

NELLA RELAZIONE  
DEL PRESIDENTE  
CAMPANA  
IL QUADRO  
DEL MERCATO,  
I RAPPORTI CON  
GLI ENTI LOCALI,  
E LA QUESTIONE  
DEGLI ONERI

## COLLEGIO, ASSEMBLEA 2005: IL MERCATO (PER ORA) TIENE, MA IL FISCO FRENA IL DOMANI

**Gli elementi statistici registrano anche per il 2004 un andamento positivo del comparto edile provinciale. L'occupazione è cresciuta per il settimo anno consecutivo, anche se il trend di incremento degli addetti dal 2003 al 2004 si è fermato all'uno per cento, mentre il fatturato stimato del comparto è di circa 2,5 miliardi di euro. Sono questi i dati illustrati dal presidente Giuliano Campana in apertura della propria relazione all'Assemblea 2005 del Collegio Costruttori. Ma - ha avvertito - non ci si deve illudere: senza una riforma fiscale adeguata e senza politiche straordinarie per la casa, il comparto rischia di essere coinvolto in una brusca frenata a danno delle imprese e delle famiglie (sono 35mila solo a Brescia) che ancora sono in cerca di un'abitazione.**

Sala gremita e, quindi, la tradizione che vuole un'ampia partecipazione ai lavori è stata rispettata anche per l'Assemblea 2005 del Collegio Costruttori Edili di Brescia. Nella sala Oz in città il presidente Giuliano Campana ha tenuto una dettagliata relazione che ha preso in esame capitoli fondamentali per la categoria: dalle proiezioni di mercato alla fiscalità, dai rapporti con la Regione Lombardia agli enti locali, Provincia e Comune di Brescia in particolare, per non dimenticare i temi dell'accesso alla professione di costruttore e i rapporti sindacali.

In sala, oltre ai vicepresidenti del Collegio, Mario Parolini e Giuliano Paterlini, non ha fatto mancare la propria presenza il presidente nazionale dell'Ance, Claudio De Albertis.

Le istituzioni sono state rappresentate, in particolare, dalla vice presidente della Giunta della Regione Lombardia, Viviana Beccalossi; dal presidente della provincia di Brescia, Alberto Cavalli; dal sindaco di Brescia, Paolo Corsini.

E' stata una relazione dettagliata quella di Giuliano Campana, precisa a tal punto da poter essere suddivisa in capitoli, non destinati solo al momento assembleare, ma proposti all'intera categoria come momento di riflessione e proposta per l'immediato futuro.

**I dati del comparto** - Gli elementi statistici - ha sottolineato Campana - registrano anche per il 2004 un andamento positivo del comparto edile provinciale. L'occupazione è cresciuta per il settimo anno consecutivo, anche se il



*La relazione del presidente del Collegio, Giuliano Campana, è stata molto articolata con ampi riferimenti sulle novità tecnico-burocratiche*

trend è decisamente rallentato e l'incremento degli addetti dal 2003 al 2004 si è fermato all'uno per cento. Il fatturato stimato del comparto è di circa 2,5 miliardi di euro; l'erogazione di mutui fondiari

“L'EVOLUZIONE DEL MERCATO NON E' OGGI PREVEDIBILE E RICHIEDE UNA VALUTAZIONE SUCCESSIVA PIU' ATTENTA E APPROFONDATA”

e le richieste di ristorno fiscale per le ristrutturazioni si sono mantenute ad un livello consistente.

Sono rimasti sostenuti anche i dati del mercato immobiliare, cioè l'ammontare delle compravendite, comprese quelle del patrimonio esistente, che non tiene però conto dei lavori in appalto, ristrutturazione e manutenzione. Il mercato immobiliare bresciano ha riguardato 1,6 milioni di metri quadrati di abitazioni, per un valore di circa 2,2 miliardi di euro, il 10% del mercato lombardo ed il 2% di quello nazionale. Con questi volumi Brescia si conferma al terzo posto del mercato immobiliare italiano, prima di piazze importanti come Bari e Torino, e subito dietro a Milano e Roma. "E' difficile formulare previsioni per il 2005 - ha proseguito il presidente - accreditati istituti di ricerca affermano che l'anno in corso sarà in linea con quello precedente, senza crescita ma nemmeno con inversioni di tendenza. Se da un lato resta sostenuta la necessità di alloggi dall'altro si sta evidenziando da qualche mese un allungamento della durata media delle trattative di compravendita. In altri termini l'evoluzione del mercato non è oggi oggettivamente prevedibile e richiede una valutazione successiva più attenta ed approfondita".

