



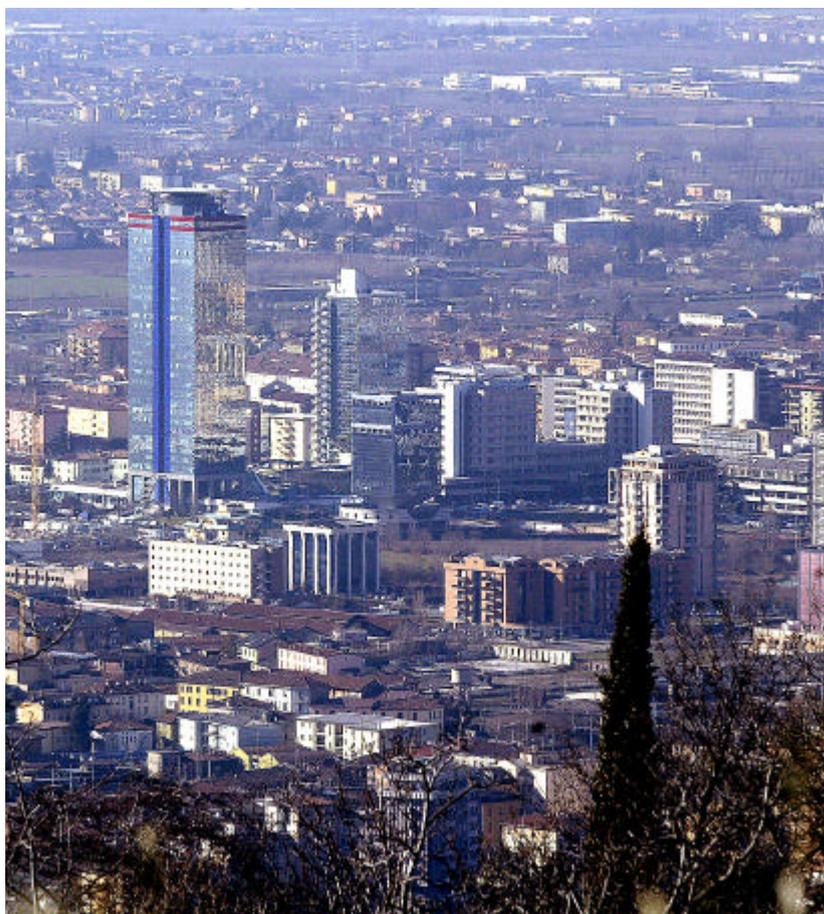
L'ECONOMIA
ITALIANA
TRAE VANTAGGI
DA UN'EDILIZIA
CHE "TIRA"
E CREA
VALORE
AGGIUNTO

CONTINUA IL TREND POSITIVO DEL MERCATO IMMOBILIARE, IL MATTONE BATTE LA BORSA

Un anno positivo il 2002 per il settore immobiliare e le previsioni per quello in corso sono buone nonostante la situazione internazionale. L'andamento positivo dura da qualche anno. Per fortuna dell'economia italiana in generale che, come si sa, trae sempre vantaggi da un'edilizia che "tira".

Conosciamo la filosofia sottintesa all'idea di sviluppo in economia: una crescita infinita nei desideri e negli auspici; una crescita, in generale, con andamento sinusoidale nella realtà per una miriade di fattori a seconda di una quantità di elementi che si prendano in esame. Per l'edilizia abitativa, in particolare, quelli che attraversiamo da qualche tempo sono anni buoni. E la valutazione riguarda l'Italia nel suo insieme. Brescia, come indicano le recenti rilevazioni è nella media nazionale soprattutto per quanto riguarda i prezzi.

La domanda di case resta alta anche se oramai la percentuale di famiglie che abitano in casa di proprietà è a livelli record (oltre il 70 per cento). L'abbattimento dell'inflazione (ricordiamo quella di non molti anni or sono a due cifre?) ha reso i mutui accessibili anche a chi possiede redditi modesti, s'intende relativamente. E questo è elemento determinante per chi,



Investire nel mattone significa oggi "mettere al riparo" i propri risparmi

L'abbattimento dell'inflazione ha reso i mutui accessibili anche a chi possiede redditi modesti, s'intende relativamente. E questo è elemento determinante per chi, avendo un piccolo risparmio in euro, vuole tenacemente cercare l'acquisto nelle forme più diverse (in cooperativa, direttamente dall'impresa, dal mercato esistente ecc.) della prima casa.

LADOMANDA
DI CASE
RESTA ALTA
ANCHE SE
LA PERCENTUALE
DEI PROPRIETARI
È A LIVELLI
RECORD (70%)

avendo un piccolo risparmio in euro, vuole tenacemente cercare l'acquisto nelle forme più diverse (in cooperativa, direttamente dall'impresa, dal mercato esistente ecc.) della prima casa. Via via, anche la complessa messa a punto degli strumenti urbanistici (Piani regolatori generali, piani triennali di edilizia economico-popolare, piani esecutivi degli stessi, lottizzazioni di comparto ecc.) dopo anni e anni di defatiganti tira e molla nei Consigli comunali, ha finalmente trovato in buona parte dei Comuni un assetto rispetto alla precarietà di un passato recente che creava soltanto incertezza e rischi per tutti i soggetti in campo.

Insomma, si possono acquistare le aree senza il rischio che prima di essere utilizzate richiedano il trascorrere di lustri e decenni, si può programmare, si può progettare, finanziare, costruire. Ben chiaro: non ovunque è così. Conosciamo bene la complessità degli strumenti urbanistici, la realtà di regolamenti puntigliosi e di equivoca interpretazione.

