NORME STRINGENTI
«IL NUOVO SCONTA IL FATTO DI TUTTA UNA SERIE DI PROBLEMATICHE DELLE NORMATIVE. OGGIGIORNO INFATTI DEVE AVERE CARATTERISTICHE MOLTO FORTI, CHE COSTANO»

FIUTARE L'OCCASIONE
«IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE VIENE INVECE AGGRAVATO DA COSTI DI MESSA A NORMA, PARLO ANCHE DI REGGIO EMILIA. MA IN QUESTO CASO CI SONO LE AGEVOLAZIONI FISCALI»

«Costruire non conviene più Molto meglio riqualificare»

Messori (Sicrea): «Tanti sgravi per chi recupera»

di SAVERIO MIGLIARI

ESPERTO Moreno Messori oggi lavora per il gruppo Sicrea come direttore produttivo, ma per anni ha lavorato per la Cmr di Reggiolo

«**CI VUOLE** fegato a puntare sul business delle costruzioni oggigiorno». Quella di Moreno Messori, per anni nella Cooperativa Muratori Reggiolo e oggi in Sicrea, è una battuta da cui trapela l'amarezza di chi ha visto sgretolarsi, mattone dopo mattone, quel grande palazzo che era 'il mercato immobiliare'. Fino alla rinascita di questi anni, puntando però su tutt'altro: riqualificazione dell'esistente.

Messori, lei ora è direttore di produzione del gruppo Sicrea, ma per una vita si è occupato del mercato immobiliare per conto della Cooperativa Muratori Reggiolo. Ha vissuto una bufera.

«Una catastrofe, non una bufera».

In breve, ci dica cosa è successo.

> UNA SFIDA DIFFICILE
>
> **Bisogna dare una medaglia a chi ancora pensa di fare business con la costruzione. Soprattutto nella parte pubblica**

«Sicuramente fino al 2008 e 2009 c'era un mercato che reggeva, in cui le compravendite salivano con prezzi medio alti. Poi dalla crisi in poi il sistema bancario ha smesso di finanziare con mutui e il mercato si è arrestato».

Forse perché era dopato prima...

«Sì, sicuramente. Io ricordo che sviluppavamo iniziative immobiliari della Cooperativa Reggiolo e già ci si aspettava una crisi. Questo ha fatto aumentare lo sviluppo di aree nuove in tutta la città».

Case rimaste invendute poi. Cos'è successo a questi contenitori vuoti?

«Che gli immobili nuovi, non vendendoli, si sono svalutati anche a causa delle nuove normative su antisismica ed efficentamento energetico».

Eppure oggi aumentano le compravendite. Cosa ne pensa?

«Sì aumentano, ma si vende o si svende. Il patrimonio edilizio invenduto viene a costare anche il 40 o 50% in meno del valore iniziale. Il nuovo regge come prezzi di vendita, ma deve avere caratteristiche molto forti, che costano».

Insomma, vuol dire che costruire nuove case non conviene più?

«Fino all'anno scorso il deprezzamento anche dei materiali di costruzione creava margine di guadagno. Adesso, con l'aumento dei costi delle materie prime, diventa più difficile»

Quindi dal punto di vista di chi lavora nel suo settore vale più la pena di puntare sul nuovo o sulla riqualificazione?

«Il nuovo sconta il fatto di tutta una serie di problematiche delle normative. Il recupero del patrimonio edilizio esistente viene invece aggravato da costi di messa a norma, parlo anche della zona di Reggio Emilia. Ma in questo caso ci sono le agevolazioni fiscali. Il recupero edilizio ha avuto un forte sviluppo grazie a questi sgravi».

> IL 50% IN MENO
>
> **Compravendite aumentate ma si vende o si svende L'invenduto viene a costare anche il 40 o 50% in meno del valore iniziale**

Se lei dovesse consigliare a una giovane coppia se comprare casa nuova o ristrutturarne una vecchia, cosa farebbe?

«Io ho appena ristrutturato casa e l'ho fatto proprio perché ci sono queste agevolazioni. Quando ho acquistato nel 2015 ho pagato l'immobile il 40% in meno del suo valore originale del 2012. Poi l'ho riqualificato».

I reggiani continuano ad abitare al Sud e ancora poco in centro storico, nonostante una lenta ripresa.

«Reggio ha sempre avuto il problema della via Emilia che divide la parte Sud signorile dalla parte Nord più operaia. E il centro è stato svuotato dei servizi e delle zone di parcheggio, nonostante qualche sforzo in questo senso sia stato fatto ultimamente».

In conclusione: cosa consiglierebbe a chi vuole entrare nel business delle costruzioni?

«Mi conceda una battuta. Bisogna dare una medaglia a chi ancora pensa di fare business con la costruzione. Soprattutto nella parte pubblica, con tutte le normative che ci sono e con i competitor fortissimi».

Operazioni Rif. PA 2018-9546/RER e Rif. PA 2018-9547/RER, approvate con D.G.R. n. 756 del 21/05/2018 e cofinanziate con risorse del Fondo Sociale Europeo PO 2014-2020, del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca e della Regione Emilia-Romagna

RegioneEmilia-Romagna

RETE POLITECNICA

ITS Tech & Food

Iscrizioni aperte fino a martedì 16 ottobre 2018

L'ITS Tech&Food realizza dal 2010 corsi per diventare tecnici superiori specializzati nel settore agroalimentare, rivolti a giovani e adulti in possesso di un diploma di scuola superiore.

Nato dalla partnership tra importanti imprese del settore agroalimentare dell'Emilia Romagna, è un'opportunità di crescita e di lavoro qualificato per il "dopo diploma" (tasso di occupazione oltre l'80%).

Per il biennio 2018-2020 puoi scegliere tra due corsi:

- TECNICO SUPERIORE PER LE TECNOLOGIE DI PROGETTAZIONE E PRODUZIONE ALIMENTARE (Sede didattica di Parma)
- TECNICO SUPERIORE PER LE TECNOLOGIE DI COMMERCIALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI PRODOTTI ALIMENTARI (Sede didattica di Reggio Emilia)

LE ISCRIZIONI CHIUDONO IL 16 OTTOBRE ALLE ORE 12.00

PER AVERE MAGGIORI INFORMAZIONI E SCARICARE LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA ALL'ISCRIZIONE VISITA IL SITO WWW.ITSTECHANDFOOD.IT

www.itstechandfood.it
tel. 0521.226500

ITS TECH&FOOD
Nuovi saperi per l'Agroalimentare

Seguici su: