

INTERVISTA
DI INIZIO D'ANNO
COL PRESIDENTE
GIULIANO
CAMPANA:
ANCORA UNA
VOLTA IL FISCO
COLPISCE DURO
SUL COMPARTO

“IL DECRETO BERSANI-VISCO È UNA SPADA DI DAMOCLE SULLE PROSPETTIVE DEL 2007”

Il 2006 è stato un anno cruciale per l'edilizia.

Ai mutamenti del mercato immobiliare (meno frizzante rispetto ai 7 anni precedenti), si aggiunge la riforma fiscale Bersani-Visco, non certo favorevole agli operatori, e le questioni relative alla sempre crescente indisponibilità di aree.

Sul fronte delle relazioni industriali e della "linea politica", il Collegio di Brescia, al contrario, ha confermato la qualità della propria azione su tre fronti: quello della contrattazione (il rinnovo del contratto è stato sottoscritto senza un giorno di sciopero), quello della prevenzione infortuni (l'esperienza del Cpt risulta efficace sul fronte della sicurezza in cantiere) e, infine, della formazione, con la Scuole Edile in costante fase di ampliamento.



Il presidente del Collegio Giuliano Campana affronta tutti i temi "caldi" che interessano, o interesseranno nel breve periodo, il comparto dell'edilizia

Il tradizionale incontro di inizio d'anno con il presidente del Collegio dei Costruttori di Brescia, geom. Giuliano Campana, è l'occasione utile per fare il punto della situazione del comparto, per delineare il quadro d'azione dell'Associazione, per comprendere quali siano le prospettive bresciane del "mestiere di costruire".

IL MERCATO - "C'è stato un rallentamento, per non dire anche un momento di arresto dovuto a molteplici cause.

La prima ragione è che un periodo di riflessione era già in atto. Il motivo? I costi delle aree sono ancora aumentati e gli spazi edificabili

sono pochi. Bastano queste due ragioni a giustificare i riflessi negativi sulle compravendite.

E come se non bastasse - continua Campana - gli oneri di urbanizzazione richiesti dai Comuni sono stati accresciuti a dismisura. Non c'è dubbio che quest'ultimo fattore si rifletta sul costo industriale del prodotto finito, nuocendo alla competitività della proposta".

Ma non è tutto.

"La Finanziaria, meglio, alcune regole predisposte durante la stesura del testo, hanno introdotto problematiche nuove, complesse, con le quali i costruttori dovranno confrontarsi nel breve periodo".

LA FINANZIARIA
INTRODUCE NUOVE
E COMPLESSE
PROBLEMATICHE
CON CUI
CONFRONTARSI
NEL BREVE
PERIODO

IL FISCO - "Non ci voleva la bastonata, perché diversamente non so come chiamarla, del decreto Bersani. Impropriamente chiamato Bersani perché, nel corso di un incontro che ho avuto con il ministro, è stato lo stesso responsabile del dicastero a confessare: "però quel testo l'ha scritto Visco".

Ho semplicemente replicato - nota Campana - che il decreto porta la sua firma e dunque ha la sua paternità, poco importa che il contenuto ideologico sia da attribuire ad altri.

La discussione con il ministro si è protratta a lungo, ma quel che conta ora sottolineare sono le conseguenze, soprattutto nel comparto commerciale, dove non si parla più di allungamento dei tempi delle trat-



“Proprio non ci voleva la bastonata, perché diversamente non so come chiamarla, del decreto Bersani-Visco”

tative, ma di brusca frenata.

Siamo ad inizio d'anno - considera Campana - e quindi dobbiamo ancora verificare appieno gli sviluppi e le conseguenze di questa deprecabile Finanziaria. Posso dire sin da ora che danni per i costruttori ce ne saranno, ma la valutazione della loro portata non è ancora possibile, pur se alcune stime di massima le possiamo azzardare".

COSTI AGGIUNTIVI -

L'effetto del "Bersani-Visco" potrebbe causare un aumento, secondo una prima ipotesi formulata dallo stesso presidente del Collegio, in ragione massima "dell'11% per le aree comprese nei piani particolareggiati.

"Così pure è facile anche preventivare - prosegue Campana - sugli immobili commerciali un rincaro immediato del 4%, dovuto alla co-

CAVALLI: “IL FISCO VI PENALIZZA”

"L'edilizia viene da una lunga stagione di crescita in termini di cantieri, occupazione, fatturato. Sono stati anni critici quelli appena trascorsi per l'economia bresciana e il comparto edile, così forte nel nostro sistema, ci ha aiutato a fronteggiare le difficoltà".

