



CAPIRE  
IL MOMENTO  
E INTERVENIRE  
PUÒ RILANCIARE  
UN MERCATO  
CHE NON HA MAI  
“TRADITO”  
I RISPARMIATORI

## CRISI DEL COMPARTO EDILE: DALL'ANALISI DELLO STALLO ALLA “RICETTA” PER USCIRNE

**Il mattone soffre, ma non è in default. Sulla piazza bresciana ci sono imprese impegnate a stringere i denti per salvaguardare i posti di lavoro ed una tradizione ormai consolidata di impegno e rispetto del ruolo.**

**Un'appartenenza che è messa a dura prova non solo da fattori macroeconomici, ma anche da una politica incapace a reagire.**

**Negli articoli che seguono esaminiamo in dettaglio la situazione attraverso tre analisi: quella del presidente del Collegio Giuliano Campana, quella economico-finanziaria a cura di Gianni Bonfadini (giornalista economico del Giornale di Brescia) ed una terza basata sulla comparazione dei dati finanziari e immobiliari. Il risultato? Basterebbe poco per rilanciare un settore che merita di più.**



*Il presidente Giuliano Campana, in sintonia con l'Ance, censura una classe politica che non sa dare risposte concrete al comparto edile*

Le nubi autunnali non saranno solo quelle meteo. Purtroppo, da qui ai prossimi mesi, il barometro del comparto edile non segnerà sereno. Lo confermano le proiezioni, lo ribadisce anche il presidente del Collegio Costruttori di Brescia, Giuliano Campana. “Sono già tre anni che viviamo sotto una cappa depressiva quasi asfissiante e ho il timore che nel breve periodo la situazione possa peggiorare”.

Ne abbiamo spesso parlato su questa stessa rivista: l'Italia purtroppo non regge il confronto con altri Paesi europei. Al ridon-

dante dibattito politico non seguono i fatti, ovvero non vengono attuate iniziative utili al rilancio dell'economia e, in particolare, dell'edilizia. Questo significa non rendersi conto dei problemi reali, della gravità della situazione.

“Abbiamo assistito al penoso iter di approvazione della manovra bis di Ferragosto. Dall'ufficio studi dell'Ance mi spedivano continue versioni delle presunte determinazioni prese dal Governo. Fra una correzione e l'altra siamo arrivati al punto finale che, almeno per quanto riguarda il nostro settore,

GIULIANO CAMPANA:  
“CI SONO NUOVE  
TASSE, MA NESSUN  
CORRETTIVO  
PER TAGLIARE  
GLI SPRECHI  
E DARE RISORSE  
AL RILANCIO”



altro non fa che peggiorare la situazione”. Giuliano Campana che – ricordiamo – è vicepresidente dell’Ance con particolare delega alle questioni fiscali aggiunge: “Abbiamo visto solamente appesantimenti di gabelle, nuove tasse, ma nessun correttivo in grado di tagliare gli sprechi e recuperare risorse per il rilancio”.

“Nel frattempo la classe politica ignora le questioni reali del comparto edile e ne ho avuto ulteriore prova durante un’audizione alla Commissione VI (vi partecipano deputati e senatori, ndr) quando, dopo aver presentato le iniziative di rilancio del mattone prese in Francia e Germania, mi sono sentito redarguire da un parlamentare che non capiva perché l’Ance non prendesse iniziative per garantire gli acquirenti. Gli ho dovuto semplicemente ricordare che la legge 210 l’abbiamo voluta noi. Ed è un testo che prevede ci sia corrispondenza fra le somme versate e una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa. Non solo. Nell’atto notarile si rilascia la decennale postuma, che garantisce l’acquirente per dieci anni sui vizi rilevanti. In più ho dovuto anche ricordare che le imprese versano il 5xmille, chiamato “di solidarietà”, che alimenta un fondo di tutela a favore di chi acquista da un’impresa che poi fallisce. E’ un episodio sintomatico che non ha bisogno di commenti”

