



## ASSEMBLEA 2015 - PAVONI: “IL COLLEGIO È AL VOSTRO SERVIZIO, È LA VOSTRA CASA”

Assemblea 2015. “Il Collegio è la casa delle imprese edili”. Il presidente Tiziano Pavoni ci crede e chiede condivisione attorno ai valori fondanti dell’Associazione che rappresenta il comparto. Crisi o non crisi è da via Foscolo che si affinano idee, che si producono servizi. Da qui ha preso le mosse la relazione di Tiziano Pavoni, che ha affrontato i tanti temi legati ai nodi e alle proposte per un rilancio “vero” dell’edilizia. Un intervento che ha aperto la fase centrale dell’Assemblea alla quale è seguito il dibattito moderato da Nicola Porro con il Sottosegretario al Ministero dell’Economia, On. Paola De Micheli, il prof. Gustavo Piga, ordinario di Economia Politica all’Università di Roma, il presidente Pavoni e il vicepresidente dell’Ance, Giuliano Campana.



Il presidente Tiziano Pavoni durante la relazione all’Assemblea 2015

Assemblea 2015. La relazione del presidente Tiziano Pavoni ai numerosi imprenditori che hanno partecipato ai lavori dell’Assemblea 2015 del Collegio Costruttori Edili di Brescia parte dal cuore: è il rinnovo di un patto con chi quotidianamente sfida la crisi e insiste nella difficile missione di tenere vivo il comparto.

Il comparto è in difficoltà, ma non è domo, ha ancora tanto da dare al sistema e alla società, perché c’è ancora

un futuro da costruire. “Desidero rivolgermi a voi amici imprenditori, a voi qui in sala che costituite la spina dorsale della nostra Associazione, a voi che, quali associati, vi siete riconosciuti in tutti questi anni ed anche oggi vi riconoscete con orgoglio nell’appartenere al nostro Collegio”.

“Con la vostra partecipazione avete espresso ed esprime la forza comune capace di ascoltare e di farsi ascoltare. E’ la vostra pre-

*“Il nostro incarico di rappresentanza deve essere rivolto a tutti voi, con l’obiettivo di una crescita comune”*

“DOBBIAMO  
LAVORARE PER UN  
SISTEMA DOVE  
LA CONCORRENZA  
SIA BASATA  
SUL PRINCIPIO  
DELLA LEALTÀ...  
CERTIFICATA”

senza e partecipazione alla vita associativa che dà forza e valore all'opera dell'Associazione stessa, soprattutto in questo momento di cambiamento e rinnovo. Il Collegio è al vostro servizio: è la vostra casa ove trovare risposte ai vostri problemi. Ed in questo chiedo anche a voi colleghi di sostenerci, stimolandoci affinché il nostro incarico di rappresentanti sia svolto come servizio a tutti voi, per una crescita comune a sostegno delle nostre aziende”.

“Dobbiamo lavorare per affermare i principi che sanciscono un mercato dove siano legittimate ad operare le imprese come le nostre, che fanno della concorrenza leale il proprio presente ed il proprio futuro. È quindi un invito a non cedere, a resistere e proseguire nella nostra attività, con la convinzione e la certezza di poter finalmente veder riconosciuto ed avviato quel ruolo propulsivo che il nostro comparto può e deve esercitare per il rilancio del sistema economico del Paese”.

Con queste parole, dettate dal cuore, il presidente del Collegio, Tiziano Pavoni, ha iniziato la propria relazione durante la quale, punto per punto, ha tratteggiato il quadro della situazione in cui versa il comparto, ribadendo i punti attorno ai quali si ragiona, con l'appoggio dell'Ance Nazionale, per denunciare le criticità e per proporre soluzioni perseguibili. Questo al fine di consentire al comparto edile di imboccare, concretamente, la strada della ripresa.