Il presidente della Provincia di Brescia, Alberto Cavalli rinnova l'attenzione dell'ente verso i problemi che la comunità dovrà sempre più aggredire. Brescia ha dimostrato, di fronte alle tante sfide più recenti, una ripresa di vitalità. "Non mi nascondo, comunque - prosegue Cavalli - che le ultime modifiche normative e fiscali gettano una luce non favorevole sul futuro. Il mio au-



gurio, quindi, è ancora più fervido per gli anni a venire, che metteranno a dura prova le capacità degli imprenditori edili. La Provincia ha fatto, e continuerà a fare, la sua parte nel percorso di crescita del territorio, pur in presenza di una profonda trasformazione che ha allargato le sue competenze. I temi che più caratterizzano la nostra azione sono stati

oggetto di forti investimenti e di progetti di qualità. Nel nuovo anno potremo vedere almeno una delle grandi opere che il nostro territorio reclama, consapevoli che per quel che ci riguarda non è mai cessata l'azione di sollecito nei confronti di quanti hanno l'obbligo di realizzare soprattutto le infrastrutture inderogabili ed i cantieri aperti e non conclusi. Mi riferisco all'opera più importante di competenza della Provincia, la Tangenziale sud, un investimento di 100 milioni di euro. Abbiamo inoltre concluso la Valutazione ambientale sostenibile, con la redazione del Piano d'area di Montichiari, che ora affidiamo alla Regione".

RISULTA DIFFICILE
NON IPOTIZZARE
RINCARI
SUL PRODOTTO
FINITO
A CAUSA DELLE
NUOVE
IMPOSIZIONI

“Il comparto dell'edilizia continua ad essere guardato con sufficienza, quando non con diffidenza, dal legislatore”



siddetta ipocatastale, in realtà una tassa bella e buona e, soprattutto, indeducibile.

Per quanto riguarda invece la casistica più generale non possiamo spendere previsioni certe.

Se pensiamo ad una tipologia classica di costruzione, ovvero ad abitazioni che l'imprenditore ha in carico da almeno quattro anni (non dimentichiamo che il mercato allun-

ga sempre più i propri tempi) mi risulta difficile non pensare a conseguenze negative anche sul costo finale, considerato che il Bersani-Visco ha introdotto in pratica l'ineducibilità dell'Iva.

Si salveranno da questi nuovi balzelli solo le costruzioni in carico per un periodo inferiore ai 4 anni".

EDILIZIA E POLITICA - "C'è una questione sempre aperta,

mai chiarita. Il comparto dell'edilizia crea occupazione e indotto. Però, a differenza dell'industria, continua ad essere guardato con sufficienza, quando non con diffidenza, dal legislatore. Quasi come se, in un ipotetico gioco delle parti, si dia per scontato il ruolo trainante del mattone nel sistema economico. Così i contributi e le agevolazioni sono sempre e comunque dirottati verso altri settori produttivi".

"Questa è una caratteristica diffusa - considera ancora Giuliano Campana - si continuano infatti a mettere in opera misure per incentivare l'industria dimenticando che nel biennio terribile della economia italiana recente, ossia il 2003/2004, è stato il comparto edile a fungere da vero ammortizzatore sociale. Lo ha

CORSINI: TEMPO DI GRANDI OPERE

"Non c'è dubbio che le attività edilizie realizzate ed in cantiere, le nuove infrastrutture, la trasformazione della città, il ridisegno di interi quartieri e comparti, la promozione di nuovi insediamenti, siano uno straordinario volano sia sotto il profilo del supporto allo sviluppo delle attività economiche quanto della modernizzazione urbana". L'osservazione è l'esordio degli auguri per il nuovo anno del sindaco di Brescia, Paolo Corsini, che pone in evidenza il ricco panorama che caratterizza la nostra città di questi tempi.

"L'imponente mole di lavori pubblici, promossi da questa Amministrazione - con-



tinua Corsini - è sotto gli occhi di tutti. Forse mai come recentemente la città ha visto cambiamenti intensi come quelli cui assistiamo: grandi opere pubbliche, investimenti nell'arredo urbano, approvazione di molteplici piani attuativi, incremento delle residenze abitative ridefiniscono spazi e funzioni pubbliche. Sia lo spazio pubblico che gli ambiti di competen-

za privata hanno vissuto, in questi anni, una crescita considerevole. La città peraltro sta assistendo alla realizzazione della più grande opera pubblica della sua storia, la metropolitana leggera. Tutto ciò comporta sacrifici e disagi di cui siamo del tutto consapevoli e che ci sforziamo di governare; soprattutto pensando ai benefici per le nuove generazioni".

