



NELLA RELAZIONE
DEL PRESIDENTE
CAMPANA
IL QUADRO
DEL MERCATO
E L'ALLARME
PER LO STATO
DELL'ECONOMIA

COLLEGIO, ASSEMBLEA 2008: FISCO E TROPPIA BUROCRAZIA FRENANO CASA E GRANDI OPERE

Infrastrutture, casa e sviluppo fanno i conti con inefficienze burocratiche, fisco e oneri sociali.

Questi sono i temi ai quali il presidente del Collegio Costruttori Edili di Brescia, Giuliano Campana, ha dedicato la relazione dell'assemblea annuale svoltasi nell'auditorium della Camera di Commercio di Brescia.

Di fronte ad una vasta platea e agli ospiti istituzionali invitati per prendere parte al dibattito (il sindaco di Brescia, Adriano Paroli e il presidente della Provincia, Alberto Cavalli), il presidente Campana ha declinato la propria analisi alla luce dello scenario economico generale.

Sotto accusa c'è il sistema Italia, al quale fa da sfondo il fantasma della recessione.



Il presidente, Giuliano Campana, durante la sua relazione ha sottolineato l'urgenza di dare risposte concrete ad un sistema economico che denota profondi segnali di crisi

“L'Italia è una nazione fiacca, che rischia più di altre di entrare in una pericolosa fase di recessione. Per questo servono urgenti riforme strutturali”

Nessun ottimismo, nessuna illusione. La relazione del presidente Giuliano Campana all'assemblea 2008 dei costruttori edili bresciani ha avuto un tono esplicito: l'Italia è una Nazione “fiacca” che rischia più di altre di entrare in una

pericolosa fase di recessione. La considerazione, mutuata dal focus dell'Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico, non lascia molti dubbi sull'urgenza di intervenire con riforme strutturali in grado di risolvere, o almeno di

“IL POTERE
PUBBLICO E
L'AUTOREVOLEZZA
DELLO STATO
LATITANO
DI FRONTE
AI GRANDI TEMI
SUL TAPPETO”

tamponare, i tre “macropunti” che destano maggiore preoccupazione: bassi salari, crescita vicina allo zero, scarsa competitività di sistema.

Prima di analizzare i temi tecnici che hanno costituito il cuore della relazione, ovvero infrastrutture, casa e ambiente, il presidente del Collegio Edile di Brescia non ha potuto non inquadrare i problemi di categoria nello scenario attuale: senza risposte immediate, infatti, sarebbe puro esercizio parlare di rilancio di grandi opere e di nuove politiche per casa e ambiente. Ecco allora, nella sintesi suddivisa per punti, i passaggi principali dell'intervento di Giuliano Campana.

SCENARI ECONOMICI

– “Abbiamo un debito pubblico elevatissimo con conseguenti oneri pesantissimi sul bilancio statale. In dieci Regioni italiane il numero di pensionati supera il 40% della popolazione. Il settore produttivo è gravato da oneri sociali e da una tassazione che non ha uguali tra i nostri competitori. Poche settimane fa è stata data significativa eco alla notizia dell'apposizione sui mezzi pubblici veneziani di una pubblicità – denuncia, da parte della locale Confindustria - che segnalava come, a parità di costo per le aziende, i lavoratori di altri paesi europei incassano in busta molto più, fino al 50%, dei loro colleghi italiani. Ma ricordo che già da molti anni denunciavamo questa situazione in ogni frangente”.

Giuliano Campana non ha usato perifrasi nel dire come “il potere pubblico e l'autorevolezza dello Stato sono latitanti là dove dovrebbero essere forti e determinati: scuola, giustizia, ordine pubblico, energia, controllo del territorio, rispetto delle regole, attivazione delle leve necessarie per la crescita economica, sociale e culturale”.

Una latitanza dolosa alla quale fa da contraltare un atteggiamento



Il presidente, Giuliano Campana, con Paolo Buzzetti, presidente nazionale dell'Ance

Troppi gli oneri sociali: a parità di costo per le aziende, i lavoratori di altri Paesi europei incassano in busta molto più, fino al 50%, dei loro colleghi italiani.



