitati all'Assemblea 2002

stica della Regione Lombardia, Alessandro Moneta e il presidente dell'Ance, Claudio De Albertis. Hanno portato il loro saluto anche il vicepresidente della Regione Lombardia, Viviana Beccalossi, il presidente della Provincia di Brescia, Alberto Cavalli e il sindaco di Brescia, Paolo Corsini.

**Quando la domanda di case resta inevasa** - Giacomelli ha voluto in particolare soffermarsi sul tema

della costante domanda di case che contraddistingue oggi il mercato italiano. "I dati Istat - ha detto - sottolineano come ogni anno il 4,5% delle famiglie cambi abitazione. Lo stesso Istituto aggiunge che un altro 9%, cioè 1 milione e 700mila famiglie, vorrebbe cambiare casa, ma non trova risposta adeguata alle specifiche esigenze. Proporzionalmente significa che nella nostra provincia almeno 30mila nuclei familiari non riescono a soddisfare una propria aspirazione primaria".

*"I dati Istat sottolineano come ogni anno il 4,5% delle famiglie cambi abitazione. Lo stesso Istituto aggiunge che un altro 9%, cioè 1 milione e 700mila famiglie, vorrebbe cambiare casa, ma non trova risposta adeguata alle specifiche esigenze. Proporzionalmente significa che nella nostra provincia almeno 30mila nuclei familiari non riescono a soddisfare una propria aspirazione primaria".*

E' su questa fotografia della realtà che Alberto Giacomelli ha formulato proposte concrete, considerando che alla domanda di mercato sia possibile rispondere non solo costruendo nuove abitazioni, ma anche recuperando i beni immobiliari in degrado. "Nel 1990 il valore dei lavori edili riguardanti il patrimonio esistente non raggiungeva il 34% dell'attività del comparto. Nel 2001 la percentuale ha superato il 54%. Nel 2002 sarà ancora maggiore. Nell'Italia settentrionale le ri-

chieste di abbattimenti fiscali per gli interventi sul patrimonio esistente hanno interessato l'8% delle abitazioni occupate. La crescita dimensionale delle città non può essere quindi infinita, mentre è perenne la loro evoluzione. Nei nostri centri urbani la maggioranza degli edifici ha più di 30 anni, presto ne avrà più di 40, con evidenti necessità di adeguamento".

Ma non è tutto. "Il fenomeno dell'inurbamento - ha sottolineato infatti il presidente del Collegio - è finito da anni. Le città si trasformano, si spopolano di residenti, ma registrano una crescita di utenti, pendolari, studenti e visitatori. Nelle città si concentrano attività economiche, direzionali e commerciali che richiedono specifici collegamenti e nuove forme infrastrutturali: reti urbane, trasporti, parcheggi, strutture per la cultura, l'arte, lo svago. Da questo

punto di vista tra l'altro, siamo lontani dalla soddisfacente situazione di altre realtà dell'Unione Europea. Ritengo - ha detto ancora Giacomelli - che sia soprattutto il degrado a deturpare le città e l'ambiente. Da anni gli altri Paesi europei hanno condiviso questa filosofia. Non tutti gli edifici devono necessariamente essere eterni; talvolta si possono recuperare, spesso la loro sostituzione completa è operazione necessaria per ridare vita ad un determinato comparto edilizio".

