



INCOGNITE,
PROPOSTE
E POLITICA:
FACCIAMO
IL PUNTO CON
TIZIANO PAVONI
E GIULIANO
CAMPANA

CRISI: UN SOFTWARE CAPE SCOVA I “CANTIERI SLEALI”, MA IL GOVERNO RESTA SORDO

**L’illegalità, la furbi-
zia, l’evasione contribu-
tiva pesano sul comparto
edile almeno tanto quanto
la crisi. Aggirando i costi
fissi sul lavoro e sulla
sicurezza, le cosiddet-
te “imprese fantasma”
mettono in grave difficolt-
tà le aziende strutturate
che rispettano le regole.
Nel frattempo il Governo
continua a dilazionare
nel tempo le proposte
dell’Ance (semplici e di-
namiche) volte a rivitaliz-
zare il comparto che paga
la crisi con la perdita di
700mila posti di lavoro,
indotto compreso. Per
questo motivo, per fare
il punto della situazione
anche sull’attività dell’As-
sociazione, abbiamo in-
contrato Tiziano Pavoni,
presidente del Collegio
Costruttori Edili di Bre-
scia e Giuliano Campana,
vicepresidente nazionale
Ance con delega al Fisco.**



(da sin. a dx): il direttore Francesco Zanframundo, il presidente Tiziano Pavoni e il vicepresidente nazionale Ance, Giuliano Campana, durante la conferenza stampa

Quello della concorrenza sleale in edilizia è un problema così complesso e grave che la Cape, la Cassa Paritetica Edile di Brescia, dopo tre anni di ricerca e sperimentazione, ha adottato un software in grado di smascherare i comportamenti scorretti.

Lo fa tenendo conto delle caratteristiche del cantiere, degli addetti impiegati, dell’importo dei lavori.

Incrociando questi ed altri parametri il sistema è in grado di segnalare “just in time” le eventuali criticità riscontrate e far scattare i controlli.

E a quel punto ad andare in mora non sarà solo l’impresa, ma anche il committente.

Questi ed altri temi sono stati oggetto di una conferenza stampa convocata nei giorni scorsi nella sede del Collegio dal presidente Tiziano Pavoni e dal vicepresidente nazionale dell’Ance Giuliano Campana.

I segnali dall’allarme che giungono da tutta la provincia trovano nella sede di via Foscolo non solo un punto di ascolto importante, ma anche una rappresentanza in grado di muovere tutte le leve necessarie per ripristinare

un quadro di concorrenza lecita e continuare a pressare il Governo affinché le proposte dell'Ance per dare una scossa al mercato in stallo diventino operative.

“L'edilizia bresciana soffre più che altrove e questo è da attribuire al fatto che negli anni passati è cresciuta molto, si è costruito molto.

Ma questo non toglie il fatto che alcune regole debbano e possano essere cambiate. Noi - continua Pavoni - rispondiamo personalmente per le obbligazioni assunte, sia nel risultato che negli aspetti connessi alla gestione del cantiere, non possiamo esimerci dal rispondere del nostro operato, non vogliamo scappatoie.

E' quindi evidente che da ciò derivi la necessità di procedere alla qualificazione anche delle imprese che operano nel privato. Più volte abbiamo rimarcato che non è possibile che la nostra sia l'unica categoria professionale che può essere esercitata senza alcun tipo di accredito”.

“Con il dovuto rispetto non ritengo che operatori economici di altri settori merceologici possano, come oggi fanno, svolgere il nostro lavoro.

Lo hanno fatto e lo fanno perché mossi solamente da uno spirito speculativo e perché la legge lo consente.

I risultati sono sotto i nostri occhi: interventi mal realizzati con l'unica attenzione alla riduzione dei costi oltre ogni limite lecito, quindi con il solo scopo di speculare, non di fare impresa.

Una selezione per l'accesso al mercato è dunque necessaria ed indispensabile. Bisogna introdurre parametri mirati a discipli-

Tiziano Pavoni: “L'edilizia bresciana soffre più che altrove e questo è da attribuire al fatto che negli anni passati è cresciuta molto, si è costruito molto. Ma questo non toglie il fatto che le regole debbano e possano essere cambiate e rispettate”

nare l'attività del costruttore, per salvaguardare le imprese come le nostre e garantire l'affidabilità del prodotto all'acquirente”.

