

# L'effetto domino della crisi settoriale

Non è il costo che dà valore a un immobile. Impiantistica, rifiniture, materiali e modalità d'esecuzione fanno la differenza. Massimo Tempestini della Edil84 fa un quadro dell'edilizia immobiliare pratese e chiede agli addetti ai lavori più attente responsabilità

Adriana Zuccaro

**I** resoconti economici degli ultimi anni, dati, numeri, percentuali e cifre contabili in calo progressivo, raccontano un collasso sistemico dei mercati. Tirate le somme, anche l'Italia non fa eccezione; i comparti produttivi sbiacciano ogni sorta di strategia, riposizionamento e ottimismo che sperano aiuti a risalire la china. I risultati? Deboli, se pure importanti, ma che non colmano l'effetto domino scatenatosi tra i "pezzi" che prima reggevano in piedi ogni sistema economico. Ad esemplificare il preoccupante fenomeno in cui stagnano i mercati, la Toscana, e nello specifico «la città di Prato ha vissuto e constatato come la crisi del tessile, settore fino a qualche anno addietro trainante e protagonista della città, abbia provocato un effetto onda in tutti i comparti tra cui, in cima alla lista, quello immobiliare». Il presidente del Cda dell'impresa Edil84, Massimo Tempestini, con l'esperienza accumulata in oltre un decennio nell'edilizia e nell'immobiliare pratese, espone un quadro della situazione in cui versano i settori in cui opera, lanciando un monito anche agli addetti ai lavori.

**Quali cambiamenti bisognerebbe apportare all'edilizia affinché emerga dalla stagnazione?**

«Per uscire dalla crisi e risvegliare i mercati, ritengo sia necessario intervenire prima di tutto all'interno delle dinamiche operative che rendono attivo ogni settore. In quello edile, ad esempio, gli addetti ai lavori, in sede di verifica conti e di analisi dei risultati, non dovrebbero fermarsi al prezzo finale di vendita di un immobile. È fondamentale che si dia spazio meritato e di pertinenza ai vari aspetti costruttivi, quindi alle modalità di realizzazione di un immobile; ai criteri adottati; ai materiali adoperati; alla ricerca nella realizzazione delle finiture che spesso fanno la differenza e distinguono un'immobile da un altro pur appartenendo alla stessa tipologia».

**Attraverso quali aspetti tecnici si accresce il valore di un immobile?**

«Ogni accorgimento tecnico che ha a che fare con l'impiantistica, ad esempio, è considerato in termini di plusvalenza dell'immobile. Dalla predisposizione e messa in opera di un impianto di allarme, fino all'organizzazione tecnica e in-



Per andare incontro alla richiesta del mercato, occorre dare rilievo al dimensionamento degli spazi adibiti a parti condominiali

stallazione di un impianto di condizionamento, sappiamo bene quanto conta l'oculata attenzione adottata nell'esecuzione dell'impiantistica. Sappiamo altresì che per andare incontro alla richiesta del mercato, occorre dare particolare rilievo al dimensionamento degli spazi adibiti a parti condominiali, nei limiti del possibile, in modo da ridurre i costi degli acquirenti e offrire loro maggiore autonomia».

**Qual è il resoconto che può offrire sulla situazione dell'edilizia pratese degli ultimi anni?**

«Già l'inizio della crisi del tessile, settore fino a qualche anno addietro trainante, forte e protagonista della città, ha provocato un effetto onda in tutti i comparti. Il generale calo del tasso di occupazione, la chiusura di ditte secolari conosciute e operanti da sempre,

e la conseguente perdita di posti lavoro, sono i fattori che hanno causato, purtroppo, una forte carenza di redditività che non permette alle giovani coppie l'acquisto della prima casa, agli eventuali investitori l'acquisto di immobili per uso proprio e commerciale, alle famiglie che già possiedono una casa il suo cambio con un immobile che apporti migliorie e comodità. Il risultato? Un fermo statico del settore edile e immobiliare sicuramente preoccupante».

**Come ha reagito alla crisi la Edil84?**

«Tentando di limitare i costi e le spese generali, responsabilizzando soprattutto i fornitori artigiani operanti nelle lavorazioni specializzate senza che



venga meno la qualità offerta. Abbiamo cercato di realizzare lavori che raggiungessero un risultato finale più particolareggiato e utile a distinguersi da altre realizzazioni ovviamente simili e competitive. Investire in nuovi macchinari e in personale più qualificato è l'altra carta giocata per mantenere inalterati i livelli qualitativi delle nostre proposte».

Massimo Tempestini è il presidente del Cda della Edil84 di Prato. Nell'altra pagina, complesso immobiliare realizzato dalla Edil84  
www.edil84srl.it