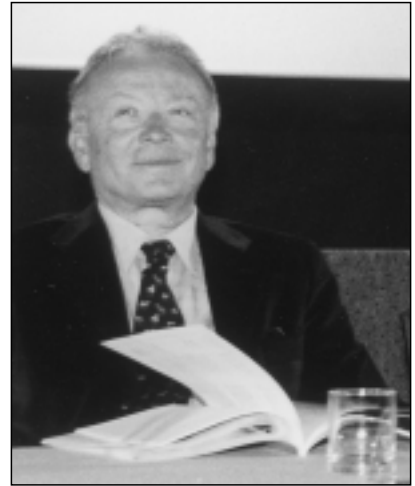
E' stato quindi implicitamente ribadito l'invito a dare vita ad una normativa che rivaluti la necessità di procedere anche alla "rottamazione" dei vecchi edifici senza pregio, ottenendo così un duplice risultato: risposta alla domanda e incentivazione di nuovi investimenti in grado di consolidare il fatturato del comparto, un "volano" formidabile per l'intero "sistema Paese". Proprio per questo sono tanti gli interventi auspicabili, soprattutto in un momento in cui il sistema edile vive un trend triennale favorevole e, quindi, consente di agire senza il condizionamento dell'emergenza.

**2001, un anno positivo** - "L'andamento 2001 del comparto delle costruzioni nella nostra provincia è da considerarsi positivo - ha proseguito Giacomelli - tanto che l'incremento occupazionale è cresciuto di quasi mille unità per il terzo anno consecutivo. Dai 16mila operai iscritti in Cassa edile nel 1998 siamo passati a 19mila. Lo stesso mercato immobiliare, ciclico per sua natura, ha registrato un proseguimento della fase favorevole anche per i primi mesi del

2002. Ci rendiamo conto peraltro che ad ogni periodo di mercato sostenuto fa seguito una stagione meno positiva". E partendo da questa considerazione, Alberto Giacomelli preme affinché si realizzino - appunto - le condizioni di una positività duratura, perseguibile anche attraverso un' incisiva riforma fiscale.

**Fisco, un freno agli investimenti** - "Il peso della fiscalità immobiliare in termini reali è quasi triplicato dal 1980 al 2000. Nell'ultimo anno, finalmente, vi è stata una sensibile inversione di tendenza grazie ad alcuni provvedimenti apprezzati, peraltro insistentemente sollecitati dall'Ance, che hanno riguardato l'Iva, gli investimenti, le ristrutturazioni, la rivalutazione dei cespiti, la detassazione delle aree edificabili, i trasferimenti. Gli effetti si sono già avvertiti, confermando che la leva fiscale è decisiva per il settore". "Il reddito immobiliare oggi è concorrenziale solamente se lo si considera al lordo delle imposte. Questo stesso reddito, infatti, dopo la sua riduzione a meno di metà a causa degli oneri fiscali, si pone ancora fuori mercato". Per questo il presidente del Collegio ha lamentato "una situazione che prevede oneri sul reddito, sulla proprietà e sui trasferimenti immobiliari che non ha simili nel mondo occidentale e rende problematica la nostra attività. Auspico quindi che tutta la fiscalità immobiliare venga completamente ripensata con la legge delega per la riforma fiscale ora in discussione in Parlamento".

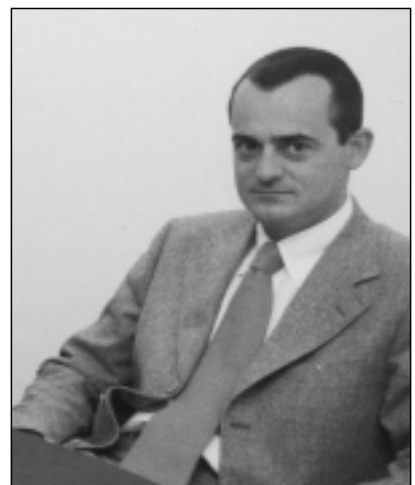
**Edilizia e Prg: il "caso" Brescia** - Se la questione Fisco è importante, nondimeno lo è quella