### **LA TENDENZA**

Nonostante i positivi segnali che l'attuale quadro congiunturale



*I rappresentanti delle Istituzioni in prima fila durante i lavori*

del Paese evidenzia, non rilevo, ad oggi, una decisa e certa inversione di tendenza. Sono timidi i segnali di ripresa del settore immobiliare registrati in questi mesi. “Sono per le imprese solo sensazioni, non supportate da fatti concreti”.

“Se consideriamo che a Brescia in questi anni di crisi il comparto ha subito una contrazione superiore al 50%, come possiamo pensare di intravedere una ripresa basandoci su questi deboli dati? Lo sappiamo che fare impresa in Italia è difficile - ha proseguito

Tiziano Pavoni - oggi ancor più del recente passato, ma chi, come noi, opera ed ha come riferimento il mercato interno deve necessariamente confrontarsi con le difficoltà che lo stesso presenta”.

“E' in essere una rivoluzione complessiva del mercato destinata a modificare gli scenari che la storia di questi ultimi decenni ci ha consegnato.

L'intero sistema della produzione edilizia subirà dunque una sostanziale trasformazione: saranno diversi i soggetti, i prodotti, e, spero, anche le regole.

*“È in essere una  
rivoluzione che  
modificherà lo  
scenario scritto  
sulla storia di  
questi ultimi  
decenni”*

“OGGI IL MERCATO  
NON CONSENTE  
UNA SELEZIONE  
DEGLI OPERATORI  
IN BASE ALLA  
LORO STORIA  
E ALLA LORO  
PREPARAZIONE”



*On. Paola De Micheli*



*Giuliano Campana*



*Gustavo Piga*



*Tiziano Pavoni*



*Nicola Porro*

E' dalla coniugazione di questi fattori che si configurerà l'edilizia del domani. Un'edilizia - prevede Tiziano Pavoni - proiettata quindi al risparmio del suolo, alla sostenibilità ambientale e pertanto alla riqualificazione urbanistica ed energetica del patrimonio edilizio esistente”.

### **LA QUALIFICAZIONE**

“Oggi il mercato non consente una selezione degli operatori. Una situazione che deriva da molteplici cause, ma prima di tutto

dall'assenza, sino ad oggi, di un sistema di qualificazione dell'attività di imprenditore edile, considerata attività libera: chiunque oggi può svolgere attività imprenditoriale edile”.

“Ciò comporta una presenza sul mercato immobiliare di soggetti che non hanno alcuna conoscenza del nostro settore. Chi invece fa impresa come noi, con l'organizzazione dei mezzi necessari, assume a proprio rischio il compimento di un'opera, garantendone la qualità nel tempo”.

La questione non si ferma

qui, come ha evidenziato Pavoni: “Noi rispondiamo personalmente per gli obblighi sottoscritti, sia nel risultato che negli aspetti connessi alla gestione del cantiere. Non possiamo esimerci dal rispondere del nostro operato, né vogliamo scappatoie”.

“E' quindi evidente che da ciò derivi la necessità di procedere alla qualificazione anche delle imprese che operano nel privato. Una selezione per l'accesso al mercato è dunque necessaria ed indispensabile. Bisogna introdurre parametri mirati a disciplinare l'attività del

“LE MUTATE  
CONDIZIONI  
SOCIO-ECONOMICHE  
IMPONGONO  
L’AFFERMARSI  
DELLA CULTURA  
DELLA  
SOSTENIBILITÀ”

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

### **IL TERRITORIO**

“La crisi, le mutate condizioni socio economiche e l’affermarsi di una cultura della sostenibilità nelle costruzioni - spiega Tiziano Pavoni - impongono un diverso approccio alla trasformazione delle città che passa anche per scelte che prediligono il basso consumo di suolo, il riutilizzo, anche se parziale, di strutture e ambiti già esistenti. In tale contesto, assume un ruolo essenziale la riqualificazione urbana. Infatti il comparto della manutenzione, riqualificazione e efficientamento energetico degli immobili residen-



*“La Pubblica Amministrazione deve ridurre i tempi delle procedure dopo averle correttamente definite”.*

ziali, commerciali e industriali, è l’unico del settore che ha registrato negli ultimi anni un incremento dei livelli produttivi”.