**La fiscalità** - "Toccano il primo tasto dolente è doveroso riepilogare la situazione della fiscalità immobiliare. La Finanziaria 2005 probabilmente si farà ricordare per essere stata la prima a ridurre le imposte sui redditi. Per quanto ci riguarda - questo Campana lo ha detto con ironia, ma anche con rammarico - la ricorderemo invece per l'ulteriore incremento, e non



*Una fase dei lavori durante la relazione del presidente*

*Il mercato bresciano ha riguardato 1,6 milioni di metri quadrati di abitazioni, per un valore di circa 2,2 miliardi di euro. "E' difficile formulare previsioni per il 2005; accreditati istituti di ricerca affermano che l'anno in corso sarà in linea con quello precedente, senza crescita ma nemmeno con inversioni di tendenza".*



*Ai lavori hanno partecipato molti rappresentanti delle istituzioni*

ce n'era proprio bisogno, della pressione fiscale sugli immobili. Da tempo la categoria auspica con forza l'equiparazione tra le rendite mobiliari, tassate al 12,50%, e quelle immobiliari, che scontano il 33 o 39 o 43%. In aggiunta denuncia il poco gradito primato di essere l'unico settore a pagare una tassa, l'Ici, sul prodotto semilavorato o invenduto, che per noi sono gli immobili in corso di costruzione e quelli in attesa di essere compravenduti. Niente di quanto auspicato e richiesto è stato recepito. Al contrario vi è stato il rincaro delle imposte di bollo, concessioni governative, registro, ipotecarie e catastali. In aggiunta vi è stata la manovra che ha quadruplicato l'imposta sui mutui per le abitazioni che non costituiscono la prima casa". "Ribadisco anche in questa occasione che la leva fiscale è vitale per il nostro settore. Forse la più importante: può deprimere la produzione o agevolarla, come hanno ampiamente dimostrato la legge Tremonti e la detrazione del 36% per le ristrutturazioni. Tali provvedimenti dovrebbero essere portati a regime per fornire una spinta alla operatività ed una stabilità alla produzione, evitando picchi, dannosi per operatori e cittadini".

**I rapporti con la Regione**  
- Nell'esame dei rapporti con l'ente Regione, il presidente Giuliano Campana ha esaminato, in particolare, la recente legge per il Gover-

no del Territorio. "A mio avviso, pur con molte riserve non solo legate al periodo transitorio, è una legge sostanzialmente positiva, che tutela espressamente valori riconosciuti come la sostenibilità e l'ambiente ed affronta i problemi connessi con trasformazioni complesse, accelerate e non facilmente prevedibili. Non vedo nel testo di questa legge spazi per operazioni che comportino scempi di territorio, registro invece certamente molti aspetti di dubbia interpretazione, connessi con novità che stravolgono in parte una normativa collaudata, ma

*Da tempo la categoria auspica con forza l'equiparazione tra le rendite mobiliari, tassate al 12,50%, e quelle immobiliari, che scontano il 33 o 39 o 43%. In più paga l'Ici, sul prodotto semilavorato o invenduto.*

anche datata e con tempi oggi non più accettabili. Gli Enti locali, i Comuni, ricevono maggior potere decisionale per la gestione del territorio, con un conseguente carico di innegabile maggior responsabilità, comunque delimitata dagli aggiornati piani provinciali.

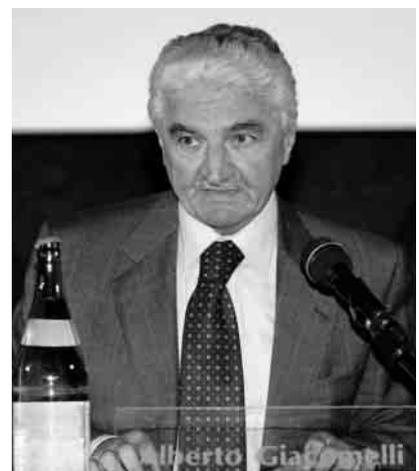
Nella nostra provincia non mi pare che sino ad oggi siano emerse amministrazioni locali scellerate o con gestioni devastanti, di qualunque colore esse siano. Anzi registro che ovunque la sensibilità degli amministratori municipali verso la salvaguardia del territorio è molto viva ed attenta. I Comuni sono ora chiamati ad un notevole sforzo di aggiornamento della pianificazione, e ciò richiederà un considerevole impegno, aggravato da qualche "emendamento dell'ultimo minuto", quale quello dell'aggiunta del parametro quantitativo, di 18



