

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

Gennaio 2024

A cura della
Direzione
Affari Economici,
Finanza e
Centro Studi

NOTA DI SINTESI

La versione integrale dell'Osservatorio Congiunturale
sull'industria delle costruzioni è disponibile sul portale Ance (www.ance.it)

**L'Osservatorio congiunturale
sull'industria delle costruzioni** è curato
dalla Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi
dell'Ance:
Flavio Monosilio (direttore), Giovanna Altieri,
Elena Colopardi, Francesco Manni, Maria Grazia Nurra,
Eleonora Riccardelli, Amalia Sabatini, Assia Leoni,
Gaetano Gabriele Marini, Beatrice Ranieri per l'editing

Affarieconomici@Ance.it
www.ance.it

Roma, gennaio 2024

INDICE

NOTA DI SINTESI.....	5
1. L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA	19
PRECONSUNTIVI 2023	20
L'edilizia residenziale	24
Le costruzioni non residenziali private	25
Le costruzioni non residenziali pubbliche	25
PREVISIONI 2024	26
Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica	29
L'utilizzo degli incentivi fiscali per gli interventi di recupero e di riqualificazione edilizia	34
Il Superbonus 110%: i risultati del Monitoraggio Enea-MASE	37
Prestazione energetica degli edifici	41
L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione	44
2. LE IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	47
LA STRUTTURA E LE CARATTERISTICHE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	48
CONFRONTI EUROPEI	52
Le dinamiche economico-finanziarie delle imprese di costruzioni	57
3. IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI ...	63
Il Fondo di Garanzia PMI	67
IL MERCATO DEGLI NPL IN ITALIA	68
Il ritorno dell'efficacia della politica monetaria in Italia	70
4. IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE, EVOLUZIONE DEMOGRAFICA, RICCHEZZA E POVERTÀ DELLE FAMIGLIE	73
LE COMPRAVENDITE	74
LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA	78
L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA: POPOLAZIONE E FAMIGLIE	79
LA CONDIZIONE ABITATIVA IN ITALIA	84
RICCHEZZA E POVERTÀ: LA CASA ATTENUA LE DISUGUAGLIANZE?	87
RIDARE VALORE AL PATRIMONIO ABITATIVO	88
5. L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE OPPORTUNITÀ DEL PNRR E DEI FONDI STRUTTURALI	91
GLI INVESTIMENTI PUBBLICI	92
LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2024-2026	97
LA REVISIONE DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA	100
PNRR: un nuovo modo di fare investimenti pubblici	105
I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE	107
La necessità di una politica fiscale comune per dare nuovo slancio all'Unione europea	113
6. I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA.....	117
Il mercato degli appalti pubblici nel 2022: i dati Anac della Relazione Annuale al Parlamento	129
Gare PNRR nel 2023 – Dati ANAC	132



Nota di sintesi

Nota di sintesi

L'economia italiana torna su sentieri di crescita molto modesti

L'economia italiana, nel 2023, sembra aver perso lo slancio che l'aveva caratterizzata nel biennio precedente, periodo nel quale si era contraddistinta per tassi di crescita particolarmente significativi e superiori a quelli dei principali partner europei (+12,3%, contro il +9% della Francia e il +5% della Germania). Nello scorso anno, il Pil dopo l'exploit iniziale è rimasto sostanzialmente invariato; tendenza quest'ultima che potrebbe protrarsi fino ai primi mesi del 2024.

Tensioni geopolitiche, inflazione e politica monetaria restrittiva hanno rallentato la prosecuzione della ripresa post-Covid, alimentando un clima di incertezza che ha scoraggiato sia i consumi sia gli investimenti.

In particolare, il 2023 è stato l'anno in cui gli effetti del rialzo dei tassi di interesse si sono pienamente trasmessi all'economia reale, afflitta da una robusta inflazione, la quale solo nella seconda metà dell'anno ha allentato la sua morsa. Allo stesso tempo, i conflitti internazionali presenti in diverse aree del mondo hanno inciso negativamente sulla domanda estera, deprimendo le esportazioni.

Tali fattori, ovviamente, influenzano anche l'economia del nostro Paese. Infatti, nei primi nove mesi del 2023, la crescita dei consumi si è attestata ad un modesto +1,2%, dopo il +4,8% del 2022. Parallelamente anche gli investimenti hanno registrato un indebolimento, passando a un contenuto +0,9%, contro il +11,4% realizzato nel 2022. Infine, come detto, anche il contributo delle esportazioni è stimato nullo, complice il momento di difficoltà della Germania, paese con il quale l'Italia intrattiene il più alto volume di scambi commerciali.

