



IL PRESIDENTE  
GIULIANO  
CAMPANA CRITICA  
LE MISURE  
ANTIDEBITO  
DEL GOVERNO:  
“COSÌ NON SI AIUTA  
IL MATTONE”

# SCURE DI MONTI SULL'EDILIZIA: PIÙ FISCO E POCO SVILUPPO NELLA MANOVRA ANTIDEBITO

E' da quattro anni che proprio non va. Rimbalzata dagli Usa nel 2008 l'ondata negativa si è abbattuta sul mercato immobiliare e non ha perso consistenza, alimentata dalla crisi del debito degli stati sovrani.

L'inverno 2012 si preannuncia come uno dei più difficili dal dopoguerra ad oggi: se il 2010 aveva chiuso i battenti col segno meno, ma con la speranza che il peggio fosse passato, il 2011 ha fatto ricredere tutti e in negativo.

E oggi il comparto edile è alle prese con la manovra Monti, non certo tenera con il mattone. Per il presidente del Collegio Giuliano Campana è “poggiata su un tavolo traballante” che manca di una gamba: i tagli sono stati fatti, ma non ci sono misure per il rilancio economico, ovvero la tanto attesa fase 2.



La manovra Monti per ora è soltanto finalizzata a fare cassa, manca la Fase 2, ovvero quella dedicata allo sviluppo

“La crisi è finita e si riparte da qui”. La frase l'aveva pronunciata il presidente Giuliano Campana durante l'assemblea di primavera e non tutti l'avevano compresa nella sua interezza. Il senso era che le imprese avrebbero dovuto riprogrammare i loro piani, sapendo che – se tutto fosse andato per il verso giusto (e così non è stato) – avrebbero comunque dovuto fare i conti con un nuovo scenario:

*“Tagli e tasse ci sono, però non si vedono gli elementi destinati al rilancio. Anzi, il mattone paga un conto troppo salato”*

mai sarebbe stato più come prima. Dopo sette anni di vacche grasse il comparto edile da 4 anni è in crisi

netta, perde fatturato (meno 30% rispetto allo scorso anno), imprese e occupazione.

E adesso il nuovo conto economico lo si fa con la manovra finanziaria. “Per carità, necessaria – aggiunge Campana –

ma non certo completa. Tagli e tasse ci sono, però non si vedono gli elementi destinati al rilancio”. Anzi, il mattone paga un conto salato, l'Imu rischia di far perdere di vi-

sta il grande potenziale del mattone come bene rifugio, quasi come se l'esperienza del “popolo dei

ENTI PUBBLICI  
ALLE STRETTE:  
LA PROVINCIA  
FA UN BANDO CON  
PAGAMENTO AL 2014  
E, OVVIAMENTE,  
VIENE DISERTATO  
DALLE IMPRESE

bastonati in Borsa” non fosse un monito sufficiente. E accanto al pacchetto tasse restano i vecchi problemi, semmai esacerbati dal clima di generale pessimismo: le imprese appaltanti che ricevono pagamenti col contagocce dagli enti pubblici e il credito che, per usare un eufemismo, ha stretto i cordoni della borsa.

Quindi si parte da un aspetto tutto locale, sintomo di un problema generale: la mancanza di fondi e di liquidità. Un esempio? La Provincia di Brescia ha fatto un bando per asfaltare le strade che prevede il pagamento nel 2014 (sic!). Le imprese non si sono presentate, ma il segnale è evidente. Si paga a due anni, “altro che il pagamento in 60 giorni come vorrebbe una legge europea. Decidiamoci: se vogliamo e dobbiamo essere europei non lo possiamo essere a corrente alternata”.

E questo è solo un aspetto del quadro in nero descritto da Giuliano Campana che, con il direttore del Collegio Francesco Zanframundo, ha tenuto una conferenza stampa di fine anno dedicata – punto per punto – all’esame della situazione dove, tra mille problemi, spicca la stretta creditizia: le banche non finanziano imprese e clienti, o almeno lo fanno poco. E su tutto incombe la manovra Monti, severa ma incompleta, dove per ora non si parla di rilancio economico.

“Pur nella consapevolezza della necessità dell’adozione da parte del Governo di una manovra improntata ad un estremo rigore, indispensabile per riguadagnare la fiducia dei mercati, non posso sottacere la preoccupazione per le pesanti ricadute sul settore.

*Le misure decise dal Governo graveranno sensibilmente sulle famiglie e sulle imprese, generando quindi effetti depressivi sul settore che oggi versa in una gravissima situazione di crisi”*



*“L’introduzione, proprio a partire dal 2012, dell’Imu in sostituzione dell’Ici, con applicazione dell’imposta anche per la prima casa, certo non è una misura che favorisce il comparto”*

La manovra infatti è molto dura, soprattutto per le misure fiscali previste sulla casa”.