Il tavolo della presidenza durante la relazione del presidente Campana

“LA BUROCRAZIA
MULTIPLICA
GLI ADEMPIMENTI
FORMALI
E SI NASCONDE
DIETRO
L’ASSENZA
DI DECISIONI”

della politica che “al contrario ha fatto diventare il vincolo, la staticità del sistema ed il freno allo sviluppo quasi un valore da tutelare”. Inoltre “va aggiunto un frequente atteggiamento, quasi congenito ad una parte della struttura burocratica, tendente a moltiplicare gli adempimenti formali ed a nascondersi nell’assenza di decisioni”. “Non scopro nulla – ha aggiunto Campana - nel ricordare che un sistema politico intelligente e lungimirante punta al contrario a creare una società libera, responsabilizzata, dinamica, premiante, attenta ai temi sociali ed alla solidarietà, pur sempre tenendo presente che prima di poter distribuire le risorse è necessario produrle”.

“Va riconosciuto che la responsabilità di questo stato di preoccupante difficoltà è di tutti, senza esclusioni. Noi stessi e la nostra con-

traparte sindacale, solo per citare un esempio, abbiamo traguardato una politica di relazioni industriali spesso di basso, e poco utile, profilo. Avremmo dovuto privilegiare, invece, una completa e coraggiosa riforma del mercato del lavoro, che premiasse professionalità e produttività e consentisse una sostanziale forma di decontribuzione”.

“Lo stesso delicato tema degli infortuni sul lavoro andava affrontato con ben altra determinazione. Siamo presenti in prima linea negli sforzi per ridurre questa autentica piaga, con notevole impegno di qualsiasi tipo di risorsa, ma veniamo criminalizzati in ogni occasione. Va detto chiaro che senza una qualificazione delle migliaia di imprese, o pseudo tali, che ogni anno nascono e muoiono e senza una forte premialità per le imprese virtuose, i

nostri sforzi sono destinati ad essere parzialmente vanificati”.

L’ESEMPIO SPAGNOLO

– Non poteva mancare il paragone sul modello di sviluppo adottato da altre Nazioni. Giuliano Campana ha scelto la Spagna “Paese in crescita costante e con il prodotto pro capite ormai pari, o superiore, al nostro. Ebbene la Spagna sta progredendo soprattutto grazie alle corrette privatizzazioni ed all’impegno nella predisposizione di ogni tipo di infrastrutture, obiettivi perseguiti da tutti i Governi, di destra o di sinistra, che si sono alternati alla guida del Paese. In Italia, sinora, queste affermazioni hanno trovato spazio più nei discorsi che nella realtà. Solo a parole vi è una concordia generale nell’affermare che la modernizzazione del nostro territorio è un fattore essenziale e decisivo per contrastare il declino”.

*Giuliano Campana:
“Solo a parole vi è una
concordia generale
nell’affermare che la
modernizzazione del
nostro territorio è un
fattore essenziale per
contrastare il declino”*

essenziale e decisivo per contrastare il declino”.

IL COMPARTO EDILE

- In questi ultimi anni l’edilizia è stata trainante ed ha costituito una autentica trave portante per i livelli occupazionali. Il presidente ha sottolineato: “In dieci anni, nella sola Lombardia, gli occupati in edilizia sono cresciuti di 80mila addetti, pari al 33%, in netta controtendenza rispetto al restante sistema economico regionale. Mi auguro vivamente che si possa continuare con questo trend, per modernizzare il nostro Paese, per rinnovare strategicamente le città, per rispondere alle indifferibili esigenze di risparmio energetico di una edilizia maggiormente sostenibile. Il nostro comparto, nel complesso, sta attraversando una fase delicata dopo nove anni consecutivi di crescita del mercato. Probabilmente ora saranno



*Il presidente del Collegio,
Giuliano Campana*



*Il vicepresidente,
Mario Parolini*



*Il vicepresidente,
Giuliano Paterlini*

“C’E’ LA NECESSITA’
DI PREMERE
L’ACCELERATORE
PER RIDURRE
I RITARDI
ACCUMULATI
IN MATERIA DI
INFRASTRUTTURE”

necessari un paio di anni di assestamento e proprio questo momento di stasi è il più idoneo per progettare una vera svolta di qualità. Per la nostra Regione molte speranze si appuntano sull’Expo 2015. Sono previsti investimenti significativi con la speranza di registrare una forte accelerazione dei numerosi progetti che riguardano Milano ma anche parte dell’Italia settentrionale”.

LE ATTESE – “In linea generale ci attendiamo moltissimo dall’impegno del nuovo Governo. Nel programma del presidente Berlusconi, nonché in quello dell’attuale opposizione, c’è una forte convergenza sui temi dei trasporti e della casa. Sulla necessità di premere l’acceleratore, per ridurre i ritardi accumulati nelle infrastrutture e nell’ammodernamento delle città, mi pare vi sia una piena e generale condivisione. Il nostro Paese si è in parte terziarizzato, ma presenta ancora un forte comparto industriale e manifatturiero, ancorché modificato negli ultimi quindici anni. Proprio queste modifiche produttive ed organizzative hanno incrementato il trasporto di merci e persone per via ferroviaria, marittima ed aerea, ma soprattutto su gomma e quindi con l’utilizzo di strade ed autostrade”.