*Il vicepresidente,  
Giuliano Paterlini*



*Il vicepresidente,  
Mario Parolini*



*L'ex presidente, Alberto Giacomelli,  
ha coordinato i lavori*

UNA RINNOVATA  
POLITICA  
DELLA CASA  
PASSA ATTRAVERSO  
IL RILANCIO  
DI INIZIATIVE  
PUBBLICHE  
E A CAPITALE MISTO

metri quadrati per abitante, nella misurazione degli standard". Non mancano però, nell'analisi del testo, anche alcuni dubbi. "Da imprenditore - ha aggiunto Campana - nutro alcune perplessità nell'istituto della perequazione e della compensazione. Il fatto che il valore immobiliare delle aree possa essere o meno distribuito su zone più o meno vaste ogni quinquennio creerà una vera rivoluzione nel mercato nella fase transitoria, e comunque incertezze anche a regime. Da un lato la perequazione ha l'indubbio fascino della più equa distribuzione dei valori immobiliari. L'al-

*Perequazione e compensazione: il fatto che il valore immobiliare delle aree possa essere o meno distribuito su zone più o meno vaste ogni 5 anni creerà una rivoluzione nel mercato anche a regime.*

tra faccia della medaglia consiste nelle incertezze per le iniziative immobiliari che si protraggono oltre il quinquennio, con conseguenze fa-

cilmente immaginabili". Sulla questione dei sottotetti, invece, Campana si è detto favorevole ad una norma che ne favorisca l'utilizzo, che aumenti gli spazi disponibili senza consumo di territorio, che si svolga nel rispetto delle regole, con il pagamento dei dovuti oneri e che avvenga nella coerenza architettonica dell'immobile.

**La politica della casa** - Il rilancio dell'iniziativa pubblica, anche in partnership con i privati, sono la ricetta proposta da Giuliano Campana per favorire il rilancio di una politica volta a soddisfare il bisogno della prima abitazione. "Non



## ATTREZZATURE E SISTEMI PER L'EDILIZIA INDUSTRIALIZZATA

### PONTeggi

- Multipiano
- Telai prefabbricati
- Giunto/tubo
- Tavole metalliche

Sistemi di puntellazione  
Recinzione provvisorie  
Ascensori da cantiere

Tribune e palchi  
per lo sport e spettacolo

Noleggio  
Vendita  
Progettazione



**EXGA**

Via Trento 80 - 25030 Trenzano (Bs)  
Tel. 030 9977052 - Fax 030 9977384  
www.gruppomarcegaglia.com  
www.ponteggidalmine.it  
e-mail: exga@libero.it

# CENTREDIL SPA

MATERIALI PER COSTRUIRE

<http://www.centredilspa.com> - E-mail: [info@centredilspa.com](mailto:info@centredilspa.com)

**La comodità  
di un punto vendita vicino**

### • 25020 FLERO (BS)

Via Quinzano, 36 - Tel. 030.2680384 - Fax 030.2680878

### • 25125 BRESCIA

Via Corsica, 220 - Tel. 030.346061-2 - Fax 030.3541194

### • 25062 CONCESIO (BS)

Via Europa, 180 - Tel. 030.2186196 - Fax 030.2180196

### • 26900 LODI

Via S. Cremonesi, 4 - Tel. 0371.421204 - Fax 0371.421588

### • 24047 TREVIGLIO (BG)

Via Perugino, 3 - Tel. 0363.303747 - Fax 0363.302161

### • 25134 S. POLO (BS)

Via Bettole, 60 - Tel. 030.2300180 - Fax 030.2302211



SHOW ROOM:

Via Bettole 64 - Loc. S. POLO (BS)  
Tel. 030.2315344 - Fax 030.2301751

**La certezza di una  
risposta competente  
ai problemi dell'edilizia**

Numero Verde  
**800-992.012**

UN RECENTE STUDIO HA STIMATO IN NON MENO DI 35MILA IL NUMERO DEI BRESCIANI CHE STANNO CERCANDO UNA CASA

credo di svelare nulla nell'affermare che vi è ancora bisogno di case. Un recente studio ha stimato in circa 35.000 i bresciani che stanno cercando casa. Il riferimento è alla sempre alta richiesta di edilizia sociale, alle esigenze legate alla immigrazione, ma anche all'aumento delle separazioni e dei nuclei di un solo componente, alla mobilità legata al lavoro. Come rispondere ai bisogni di questi cittadini? La prima risposta parrebbe la più semplice: ripristinando un massiccio sistema di edilizia sociale a carico pubblico. In aggiunta, la proposta della nostra categoria punta su programmi misti di iniziativa pubblico privata. Aree di proprietà pubblica in concessione, contributi regionali integrativi, alloggi in parte per l'affitto ed in parte destinati alla vendita, sono gli elementi principali su cui costruire programmi misti nei quali vendite, locazioni e contributi possono raggiungere un equilibrio economico".