“Tali misure graveranno sensibilmente sulle famiglie e sulle imprese, generando quindi effetti depressivi sul settore che oggi versa in una gravissima situazione di crisi. Confidavo – dice Giuliano Campana - su un intervento più equilibrato, che privilegiasse i tagli alla spesa e una riduzione della pressione fiscale e nel contempo prevedesse provvedimenti mirati alla crescita dell’economia del Paese”.

“Auspico un deciso intervento destinato a consentire al settore di svolgere quel ruolo di traino, di motore dello sviluppo che gli è proprio. Ma così, purtroppo, al momento non è stato. Confido nella fase 2, annunciata dal Governo, quella dedicata alla crescita dove spero vi possa trovare posto un pacchetto di misure destinate a stimolare e favorire la ripresa del comparto edile”.

E veniamo alle misure dettate dalla manovra che Giuliano Campana esamina punto per punto a partire dal pacchetto casa.

L’introduzione, dal 2012, dell’IMU in sostituzione dell’ICI, con applicazione dell’imposta anche per la prima casa certo non favorisce il comparto.

L’aliquota per l’abitazione principale viene fissata nella misura dello 0,4%, mentre per gli immobili diversi dall’abitazione principale, è fissata allo 0,76% (con facoltà del Comune di aumento o riduzione dello 0,3%).

I Comuni possono applicare l’aliquota dello 0,4% anche per gli immobili strumentali e per gli immobili posseduti dalle società,

FRA TANTI DATI  
NEGATIVI,  
SI SEGNA  
IN POSITIVO  
LA MESSA A REGIME  
DELLA DETRAZIONE  
DEL 36% PER IL  
RECUPERO EDILIZIO

nonché per quelli concessi in locazione a terzi.

“L’introduzione dell’IMU sulla prima casa – spiega il presidente Campana - comporterà sicuramente un ulteriore rallentamento del mercato delle abitazioni primarie, rallentamento già sensibile data la crisi economica e le continue strette al credito imposte dal sistema bancario ai possibili acquirenti. Inciderà quindi pesantemente sulle scelte delle famiglie. Speravo almeno che una parte del gettito derivante da questa misura fosse destinato al finanziamento di opere e servizi pubblici, ma non se ne parla. Inoltre, per l’IMU spero almeno sia prevista l’esclusione o la riduzione dell’imposta per il cosiddetto magazzino delle imprese edili. L’ho ribadito in più occasioni: questa imposta che grava sugli immobili realizzati dalle imprese e destinati alla vendita genera un aggravio finanziario non più sostenibile”.

“Non riusciamo a vendere ed anziché poter contare su provvedimenti volti a favorire la ripresa del mercato, siamo soggetti ad un incremento della pressione fiscale. Se poi a tutto ciò sommiamo la stretta creditizia che oggi ci sta letteralmente strangolando, ci troviamo di fronte ad un quadro estremamente preoccupante e denso di incognite per il futuro”.

“La norma dovrà essere ripensata prevedendo, quantomeno, una riduzione drastica dell’aliquota oggi prevista dalla manovra”.

C’è poi l’aspetto della rivalutazione delle rendite catastali che pone altrettanto seri problemi, stabilendo dal 2012 un incremento della base imponibile ai fini della determinazione dell’imposta pre-

*“La nuova tassazione sulla prima casa comporterà sicuramente un ulteriore rallentamento del mercato delle abitazioni primarie, già sensibile data la crisi economica e le continue strette al credito”*



*“Se oggi l’Ici sui beni merce delle imprese comporta una tassazione pari a 100, con l’introduzione dell’Imu e l’incremento delle rendite catastali subirà dal 2012 un incremento del 75%”*

vedendo una rivalutazione delle rendite catastali.

“E’ una rivalutazione significativa effettuata mediante l’aumento dei coefficienti moltiplicatori. In particolare per le abitazioni, il coefficiente moltiplicatore passa da 100 a 160, con la conseguenza che la base imponibile IMU è determinata dalla rendita catastale rivalutata del 5%, moltiplicata per 160. Quindi, ad esempio, se oggi l’ICI sui beni merce delle imprese comporta una tassazione pari a 100, con l’introduzione dell’IMU e l’incremento delle rendite catastali la tassazione subirà dal 2012 un incremento di circa il 75%”.

“Questo dato è indicativo della grave portata della manovra sulle imprese del comparto – prosegue Campana - e, come precedentemente osservato, il momento che stiamo attraversando non consente al sistema edile di sopportare ulteriori oneri e balzelli”.

In mezzo a questa raffica di rincari fiscali almeno un punto positivo c’è, ovvero la messa a regime dal 2012 della detrazione Irpef del 36% per il recupero edilizio delle abitazioni e la proroga per l’anno 2012 della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli immobili. Rilevo peraltro la necessità di riconoscere una maggiore agevolazione per interventi più strutturali sugli edifici che favoriscano l’ammmodernamento del tessuto urbano globale, con una riconversione soprattutto al risparmio energetico. Faccio riferimento agli interventi di demolizione e ricostruzione con la concessione di ampliamenti volumetrici”.