Oggi la serietà d'impresa si paga con costi orari che in media si aggirano attorno ai 27/28 euro l'ora ai quali si aggiungono quelli relativi alla sicurezza e, poi, come detto, c'è sempre la responsabilità dell'impresa nel caso di gravi vizi o difformità del manufatto. Su quali garanzie può contare l'utente che si affida a coloro che aggirano le regole?

Ora il programma attivato dalla Cape può aiutare a smascherare chi non segue le regole e basa su questo il valore aggiunto del proprio lavoro.

E a questo punto Giuliano Campana interviene ricordando la legge 210. “Comprare dai costruttori seri significa anche poter contare sulla fidejussione assicurativa o bancaria per gli immobili venduti in corso di costruzione.

Non si rischia nulla e si è tutelati. Ma quanto previsto dalla legge è messo in pratica solo da

chi opera seriamente”.

Poi il vicepresidente nazionale dell'Ance punta il dito sullo sblocca-Italia. “Dal testo sono sparite alcune proposte fondamentali formulate dalla nostra Associazione, suggerimenti che sarebbero stati davvero in grado, sull'esempio di quanto fatto in Francia, di rilanciare il comparto”.

“Avevamo proposto che dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, per l'acquisto, effettuato da privati di abitazioni nuove o ristrutturate (ovvero per la loro costruzione su aree edificabili già possedute), da destinare alla locazione «a canone concordato» per almeno otto anni, fosse riconosciuta una deduzione dall'Irpef pari al 20% del prezzo dell'immobile o delle spese di realizzazione attestata dall'impresa, nel limite massimo di 300.000 euro”.

“Il beneficio si sarebbe dovuto applicare per le abitazioni cedute da imprese costruttrici in classe energetica A o B. La deduzione dall'Irpef, applicabile

Giuliano Campana: “Comprare dai costruttori seri significa anche poter contare sulla fidejussione assicurativa o bancaria per gli immobili venduti in corso di costruzione”.

dall'anno in cui sarebbe stato stipulato il contratto di locazione, doveva essere ripartita in otto anni (per un importo di 7.500 euro l'anno). L'agevolazione è esclusa in caso di acquisto di abitazioni accatastate nelle categorie A/1, A/8 ed A/9 (case di lusso)".

"Questa opportunità è sparita dallo sblocca-Italia, pare per la mancanza di una copertura finanziaria. Ma io mi chiedo: se non si vende come pensa lo Stato di incassare qualcosa? A meno che non si faccia come l'Imu sull'inventuto, tassa tolta e poi fatta rientrare dalla finestra con il nome di Tasi e Tari".

Un'altra idea assolutamente importante e pure cassata consiste nella rottamazione-permuta degli immobili a bassa prestazione energetica.

"Questa altra proposta - continua il vicepresidente nazionale - era da applicare nelle cessioni di abitazioni non di lusso effettuate, anche in permuta, da privati nei confronti di imprese di costruzione.

Proponiamo che su tali permutate si applichino, a regime, le imposte di registro ed ipotecaria e catastale in misura fissa (200 euro cadauna).

Il beneficio si dovrebbe applicare a condizione che nell'atto l'impresa acquirente dichiari che intende trasferire l'immobile entro cinque anni dalla data di acquisto e che sullo stesso vengano effettuati interventi di recupero

L'Ance chiede che nelle cessioni di abitazioni non di lusso effettuate, anche in permuta, da privati nei confronti di imprese di costruzione, si applichino le imposte catastali in misura fissa.

incisivo, con il conseguimento della certificazione della classe energetica A o B.

Nell'ipotesi di cessione di singoli immobili, in alternativa alla classe energetica A o B, sa-

rebbe sufficiente il conseguimento di un miglioramento energetico per un valore pari al 50% rispetto alla situazione antecedente all'intervento".

