

IL COMPARTO È ALLA SVOLTA: QUALITÀ E REGOLE CERTE PER INTERCETTARE LA RIPRESA



A Tiziano Pavoni è toccato il compito - difficile - di traghettare il Collegio dei Costruttori Edili sulle agitate acque della crisi. Per questo l'intervista di inizio anno con il presidente Pavoni assume un significato del tutto particolare: rappresenta, infatti, lo stato dell'arte del comparto e una proiezione delle aspettative per il 2016.

La sede di via Foscolo è un osservatorio privilegiato dell'andamento del comparto edile e il ruolo del presidente Tiziano Pavoni consiste nell'essere interprete del disagio, ma anche delle aspettative e delle speranze che i costruttori nutrono per l'anno in corso.

Il 2015 va in archivio come l'anno della svolta. Dopo una crisi che si è protratta oltre ogni più pessimistica previsione l'economia mostra segni di ripresa. L'edilizia è in scia su questa onda

lunga e alcuni segnali lo confermano. Però il comparto è ancora in fibrillazione in attesa di un definitivo rimbalzo. Lei concorda con questa analisi e cosa si aspettano i costruttori bresciani dal 2016?

“La crisi in Italia sembra

essere quasi superata, ma il settore delle costruzioni ne esce estremamente provato; per l'edilizia, pur con qualche segnale incoraggiante, la strada sarà ancora in salita. Il percorso di crescita del sistema produttivo non sarà né semplice né scontato, ma l'obiettivo prioritario da perseguire per conseguire il definitivo riavvio del nostro comparto deve essere quello di favorire la competitività delle imprese sul territorio, agendo affinché si affermi un mercato diverso in cui qualità, reputazione e rispetto delle

PER L'EDILIZIA,
PUR CON
QUALCHE
SEGNALE
INCORAGGIANTE,
LA STRADA
SARÀ ANCORA
IN SALITA

regole siano riconosciuti come un valore del fare impresa. Vogliamo sperare che in quadro di regole certe anche il mercato venga rivitalizzato, consentendo quel margine di remuneratività dei prezzi che da anni manca e che ha depresso completamente il settore. Le imprese, nella loro attività, devono vedersi riconosciuto il giusto margine di copertura dei costi fissi e di un equo guadagno per il prosieguo del proprio lavoro. Ci auguriamo, quindi, che il prossimo anno sia finalmente l'anno della svolta su questi temi che, se affrontati e risolti, consentiranno alle nostre imprese di confrontarsi sul mercato cogliendo le opportunità e le prospettive di crescita che pare si stiano delineando.

Fisco. Diciamo che qualche passo avanti è stato fatto ed ora in finanziaria arrivano norme da tempo invocate dall'Ance, molte ispirate al modello di rilancio dell'edilizia applicato in Francia. E' la volta buona?

“Diciamo di sì, sono moderatamente ottimista. Ho già avuto modo di sottolineare il favore della categoria per le misure introdotte con la recente Legge di Stabilità. Positive sono state le novità introdotte ed in particolare quelle relative alle agevolazioni fiscali previste per il leasing abitativo, la detassazione per l'acquisto di abitazioni in classe energetica elevata e le agevolazioni fiscali per l'acquisto di immobili da destinare alla locazione. Si tratta di

provvedimenti che, come Ance, abbiamo richiesto da tempo e che grazie anche all'azione incisiva e all'impegno profuso dal nostro



“Positive sono le novità introdotte per le agevolazioni fiscali previste in particolare per il leasing abitativo”

collega Giuliano Campana, Vicepresidente dell'Ance con delega ai temi della fiscalità, hanno trovato finalmente accoglimento da parte del Governo. Ritengo che costituiscano un primo passo e rappresentino un primo concreto sostegno da parte del Governo al comparto edile. Certo la fiscalità immobiliare rappresenta un freno all'investimento immobiliare. Tra i fattori che stanno allontanando gli italiani dall'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.