“Dobbiamo peraltro riflettere anche sulle ricadute in termini di struttura del mercato e di organizzazione delle imprese e della filiera delle costruzioni. E’ un mercato che richiede specializzazioni diverse nella mano d’opera, diversificazione nella produzione di materiali e di tecnologie, nuove figure nella progettazione, nella conduzione del cantiere e nella realizzazione delle opere”.

“E’ una trasformazione che richiede alle nostre imprese uno sforzo notevole per cambiare

visioni strategiche e politiche aziendali: non più il suolo, ma l’edificato come fonte prima della produzione, l’edificato da rendere sostenibile, l’edificato da adeguare”. “Dobbiamo quindi ritornare sui nostri passi e migliorare un esistente ormai desueto. Parliamo di interventi minori? Così siamo stati abituati a considerare

questa tipologia edilizia, ma dobbiamo prendere coscienza che sarà attraverso questi interventi che ridisegneremo le nostre città, adeguandole alle mutate esigenze dei nuclei familiari che costituiranno la domanda del prossimo futuro delle costruzioni. Ma intervenire su parti della città esistente richiede anche convergenza tra obiettivi e strumenti, tra visioni e regole del gioco”. “Bisogna condividere il

principio che densificare è l’unica vera strada per ridurre il consumo di suolo, una strada che oggi non pare così chiaramente individuata dall’insieme dei soggetti e norme coinvolti a vario titolo”.

“Non possiamo più pensare di affrontare questi temi con leggerezza o, peggio, con ipocrisia: servono regole certe per non constatare amaramente tra qualche anno di non aver raggiunto l’obiettivo che ci siamo posti”.

### **LA BUROCRAZIA**

“Questi obiettivi non possono essere raggiunti se non con il contributo delle nostre Amministra-

zioni Locali”. Ed è su questo punto che Pavoni interviene, ovvero la questione dei lacci impossibili legati alla burocrazia. “La Pubblica Amministrazione deve ridurre drasticamente i tempi delle procedure dopo averle correttamente definite. E’ bene essere chiari. Non vogliamo con la celerità e la semplificazione una riduzione delle tutele e perciò delle nostre responsabilità. Anzi, al contrario, se la norma è troppo complicata rischia di non essere applicabile e non necessariamente per malafede: se la stessa è chiara ed univoca, ci saranno meno problemi ad osservarla”.

### **ATTO DI CORAGGIO**

“La gravità della situazione conseguente a questa incertezza è tale che ci vorrebbe uno scatto, un piano coraggioso, un impegno generale, quindi un esempio da parte della politica nel ridare fiducia, mostrando che l’uscita dal baratro è possibile. Un abisso che possiamo evitare solamente se si restituirà agli operatori quella certezza del diritto che oggi non c’è più. Non sono più accettabili e non più compatibili con l’obiettivo di un rilancio del mercato le strutture procedurali che ci affliggono quotidianamente”.

“Non possiamo pensare che per ogni ambito della nostra attività, da quello fiscale, a quello ambientale - ha ribadito ancora il presidente del Collegio - vi siano obblighi spesso contrastanti, privi di logica ma soprattutto inutili e particolarmente onerosi per noi, ma soprattutto per l’intera collettività”.

“Per dare un effettivo, nuovo

“I TASSI APPLICATI  
ALLE IMPRESE EDILI  
SONO TRE VOLTE  
SUPERIORI A QUELLI  
ACCORDATI  
ALLE ALTRE  
ATTIVITÀ  
INDUSTRIALI”

e vero slancio al comparto edile vi sono da affrontare e risolvere altre problematiche che - come ha sottolineato il presidente - da troppo tempo costituiscono un pesantissimo fardello: credito, fiscalità immobiliare e lavori pubblici.

### IL CREDITO

“I dati diffusi dalla Banca d’Italia sull’andamento del credito nel comparto edile mostrano un diverso andamento per quanto riguarda i mutui alle famiglie per l’acquisto di abitazioni ed i finanziamenti alle imprese. Infatti se per i mutui per l’acquisto di abitazioni, dati anche i favorevoli tassi oggi applicati agli acquirenti, si registra un incremento, per le imprese continua inarrestabile il calo del credito”.