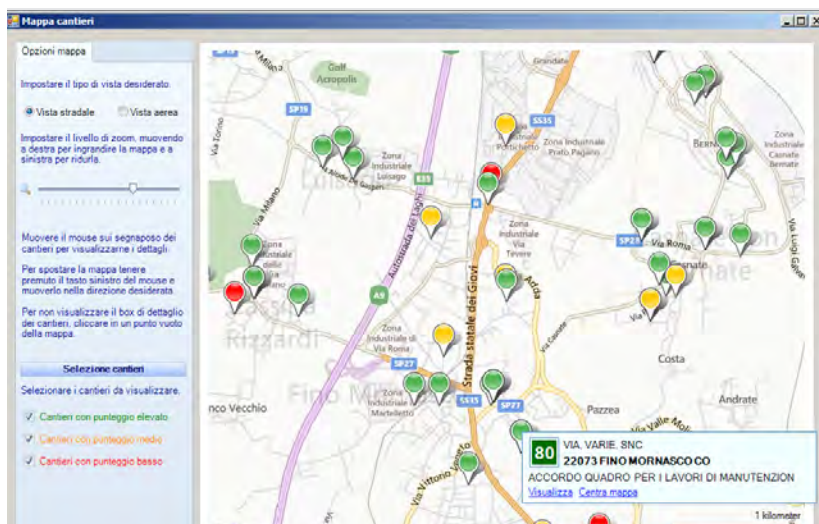
"Nell'ipotesi di permuta, agli acquirenti del fabbricato nuovo o ristrutturato - spiega ancora Campana - spetterebbe una detrazione dall'Irpef pari al 50% delle sostenute per l'acquisto, nel limite massimo di 150.000 euro, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo (cadauna pari a 7.500 euro), a decorrere dall'anno in cui sono sostenute le spese.

Nell'ipotesi in cui il fabbricato acquistato dal privato fosse stato oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione, con il conseguimento della classe energetica A (e non anche B), la detrazione sarebbe spettata nella misura superiore del 65%, nel limite di 200.000 euro, da ripartire in dieci quote di pari importo (pari a 13.000 euro annui)".

Tutte proposte ovvie e mutate da altri Paesi europei, ma che l'Esecutivo ha deciso - almeno per il 2014 - di accantonare. "Ma l'Ance - prosegue Campana - non demorde e si batte anche per dare nuovo impulso alle ristrutturazioni anche in chiave antisismica".

Tiziano Pavoni è intervenuto poi su di un altro tema che riguarda gli appalti pubblici, dove il principio del massimo sconto sta creando dei "mostri", dei controsensi che nulla hanno a che fare con la concorrenza, ma sono forieri anche di turbativa d'asta.

"In tema di appalti pubblici, vale forse la pena di ricordare un vecchio detto che recita chi più spende meno spende e il riferi-



Con Edilconnect i cantieri possono anche essere visualizzati graficamente su mappa

OGGI LA SERIETÀ
D'IMPRESA
SI PAGA
CON COSTI ORARI
CHE IN MEDIA
SI AGGIRANO
ATTORNO
AI 27/28 EURO L'ORA

mento è al principio del massimo ribasso al quale sono ispirate le gare di appalto, trascurando formule che puntino alla rapidità e alla qualità.

Una sfida questa più volte sottolineata dal Collegio. Io credo che le imprese bresciane siano all'altezza di affrontare una sfida del genere e vincerla".

"Basarsi esclusivamente sugli sconti massimi non punta certamente alla qualità e aggiungo anche che oggi certi sconti non sono giustificabili, salvo uscire dalle regole e favorire, ad esempio, il lavoro in nero".

"Dobbiamo guardarci in faccia e sottolineare come sulla medesima gara il margine di oscillazione tra le offerte non può essere superiore del 4 o 5%.

E lo dico anche di fronte al fatto che, visti i tempi, oggi si possa accettare di rinunciare all'utile. Dovrebbero dare il buon esempio proprio gli Enti pubblici, sapendo che le opere di qualità elevata hanno maggiore durata nel tempo e implicano minori costi di manutenzione. Se si entrasse in questa ottica sono sicuro che i risparmi sarebbero, nel tempo, evidenti".

"Molti imprenditori edili accettano forti ribassi solo perché avvertono la responsabilità di essere datori di lavoro.

A volte si va in perdita - prosegue Pavoni - proprio per evitare di licenziare.

Nelle nostre imprese si arriva a ridurre i posti di lavoro solo quando non esiste la benché minima alternativa.