LA BUROCRAZIA – Al finanziamento delle opere pubbliche è destinato in Italia solo il 2% del prodotto lordo, a fronte del 2,9% dell’Unione Europea. Ma come se questo gap non fosse sufficiente “il sistema deve fare i conti con una burocrazia di poca efficienza, più sensibile alle procedure ed alle formalità complesse e talvolta irrazionali”. “La gestione amministrativa – ha spiegato ancora Campana – registra carenze di efficienza, di organizzazione, di assunzione di responsabilità e di celerità. Un recente studio del Ministero per lo sviluppo economico ha reso noto che il tempo medio per la realizzazione



“Al finanziamento delle opere pubbliche è destinato in Italia solo il 2% del prodotto lordo, a fronte del 2,9% dell’Unione Europea”

di un’opera pubblica è di 11 anni. Dalla decisione amministrativa di realizzare una struttura al momento di utilizzo da parte dei cittadini passano 11 anni. Ma non basta. Gli 11 anni sono una media tra i 4 anni per lavori di piccole dimensioni, 7 per medie dimensioni ed un tempo indefinito, ma sempre lunghissimo, per le opere più rilevanti. Per quanto ci riguarda, dalla Valle Camonica alla Valle Trompia, dalla Valle Sabbia al collegamento con Milano, lo studio del Ministero purtroppo è senz’altro vero, se non addirittura ottimista. Una eccezione in merito è la metropolitana leggera automatica della città i cui ritardi, mi pare, sono poco più che fisiologici”.

GRANDI OPERE, GRANDI INTOPPI - Restando in materia di

grandi opere, Giuliano Campana ha posto l’accento – e non certo in positivo – sui risultati delle Conferenze dei Servizi. “Vi sono enti locali che per ospitare indifferibili infrastrutture di necessità generale non solo richiedono, come giusto, un impatto ambientale ridottissimo, ma pretendono, in aggiunta, scuole o parchi, case e strade con ampi e fantasiosi ventagli di richieste. Vi sono anche enti locali che si oppongono a qualsiasi lavoro di pubblico interesse per non favorire l’ente vicino, naturalmente di diverso colore politico. Infine, vi sono i comitati contro tutto e contro tutti. Intendiamo noi. Ogni cittadino, da solo o insieme ad altri, ha il sacrosanto diritto di esprimere il proprio parere e di essere ascoltato. Ma chi gover-

“GLI SCOGLI
POSTI DALLE
CONFERENZE
DEI SERVIZI
SONO A VOLTE
ECESSIVI
E FRENANO
LO SVILUPPO”

na, esaminati tecnicamente tutti gli aspetti, ha il dovere di scegliere e di perseguire la scelta senza tentennamenti. Negli Stati Uniti, dove non mancano le contestazioni, questo fenomeno è etichettato con una frase molto centrata: non nel mio cortile. Quindi, pur senza dirlo espressamente ma trincerandosi dietro la bandiera della tutela dell'ambiente o di altre istanze, strade e ferrovie, centrali o cave, per non parlare di discariche, vanno sì realizzati, ma solo nel cortile altrui”.

“Nel programma del nuovo Governo è esplicitamente previsto che il tempo delle non decisioni e del rinvio è finito. Mi pare che anche il Paese abbia preso le distanze da chi, quasi sempre per motivi egoistici, vuol rallentare sviluppo e progresso. Ci auguriamo che sia finalmente giunto il tempo nel quale il Governo

Alla necessità di infrastrutture si affianca l'impellente bisogno di case, bene primario per la dignità ed il benessere dei cittadini: un desiderio collettivo che deve essere assecondato.

decide e l'opposizione esprime chiaramente il proprio parere, senza cavalcare contestazioni che danneggino l'intero sistema Paese”.

IL BENE CASA - Alla necessità di infrastrutture, si affianca l'impellente bisogno di case, bene primario per la dignità ed il benessere dei cittadini.

Il quadro degli aspetti da affrontare per esaminare il tema si presenta ampio ed articolato.