“I dati di Banca d’Italia lo confermano: anche nell’anno 2014 le banche hanno erogato sempre meno alle imprese di costruzioni, in particolare i finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale sono calati di un ulteriore 20%, ed inoltre i tassi applicati sono risultati impossibili superiori 3 volte, rispetto a quelli riservati agli altri comparti industriali”.

### FINANZIARE LE IDEE

“Si tratta di percentuali inaccettabili che appesantiscono a dismisura la gestione ordinaria delle nostre imprese. Necessita quindi una politica del credito più aperta nei confronti del settore. Ciò non vuol significare credito comunque e a chiunque, non è questa la nostra richiesta”.

“Chiediamo di essere accompagnati dagli istituti di credito sia nella gestione ordinaria delle

nostre imprese, che nelle nostre possibili operazioni immobiliari. L’analisi però deve tener conto anche della storia dell’impresa, della serietà dell’imprenditore, dimostrata negli anni e che non sia basata unicamente sui freddi numeri incasellati secondo parametri dettati dalla burocrazia. Non possiamo accettare che il patrimonio immobiliare delle nostre imprese - considera ancora il presidente del Collegio Costruttori Edili di Brescia - sino a ieri considerato “oro”, oggi venga equiparato a “piombo” e quindi affondi inesorabilmente i nostri bilanci”.

### IL FISCO

“Oggi assistiamo ad una sempre più diffusa disaffezione all’investimento immobiliare, tra i fattori che stanno allontanando gli italiani dalla propensione ad investire nel settore è innegabile il peso determinato da una tassazione sul bene casa, che in questi ultimi tempi è diventata la più alta d’Europa”.

“Ogni qualvolta vi è la necessità di far quadrare i conti, la casa è la panacea di tutti i mali. Alla tassazione immobiliare sulla casa sono state apportate modifiche solo al nome: si è passati dall’Ici all’Imu poi alla Tasi e Tari. Ma dai dati recentemente pubblicati la tassazione sul bene casa è crescita in tre anni di circa il 100%. Un dato che parla da solo, che definirei imbarazzante”. E’ questo un dato incontrovertibile che spiega uno

dei motivi per i quali il mercato immobiliare ha accusato una battuta di arresto.

### FAVORIRE IL MERCATO

“Per favorire gli investimenti immobiliari in Italia - prosegue Pavoni - anche da parte degli investitori esteri, è invece necessario

delineare un quadro normativo certo e una imposizione fiscale chiara ed inequivocabile. Diciamo basta ai - passatemi il termine - giochi di prestigio cui abbiamo assistito nei mesi passati quando le tasse sulla casa scomparivano un giorno, per poi ritornare il giorno seguente con nomi e forme diverse. Definire quindi un’imposta unica sulla casa il cui importo sia determinato quanto meno per un triennio”.



*“Lo scorso anno i finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale sono calati di un ulteriore 20%”*

### LAVORI PUBBLICI

“Ritengo che in questa negativa fase congiunturale gli investimenti in opere pubbliche riescano a conciliare vari obiettivi. Sono il miglior contributo per cercare di alleviare la pesante crisi economica che sta purtroppo attraversando il Paese, permettono il recupero del divario infrastrutturale con i partner europei, nostri diretti concorrenti sui mercati interni ed internazionali, e garantiscono quel processo di modernizzazione e di efficienza indispensabile per affrontare le sfide di oggi e di domani. Gli investimenti in opere

LA VITA STESSA  
DELLA SOCIETÀ  
SI SVOLGE E SI  
SPECCHIA NEL  
NOSTRO LAVORO:  
COSTRUIAMO  
I LUOGHI  
DELL'ESISTENZA"

pubbliche non potranno avere slancio sino a quando il Governo non porrà veramente un freno alla spesa corrente e improduttiva”.

