

# PER VOI COSTRUIRE UDINE



**L'EDILIZIA A UDINE DALLA A ALLA Z  
UNIT EDITRICE**

ANNO VIII - N. 2 - BIMESTRALE  
Poste Italiane SpA - Spedizione in Abbonamento Postale  
D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46), art. 1, comma 1 - DCB Verona  
PREZZO DI COPERTINA 0,10 Euro

**02  
2009**

MARCO SOSTERO : PRESIDENTE PROVINCIALE ANCE DI UDINE

# SUPERARE LA CRISI RISPONDENDO AL MERCATO



## ..... Presidente, qual è la situazione del mercato immobiliare in provincia di Udine?

In questo momento il mercato sta scontando un rallentamento che è dovuto principalmente all'attuale situazione congiunturale negativa. Non dimentichiamo però che la passata legislatura, a livello nazionale, ha contribuito non poco ad anticipare questo rallentamento, visto l'inasprimento fiscale che ha subito in quel periodo il settore delle costruzioni. Il costante rialzo dei tassi di interesse, la crisi delle borse e l'incertezza generalizzata, provocata dalla crisi del mercato immobiliare statunitense, hanno fatto il resto. Udine si sta quindi comportando più o meno come il resto delle città d'Italia anche se, nella precedente fase di crescita del mercato, i prezzi nella nostra provincia sono cresciuti percentualmente meno che nelle aree geografiche confinanti. Questo fattore pone il mercato immobiliare della nostra provincia in una situazione un po' più stabile e meno attaccabile da un eventuale scoppio della cosiddetta "bolla immobiliare".

## Quali sono le differenti problematiche tra l'edilizia privata e quella pubblica?

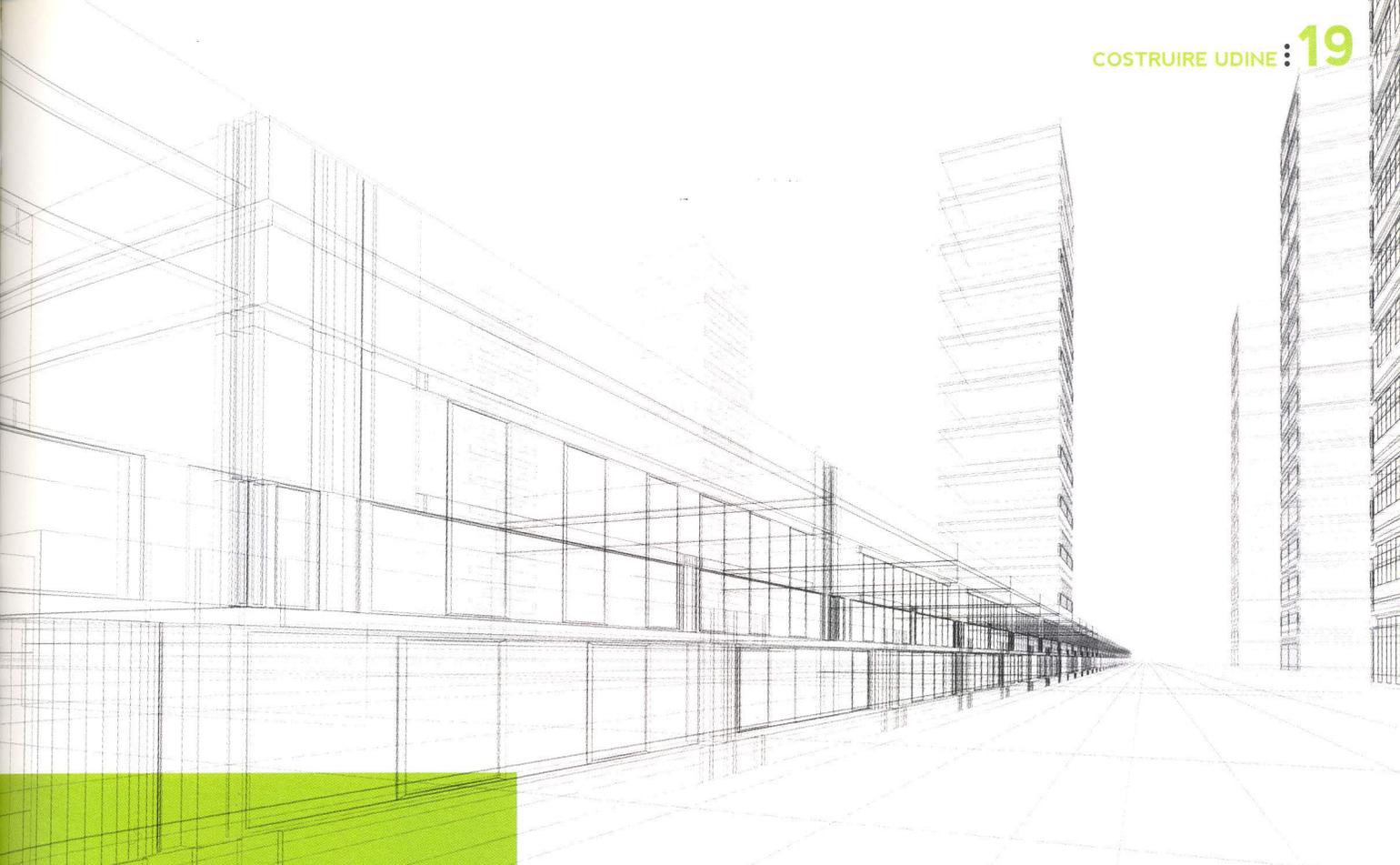
L'edilizia privata segue il mercato e si sviluppa secondo un percorso agganciato generalmente al rapporto tra la domanda e l'offerta. Il promotore dell'operazione immobiliare si espone ad un elevato fattore di rischio, che in situazioni congiunturali sfavorevoli come quella attuale, si può trasformare in un non guadagno o peggio in una perdita secca del capitale. L'edilizia pubblica segue invece un percorso legato alle gare d'appalto pubbliche e, quindi, per certi versi più sicuro. Non dimentichiamo però che non è facile per un'impresa vincere una gara d'appalto e