E con la manodopera valida che abbiamo noi i lavori di qualità siamo in grado di realizzarli. Co-

munque qualora le Pubbliche Amministrazioni adottassero il metodo di aggiudicazione del massimo ribasso, come più volte abbiamo richiesto, si rende opportuna l'introduzione di alcuni correttivi rispetto all'attuale disciplina per escludere automaticamente le cosiddette offerte anomale (ovvero eliminare il ricorso a sconti non giustificabili), come pure gli accordi preventivi tra imprese volti

*Appalti pubblici:
basarsi esclusivamente
sugli sconti massimi
non punta alla qualità.
Certi sconti non sono
giustificabili, salvo uscire
dalle regole e favorire il
lavoro in nero.*

a condizionare l'aggiudicazione.

Le modifiche che si ritiene opportuno introdurre mirano, sostanzialmente, ad inserire un elemento di casualità nella scelta del criterio attraverso il quale procedere al calcolo della soglia

di anomalia, oltre la quale far scattare l'esclusione automatica delle offerte anomale.

Sottolineo che dette modifiche dovrebbero riguardare gli appalti per lavori di importo sino a 2.500.000 di euro".

Il metodo dell'offerta più bassa andrebbe accompagnato da un meccanismo antiturbativa, tale da eliminare il rischio di accordi collusivi tra imprese, finalizzati ad orientare l'aggiudicazione. In particolare, per tali lavori la stazione appaltante deve prevedere nel bando l'esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano un ribasso pari o superiore alla soglia determinata applicando uno dei tre seguenti criteri, individuato secondo le modalità di seguito indicate: a) media aritmetica dei ribassi percentuali di tutte le offerte ammesse, previa esclusione definitiva del dieci per cento, arrotondato all'unità superiore, rispettivamente delle offerte di maggior ribasso e di quelle di minor ribasso, incrementata dello scarto medio aritmetico dei ribassi percentuali che superano la pre-



detta media (sistema ora in uso per appalti sino di valore ad 1 milione di euro ed in presenza di almeno 10 offerte valide) ; b) media aritmetica dei ribassi percentuali di tutte le offerte ammesse, previa esclusione definitiva del dieci per cento, arrotondato all'unità superiore, rispettivamente delle offerte di maggior ribasso e di quelle di minor ribasso, decrementata dello scarto medio aritmetico dei ribassi percentuali che superano la predetta media; c) media aritmetica dei ribassi percentuali di tutte le offerte ammesse, previa esclusione definitiva del dieci per cento, arrotondato all'unità superiore, rispettivamente delle offerte di maggior ribasso e di quelle di minor ribasso.

La proposta di Tiziano Pavoni fatta propria dall'Ance prevede che "il metodo da applicare sia scelto sulla base del seguente meccanismo: si calcola la somma dei ribassi offerti dai concorrenti e ammessi alla gara; qualora la prima cifra decimale di tale somma si collochi tra i numeri 1 e 4 compresi, sarà utilizzato il metodo di cui alla lettera a); qualora si collochi tra i numeri 5 e 8 compresi, sarà utilizzato il metodo di cui alla lettera b); qualora sia pari a 9 o 0, sarà utilizzato il metodo di cui alla lettera c).

La facoltà di esclusione automatica non è esercitabile quando il numero delle offerte ammesse è inferiore a 10.

Insomma, il Collegio è parte attiva, attivissima, in una battaglia che oggi più di ieri è per la sopravvivenza del comparto, per non perdere quell'enorme patrimonio umano di imprese serie (che sono molte) oggi minacciate da regole



Tiziano Pavoni



Giuliano Campana

L'Ance chiede con forza che, per l'acquisto, effettuato da privati di abitazioni nuove o ristrutturate (ovvero per la loro costruzione su aree edificabili già possedute), da destinare alla locazione «a canone concordato» per almeno otto anni, sia riconosciuta una deduzione dall'Irpef pari al 20% del prezzo dell'immobile o delle spese di realizzazione.



Francesco Zanframundo

sulle quali il controllo non sempre è puntuale.

E infine, ma non per ultimo. Il Collegio - ha ricordato Pavoni - è luogo d'incontro per le imprese, ma anche luogo di formazione costante.

E l'aggiornamento rappresenta uno dei punti cardine at-

traverso i quali è possibile restare sul territorio e combattere contro questa crisi che sembra non volere finire mai.

Però chi fa il mestiere di imprenditore deve comunque essere in prima fila e crederci: dopo la notte il sole spunta sempre all'orizzonte.

Claudio Venturelli