Il primo aspetto affrontato da Campania riguarda l'ancora elevata necessità di abitazioni. “La popolazione è stabile ma il numero delle famiglie è in crescita e, per fortuna, la coabitazione ridotta. Servono case per le nuove famiglie, di giovani coppie o frutto di separazioni, per temporanee necessità di studio o di lavoro, per gli stranieri, per le fasce sociali più deboli. Per quanto

riguarda l'ultima categoria, le fasce più deboli, la richiesta è notevole, frutto anche di una lunga assenza di interventi pubblici e di finanziamenti. Nella città di Brescia le abitazioni di proprietà pubblica in locazione sono circa il 7% di quelle utilizzate. Si tratta di una misura modesta. Nell'intera provincia questa percentuale è circa la metà: una quantità chiaramente non sufficiente. Sono quindi necessarie iniezioni di liquidità, peraltro non facilmente reperibili, che possono essere favorite da discipline urbanistiche coadiuvanti e

amministrazioni locali che mettano a disposizione proprietà a prezzi calmierati”. “E' anche indifferibile – prosegue Campana - una corretta gestione del patrimonio pubblico, difficoltosa ma non impossibile, che supporti chi realmente è in sta-

to di necessità, ma usi criteri equilibrati e privatistici, per coloro che fortunatamente migliorano il loro status, o mutano la composizione familiare. La quantità di abitazioni pubbliche per la residenza deve dunque crescere. Potrebbe crescere anche in una misura ridotta ma solo a condizione che venga ampliata, diversificata e agevolata l'offerta di abitazioni private in locazione. Negli ultimi dieci anni, si rileva da uno studio dell'Assonime, i canoni di locazione degli appartamenti italiani sono cresciuti sensibilmente più dei costi degli immobili, che pur hanno registrato un incremento non lontano dal 100%. Significa che vi è una evidente, e notevole, scarsità di offerta”.

LA QUESTIONE FISCALE – La pressione fiscale “è il vero nervo scoperto del sistema prodotto da



*Il past president,
Alberto Giacomelli*



*Il vicepresidente dell'Ance,
Giuseppe Colleoni*



*Il past president,
Enrico Paterlini*

“LA POLITICA
FISCALE
ADOTTATA PER
L’EDILIZIA RISULTA
CONTORTA,
CONFUSA
E PUNITIVA
PER IL COMPARTO”

una politica fiscale disincentivante e punitiva, per di più contorta ed a tratti confusa, nettamente peggiorata con il Governo degli ultimi due anni. I contratti di locazione scontano molteplicità di fattispecie e di aliquote; i proventi sono tassati con le aliquote marginali; le manutenzioni sono detraibili fiscalmente solo in modo parziale e graduale”.

“Vale la pena sottolineare che un immobile locato deve essere aggiornato secondo la normativa tecnica più recente ad ogni rinnovo, nonostante le detrazioni fiscali non siano complete. Occorre, quindi, una normativa semplice e virtuosa che convinca gli investitori, che preveda una tassazione con imposta fissa e piena detraibilità per le manutenzioni”.

“Mi sento di aggiungere che si potrebbero porre allo studio agevolazioni anche per gli inquilini, riguardanti il canone e le manutenzioni a loro carico. In questa città – riconosce il presidente - un accordo tra Comune, proprietari ed inquilini ha consentito locazioni convenzionate agevolate a canoni inferiori di circa il 30% rispetto al mercato. Dopo pochi anni questo accordo è stato applicato a circa il 15% delle locazioni, registrando anche un netto calo del contenzioso. In questo caso le agevolazioni riconosciute dagli enti locali sono modeste. Ben diverso sarebbe l’effetto dell’abbattimento dei pesanti e complessi meccanismi fiscali statali. Nei programmi del PdL e del Pd era prevista la tassazione con imposta fissa per le locazioni. Prevedo quindi, con una punta di ironia, una legge approvata all’unanimità”.

IL MERCATO - Scenari Immobiliari ha confermato che poco meno della metà dei proprietari di casa è interessata a cambiare residenza. Talvolta l’interesse è rivolto ad abitazioni più confortevoli. Ma frequentemente vengono ricercate



L’80% delle famiglie italiane abita la casa di proprietà, una percentuale che a Brescia scende al 70%: ora si deve dare risposta alle forti istanze di mobilità.

risposte ad effettive esigenze, come l’incremento del nucleo familiare o, ancor più spesso, per avvicinamento al posto di lavoro. Queste istanze riguardano, dunque, un mercato vastissimo con possibilità di ulteriore crescita.