Per il 2023, le stime dei principali istituti incorporano le incertezze legate all'evoluzione del contesto economico, alle quali si aggiunge il recente conflitto in Medio-Oriente, area strategica per il traffico di merci e per la produzione di gas e petrolio. Banca d'Italia, secondo le sue più recenti stime, concordemente con il FMI e la Commissione Europea, indica per l'Italia una crescita del PIL che si attesta al +0,7%, un dato rivisto al ribasso di circa mezzo punto percentuale rispetto alle precedenti previsioni di luglio scorso.

All'interno di questo contesto, appare cruciale l'evoluzione degli investimenti in costruzioni, che sono stati il principale motore di crescita dell'economia italiana nel biennio 2021-2022. Circa un terzo, infatti, della crescita del Pil (+12,3%) nei periodi considerati è attribuibile all'edilizia. Un contributo che raggiunge il 50% se si considera anche tutta la sua filiera (edilizia e immobiliare), come emerge da stime Mef contenute nell'audizione del 23 maggio scorso. Per il 2023, pur essendo i dati ancora in fase di consolidamento, è lecito attendersi un analogo apporto positivo, anche in virtù dell'elevata capacità dell'edilizia di trasmettere impulsi positivi e rapidi all'intera economia.

Ancora un anno positivo per le costruzioni

L'Ance per il 2023 stima un ulteriore aumento del +5,0% in termini reali degli investimenti in costruzioni, sintesi di aumenti generalizzati in tutti i comparti. Questa crescita, in linea con la previsione tendenziale formulata a maggio dello scorso anno, conferma una moderata ripresa già dal 2017, interrottasi nell'anno pandemico e rafforzatasi nell'ultimo triennio. Tra il 2021 e 2023, infatti, i livelli produttivi settoriali sono aumentati di circa 75 miliardi; in soli tre anni il settore è riuscito a recuperare larga parte del gap produttivo dovuto alla ultradecennale crisi che aveva portato ad una perdita per le costruzioni di circa 92 miliardi.

La stima del 2023 tiene conto delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali, ma si discosta dalle valutazioni espresse dai principali istituti di analisi nella componente costruzioni che, nel IV trimestre dell'anno, ha mostrato un'accelerazione molto rilevante.

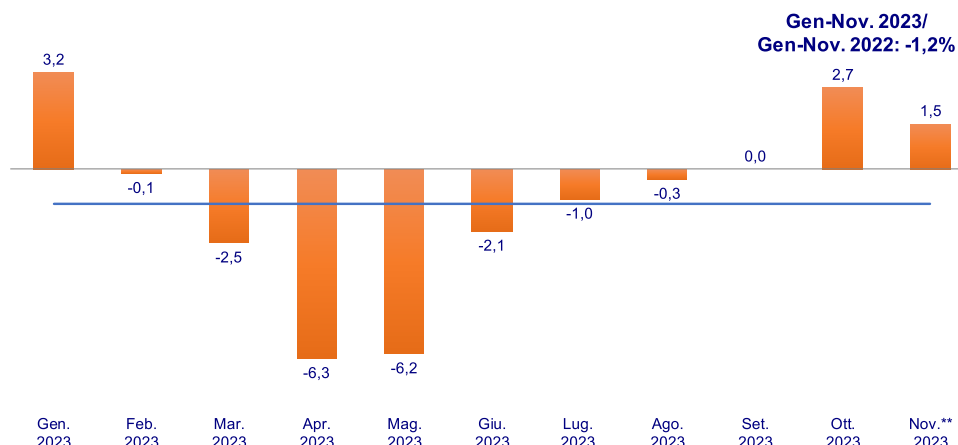
I **conti economici trimestrali** elaborati dall'Istat indicano, per gli investimenti in costruzioni¹ (al lordo dei costi per il trasferimento della proprietà) una riduzione nei **primi nove mesi del 2023, del -2,7%** nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Negativi anche i dati sui permessi di costruire riferiti ai primi nove mesi del 2023 che interrompono una dinamica positiva in atto negli anni precedenti. In particolare, per il comparto residenziale, nel periodo considerato si registra una flessione del -7,9% per i nuovi volumi concessi, mentre, per il non residenziale il calo si attesta a -0,8% nel confronto con i primi nove mesi del 2022. Valori, questi, che avranno effetti sulla produzione principalmente nel 2024.