E poi ci sono le tasse sui beni immobili che, uscite dalla porta, rischiano di rientrare dalla finestra. “Questa non è una sensazione, è una certezza. Abbiamo visto che ci sarà la diminuzione delle agevolazioni sulle ristrutturazioni e le opere di adeguamento energetico

degli edifici. Nel 2012 per una diminuzione del 5% e nel 2014 del 20%, rispettivamente sul recupero fiscale del 36 e del 55%. Non solo, la mia paura - e spero che sia solo una paura - è che si vada a toccare anche l’Iva sulla prima casa. Temo anche la patrimoniale, nel senso che dovrà realmente avere una soglia medio-alta per non toccare una buona parte di risparmiatori, già in difficoltà nell’acquisire un bene immobile. Ma questo non basta. Lo sblocco dell’addizionale Irpef apre agli enti locali la possibilità di fare cassa. I Comuni la porteranno tutti a 0,50 e le Regioni al tetto massimo di 1,40. E non finisce qui. C’è chi ventila l’ipotesi di ridurre lo sgravio del 19% sugli interessi dei mutui per la prima casa, o anche l’incremento delle rendite catastali... tutte condizioni che minerebbero ancor di più l’edilizia”.

La perdita del potere d’acquisto degli stipendi e la falcidia fiscale rischiano di mettere in panchina il piccolo risparmiatore. Eppure non ci vorrebbe molto per invertire il sentiment negativo.

“No. Basterebbe mettere in atto un piano come quello francese, dove l’acquirente della prima casa non paga gli interessi sulle rate del mutuo e la banca recupera dallo Stato il credito d’imposta. E ancora – sempre sul modello francese – incentivare l’affitto a prezzi calmierati con ampie possibilità di detrazione fiscale. Sono misure semplicissime, eppure hanno portato la Francia a far decollare il mercato immobiliare. E noi? Abbiamo ancora in essere la gabella della Bersani bis che di fatto impedisce alle imprese di mettere a reddito le case invendute, affit-

“MI BATTO AFFINCHÈ  
LA POLITICA  
COMPRENDA  
CHE LA SITUAZIONE  
DI STALLO ATTUALE  
METTE A RISCHIO  
IL NOSTRO  
FUTURO”

tandole. Nel senso che dovremmo al fisco più di quanto percepito”.

Eppure Brescia resta un modello da seguire, anche in termini di innovazione o di ricerca dell'innovazione. Basti pensare all'iniziativa messa in atto dalla Scuola Edile Bresciana... “Ci siamo resi conto che questa è una strada obbligata, grazie alla quale potremo offrire abitazioni sempre più avanzate e con consumi energetici ridottissimi. Con l'iniziativa della Seb apriamo le porte al nuovo, all'aggiornamento, alle nuove tecnologie. Il solo fatto di poter recuperare quartieri interi

senza consumare altro territorio, necessiterà di tecnologie nuove che possano riportare il nostro parco immobiliare ad una situazione migliore dell'attuale, sia sotto il profilo estetico che di sostanza”.

“Prima o poi l'economia dovrà ripartire e chi resterà sul campo avrà davanti scenari ben diversi di quelli attuali. Mi auguro che lo sforzo che molti di noi stanno facendo per non disperdere le abilità del nostro personale possa essere messo a profitto. Per questo mi batto, affinché la politica comprenda che la situazione di stallo in cui ci sta portando mette a rischio

il nostro futuro”. Un futuro che ha bisogno di risorse. “Sì. Più volte ho richiamato il sistema creditizio. Gli investimenti vanno esaminati e, se buoni, sorretti dal credito. La garanzie non possono essere l'unico metro di giudizio”.

