

	NUMERO TRANSAZIONI	SUPERFICIE MEDIA	COSTO MEDIO APPARTAMENTO
Bergamo	9.546	100,8	124.900
Brescia	9.903	101,1	159.800
Como	5.241	102,3	163.100
Cremona	2.943	119,3	113.900
Lecco	2.881	98,6	140.900
Lodi	1.843	102,5	126.300
Milano*	40.261	89,9	183.400
Milano città	14.645	83,1	250.600
Mantova	2.589	174,5	159.100
Pavia	4.608	111,3	139.700
Sondrio	1.518	81,1	122.400
Varese	7.944	108,9	124.500
LOMBARDIA	89.377	99,7	159.200
ITALIA	448.364	103,5	168.300

ELABORAZIONE CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO SU DATI AGENZIA DEL TERRITORIO
(* I dati delle transazioni immobiliari includono nella provincia di Milano anche Monza e Brianza)



TIZIANO PAVONI

Ma è vero che l'investimento è conveniente? Facciamo due conti

BRESCIA Proviamo a fare due conti. Qui li facciamo a spanne. Il materiale distribuito dal Collegio Costruttori in realtà si addenta in ascisse e coordinate, equazioni e algoritmi di comprensione per i tecnici, ma di scarsa lettura per il cronista. Ma la sostanza è di immediata comprensione (da sottoporre a verifica).
La domanda semplice è: se una famiglia decide di ristrutturare in chiave di risparmio energetico la propria casa, in quanto tempo rientra dell'investimento? È una domanda che prescinde dai benefici "ambientali", che non considera quindi quanta anidride carbonica in meno si emette con una caldaia a bassi consumi, con doppi vetri, col cappotto attorno alla casa eccetera. No: badiamo solo al bieco portafoglio.

E dunque: quanto si risparmia facendo gli interventi tecnici e considerando che c'è la detrazione fiscale del 50% (in realtà è stata portata al 65%)? I conti sono del Collegio che li ha fatti considerando la detrazione fiscale al 50% (e quindi le convenienze aumentano in realtà).

Facciamo due esempi (che il Collegio sta testando su situazioni reali). Primo esempio: un appartamento di 85 metri quadri in un condominio anni '60 di sei piani, con impianto di riscaldamento centralizzato; secondo esempio: una porzione di villa bifamiliare su due piani fuori terra costruita metà anni '70 con 128 mq di superficie (eccetera: il piano del Collegio è molto più dettagliato, ma fermiamoci qui).

Allora. L'appartamento in condominio spende 1200 euro l'anno per il riscaldamento, la villetta 2800 euro (da entrambi gli immobili è stata esclusa la spesa per l'acqua calda). Per l'appartamento si prevedono interventi con cappotto sulle pareti esterne, coibentazione del solaio, sostituzione delle finestre, installazione di caldaia a condensazione: in pratica si porta l'appartamento in classe energetica B. Spesa: 18 mila euro. Domanda: quanto tempo per rientrare dall'investimento? Allora: se non ci fosse la detrazione fiscale servirebbero quasi 19 anni; con la detrazione fiscale al 50% una decina, con quella al 65% ci si pagherebbero le spese in 8 anni.

Vediamo i lavori nella villetta. Anche qui si farà un cappotto, coibentazione dei solai, finestre con doppi vetri, installazione di un sistema di regolazione del calore e si raggiungerà la classe energetica D (se si cambia anche la caldaia si raggiunge la classe energetica C). Spesa: 28 mila euro. Per la villetta, senza detrazioni fiscali il tempo di rientro dell'investimento sarebbe di circa 12 anni; con la detrazione al 50% si scende a 7-8 anni e si calerebbe di un anno con la detrazione del 65%.

Stante questi tempi di ritorno e se ovviamente i numeri del Collegio Costruttori sono attendibili, non si capisce come uno che ha una villetta e 30 mila euro da spendere non li spenda: sarebbe il miglior investimento della sua vita. In sei-otto anni gli rientrano i suoi soldi e dopo ha un risparmio per il resto della vita. E un po' come la storia dei pannelli solari: si spende e dopo qualche anno si risparmia. **gi.bo.**

Pavoni alla guida dei Costruttori E che sia il presidente della ripresa

«Il quadro resta difficilissimo. Interventi subito. Liberare quote del patto di Stabilità. Bene lo sconto del 65%». Parla il nuovo presidente del Collegio

BRESCIA Defilato, pacato, quasi timido (all'apparenza). Tiziano Pavoni è il nuovo presidente del Collegio Costruttori di Brescia. Si prende un'credita a suo modo pesante: i nove anni del predecessore Giuliano Campana, che ha segnato la vita del Collegio per nove anni, e la crisi. La pesantezza - va sans dire - è per la crisi. Sposato, 58 anni, due figli; l'impresa di famiglia a Vobarno fondata nel '46 dal padre e dai quattro zii. Oggi in azienda ci sono una sessantina di dipendenti e ci lavorano anche 10 cugini e nipoti: «È una sorta di cooperativa», commenta divertito.

L'elezione è di qualche giorno fa. Oggi parla, per la prima volta da presidente dopo aver guidato per anni la Scuola Edile. La speranza - grida nel titolo - è che sia il presidente della ripresa. C'è speranza, ovviamente.

AI COMUNI
Vanno incentivate le ristrutturazioni: allestire sportelli informativi e togliere la tassa di occupazione del suolo pubblico

Ma il quadro è complicato: «Non c'è un buon segnale che è uno per il nostro settore. La situazione è talmente complicata che non si sa neppure da dove partire per dire le cose che non vanno. Quel che dovrebbe esser fatto subito - dice Pavoni, in conferenza stampa affiancato dal direttore Francesco Zanframundo - è togliere una quota parte del patto di Stabilità ai Comuni. Non dico di toglierlo tutto, ma un pezzetto sì.