L'**indice Istat della produzione nelle costruzioni**, a novembre 2023 registra un ulteriore aumento del +1,5% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Tale dinamica rafforza la crescita già rilevata ad ottobre (+2,7% su base annua, dato rivisto a rialzo di oltre un punto percentuale rispetto quello diffuso in precedenza) che aveva interrotto la tendenza negativa in atto da febbraio scorso. Sull'andamento positivo dell'ultimo scorcio del 2023 ha inciso certamente l'approssimarsi della scadenza del 110%, che ha spinto ad un'accelerazione dei lavori, come testimoniato dai dati Enea-Mase, a partire dal mese di settembre. A ciò si aggiunga, sul fronte pubblico, la dinamica particolarmente positiva della spesa per investimenti dei Comuni che nell'ultimo trimestre dell'anno ha registrato un aumento tendenziale del +70%. Complessivamente, con il dato di novembre, ancora provvisorio, **la produzione settoriale stimata da Istat, nei primi 11 mesi del 2023, registra un calo del -1,2% in confronto allo stesso periodo del 2022.**

Produzione nelle costruzioni (indice Istat)

Variazioni % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*



*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio
Elaborazione Ance su dati Istat

Anche i dati relativi alle quantità consegnate di tondo per cemento armato, secondo stime Federacciai, relative ai primi dieci mesi del 2023, confermano l'andamento positivo in atto negli ultimi anni, con un incremento tendenziale del +16,5%.

Con riferimento **all'occupazione nel settore delle costruzioni**, i dati elaborati dalle **Cnce** su 113 casse edili/edilcasse evidenziano nei primi 9 mesi del 2023 sia per il numero di ore lavorate sia per i lavoratori iscritti un aumento nel confronto con lo stesso periodo del 2022, sebbene con intensità diverse: infatti, se per le ore lavorate l'incremento si attesta al +0,9%, per i lavoratori iscritti quest'ultimo sale al +2,9%.

Infine, accanto alla lettura degli indicatori settoriali disponibili, è importante sottolineare gli impatti positivi legati alle misure economiche di interesse del settore promosse negli ultimi anni, come il Superbonus ed il PNRR.

¹ Tra gli investimenti in costruzioni non è compresa la spesa per manutenzione ordinaria.

Anche nel 2023 gli incentivi per la riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare si sono dimostrati decisivi driver di sviluppo per il settore delle costruzioni e per l'economia, raggiungendo a fine anno, secondo i dati Enea-MASE, un ammontare di investimenti realizzati superiore ai 44 miliardi, posizionandosi al di sopra dei livelli del 2022 (circa 35,4 miliardi).

Un ulteriore importante contributo è stato fornito dai bonus ordinari (ristrutturazioni, sismabonus, barriere architettoniche ecc.), che, sulla base dei dati riferiti ai bonifici parlanti, hanno sviluppato, nei primi undici mesi del 2023, un giro di affari che ha superato i 38 miliardi, cifra imponente sebbene in lieve calo (-5%) rispetto agli eccezionali livelli dello stesso periodo del 2022.

Infine, come noto, il settore delle costruzioni è centrale nelle politiche di sviluppo dell'economia definite nel PNRR sia per l'ingente ammontare di investimenti pubblici in infrastrutture, sia per le riforme previste che riguardano ambiti prioritari per l'attività edilizia. Si tratta di investimenti e riforme che potranno gettare le basi per uno sviluppo duraturo che non dovrà esaurirsi con la conclusione del Piano nel 2026, ma innescare un processo di crescita sostenibile e di lungo periodo.

A queste risorse si sommano, poi, i fondi della politica di coesione nazionale ed europea della nuova programmazione 2021-2027 (circa 143 miliardi di euro nel periodo) e gli ulteriori finanziamenti pluriennali destinati agli investimenti e alle infrastrutture dalle manovre di bilancio degli ultimi anni. Più timida in materia di nuovi investimenti è, invece, la manovra di finanza pubblica 2024-2026 che, in un contesto di spazi di bilancio molto contenuti, concentra le limitate risorse disponibili sulla realizzazione di specifici progetti infrastrutturali, primo fra tutti il Ponte sullo Stretto di Messina, e solo residuali misure di sostegno agli investimenti di portata generale.

I COMPARTI NEL 2023

L'aumento dei livelli produttivi stimato dall'Ance per gli investimenti in costruzioni (+5,0% rispetto al 2022) è generalizzato a tutti i comparti.