Nel quadro richiamato, il sindaco Corsini inserisce la sottolineatura sulla proficua collaborazione con l'Associazione dei costruttori bresciani "che - rimarca - non ha mai fatto mancare il proprio contributo, agendo in più occasioni da stimolo, pungolo, interfaccia critico e propositivo".

SI DOVRA'
DICHARARE NEGLI
ATTI NOTARILI
IL VALORE
NORMALE
DELL'IMMOBILE:
CON QUALE
CRITERIO ?

fatto aumentando il numero degli addetti, tenendo posizioni di mercato nonostante le difficoltà.

La contraddizione è questa: si stanziavano incentivi per più categorie, a volte si sostengono (con spreco) settori decotti, eppure per l'edilizia - che da ben 9 anni traina quasi l'intera economia nazionale - non solo non si pensa a concreti incentivi, ma si aggiungono vincoli burocratici e inspiegabili aumenti di costi.

Si tratta di vera acredine, non so come altro definire questo atteggiamento veramente punitivo alla politica.

Vogliamo fare un esempio?

Con la nuova Finanziaria i costruttori dovranno dichiarare negli atti notarili il valore normale dell'immobile, cioè il valore di mercato.

Io vorrei chiedere al signor legislatore qual è il valore di mercato, quando bastano 200 metri fra uno stabile e l'altro per far variare, ed anche significativamente, il prezzo.

E poi l'estensore della norma si contraddice: la norma ha valore solo per le imprese, mentre nelle compravendite fra privati continua ad essere applicato il computo sul valore catastale, introducendo così due pesi e due misure. Alla fine prevedo un effetto boomerang per l'Erario:

torneremo indietro di vent'anni, ricominciando ad aprire continui contenziosi di fronte alle commissioni tributarie e vorrei proprio capire se i costi per lo Stato ripagheranno i presunti vantaggi".

LE SCELTE - "Sembra quasi ironico dover oggi constatare come un comparto importante come quello edile, venga considerato senza la dovuta attenzione.

Eppure alcune scelte del passato, oggi confermate, si sono rivelate carte vincenti non solo per il mercato, ma anche sul fronte della sicurezza sul lavoro e della formazione. E' forse diventato un proble-


TECNOLOGIA DEL LEGNO

Progetto fornitura e posa delle strutture in legno

| | |
|----------------|---------------|
| SEDE PRALBOINO | MONTICHIARI |
| DRIZZONA | VEROLAVECCHIA |
| MAZZANO | CALCINATO |
| CASALMAGGIORE | ORZINUOVI |

foresti SRL
divisione della
distribuzione laterizi

www.forestisrl.com - foresti.legno@tin.it
Uff. tecnico tel. 030 9954373 - fax 030 9521077



ABS system
SOLUZIONI AMBIENTALI

- * Coperture Civili, Industriali e Zootecniche
- * Bonifiche e Smaltimento Amianto
- * Risanamento Tetti
- * Sistemi d'illuminazione Naturale
- * Realizzazione Pensiline

Grazie all'esperienza acquisita nelle operazioni di bonifica Eternit, Coperture, Impermeabilizzazioni, Coibentazioni, Realizzazione Lucernari, Sheds ed Evacuatori di fumo e calore, siamo in grado di soddisfare ogni esigenza nell'ambito delle costruzioni civili ed industriali.

Attestazione SOA n. 2358/23/00 - OG1 class. II - OG12 class. I - OS6 class. I - OS33 class. II
ABS SYSTEM s.r.l. Via Beato Luigi Orione, 13 - 25085 GAVARDO (BS)
Tel. 0365 376699 Fax 0365 375929 www.abssystem.it info@abssystem.it

FORMAZIONE
E SICUREZZA
SUL LAVORO
SONO GLI IMPEGNI
CHE IL COLLEGIO
PORTA AVANTI
CON
LUNGIMIRANZA

ma essere troppo avanti? Non posso pensare diversamente.

A Brescia in particolare ci siamo posti per primi il problema della formazione e della sensibilizzazione riguardo al grave fenomeno degli infortuni. Siamo l'unica categoria che ha "inventato", grazie alla lungimiranza di chi ci a preceduto, il Comitato Paritetico per la sicurezza. Siamo stati e siamo ancora, semmai, un esempio da imitare.