**I rapporti con la Provincia** - L'invito alla Provincia è stato duplice: procedere nella revisione, nell'aggiornamento e nel completamento del Piano Territoriale di Coordinamento e proseguire nel monitoraggio sulle infrastrutture, anche quelle di non diretta competenza. "Dopo alcuni passi avanti registrati nel 2004, devo segnalare che oggi ho la sensazione che non si proceda con la dovuta celerità. Qualche galleria, come sappiamo, ha avuto nuovi problemi, ed è necessario intervenire con la massima rapidità. Brebemi, Aeroporto, Valle Trompia, Circonvallazione, Valle Sabbia, Valle Camonica: sono realtà i cui fascicoli ancora aperti impongono un invito a proseguire



*Il tavolo della presidenza*

*L'invito alla Provincia è duplice: procedere nella revisione, nell'aggiornamento e nel completamento del Piano Territoriale di Coordinamento e proseguire nel monitoraggio sulle infrastrutture, anche quelle di non diretta competenza: il rischio è di assistere a rallentamenti negli appalti e nella realizzazione di opere pubbliche strategiche.*



*L'accREDITAMENTO degli iscritti all'Assemblea 2005*

con determinazione, in particolare nei confronti di alcuni enti, come l'Anas ad esempio, che restano interlocutori problematici. Devo aggiungere anche che mi aspetto dall'Amministrazione Provinciale che le decisioni inerenti le gare di appalto siano meno lunghe e rispettino tempi certi. L'aggiudicazione dei lavori per la terza corsia della tangenziale sud richiedeva maggior tempestività".

### **I rapporti con Brescia -**

In dicembre il Consiglio comunale ha aggiornato gli oneri di urbanizzazione. Una scelta che, secondo il Collegio, è stata proporzionalmente eccessiva. "E' stato un regalo da noi non troppo gradito in verità, in quanto il vero aggiornamento triennale dei relativi costi doveva essere inferiore al 10%, mentre la delibera approvata ha portato ad incrementi medi degli oneri da versare al Comune del 20-30 per cento con punte del 50 per cento, fino a raggiungere il 92% per le parti commerciali. Non è così che possiamo calmierare il mercato - ha sottolineato Campana - ci siamo posti così al vertice lombardo per questo gravame, alla pari con Milano, che ha ben altri valori immobiliari. Per quanto riguarda il recupero dei nuclei antichi siamo arrivati al doppio del capoluogo lombardo. Ci sono stati fatti presenti problemi di cassa: servivano 1 milione e 800 mila euro per il bilancio. Devo osservare però che circa metà di tale cifra poteva essere recuperata con il reale aggiornamento degli oneri, cioè il 10%, sul quale penso nessuno avrebbe trovato da ridire". Tra i temi affrontati resta ancora aperto quello delle convenzioni obbligatorie. "Per gli



*L'ideale passaggio del testimone fra l'ex presidente Giacomelli (a sinistra) e il neo presidente Giuliano Campana*

*Il Comune di Brescia ha rincarato gli oneri: "Un regalo non troppo gradito. Il vero aggiornamento triennale dei relativi costi doveva essere inferiore al 10%, mentre la delibera approvata ha portato ad incrementi medi degli oneri da versare al Comune del 20-30 per cento con punte del 50 %, fino a raggiungere il 92% per le parti commerciali".*

interventi nel centro storico, con superficie superiore a 1200 mq. il 30% dovrà essere venduto ad un prezzo convenzionato con la Pubblica Amministrazione, quindi notevolmente inferiore al costo. Confermo la mia contrarietà a questa norma che non consente di migliorare e rivitalizzare la parte esistente della città. E' una normativa che evidentemente si presta anche a sotterfugi, se non peggio".

Ma non è tutto. Il Comune ha in programma alcune modifiche delle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore, dopo due anni di vigenza, ed una revisione del Regolamento edilizio. "Ci è stata richiesta una collaborazione che ho

già assicurato, che sarà costruttiva come in passato e che cercherà di essere concretizzata congiuntamente con gli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri e con il Collegio dei Geometri. Per quanto riguarda il Regolamento edilizio è già stato predisposto un testo da un gruppo di lavoro costituito dai rappresentanti di sette uffici comunali, supervisionato dal Direttore Generale. Il gruppo di lavoro è stato integrato dalle rappresentanze degli Ordini professionali: ma preciso che sono state chiamate ad esprimersi solo per una parte del testo. Nel contesto della revisione, non si sa con quali nessi rispetto agli obiettivi dichiarati, vengono cancel-

NEI RAPPORTI  
SINDACALI  
SERVE PIU'  
COESIONE E MENO  
CONTRAPPOSIZIONE  
PER RAGGIUNGERE  
GLI OBIETTIVI  
CONDIVISI

lati dalla Commissione edilizia i posti riservati ai rappresentanti degli imprenditori edili e dei lavoratori delle costruzioni, e non è più previsto che una parte della commissione stessa sia costituita da professionisti iscritti agli albi professionali. Le argomentazioni che mi sono state segnalate per questa cancellazione mi sono sembrate quanto meno strumentali".