**Claudio Venturelli**



## SARÀ UN INVERNO DURISSIMO MA LA “SAGGEZZA” BRESCIANA NON FARÀ SCOPPIARE LA BOLLA

E' una sorta di appuntamento “doloroso” questo dell'analisi - non esageriamo: valutazioni con qualche sensatezza - post-ferie; del dire, ragionare e fare qualche comprensibile valutazione sull'autunno e sull'inverno prossimi.

Il quadro economico-finanziario mondiale non ha bisogno di considerazioni aggiuntive: si sa che c'è un bel pezzo di mondo che viaggia mentre quell'altra parte (noi, l'Europa e gli Usa) semi-boccheggia.

Quando si tratta di delineare gli scenari prossimi, per temperamento sono propenso a guardare sempre il lato buono della cosa, il classico bicchiere mezzo pieno.

E quindi non sfuggirò a questa naturale predisposizione, anche se - ammetto - non è un esercizio dei più facili. Il problema è che i problemi nostri - e quelli dell'edilizia e del mercato immobiliare in particolare - hanno a che fare con una specificità tutta nostra. E' un po' doloroso ammetterlo, ma qui

*Il quadro economico mondiale non ha bisogno di considerazioni aggiuntive: si sa che c'è un bel pezzo di mondo che viaggia mentre Italia, Europa e Usa semi-boccheggiano*

manca la faccia presentabile della politica. Le derive di questi mesi ci stanno spingendo (oggi, 23 settembre) sul bordo del baratro. I mercati (le Borse, i fondi di investimento, gli investitori in

generale, le società di rating) continuano a dirci che non si fidano di noi e dei nostri Governi e, quindi,

continuano a far lievitare il costo del nostro debito, e questo ci azzoppa ancor più e questo ci toglie - ogni giorno - un pezzo di futuro.

E' possibile (o probabile) che ci siano spinte speculative ed interessate. E' possibile. Ma credo che ognuno di noi farebbe fatica a negare una verità sotto gli occhi di tutti: è venuta a mancare quella che un tempo avremmo definito come “reputazione”. I mercati, in una parola, ci ritengono poco affidabili, di conseguenza ci fan pagare di più il denaro, e quindi si scoraggiano gli investimenti e quindi la gente non vede chiaro. Ecco il problema:

“LA CONDIZIONE  
CHE IL MERCATO  
DEI CONSUMATORI  
TEME DI PIÙ  
È L'INCERTEZZA,  
OVVERO  
LA POCA  
CHIAREZZA”

non c'è un orizzonte netto. Che potrebbe magari anche essere difficile, ma chiaro. E anche il mercato dei consumatori è, a modo suo, un mercato come gli altri: e quindi la cosa che teme di più è l'incertezza, la poca chiarezza.

Chiusa la lunga premessa veniamo ad alcune considerazioni su prezzi e mercato. Come va? Piuttosto male, grazie. Ma questo già si sapeva.

C'è un dato in qualche modo curioso che riguarda Brescia. Scorrendo qua e là, leggendo analisi, sfogliando tabelle, spulciando i molti (troppi) report che le varie

società finanziarie o del settore ti fanno arrivare sulla scrivania, salta fuori che Brescia sta scontando un po' più della media nazionale la crisi del settore. Attenzione: dico media nazionale.

E questo significa che, rispetto ai dati e agli andamenti medi delle medie (scusate il bisticcio) città del Nord, significa che qui stiamo un bel po' peggio che da altre parti. Parlo di prezzi e di mercato immobiliare.

Se, ad esempio, prendiamo il dato dei tempi medi di vendita, Brescia segna un sei mesi e mezzo. Rispetto a sei mesi fa, il dato peg-

giora ma non drammaticamente: si allunga di un mese, ma che già diventano 3 mesi rispetto ad un anno fa, ma che - giusto per vedere il bicchiere mezzo pieno - sono meglio dei 6,7 mesi di fine 2008 o addirittura dei 7,3 mesi di inizio 2009.

E però, rispetto alla media nazionale, i 6,5 mesi di oggi sono un pochino di più rispetto ai 6,3 mesi della media nazionale.