Forse non abbiamo saputo venderci bene e per questo veniamo spesso assimilati ai... furbetti del quartierino. Noi, l'ho già detto più volte, siamo di tutt'altra etnia e di tutt'altra razza".

LE PROSPETTIVE - "Nel biennio 2007/2009 si apre una grande partita, ovvero quella della casa a basso impatto ambientale. E' un filone che indubbiamente coinvolge e interessa, che vede quindi i costruttori artefici del rinnovamento.

Abbiamo già iniziato a percorrere questa strada. Anzi, i costruttori più attrezzati già ora propongono soluzioni abitative a basso impatto ambientale. Molti stanno già impiegando le nuove tecnologie che si stanno diffondendo giorno dopo giorno. Del resto, il pubblico apprezza queste soluzioni, quindi perché non farlo? Stiamo realizzando facciate ventilate, isolamenti per favorire un basso consumo energetico e contenere il problema dell'inquinamento acustico.

Ma non è tutto. L'obiettivo finale è quello di realizzare strutture più leggere e, nello stesso tempo, più calde e più flessibili. Tre caratteristiche utili a rispondere anche al rischio sismico. Anche questi fattori faranno la differenza sul mercato.

Certamente anche il cliente andrà informato, perché ci sono dei



La sede del Collegio dei Costruttori Edili in via Foscolo 6

costi da affrontare ed è anacronistico che, a fronte di costruzioni all'avanguardia per il bassissimo impatto ambientale, ancora una volta, si registrano misure ancora insufficienti".

LA ROTTAMAZIONE - Torna quindi ancor più attuale il tema della rottamazione dei vecchi immobili.

"Sicuramente sì - risponde Campana - questo sarebbe il momento giusto perché case fatiscenti che non hanno valore storico o artistico, possano essere sostituite da nuove strutture efficienti.

Financo a Dubai lo stanno facendo, per non parlare degli Stati Uniti dove esistono norme che favoriscono la rottamazione dei vecchi edifici. Da noi, al contrario, si mantengono delle case scaldate che non hanno più senso".

IL CONTRATTO - La categoria è riuscita a firmare il rinnovo del contratto di lavoro territoriale di lavoro senza che sia stata proclamata una sola giornata di sciopero.

"Direi che è un buon risultato, anzi ne andiamo fieri. Chi ha operato, ovvero i delegati alla partita Tiziano Pavoni e Ernesto Bruni Zani, hanno lavorato molto bene dialogando positivamente con i sin-

dacati.

Quando si adotta questo metodo senza faziosità di parte, con buona volontà ed ottimo supporto tecnico, si riesce a firmare un contratto senza un giorno di sciopero.

Alla fine insomma ha prevalso il buon senso trovando anche da parte sindacale una certa disponibilità ad anteporre la sostanza".

L'ASSOCIAZIONE - "I problemi ci sono, ma i positivi risultati sinora ottenuti - spiega ancora Giuliano Campana al termine del nostro incontro - hanno sempre due presupposti: l'abilità dei singoli imprenditori e la qualità dei servizi erogati dal Collegio. I due fattori non possono essere disgiunti.

Nella tradizione che non teme il rinnovamento, dagli organismi direttivi e dalla struttura si sono susseguite idee proposte quasi sempre positive e condivise, mi si passi il termine, "contagiose".

Con orgoglio posso affermare, dopo due anni e mezzo di presidenza, che lo spirito più vero ed autentico dei costruttori bresciani, ricco di imprenditorialità ma anche di valori umani e di solidarietà, trova la propria casa in via Foscolo".

Claudio Venturelli

DAL 1965

CORBAT
DEMOLIZIONI

demolizioni ecologiche smaltimento & riciclaggio

Sin dal 1965 siamo nel settore dell'edilizia, specializzati nella demolizione e lo smaltimento degli inerti prodotti.

L'utilizzo di strumenti tecnologicamente avanzati ci permette di ridurre in modo considerevole le polveri emesse, preservando così la salute dell'ambiente e del nostro personale.

Corbat ha sempre creduto nel riciclaggio della materia prima e a questo proposito offre soluzioni concrete nel trattamento dei materiali riciclabili quali cemento armato, pietrame e laterizi.

Con il riutilizzo di materiali recuperati si ottiene un notevole risparmio di materia prima con conseguenti vantaggi economici ed ambientali.



Via Don Lorenzo Milani, 58/60 - 25020 Flero (BS)

Tel. 030 254 0081 / 264 0483

Fax 030 254 0082 - info@corbat.it

corbat.it