“L’80% delle famiglie italiane abita la casa di proprietà. Nelle grandi città la percentuale è solo di poco

inferiore, in particolare a Brescia è del 70%. La stessa Banca Centrale Europea registra la scarsa mobilità delle famiglie italiane, segnalandone la ridotta dinamicità a fronte di un mondo del lavoro che ha perso quasi completamente la propria staticità. In altre parole case ferme e posto di lavoro con frequenti variazioni significa maggiori trasporti, trasfe-

“LA POLITICA
FISCALE
E' ALLA BASE
DELLA SCARSA
REMUNERATIVITA'
ANCHE
PER IL MERCATO
RELATIVO
ALLE LOCAZIONI”

rimenti sempre più lunghi, faticosi, costosi per i singoli e per la società. Anche per questo si riconosce oggi che il sistema fiscale è parte integrante della politica urbanistica e, soprattutto, della politica della casa. Oggi, invece, vendere e comprare una casa è difficile e costoso ed ha regole burocratiche confuse. Chi poi acquista da una impresa, e questo è un'assurdità riservata solo a noi costruttori, corre il rischio di contenziosi ed accertamenti fiscali”.

LA PROPOSTA – “Se si vuole rendere dinamico il mercato della casa, ampliare e migliorare il mercato delle locazioni, attirare capitali di investimento occorre modificare sostanzialmente la politica fiscale”, dice ancora Campana. “Negli ultimi due anni il nostro settore è stato investito da una politica fiscale pesante, complessa, penalizzante ed oltremodo punitiva. Sono state varate norme onerose e contorte, spesso retroattive, applicate con circolari peggiorative. Valgano, a solo titolo di esempio, tre aspetti: l'assenza di certezze fiscali per chi acquista dalle imprese edili, il pagamento dell'ICI su aree definite edificabili da strumenti urbanistici solamente adottati e non definitivi, per finire la perla più autentica: la perdita dell'IVA a monte sull'invenduto oltre quattro anni”.

“Cosa proporre? Forse una sorta di patto fiscale ridotto nella onerosità e semplificato nelle procedure ed anche un rapporto più corretto ed equilibrato tra il contribuente ed il Ministero delle Finanze”.

AMBIENTE E TERRITORIO – Il presidente Campana ha concluso il suo intervento con un accenno alle questioni relative ad ambiente e territorio ed alla prioritaria necessità della sua tutela. “Questo argomento è strettamente connesso con le infrastrutture e la casa, la cui necessità è impellente ed indifferibile, ma la cui realizzazione



La politica fiscale penalizzante instaurata negli ultimi due anni ha frenato il comparto edile, mettendo in difficoltà anche il consumatore finale.

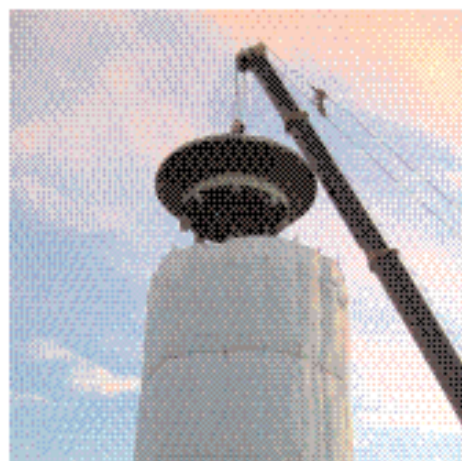
deve avvenire nel rispetto della sostenibilità ambientale. La tutela dell'ambiente non è solo conservazione e vincolo: è anche valorizzazione, vivibilità ed accessibilità da parte della cittadinanza”.

“Le opere pubbliche devono essere fatte solo in seguito all'esame delle relative specificità di impatto ambientale e strategico. Successiva-

mente devono essere eseguite senza indugi perché senza uno sviluppo economico non vi è sviluppo culturale e sociale”.

“La storia, anche quella di oggi, dimostra che la cura e l'attenzione alle tematiche ambientali avviene solo in quei Paesi dove queste sensibilità sono coniugate con lo sviluppo dell'intera società”. ■

Gli specialisti nelle demolizioni.



Esperienza, competenza tecnica e un'ampia flotta di mezzi permettono di pianificare ogni tipologia di demolizione civile, industriale o chirurgica ad altezze anche superiori ai 40 metri, garantendo recupero, trasporto, smaltimento, riciclaggio dei materiali e abbattimento della polverosità con opportune nebulizzazioni d'acqua, nel massimo rispetto dell'ambiente.

CORBAT DEMOLIZIONI

CORBAT S.p.A.

Via Don Lorenzo Milani, 58/60 • 25020 Flero (Bs) • Tel. 030 254 0081 / 264 0483 • Fax 030 254 0082
info@corbat.it • www.corbat.it