### **LA NORMALITÀ**

“E’ necessario che la gestione della cosa pubblica venga riportata nell’alveo della normalità, senza il ricorso alle procedure d’urgenza o ad istituti speciali, quali il general contractor, soggetto unico al quale lo Stato affida progettazione, aggiudicazione, Direzione lavori, esecuzione e collaudo. L’aver istituito una figura che progetta, realizza, controlla il proprio operato e si liquida quanto lo Stato deve pagarle è stata una pazzia che ha portato alle recenti cronache di abusi che offuscano l’immagine della categoria. Ciò ha

comportato inoltre una drammatica ripercussione sulle nostre piccole e medie imprese che hanno subito abusi per mancati pagamenti e mancati rispetti contrattuali”.

### **LE REGOLE UE**

“Ogni lavoro, per quanto importante, urgente, necessario, deve sottostare a principi di chiarezza, trasparenza e concorrenza come tutti gli altri. Il recepimento della direttiva comunitaria in tema di opere pubbliche spero sia l’occasione per por mano anche alle notevoli storture di un sistema che non si presenta trasparente nell’affidamento dei lavori, non tutela

né l’interesse pubblico né quello delle imprese: bisogna digerire il principio che progettista, direttore dei lavori, impresa e collaudatore sono 4 soggetti sullo stesso piano. Tutti insieme concorrono alla migliore realizzazione dell’opera. Le gare devono essere snellite. Le Soa potrebbero controllare con cadenza semestrale i requisiti



*“La gestione della cosa pubblica deve essere riportata nell’alveo della normalità, senza procedure d’urgenza”*

sogettivi di tutti i legali rappresentanti e direttori tecnici, in modo che in sede di gara l’impresa abbia da presentare solo l’offerta, la garanzia e il contributo all’Autorità, senza dover attestare altro in quanto già controllato dalla SOA, che, in caso di riscontri negativi, revocherebbe l’attestato”.

“La nostra associazione - prosegue Pavoni - si è impegnata ed ha realizzato una proposta mirata a prevedere requisiti quali-quantitativi e reputazionali atti a riconoscere, in fase di qualificazione, una premialità alle imprese più virtuose”.

### **“NOI CI SIAMO”**

Il presidente Tiziano Pavoni ha concluso il proprio intervento, spesso interrotto dagli applausi in sala, sottolineando: “Siamo qui per riaffermare con forza la nostra volontà di continuare ad operare con la nostra capacità, quindi certi di abbracciare, senza tentennamenti, la strada dell’impegno nonostante le difficoltà che incontriamo.

Con l’orgoglio di chi per molti anni ha contribuito con il fare impresa allo sviluppo ed alla crescita dell’economia del Paese”.

“Chiediamo però alla politica ed all’apparato amministrativo pubblico di esprimersi sui temi che abbiamo significato e che condizionano pesantemente la nostra attività, dando risposte con norme chiare ed in grado di essere attuate. Vorremmo quindi fatti concreti e progetti operativi con contenuti tali da consentire quella tanto decantata inversione di tendenza che oggi non percepiamo. Mi ha colpito la riflessione di un collega sulla valenza della nostra attività.

Abbiamo realizzato i luoghi ove si nasce, si studia, e si lavora e le infrastrutture che ci consentono di viaggiare”.

### **PARTE DELLA SOCIETÀ**

“La vita della società si svolge e si specchia nel nostro lavoro. Non concordiamo con chi, per ipocrisia o per altri fini, cerca di rappresentarci come portatori di illegalità e come collante di ogni possibile illecito.

Noi andremo avanti, proseguiamo nel nostro lavoro che coniuga al meglio i valori fondanti del vivere civile: questo è il nostro credo che ci ha accompagnato e ci accompagnerà nella nostra attività”.

Il comparto paga un prezzo elevatissimo alla crisi non solo economica, ma anche d’identità che il nostro Paese soffre molto più di altri. Eppure in tanti, tantissimi, non si vogliono arrendere: sono veri imprenditori.