Analogo discorso vale, altro esempio, per il differenziale medio di prezzo fra quanto chiesto e quanto pagato (o incassato): siamo sul 13%. In sostanza: chi compra

**TECNOLIFTS**  
FABBRICA ASCENSORI S.p.A.

Azienda certificata UNI EN ISO 9001:2000  
Sistema Qualità Certificazione di conformità  
all. XIII Direttiva Ascensori n° 95/16/CE

Attestato SOA Cat. OS4 per € 1.032.913,80

**ASCENSORI  
MONTACARICHI  
HOME LIFTS**

via Artigianale, 2 - 25010 MONTIRONE (BS)  
Tel. 030.2677016 r.a. Fax 030.2677161 [www.tecnolifts.it](http://www.tecnolifts.it) [info@tecnolifts.it](mailto:info@tecnolifts.it)  
**SERVIZIO EMERGENZA 24h**

“I PREZZI  
A BRESCIA ERANO  
SALITI, MA SENZA  
SPIRALI INFINITE,  
QUINDI CON LA  
MEDIAZIONE DELLA  
TRATTATIVA NON SI  
RISCHIA LA BOLLA”

paga mediamente il 13% meno di quanto ufficialmente chiesto. Anche qui siamo un po' (1%) sopra la media nazionale il che dice che qui lo sconto è più alto perchè - evidentemente - c'è meno domanda o più offerta, oppure entrambe le cose. Ovviamente questo sta a significare - anche - che i prezzi sono quantomeno stabili.

Ora, sul tema si rischia sempre di apparire ambigui. Rilevare questi dati non può essere interpretato come una sorta di “auspicio” a che i prezzi crollino.

L'Italia, come più volte scritto, ha corso meno rischi di bolla

immobiliare perchè i prezzi - pur vigorosamente saliti negli anni scorsi - non hanno assunto spirali all'insù infinite, in particolare a Brescia. Un po' di saggezza ci è rimasta. E quindi non c'è stata nè è alle viste alcuna bolla.

E però io continuo a credere (non a sperare) che grazie alla contrattazione, entro certi limiti, si movimenti il mercato, magari in attesa di un maggiore sostegno pubblico o di leggi sul modello francese (magari).

L'inverno dell'economia sarà «durissimo» per usare un'espressione del professor Achille Fornaci-

sini. E se la colonnina dell'economia scenderà (intendiamoci: sono previsioni) a quelle rigide temperature, cosa mai ci si può aspettare per il mercato immobiliare? Chi può, quindi, cerchi di coprirsi al meglio sin d'ora.

**Gianni Bonfadini**

*(Giornalista economico  
del Giornale di Brescia)*



## **INVESTIRE NEL MATTONI: IL RILANCIO DIPENDE DALLA SERIETÀ DEL PAESE**

Il mattone era, è, e sarà sempre un elemento fondamentale sul quale investire i risparmi per tenersi alla larga dall'instabilità dei mercati finanziari che - oggettivamente - oggi rischia di annullare la capacità di accumulo, soprattutto dei piccoli e medi risparmiatori.

Il raffronto dei valori tra patrimoni immobiliari e finanziari è stato spesso oggetto della nostra analisi. Vale la pena ricordare un dato fondamentale. Ebbene, se si prendono a riferimento gli ultimi 8 anni, possiamo dire che il mattone ha battuto un po' tutti: Borsa e titoli di Stato. Fra affitti e capital gain si arriva a segnare un +57%, con Borsa e titoli di Stato sotto il 30%. Fatto 100 il dato di partenza nel 2002, il mattone arriva a 180 lo scorso anno. La Borsa si ferma a 126 dopo aver toccato quota 196

nel 2006, precipitata a 106 nel 2008 (crac Lehman) e quindi risalita, come detto, a 126 alla fine dello scorso anno. Pur tenendo conto che i dati consolidati degli ultimi 12/24 mesi puntano all'incertezza, il valore del mattone è rimasto stabile, o almeno non ha di sicuro lasciato sul campo le miserie della finanza, semmai incontra difficoltà sui tempi di realizzo.