Relativamente alla **nuova edilizia residenziale, la stima Ance è di un aumento del +1,3%** in termini reali su base annua, stima legata all'andamento positivo dei permessi di costruire ormai in atto dal 2016.

Per gli **investimenti in recupero abitativo**, giunti a rappresentare ormai il 40% del totale settoriale, si registra un ulteriore lieve aumento del +0,5% in termini reali. Su questo comparto continuano certamente ad incidere gli incentivi fiscali previsti per riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente. Si ricorda che, negli oltre dieci anni di crisi del settore, gli strumenti agevolativi sono stati una leva fondamentale, tanto da far registrare, per il solo comparto della manutenzione abitativa, un aumento dei livelli produttivi (+0,5% dal 2008 al 2020), contro una flessione per il settore del -38,9%.

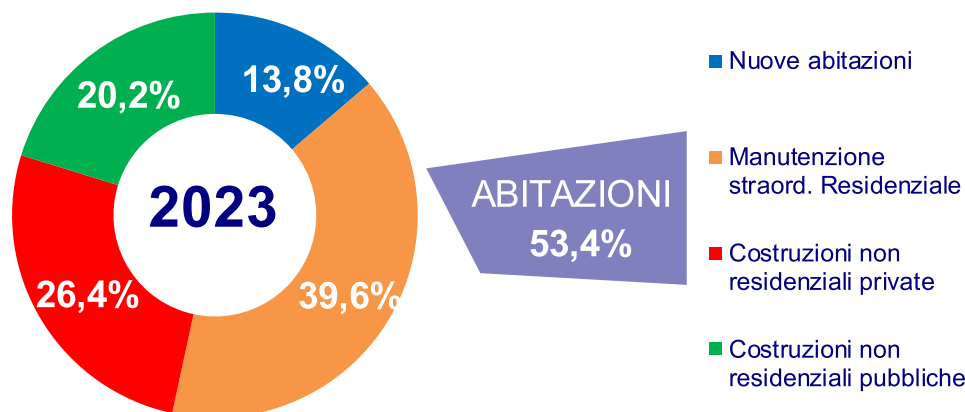
Anche nel biennio post-pandemico, grazie all'introduzione del Superbonus 110% e soprattutto alla possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura (sia per il superbonus e sia per i bonus ordinari), il comparto del recupero abitativo ha continuato ad avere un ruolo decisivo per lo sviluppo per il settore. Nel corso del 2023, complice la scadenza dell'agevolazione al 110% - 90% fissata al 31 dicembre, i lavori conclusi hanno registrato una forte accelerazione. Un ruolo fondamentale è stato giocato dai meccanismi di cessione del credito e dello sconto in fattura, che hanno permesso di limitare l'impegno finanziario da parte dei cittadini, coinvolgendo una platea più ampia di soggetti e, in particolare anche le famiglie meno abbienti, determinando un eccezionale risultato in termini di obiettivi di contenimento dei consumi energetici e di riduzione delle emissioni in atmosfera di gas serra.

**Nuova edilizia
abitativa: +1,3%**

**Investimenti in
riqualificazione
del patrimonio
abitativo: +0,5%**

Investimenti in costruzioni* per comparto

* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà



Fonte: Ance

Costruzioni non residenziali private: +5,0%

Con riferimento al comparto non abitativo, gli investimenti privati in costruzioni non residenziali, segnano un aumento del **+5,0%**, a conferma di una dinamica positiva in atto dal 2016, intervallata dal segno negativo dell'anno pandemico. La stima tiene conto dei dati particolarmente positivi dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale, in atto ormai dal 2015, oltre che dei dati ancora positivi del credito all'edilizia strumentale che nel corso dei primi nove mesi del 2023 ha mostrato, secondo i dati di Banca d'Italia, un aumento dell'11,5% su base annua.

Opere pubbliche: +18%

Anche per il comparto delle **costruzioni non residenziali pubbliche** si evidenzia una crescita, pari al **+18%** nel 2023 rispetto all'anno precedente. Un simile andamento è spiegato principalmente da due fattori: il PNRR e la chiusura, al 31 dicembre 2023, della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei.

In merito al contributo derivante dal PNRR, la spesa per investimenti in infrastrutture, sebbene su livelli inferiori rispetto alle previsioni, riguarda non solo la prosecuzione dei cosiddetti investimenti in essere, ovvero progetti previsti da precedenti programmi di spesa e ricompresi nel Piano europeo, ma anche l'avvio, soprattutto nella seconda metà dell'anno, di importanti lavori oggetto dei numerosi bandi di gara pubblicati nel 2022 che hanno potuto beneficiare di tempi di affidamento e cantierizzazione più ridotti, rispetto al passato, grazie alle procedure straordinarie previste per la realizzazione degli investimenti del PNRR.