*Vitaliano Gaidoni*



*Mario Parolini*



*Arturo Dotti*

IL PRG DI BRESCIA  
SARÀ RIVISITATO,  
UN SCELTA  
CHE NON MUTERÀ  
LA SOSTANZA  
DELL'IMPIANTO  
ORIGINARIO

riguardante i rapporti con la normativa, con la stesura e l'applicazione - ad esempio - dei Piani Regolatori. E non è mancata, a questo punto, una critica ponderata e attenta alla problematica che coinvolge il Comune di Brescia. "Per quanto riguarda la politica urbanistica locale - ha evidenziato il relatore - il fatto saliente dell'anno scorso è stato rappresentato dall'annullamento da parte del Tar del piano regolatore generale del Comune di Brescia, redatto dal prof. Secchi e adottato nel 1998. Dal punto di vista sostanziale abbiamo valutato positivamente l'annullamento del Prg, che si era confermato eccessivamente rigido, contorto e con una normativa di problematica interpretazione. Risultava pertanto di difficilissima applicazione. Con l'occasione abbiamo invitato l'Amministrazione municipale a far tesoro dell'intervento del giudice amministrativo per predisporre un nuovo strumento urbanistico, strategico e non di dettaglio, contenente soprattutto scelte politiche di indirizzo e senza riferimento alla singola progettazione. Il Comune ha scelto diversamente. Ha infatti affidato ad un gruppo di lavoro interno una rivisitazione dello strumento già adottato, proponendosi di superare le censure di illegittimità e di prendere atto delle osservazioni accettate che migliorano, ma non mutano, la sostanza e la filosofia dell'impianto originario. Giudicheremo il nuovo Piano dopo la sua adozione con un oggettivo e sereno esame. Segnaliamo, peraltro con rammarico, che l'Amministrazione, nonostante la nostra disponibilità, abbia lasciato cadere le nostre offerte di colla-



borazione".

**La necessità delle certezze** - Dal tema specifico Giacomelli è passato a quello generale. "Un corretto e moderno governo delle trasformazioni del territorio deve partire da strumen-

ti urbanistici che presentino certezze di regole uguali per tutti, semplicità di interpretazione, elasticità e possibilità di aggiornamento in tempi brevi, visione strategica delle decisioni ed una conseguente normativa. Riguardo alla certezza



delle regole ed alla loro oggettività, mi pare ci sia poco da aggiungere. In riferimento alla semplicità, sottolineo che la normativa di Piano ha oggi lo stesso lunghissimo iter del Piano regolatore. Pertanto dovrebbe contenere solo quanto intrinsecamente connesso allo strumento urbanistico, senza prescrizioni regolamentari o tecniche o, peggio, raccomandazioni del buon costruire. Un'efficace normativa di piano non si misura - ha aggiunto il presidente

Giacomelli - dalle centinaia di pagine, ma dalla facilità di utilizzo e dalla riduzione del contenzioso. L'argomento della elasticità del piano merita qualche riflessione aggiuntiva. Il piano regolatore di una città di medie dimensioni oggi richiede quasi dieci anni per la sua approvazione. Tanto serve dallo studio e dall'esame della realtà del tessuto urbano all'ultima votazione del consiglio comunale. Nel frattempo, in un decennio si registra una profonda trasformazione sociale, economica, culturale e demografica. Non c'è bisogno di un censimento per verificare come nei primi anni Novanta il quadro di riferimento fosse profondamente diverso da quello odierno. Anche i problemi dell'urbanistica e della casa mutano in continuazione e vanno affrontati con mezzi aggiornati. Da tutto ciò consegue l'assoluta necessità di strumenti urbanistici che siano sempre più documenti di inquadramento, contenenti solo le linee strategiche per le politi-

*“Il peso della fiscalità immobiliare in termini reali è quasi triplicato dal 1980 al 2000. Nell'ultimo anno, finalmente, vi è stata una sensibile inversione di tendenza grazie ad alcuni provvedimenti che hanno riguardato l'Iva, gli investimenti, le ristrutturazioni, la rivalutazione dei cespiti, la detassazione delle aree edificabili, i trasferimenti. Gli effetti confermano che la leva fiscale è decisiva per il settore”.*

che di gestione del territorio”.