Di positivo c’è anche l’estensione della “Tremonti infrastruttu-

TRA LE INCOGNITE  
DA NON  
SOTTOVALUTARE  
RIENTRA L'IPOTESI  
DI NUOVI AUMENTI  
DELL'IVA DI DUE  
PUNTI  
PERCENTUALI

re” a opere ferroviarie metropolitane ed ai porti. La “Tremonti infrastrutture”, introdotta dalla Legge di stabilità 2012 limitatamente alle sole opere autostradali, consiste nella possibilità di prevedere, in sostituzione parziale od integrale del contributo pubblico, la “defiscalizzazione” (Ires, Irap ed Iva) del reddito delle società di progetto, costituite per la realizzazione in “project financing” delle opere. Tale “defiscalizzazione” viene ora estesa anche alla realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione ferroviaria metropolitana e di sviluppo e ampliamento di porti

e dei collegamenti stradali e ferroviari inerenti i porti nazionali, appartenenti alla rete strategica transeuropea.

Ma c'è ancora un'altra incognita da tenere d'occhio, ovvero la previsione di incremento dell'IVA. Dal 1° ottobre 2012 dovrebbe scattare l'aumento di 2 punti sia per aliquota IVA ridotta del 10% sia per quella ordinaria del 21% (si passa rispettivamente al 12% e al 23%), con aumento di un ulteriore 0,5% dal 1° gennaio 2014.

Tale aumento non si applicherà nell'ipotesi in cui, al 30 settembre 2012, sia entrata in

vigore la Riforma fiscale, con un conseguente maggior gettito almeno pari a: 4 miliardi di euro nel 2012, 16 miliardi di euro nel 2013, 20 miliardi dal 2014.

Al momento, tuttavia, viene eliminato il “taglio lineare” delle agevolazioni fiscali in vigore (5% per il 2012 e 20% per 2013), stabilito con la manovra dello scorso mese di luglio.

“Per quanto riguarda il nostro settore – spiega ancora Giuliano Campana - l'aumento dell'IVA ordinaria incide sulle operazioni di acquisto delle materie prime e dei semilavorati, degli immobili stru-



**MANUFATTI E PREFABBRICATI IN CEMENTO . IMPIANTI DEPURAZIONE ACQUE**

25077 Roè Volciano (BS)  
Tel. 0365 556509/556137 - Fax 0365 556884  
[www.bosettisrl.it](http://www.bosettisrl.it) - [info@bosettisrl.it](mailto:info@bosettisrl.it)

“IL COMPARTO  
EDILE POTREBBE  
ESSERE RILANCIATO  
DA UN PIANO  
DEDICATO  
ALLE PICCOLE  
E MEDIE  
OPERE PUBBLICHE”

mentali e delle abitazioni di lusso”.  
“L’ulteriore aumento delle aliquote IVA previsto dalla Manovra Monti certamente inciderà sui consumi e sullo sviluppo, tanto che si stima una variazione negativa per il 2012 pari allo 0,5% e nulla per il 2013”.

“Mi auguro che per il settore si riesca a scongiurare l’aumento dell’aliquota ridotta del 10% che coinvolge gran parte delle operazioni del settore edilizio (interventi di recupero degli edifici, acquisto e costruzione di seconde case e realizzazione di opere di urbanizzazione)”.

E il comparto edile – che avrebbe bisogno di incentivi e credito – continua a soffrire: nel periodo orribile, ovvero a partire dal 2008, i posti di lavori persi sono 5mila (erano in totale 20mila prima della crisi), mentre il numero delle imprese attive è sceso da 4 a tremila.

“In conclusione per un rilancio del settore risulta indifferibile intervenire con provvedimenti che incidano significativamente quali: l’avvio del piano di piccole e medie opere pubbliche cantierabili, il lancio di un vero e proprio piano città che sia finalizzato a stimolare non solo lavori di ristrutturazione degli edifici, ma anche una vera e propria riqualificazione di quartieri ed aree degradate, l’adozione di misure fiscali destinate a favorire l’investimento in edilizia”.

Giuliano Campana però non perde la voglia di guardare al futuro e alla domanda – ormai classica – quando finirà? Risponde: “Speriamo nella primavera”.

**Claudio Venturelli**



**Intanto l’industria del costruire – che avrebbe bisogno di incentivi e credito – continua a soffrire: nel periodo orribile, ovvero a partire dal 2008, i posti di lavori persi sono 5mila (erano in totale 20mila prima della crisi), mentre il numero delle imprese attive è sceso da 4 a tremila.**