E allora cosa è accaduto? Perché il mattone fatica? Le risposte sono molteplici, ma cerchiamo di semplificare partendo dal giardino di casa nostra.

L'Italia è in debito non solo di risorse, ma soprattutto di credibilità. Questo amplifica gli effetti negativi del debito pubblico e non permette un'adeguata programmazione di rilancio economico. Una classe politica che vive fuori

dalla realtà non ha tenuto conto di alcuni fattori, in primis il controllo dell'apparato pubblico, in seconda battuta non ha posto le premesse per la salvaguardia del potere d'acquisto. Due fattori che messi insieme creano incertezza e poca voglia di investire, fatto che ha accumulato le disponibilità sulla piazza, creando uno squilibrio fra domanda e offerta.

Sulla casa, poi, pesa un fisco che propone misure diverse sia nel raffronto col mercato finanziario (la tassazione sul capital gain) sia

SIAMO ANCORA  
ALLA RICERCA  
DI UN MODELLO  
CHE CONSENTA  
AL PICCOLO-MEDIO  
RISPARMIATORE  
DI FARE UN PASSO  
AVANTI

nel differenziare fra medio e grande risparmio. L'Italia, in sostanza, è diventato sempre più un Paese dove vive bene chi non ha niente sotto il sole, oppure ha molto.

Pensiamo invece cosa vorrebbe dire – in termini di rilancio – un sistema che oggi consentisse più agevolmente anche al piccolo risparmiatore di fare un passo avanti, ad esempio di cambiare casa, o di regalarsi (come accadeva spesso) una piccola “dependance” per il tempo libero o anche di avere una piccola rendita da affitto. La cedolare secca non ha risolto il problema, mentre un piccolo proprietario viene considerato ricco proprio perché tale (parametri di reddito e altro).

E le banche? Hanno contribuito al pasticcio. Come? Siccome è vero che la crisi viene da lontano, esaminiamo il caso Usa che, pur se in toni minori, è rimbalzato anche da noi. La bolla dei prezzi delle case Usa è stata incentivata anche dalla disponibilità estrema di credito che ha portato ad una sottostima dei rischi del settore. Il lassismo nella concessione dei prestiti (la mancata verifica delle capacità di rimborso) ha fatto accumulare i mutui “subprime”, cioè quelli concessi a chi non aveva garanzie solide. Morale: è saltato tutto, anche in Italia. Da prestiti al 100 per cento del valore dell'immobile si è scesi al 60%. Finito. L'effetto psicologico è rimbalzato sul consumatore e ha fatto mettere i soldi sotto il materasso.

Cosa ci vorrebbe per rilanciare il solidissimo investimento nel mattone? Credibilità. La politica deve tornare ad agire e comportarsi non in base alle furbizie, ma alle capacità. La bravura deve tornare



ad essere premiante. Solo così – sull'esempio francese – si possono far ripartire piani complessivi di rilancio dell'economia.

Un esempio? Il debitore credibile, ovvero chi da tradizione ottempera ai propri impegni, in caso di difficoltà ottiene maggiore attenzione e dilazioni dai creditori, che diventano parte attiva nel sostegno necessario al momento. Questo effetto è psicologicamente un asso da calare quando ci

sono dei problemi. E' un concetto semplice, ma importante che si può applicare sia al debito degli Stati sovrani sia all'impresa che al singolo cittadino. Solo così si rilancia la fiducia e si convince il risparmiatore – oggi che i tassi fissi sono competitivi – a fare il grande passo: comprare o cambiare casa. Ma la nostra classe politica oggi ha un problema: più che poco credibile è addirittura “incredibile”.

**c.v.**