

# il Quotidiano Immobiliare

EDITORIALE

12/05/2020

di Federico Filippo Oriana - Gabriele Scicolone

Filippo Oriana e Gabriele Scicolone: lettera aperta sul tema delle associazioni



A seguito dell'editoriale di Guglielmo Pelliccioli "[Presidente Spaziani Testa, non perda tempo \(almeno\) con noi](#)", Il Presidente dell'OICE Gabriele Scicolone e il Presidente di ASPESI, Federico Filippo Oriana, ci hanno inviato una lettera in cui condividono le loro sensazioni riguardo il momento particolare delle associazioni immobiliari e la mancanza di unità nella proposta verso il legislatore.

Ciao  
Guglielmo,  
ho letto il tuo editoriale indirizzato al Presidente Spaziani Testa. Mi ha lasciato un po' sorpreso e mi ha anche colpito perché ritengo che, rispondendo a Spaziani Testa, tu abbia voluto inviare un messaggio anche agli

altri presidenti delle associazioni.  
In effetti leggo da tempo le tue sollecitazioni alle associazioni perché si mettano insieme e prendano posizioni comuni, o di filiera, nei confronti di Governi e legislatori vari.

È una sollecitazione che ho sempre trovato di sprone, nel tuo ruolo giornalistico e da “pungolatore” del sistema, pur chiedendomi cosa ci si attendesse che facessimo.

Presiedere un’associazione di settore è un compito arduo; solitamente si inizia con grande entusiasmo e con idee di rivoluzionare il settore e, dopo poco, ci si trova immersi in correnti interne, diversità di vedute, diatribe, lotte interne, come avviene, d’altro canto, in tutte le attività umane. Poi, le problematiche di sostentamento; molte delle nostre associazioni non hanno sussidi di nessun tipo; vivono del contributo volontario degli associati che non sono obbligati ad iscriversi (come avviene ad esempio per gli ordini professionali). Siamo quindi soggetti alle mutazioni del mercato, alle crisi, come un’azienda. Anzi, quando c’è crisi, spesso, la prima cosa che si mette in discussione sono le spese per le associazioni. E, quindi, proprio quando dell’associazione ci sarebbe più bisogno, quando serve una voce che rappresenti il settore, ci troviamo a fare i conti con i bilanci e la penuria delle quote, con i tagli delle spese... Ma le associazioni servono. Danno il punto di vista degli operatori economici ai Governi; danno il polso del mercato; sono i veri *influencer* positivi. Spesso, tra associazioni di settore – e torno al punto - abbiamo visioni opposte, rappresentiamo pezzi di filiera che possono avere, su molti temi, anche interessi contrapposti. Abbiamo *peso politico* differente, ovviamente, anche in base ai kilogrammi di *PIL* che rappresentiamo. In tutto ciò, spesso lavoriamo insieme. Ci sono occasioni di confronto, firmiamo protocolli o messaggi ai governanti accorpando le varie sigle dei settori. Succede più spesso di quanto non si pensi, ma – su questo hai ragione tu – mai abbastanza.

A mio modo di vedere abbiamo, tra i tanti, un tema che potrebbe essere veramente *il tema comune per eccellenza*, quello sul quale non si può non essere d’accordo: *la semplificazione e la sburocratizzazione*. Sì, il tema più difficile! Su questo varrebbe la pena di operare tutti insieme ad un nuovo grande disegno di filiera per far ripartire il settore... parliamone!

**Gabriele Scicolone, Presidente OICE**

Ringrazio ilQI che ha avviato un dibattito molto importante per il settore. Sarà (ma non credo) per il mio ritorno dal 2006 al “primo amore” - l’associazionismo imprenditoriale... il mio primo lavoro era stato da 22 a 33 anni in Confindustria - che ho apprezzato l’introduzione di Guglielmo Pelliccioli con i suoi richiami al “sistema” diviso e (anche per questo) non adeguato agli obiettivi che il settore si dovrebbe porre non tanto per se stesso, quanto per il Paese. Da esponente appassionato della rappresentanza immobiliare, mi dispiace dovergli dare