Ma per favorire gli investimenti immobiliari in Italia, anche da parte degli investitori esteri, è invece necessario delineare un quadro normativo certo e una impostazione fiscale chiara ed inequivocabile. Una semplificazione che demolisca la stratificazione di norme oggi esistenti. E' necessario, quindi, definire immediatamente un'imposta unica sulla casa, il cui importo sia determinato quanto meno per un triennio. Ma molto altro rimane ancora da fare, anche prendendo esempio dagli altri Paesi che sono

già in ripresa e si sono, sembra, lasciati la crisi alle spalle.

La ristrutturazione, il recupero dei centri storici, gli interventi di aggiornamento energetico e sismico degli edifici sono, senza dubbio, la chiave di volta del comparto. Gli sgravi fiscali ci sono, ma quello che complica davvero l'esistenza e la produttività di molte imprese è un intricato sistema di regole dall'interpretazione ormai troppo soggettiva. Regole che poi si riflettono anche nei Pgt, compreso quello del capoluogo...

“La riqualificazione del patrimonio costruito e la ristrutturazione rappresentano un tema centrale e strategico per la nostra attività. Ma la complessità delle procedure amministrative e la burocrazia soffocante rappresentano alcuni dei principali ostacoli per dar slancio a tale attività. Siamo infatti costretti a fare i conti con tempi sempre più incerti ed una eccessiva burocratizzazione dei processi decisionali.

È evidente, infatti, che un sistema gravato da formalismi eccessivi, vincoli inutili, lungaggini burocratiche e regole poco chiare costituisce un forte deterrente per qualsiasi programmazione di prospettiva che sia di breve, medio o lungo termine. A fronte di un quadro normativo semplice e preciso si può pensare all'abolizione di numerosi passaggi meramente burocratici, lasciando alla pubblica



“Per favorire gli investimenti immobiliari si deve delineare un quadro normativo certo”

Amministrazione non il compito attuale di rilascio di innumerevoli pareri o autorizzazioni, ma il solo

CI CONFRONTIAMO
CON REGOLE
DETTATE
DAI PIÙ VARI
SOGGETTI
CHE AGISCONO
SENZA COORDINARSI
TRA LORO

controllo di attività che possono avere inizio e svolgimento autonomo, in quanto rispettosi di norme chiare e applicabili, non soggette ai capricci di funzionari e a tempi biblici. L'urbanistica non può essere la scienza dell'incertezza, come in paesi sottosviluppati ove tutto è aleatorio. Per superare questa situazione di emparse, che perdura oramai da numerosi anni, occorre avviare un'azione concreta finalizzata a creare un sistema amministrativo efficace ed efficiente, attraverso la responsabilizzazione degli operatori pubblici e privati e l'eliminazione di tutto ciò che è superfluo o meramente ripetitivo. Ci dobbiamo invece quotidianamente confrontare con regole dettate dai più vari soggetti, che agiscono senza coordinarsi tra loro e, a volte, contraddicendosi, recando quindi ritardi nell'approvazione dei provvedimenti autorizzativi. Questo è un innegabile danno che comporta in molti casi l'abbandono da parte del committente dell'iniziativa, con le conseguenti negative ripercussioni sulla nostra attività. Ed è quello che emerge nell'analisi delle farraginose regole dettate dalla recente variante al Pgt del capoluogo nella quale, fra l'altro, è stata aumentata la delimitazione della città storica, ovvero della cosiddetta "zona rossa". Tale zona oltre ad essere stata estesa a macchia di leopardo, è stata sottoposta ad un irrigidimento normativo, che difficilmente comporterà semplificazioni. Accade infatti che molte pratiche di ristrutturazione, di più facile approvazione con il Pgt Vigente, siano state rigettate a causa delle norme di variante. A titolo esemplificativo 2 articoli del provvedimento che dovrebbero

chiarire e semplificare gli interventi sul centro storico, creano invece incomprensioni e confusioni tali da rendere inattuabili molti virtuosi interventi di ristrutturazione. Siamo però fiduciosi che l'Amministrazione comunale troverà la strada per rimediare a buona parte delle discrasie riscontrate nella variante.