Ma la cosa va fatta subito, non c'è più tempo». Va però detto che "subito" il nuovo Governo ha mantenuto gli sgravi fiscali del 50% e ha portato addirittura al 65% quelli per gli ecobonus... «Vero: questa è stata una gran bella sorpresa. Come costruttori avevamo chiesto che restasse il 50% di detrazione fiscale per chi ristruttura per risparmiare energia e ci siamo trovati la sorpresa del 65%. È un segnale importante, che le imprese apprezzano.

L'auspicio è che la detrazione diventi strutturale, almeno per qualche anno: magari tomi al 50% ma che resti per tre-quattro anni: solo così si può sperare che serva in maniera ampia: che serva alle imprese e alle famiglie».

C'è un aspetto, restando su questo tema, che va affrontato: cosa si può fare per far sì

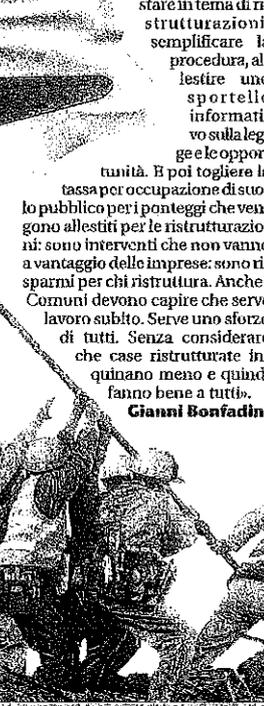
che la gente - il mercato - si convinca della bontà, della convenienza, di sistemare casa approfittando delle detrazioni? «Noi ci siamo già mossi da tempo, preparando le nostre aziende. È un lavoro avviato e che andrà esteso e completato. Vogliamo essere sicuri noi per primi di quanto andiamo a dire ai potenziali clienti. E per poter dire che possono risparmiare le imprese edili bresciane hanno voluto prima capire e studiare. Adesso

abbiamo "imparato" e siamo pronti. E presenteremo a breve i risultati di tre rilevazioni approfondite che faremo su un condominio Ina Casa a Montichiari, una villetta al Violino in città, una scuola

che si risparmia sulle spese». Senta Pavoni, domenica la città vota. Una richiesta che si sente di fare al futuro nuovo sindaco. «Abbiamo incontrato sia Paroli che Del Bono. Per restare in tema di ristrutturazioni: semplificare la procedura, allestire uno sportello informativo sulla legge e le opportunità. E poi togliere la tassa per occupazione di suolo pubblico per i ponteggi che vengono allestiti per le ristrutturazioni: sono interventi che non vanno a vantaggio delle imprese: sono risparmi per chi ristruttura. Anche i Comuni devono capire che serve lavoro subito. Serve uno sforzo di tutti. Senza considerare che case ristrutturate inquinano meno e quindi fanno bene a tutti».

Gianni Bonfadini
Si era detto che su questo specifico tema si provava a coinvolgere le banche. «C'è un accordo con il Banco di Brescia. Si sono detti disposti a sostenere al 100% interventi di ristrutturazione fatti da nostre imprese. E sempre Banco di Brescia ha fatto un accordo con gli amministratori di condominio dell'Anaci per mutui per ristrutturazioni chiografari: signi-

ficato che si risparmia sulle spese». Senta Pavoni, domenica la città vota. Una richiesta che si sente di fare al futuro nuovo sindaco. «Abbiamo incontrato sia Paroli che Del Bono. Per restare in tema di ristrutturazioni: semplificare la procedura, allestire uno sportello informativo sulla legge e le opportunità. E poi togliere la tassa per occupazione di suolo pubblico per i ponteggi che vengono allestiti per le ristrutturazioni: sono interventi che non vanno a vantaggio delle imprese: sono risparmi per chi ristruttura. Anche i Comuni devono capire che serve lavoro subito. Serve uno sforzo di tutti. Senza considerare che case ristrutturate inquinano meno e quindi fanno bene a tutti».



Presidio Masfac, stipendi in arretrato da sette mesi

Da due giorni gli operai dell'azienda di Capriolo chiedono garanzie ai loro titolari



CAPRIOLO La crisi dell'edilizia continua a mettere in ginocchio le aziende bresciane. Questa volta nella morsa vi è finita la Masfac di Capriolo, da trent'anni attiva nel settore degli acquedotti, gasdotti e oleodotti. Mai nessun problema di natura finanziaria fino a qualche anno fa, quando gli operai hanno iniziato ad essere pagati con mesi

di ritardo (e gli operai, allo stremo dei propri risparmi e senza garanzie di un imminente pagamento, hanno mollato in fabbrica tubi e impianti. Da due giorni infatti i quindici operai rimasti - due tecnici si sono dimessi nei giorni scorsi - piantano l'entrata dell'azienda, in piena zona industriale. A braccia conserte aspettano dal

titolari. «Circa quattro mesi fa i proprietari hanno affidato ad un'azienda di consulenza la gestione dell'attività in vista di un risanamento - spiega Fabrizio Taboni della Filca Cisl -. La questione è problematica anche perché contro la Masfac sono state intraprese azioni legali da parte di alcuni fornitori». Il difficile scenario che si presen-

ta quando ritardavano il pagamento dello stipendio abbiamo aspettato e capito la situazione - ha raccontato un operaio - ma adesso siamo costretti a chiedere prestiti a banche o amici». Ora si attendono risposte. Gli operai infatti non intendono tornare alla produzione fino a quando non avranno effettive garanzie sugli arretrati, fino a