ragione, ma è così. Perché i fatti dicono che l'immobiliare - insieme ai connessi comparti dell'edilizia e della filiera industriale - costituisce il primo settore economico del Paese per PIL, occupazione e contribuzione fiscale. Ebbene se questa "gallina dalle uova d'oro" - insostituibile, in particolare nelle crisi, come unico possibile driver di processi anticiclici rapidi - in Italia viene da sempre blandita a parole e uccisa nei fatti da politica, istituzioni e opinione pubblica invece che sostenuta perché dia più uova e migliori, il vizio sta evidentemente nel come il settore immobiliare si rappresenta e, quindi, nel sistema associativo che fa questo di mestiere. Perché le rappresentanze italiane dell'immobiliare restano divise? Questo è il quesito che ci pone Guglielmo Pelliccioli da conoscitore del nostro mondo. Le ragioni sono varie: storiche (il sistema si è formato spontaneamente così nei decenni), culturali (noi italiani siamo frazionisti per indole), industriali (le attività del settore sono le più varie e divergenti) e perfino giuridiche (non esiste nel sistema di diritto civile italiano la fusione tra associazioni e anche questo ci impedì nel 2010 la fusione tra le due maggiori associazioni). Che soluzione possiamo dare al problema? La più immediata e realistica mi pare quella di tipo federativo che ho indicato su ilQI e che, come ASPESI, abbiamo sempre perseguito sin dal 2006, prima con il FIRE e poi con Federimmobiliare. Ma il vero problema non è di formule, quanto di SPIRITO, ossia di effettiva volontà di fare sistema e di non voler da parte di taluno andare avanti da solo, pensando di rappresentare il settore per investitura celeste. E non per mandato elettivo dal basso degli operatori, in modo che TUTTI gli interessi in campo possano essere considerati e mediati. Proprio su questa mancanza di democraticità e arroganza di taluno è caduta Federimmobiliare. Ho chiesto di tornare sull'argomento dopo avere letto stamani un commento di Guglielmo Pelliccioli ad una lettera del Presidente di CONFEDILIZIA Spaziani Testa. Non conosco quella lettera e nemmeno l'ho chiesta perché conoscendo l'estrema cortesia e signorilità del nostro Presidente confederale non ho dubbi che non sia stata la sua forma a creare problemi. Preferisco pensare ad un equivoco e restare alla sostanza: non comprendo perché Guglielmo se la prenda proprio con i soli che cercano di fare squadra e corrispondere nei FATTI, ma anche nei limiti che il possibile consente, alla sua giusta petizione di fare fronte comune. ASPESI, dopo la caduta di Federimmobiliare, ha fatto sistema con le importantissime CONFEDILIZIA, OICE e FIABCI, ha accettato l'adesione di ben tre associazioni nazionali, una milanese e una torinese, ha creato il Laboratorio interassociativo per Roma gestito insieme a una mezza dozzina di associazioni romane e alla Camera di Commercio. Non è sufficiente? Sicuramente no. Ma da qualche parte si doveva pure iniziare, siamo stati gli unici a non avere ripiegato su noi stessi con quella logica autoreferenziale giustamente deprecata da Pelliccioli e garantisco che nel sistema CONFEDILIZIA-ASPESI NESSUNA delle varie associazioni pensa di rappresentare da sola tutto il settore. Semmai in mancanza di chi preferisce andare per conto suo, noi abbiamo il DOVERE di operare, aperti agli altri ma senza poter aspettare chi non c'è. Risultati concreti, anche guardando al Decretone ora in corso di messa a punto, sono arrivati. E se si fosse d'accordo

tutti sullo spirito di parità tra le maggiori associazioni e su un percorso federativo si potrebbe andare molto più avanti con molti migliori risultati e anche in questo concordo pienamente con Guglielmo. Ma i matrimoni si fanno in due, non si può imputare proprio al binomio CONFEDILIZIA-ASPESI, con relativi sistemi inter-associativi, la mancata disponibilità di altri rispetto all'unico progetto esistente di fare squadra, da noi perseguito operativamente dal 2015 a oggi, aperto a tutti - a Roma e in Italia - e ora concretamente in movimento.

***Federico Filippo Oriana - Presidente ASPESI***