La qualificazione e l'aggiornamento delle imprese resta un tema determinante per il futuro della professione. In questo caso l'Eseb svolge un ruolo strategico. La domanda è: le imprese rispondono con coraggio a quella che è una vera e propria sfida per il futuro?

“Il nostro settore è uno dei comparti produttivi caratterizzato dall'artigianalità del nostro prodotto, è sicuramente un valore, ma è vero che ha anche generato modelli produttivi che oggi faticano a competere in un mercato che cambia a ritmi vertiginosi. E' in atto una trasformazione dei bisogni della società, cambiano gli stili di vita; c'è più domanda di qualità del prodotto edilizio; l'era digitale modifica i bisogni e impone nuove sfide tecnologiche; l'economia circolare impone nuovi modelli di consumo. L'Eseb è deputato ed ha le competenze per svolgere un ruolo fondamentale in tale processo di cambiamento. In tale contesto l'Ente ha già avviato molteplici azioni formative destinate sia agli imprenditori che alle maestranze e mirate a favorire lo sviluppo delle nuove tecniche costruttive. Ne sono un esempio le iniziative attuate dall'Eseb di concerto con il Collegio e le Organizzazioni sindacali provinciali del settore e relative ai processi formativi concernenti il



RIQUALIFICARE
IL PATRIMONIO
COSTRUITO
E RISTRUTTURARE :
QUESTI SONO
I TEMI CENTRALI
DEL COMPARTO
EDILE

risparmio energetico e l'utilizzo del Bim nel processo produttivo. Non va però scordato che la vera formazione, preliminare ad ogni altro possibile approfondimento, di ogni operaio edile si svolge "sul campo": è l'impresa stessa che si preoccupa di far crescere i giovani operai insegnando l'arte edile nella pratica quotidiana del lavoro. Con il progetto "Sistema Abitare" si sono infatti avviati specifici programmi mirati alla realizzazione di un nuovo sistema del costruire che coniughi al meglio risparmio energetico, innovazione tecnologica e qualità dell'abitare. Tra gli ulteriori percorsi individuati ai fini di cui si parla, è stata data primaria importanza alla necessità di diffondere e veicolare alle imprese del comparto edile l'utilizzo del metodo BIM. Tale nuovo metodo, che ritengo sia di primaria importanza, consente e consentirà in futuro alle imprese di disporre, sin dalla fase di progettazione, di una visione completa dell'opera da realizzare al fine di verificarne la perfetta esecuzione in ogni singola fase. Dato l'interesse manifestato dalle imprese abbiamo in programma di proseguire su tale filone formativo con appropriate azioni che svilupperemo nel corso del prossimo anno".

C'è ancora una questione irrisolta che riguarda la facilità di accesso alla professione. Senza selezione non potrà mai essere risolto il contenzioso sulla concorrenza sleale. Come intendete muovervi per il futuro al fine di tamponare questa situazione?

"Un tema cardine del prossimo anno sul quale concentreremo la nostra azione sarà proprio quello dell'accesso allo svolgimento della



nostra professione. Non esistono norme che prevedano il possesso di requisiti all'atto dell'iscrizione di una nuova impresa edile alla Camera di Commercio. Ciò ha determinato e determina la conseguente possibilità per chiunque di improvvisarsi imprenditore. La liberalizzazione totale nell'accesso al mercato ha quindi generato il fenomeno della proliferazione di imprese costituite da soggetti non qualificati o addirittura improvvisati determinando conseguenti distorsioni nella concorrenza: la dequalificazione del prodotto, l'evasione della normativa fiscale e contributiva e della normativa in materia di sicurezza del lavoro, l'elusione contrattuale. In questo contesto le offerte delle imprese

sono sempre più ribassate, venendo così a mancare l'equa marginalità dei ricavi che consenta la sopravvivenza delle aziende. 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. Deve pertanto essere portata finalmente a compimento una normativa che chiediamo da tempo. Serve quindi un sistema di qualificazione degli operatori che faccia emergere le imprese che operano nel rispetto della legalità, della sicurezza, in regola con tutti gli adempimenti che la legge impone e che hanno inteso dotarsi dei più avanzati parametri di qualità a garanzia del proprio operato.

Claudio Venturelli