

Un piano concreto per il rilancio immobiliare

Con il fondo di garanzia per Pmi e prima casa, si può sperare nel rilancio del settore delle costruzioni. Ma occorrono investimenti sul territorio, maggiore operatività e tempi certi. Il quadro di Nicola De Santis

Eugenia Campo di Costa

Nicola De Santis, amministratore unico della Desco Due Srl di Bari, è anche consigliere del direttivo di Ance giovani Bari e Bat, consigliere di Ance giovani Regione Puglia, del Cerset e componente del Comitato Nazionale del Mezzogiorno Ance giovani
info@descocostruzioni.it



Nella prima metà del 2013, l'Istat ha registrato un calo del 37,2 per cento dell'edilizia residenziale, evidenziando una crisi del mattone sempre più profonda. «La domanda di nuove abitazioni è scesa non per una questione di saturazione del mercato, ma per la difficoltà che imprese e famiglie hanno riscontrato nell'accesso al credito – afferma Nicola De Santis, amministratore unico dell'impresa di costruzioni Desco Due Srl di Bari –. Al giorno d'oggi si cerca di fare operazioni immobiliari dai volumi più contenuti e quindi abbassando il rischio d'impresa di ogni singola operazione, ma la grande criticità è che si ha un maggior costo in termini di incidenza dei costi fissi e pertanto i prezzi di vendita non potranno scendere ulteriormente. Solo con iniziative di grandi dimensioni si può avere un'offerta a prezzi più contenuti ma per tali operazioni il ruolo del sistema creditizio è centrale».

Nel vostro territorio, quali effetti sta avendo sul settore immobiliare la stretta del credito a imprese e famiglie?

«La stretta creditizia che vi-

viamo in Italia è sicuramente figlia di un padre straniero, ma questo non può essere un motivo per non voler più investire sul nostro territorio. Al Sud per esempio, in particolare a Bari, il mercato immobiliare ha subito una notevole flessione a causa della difficoltà che famiglie e imprese hanno riscontrato nell'accesso al credito, determinando una modifica del rapporto domanda-offerta e portando spesso tanti futuri acquirenti a valutare la locazione. Non di meno, il mercato di fascia medio/alta ha sempre preso, infatti Bari rimane uno dei mercati immobiliari più importanti nel Sud Italia. Tuttavia, bisogna riprendere a investire nel territorio, altrimenti il dato negativo dei 13mila disoccupati solo nel settore delle costruzioni aumenterà sempre di più».

Cosa crede che possa cambiare in concreto con l'introduzione del fondo di garanzia per Pmi e del fondo di garanzia per la prima casa?

«Il fondo di garanzia per Pmi e prima casa è sicuramente un'ottima iniziativa ai fini del rilancio del settore delle costruzioni, ma deve essere supportato da un'operatività che molto spesso in questi accordi



manca. Non si può andare a due velocità diverse, la vita di molte imprese dipende anche dall'operatività delle risorse che devono essere messe in campo in tempi certi e brevi».

A suo avviso perché l'Italia è così poco attrattiva per gli investitori stranieri?

«Veniamo visti come un bel paese dove però manca una certa applicazione del diritto, i tempi della burocrazia sono infiniti, il sistema bancario preferisce investire in borsa e non sul territorio, la tassazione è esorbitante e il mercato del lavoro costoso. Bisognerebbe fare una programmazione seria, magari concentrandosi su pochi progetti che vengano però portati a termine: il tempo in cui qualsiasi iniziativa inizia e finisce determina un diverso valore di prezzo della stessa, un fondo che investe deve sapere se la costruzione sarà ultimata in 2-3-4 o 5 anni, non può sperare che si faccia "quanto prima". Il mer-

cato oltre confine ci chiede tempi certi e noi dobbiamo essere in grado di darli, altrimenti non saremo mai competitivi».

Molti imprenditori, per far fronte alla crisi, si sfidano su nuovi settori. Lei come valuta l'esperienza di diversificazione imprenditoriale, con la quale è entrato nel settore alimentare?

«Fare impresa al giorno d'oggi è difficile, bisogna essere coraggiosi, e spesso può voler dire mettersi in discussione anche in settori totalmente differenti. Personalmente ho investito in un mercato opposto a quello delle costruzioni e cioè in quello alimentare. In società con due amici abbiamo creato un'azienda di produzione di pasta "Pasta-

vera", con cui stiamo ottenendo risultati positivi. Non nascondo la difficoltà iniziale nell'approcciarmi a un mondo dove tutto gira intorno al centesimo, a differenza del settore edile dove i numeri sono ben diversi, ma oggi sono contento di vedere che quello che qualche tempo fa era un'idea oggi è in tavola. I nostri prodotti sono il risultato di una miscela di grani, da noi coltivati e raccolti. La molitura è tradizionale, la pastificazione è effettuata con trafilatura al bronzo e l'essiccazione è lenta e a basse temperature. Questi metodi non alterano i contenuti organolettici della materia prima e, da analisi fatte presso centri accreditati dal ministero, si evidenzia la totale assenza di aflatossine».

“Bari è uno dei mercati immobiliari più importanti nel Sud Italia, tuttavia bisogna investire nel territorio, altrimenti i dati negativi sulla disoccupazione aumenteranno”