quindi è molto difficile sviluppare una programmazione economica nel lungo periodo. In questo momento nell'ambito dell'edilizia pubblica riscontriamo la difficoltà, o addirittura l'impossibilità, da parte degli enti appaltanti di adeguare i prezzi di alcune materie prime che, negli ultimi periodi, hanno subito aumenti anche di oltre il cento per cento. In questo caso l'impresa appaltatrice subisce un ingiusto trattamento e ha come unica arma quella di fermare i lavori per sopravvenuta eccessiva onerosità.

## La crisi finanziaria ha investito l'economia mondiale provocando una recessione globale che investe tutti i settori. Per quello immobiliare le ricerche mostrano che nel nostro Paese, solo nel 2008, sono state 90.000 le compravendite in meno solo nel comparto residenziale. Quali sono le sue prospettive di breve e medio periodo per il settore?

La crisi finanziaria attuale non è l'unica responsabile di questo calo di compravendite, ma ciò è dovuto a vari fattori contingenti, non da ultimo, oltre a quelli che ho già elencato, il prevedibile calo fisiologico del mercato dopo dieci anni di aumento costante. Le prospettive del settore non sono certamente brillanti per il breve periodo, anche se dopo una crisi così acuta che ha colpito soprattutto il settore bancario e borsistico, è auspicabile, e in qualche modo prevedibile, una rapida inversione di rotta con il ritorno all'investimento nel campo immobiliare, il quale rappresenta sempre e comunque un investimento sicuro e al riparo dalle turbolenze del mercato mobiliare.

## Come possono le imprese di oggi rispettare le esigenze, sempre più marcate, di efficienza e qualità?



.....

*Efficienza e qualità, oltre che organizzazione e ricerca, sono fattori dai quali un'impresa moderna non può più prescindere*

Le imprese possono e devono rispettare le esigenze richieste dal mercato e previste dalle normative nazionali ed europee. Efficienza e qualità, oltre che organizzazione e ricerca, sono fattori dai quali un'impresa moderna non può prescindere. Oggi il mercato è in continua evoluzione e il risparmio energetico ne è il protagonista principale. Rimanere fuori da queste logiche, significa non proporre un prodotto innovativo e di qualità e scivolare lentamente fuori dal mercato. Al contrario, le imprese che sapranno crescere ed evolversi seguendo queste esigenze, risulteranno sicuramente vincenti nel medio e lungo periodo.

**Per concludere: secondo la sua esperienza, qual è oggi lo spazio che i giovani costruttori trovano all'interno del settore?**

Il settore delle costruzioni è oggi in una fase di profonda evoluzione. Sicuramente le logiche che guidavano le imprese negli anni passati si stanno modificando in maniera veloce e profonda. Tutto questo sembra favorire l'entrata nel mercato di giovani con nuove idee e nuovi stimoli. Certo non è il periodo migliore per pensare di aprire una nuova impresa di costruzioni, ma è proprio in periodi di crisi come questa che nascono nuovi impulsi che favoriscono la crescita delle eccellenze e provocano l'invecchiamento precoce degli operatori improvvisati o poco capaci. È un'evoluzione inevitabile del mercato e, in conseguenza di essa, i giovani d'oggi penso e spero che avranno una parte da protagonisti nel prossimo futuro.