**I rapporti sindacali** - Alle segreterie delle Organizzazioni Sindacali dei Lavoratori per il settore delle Costruzioni il presidente Campana ha rivolto "un forte invito a lavorare uniti per cercare di raggiungere gli obiettivi che ci vedono allineati su un fronte concorde, abbandonando superate logiche di contrapposizioni". "Con il sindacato bresciano stiamo lavorando in sintonia verso obiettivi molto ambiziosi. Concordiamo infatti sulla necessità di una continua e decisa lotta al lavoro irregolare, di un ulteriore miglioramento della situazione antinfortunistica, di una forte riduzione dell'enorme divario tra costo lordo della manodopera e retribuzione netta in busta paga. Abbiamo accolto con soddisfazione il prossimo avvio del Documento Unico di Regolarità Contributiva, attestato necessario per la esecuzione di opere sia pubbliche che private". L'obiettivo è quello di determinare, attraverso il parametro della congruità, la regolarità contributiva dell'impresa stessa. Un'idea che dovrebbe coinvolgere anche subappaltatori e artigiani specializzati. "L'intera materia - ha aggiunto Campana - deve trovare una sua definizione nel confronto aperto in sede nazionale. Certo per affrontare con armi non spuntate



*L'Assemblea è anche occasione di incontro per gli imprenditori*

*“Per affrontare con armi non spuntate la questione del lavoro nero e quindi di concorrenza sleale, è necessaria una qualche forma di qualificazione delle imprese. Non è più concepibile che una persona qualsiasi diventi dall'oggi al domani costruttore e possa fare interventi edili di qualsiasi natura e dimensione senza una adeguata preparazione”.*

la questione del lavoro nero, e quindi di concorrenza sleale ed oltremodo pericolosa, è necessaria una qualche forma di qualificazione delle imprese. Non è più concepibile che una persona qualsiasi diventi dall'oggi al domani costruttore e possa fare interventi edili di qualsiasi natura e dimensione senza una adeguata preparazione, ma con una semplice iscrizione alla Camera di Commercio". "Nella gestione della Cassa Edile - ha riferito Campana - emerge oggi il quadro di una situazione non governabile. Presso la Cape sono iscritte 4.200 imprese, il 15% delle quali nascono o cessano ogni anno, il 10% è in condizioni di insolvenza.

Le aziende con titolari non italiani hanno un'insolvenza proporzionalmente quadrupla rispetto a quelle italiane. Come si può seriamente combattere il lavoro irregolare in un via vai di imprese troppo spesso nemmeno rintracciabili?"

**I ringraziamenti** - Al termine del suo intervento Campana ha voluto rivolgere un particolare ringraziamento ai vicepresidenti Mario Parolini e Giuliano Paterlini, ai consiglieri del Collegio, al direttore Angiolino Legrenzi, ai dirigenti e collaboratori "per il grande aiuto e sostegno datomi nel primo anno di presidenza".

# **CRESO BUSINESS,** *la soluzione per integrare il lavoro della tua azienda.*

***Servizi Bancari  
e Finanziari***

***Sconti e Vantaggi***

***Coperture  
Assicurative***

***Sicurezza  
e Protezione***

Creso Business è il nuovo conto corrente per la tua azienda, proposto in una formula "tutto compreso" a canone fisso, che ti mette a disposizione un insieme di servizi bancari e finanziari, oltre a coperture assicurative esclusive e a sconti e vantaggi con partner prestigiosi. Ideato per le esigenze specifiche di artigiani, dettaglianti e liberi professionisti, Creso Business è disponibile nelle versioni "Base" e "Gold".

**Per maggiori informazioni  
consulta il sito [www.cresobusiness.it](http://www.cresobusiness.it)  
o chiama il nostro numero verde.**

**CRESO**  
BUSINESS

*Il Conto per fare Impresa*

Numero Verde  
**800-829027**

**BANCA DI BRESCIA**



**Gruppo Banca Lombarda**