Tecnici progettisti e costruttori così come gli esperti in campo (a incominciare dagli avvocati) conoscono, e come, anche le difficoltà connesse ai rapporti da instaurare con le Amministrazioni comunali, coi gruppi di pressione costituiti da difensori associati e no dell'ambiente. Ma capita di incontrare nelle concrete situazioni del territorio di un Comune parti - a volte cospicue - sottoposte a vincoli di tutela ambientale e/o storico-artistica.

E allora i tempi si allungano ulteriormente con punte fino all'esasperazione. Comuni anche



La crisi dei mercati finanziari ha eroso fortemente gli investimenti dei risparmiatori

Un fenomeno significativo è anche quello della durata dei mutui (a tasso variabile) che si accentra sui 10 anni. L'acquirente preferisce la concentrazione dello sforzo in tempi relativamente più brevi. Psicologi sociali motivano la scelta anche con una sempre più diffusa sfiducia nella stabilità economico-sociale del prossimo futuro.

demograficamente modesti, ma dotati di centri storici di pregio fanno inventari, edificio per edificio, del patrimonio edilizio da salvaguardare ed inseriscono l'elenco dettagliato negli strumenti urbanistico-edilizi. Quando è il momento del restauro conservativo o della possibile ristrutturazione l'autorizzazione o la concessione edilizia passa al vaglio rigoroso di ulteriori normative. La salvaguardia di tutto ciò che, sedimentato nel tempo, abbia mantenuto valore storico o artistico è indispensabile certamente per tutelare un patrimonio di tutti. Soprattutto nella seconda metà del 2002

il settore residenziale ha registrato un trend positivo anche perchè la domanda è rimasta alta. Sia in città sia in molti Comuni della vasta provincia bresciana essa riguarda in primo luogo le zone considerate particolarmente pregevoli.

La scelta di molte famiglie, infatti, è per bilocali o trilocali: gli appartamenti di più grandi dimensioni, si sa da anni, hanno una domanda sempre più ridotta. Costi di acquisto e costi di gestione (Ici, spese condominiali innanzitutto) scoraggiano l'acquisto di alloggi di dimensioni medio alte. Un fenomeno significativo è anche quello del-

A FAVORE
DEL MATTONE
GIOCA
ANCORA
LA CONSTATAZIONE
DELLA LABILITÀ
DEL RISPARMIO
FINANZIARIO

la durata dei mutui (a tasso variabile) che si accentra sui 10 anni. L'acquirente preferisce la concentrazione dello sforzo in tempi relativamente più brevi.

Psicologi sociali motivano la scelta anche con una sempre più diffusa sfiducia nella stabilità economico-sociale del prossimo futuro. A questo proposito, le tensioni internazionali col rischio di una guerra in Iraq possono certamente contribuire ad evidenziare qualche segnale di rallentamento del trend positivo già emersi. Comunque, a favore del mattone gioca ancora una volta la constatazione della

labilità del risparmio finanziario. Da alcuni anni ormai quello delle borse in primo luogo, ma anche quello di tante altre forme sorte come funghi un po' ovunque, non garantiscono più i rendimenti di un tempo, ma addirittura registrano sempre più frequentemente pesanti cadute dello stesso patrimonio investito. Il bene casa resta un bene rifugio: il mercato immobiliare è termometro preciso nel rilevarlo ancora una volta.

Le associazioni dei proprietari di beni immobiliari giustamente da anni registrano il crescente e gravoso carico fiscale sulla casa.

Una questione certo da non sottovalutare soprattutto quando l'immobile acquistato e gestito è la prima casa. La situazione anche da questo punto di vista è chiaramente a pelle di leopardo: le differenze sono innanzitutto tra le tradizionali aree dell'Italia, il nord, il centro e il sud, ma anche tra Comune e Comune. L'Ici, inoltre, ha vieppiù acquisito il valore pratico di una "imposta patrimoniale", pesante soprattutto sulle cosiddette seconde case. I Comuni turistici colpiscono con l'Ici i primi loro clienti che utilizzando la seconda casa usufruiscono certo di servizi che regolarmente pagano

L'ICI
HA ACQUISITO
IL VALORE
PRATICO
ATTRIBUIBILE
AD UNA
IMPOSTA
PATRIMONIALE

come giusto (luce e telefoni con tariffe mediamente più elevate), ma contribuiscono al prodotto interno lordo comunale come consumatori.

Discorso a sé stante esige il mercato dell'affitto che resta difficile nonostante l'introduzione nella gestione degli immobili (contratti in primo luogo) delle telematiche (registrazioni on line ecc.). Imponderabili oneri fiscali e gestionali costituiscono gli elementi difficili da razionalizzare. Il crescente contenzioso giudiziario di natura condominiale è la cartina di tornasole di un diffuso e permanente disagio nel

rapporto proprietario-inquilino. L'intollerabile (dura indecorosamente da decenni) blocco degli sfratti, la nevrotica legislazione in materia, il profluvio delle sentenze dei supremi giudici sono altri elementi di una miscela per molti versi esplosiva.

Le previsioni degli esperti di una crescita degli indici del settore immobiliare anche nel 2003 la dicono lunga. Infatti, la realtà del mercato in cui la domanda delle famiglie, nel caso dell'edilizia residenziale, e delle imprese in quella degli immobili diversi, trova risposte adeguate dall'offerta degli operatori

del settore mostra ancora una volta l'efficacia produttiva della libertà.

La mano pubblica nelle sue molteplici articolazioni istituzionali garantisce insieme leggi e regolamenti essenziali e chiari oltre che procedure lineari e il più possibile sburocratizzate; il resto - non è inutile ricordarlo - sia lasciato al libero dispiegarsi del mercato. Concetti vecchi e sempre nuovi.

Angelo Franceschetti