**Stato-Regioni, il rischio di un “conflitto”** - Alle lungaggini oggi si aggiunge un "pericolo" emergente che Giacomelli puntualmente ha segnalato nella propria relazione. "Il referendum confermativo dello scorso anno ha modificato il titolo quinto della Costituzione. Stato e Regioni sono ora legislatori "concorrenti" nel predisporre le norme urbanistiche. Allo Stato compete la definizione dei principi generali in materia. Quali siano questi principi generali è un tema lasciato alle più svariate interpretazioni. In sede parlamen-



tare ci si appresta intanto al varo del Testo Unico per l'edilizia, mentre il competente assessorato della Regione Lombardia sta approntando la nuova legge urbanistica. Il rischio di conflittualità - ha ribadito Giacomelli - è concreto e grave. I precedenti indurrebbero al pessimismo, con le note e poco incoraggianti vicende che hanno contribuito a

creare caos e conflitti non ancora risolti. Va sottolineato il lato peggiore di questi conflitti. Come sempre in questi casi il cittadino e l'operatore non hanno certezze e possono essere perseguiti, anche penalmente, pur disponendo di ogni autorizzazione, visto o concessione necessari”.

**Opere pubbliche: troppe lungaggini** - Breve, ma incisivo, è stato il capitolo riservato alle opere pubbliche. "Oltre a registrare elementi positivi e di semplificazione contenuti nel collegato alla Finanziaria attualmente in sede di discussione in Parlamento, mi sia consentita un'unica riflessione. Le lungaggini delle opere pubbliche non sono dovute unicamente ai problemi, comunque esistenti, dei finanziamenti.

A ritardare la realizzazione di infrastrutture fondamentali per il Paese, permangono procedure rigide, veti contrapposti, tempi irragionevoli per ottenere le autorizzazioni, interessi in-

LE LUNGAGGINI  
DELLE  
OPERE PUBBLICHE  
NON SONO DOVUTE  
SOLO  
AI PROBLEMI  
LEGATI  
AI FINANZIAMENTI

dividuali che prevalgono su quelli generali. In una precedente occasione - ha ricordato il presidente del Collegio -provocatoriamente, proposi di chiudere l'Anas. Se si fosse fatto allora, forse oggi la nostra Valle Camonica non sarebbe oggetto di satira nazionale".

**Politica sindacale: premiare l'impegno e ridurre la forbice tra costo e retribuzione** - Infine, ma non per ultimo, circa la politica sindacale e previdenziale la linea della categoria sottolineata da Alberto Giacomelli è quella d'individuare strumenti che premino impegno, laboriosità, professionalità e che, nel contempo, riducano la forbice tra costo e retribuzione reale, un fattore questo che purtroppo incoraggia il lavoro nero. "Solo così potremo tornare veramente a governare i fattori della produzione e cogliere qualche successo nella lotta al lavoro irregolare. Sino ad oggi si sono fatti pochi, timidi e non sufficienti passi - ha ribadito il relatore - occorre più determinazione e coraggio. Le riforme da perseguire sono molte: dalla decontribuzione della retribuzione di merito all'abolizione dell'Inail; dalla riforma delle pensioni che porti ad abbattere le aliquote all'abolizione del divieto di cumulo tra reddito e pensione".

Un lungo applauso dell'assemblea ha sottolineato il pieno consenso dei presenti alle proposte e alle tematiche sollevate dal presidente del Collegio dei Costruttori Edili di Brescia nel corso del suo dettagliato intervento.



**Nel corso della relazione, il presidente Giacomelli ha implicitamente ribadito l'invito a dare vita ad una normativa che rivaluti la necessità di procedere anche alla "rottamazione" dei vecchi edifici senza pregio, ottenendo così un duplice risultato: risposta alla domanda e incentivazione di nuovi investimenti in grado di consolidare il fatturato del comparto, un "volano" formidabile per l'intero "sistema Paese".**