Il buon andamento degli investimenti in opere pubbliche del PNRR dipende dai livelli produttivi raggiunti dai principali soggetti attuatori del Piano europeo, ovvero RFI e gli enti locali. Per questi ultimi, si segnala la forte crescita della spesa in conto capitale dei comuni italiani che, secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, nel 2023 registra un incremento del 41%, passando da 13,2 miliardi nel 2022 a 18,6 miliardi nel 2023.

In merito al ciclo di programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei, si ricorda che il 31 dicembre 2023 ha rappresentato il termine ultimo per la spesa delle risorse europee per il riequilibrio territoriale, senza rischiare la revoca dei fondi. In attesa di conoscere i dati di fine anno, l'ultimo bollettino della Ragioneria Generale dello Stato, aggiornato al 31 ottobre 2023, quantifica in circa 19 miliardi di euro i fondi da spendere nell'ultimo bimestre dell'anno 2023 per evitare il disimpegno dei fondi, di cui 12,3 miliardi di competenza dei Ministeri e 6,4 miliardi delle Regioni, che riguardano per 4,8 miliardi il Mezzogiorno e, in particolare la Sicilia (1,8 miliardi), la Campania (1,3 miliardi) e la Calabria (0,8 miliardi).

Previsioni 2024: cambia lo scenario

La previsione per il 2024 risente di un quadro macroeconomico particolarmente incerto, i cui mutamenti vanno di pari passo con l'evoluzione di tre fattori chiave: l'inflazione, la politica monetaria e le tensioni geopolitiche. In particolare, un rientro dell'inflazione più rapido del previsto indurrebbe la Banca Centrale Europea a correggere i tassi di interesse verso il basso, aprendo dei margini per una prima ripartenza sia dei consumi che degli investimenti. D'altro canto, l'acuirsi del conflitto in Medio Oriente porrebbe una seria minaccia al transito di navi commerciali nelle rotte del Mar Rosso verso il canale di Suez, spingendo al rialzo i prezzi delle principali materie prime.

Fattori questi che portano a valutare con cautela l'andamento economico per l'anno in corso: i principali istituti di ricerca stimano, per il 2024, un aumento del PIL italiano più contenuto rispetto a quanto prospettato in estate, che si collocherebbe tra il +0,6% della Banca di Italia e il +0,9% della Commissione Europea.

Con riferimento alle costruzioni, le quali ovviamente risentono di tale contesto così complesso e instabile, **la previsione dell'Ance per il 2024 è di una riduzione del -7,4% degli investimenti in costruzioni.**

Un risultato che risentirà del **mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria** (che nell'ultimo triennio è giunta a rappresentare il 40% del mercato), a seguito del venir meno dello strumento della cessione del credito/sconto in fattura. Ciò riporterebbe il valore complessivo degli impieghi nel comparto su livelli di poco superiori a quelli pre-covid. Per tale comparto quest'anno si prevede **una flessione tendenziale del -27%.**

La previsione 2024 considera, viceversa, **un'ulteriore e importante crescita negli investimenti in opere pubbliche (+20%), legata alla necessaria accelerazione degli investimenti del PNRR** che assume un ruolo ancor più centrale per il sostegno all'economia e del settore delle costruzioni, a seguito del ridimensionamento del driver rappresentato dalle ristrutturazioni.

Le scadenze inderogabili del PNRR, che hanno già determinato accelerazioni nelle fasi di aggiudicazione e consegna dei lavori, dovranno imporre una riduzione anche dei tempi per le realizzazioni, se si vogliono raggiungere gli ambiziosi obiettivi del Piano. In caso contrario, l'Italia avrà perso una grandissima opportunità di sviluppo e di ammodernamento del Paese.

La crescita stimata per il comparto delle costruzioni non residenziali pubbliche nel 2024, corrispondente a maggiori investimenti per circa 10 miliardi di euro, è comunque prudente rispetto all'obiettivo del Piano, al fine di tenere conto dei possibili **effetti della revisione del PNRR** approvata a novembre 2023 che oltre a determinare uno slittamento in avanti degli investimenti, con una loro maggiore concentrazione negli anni finali di Piano (2025-2026), provoca anche un posticipo delle rate di rimborso dei fondi europei, con conseguenti possibili tensioni sulla cassa e sulla liquidità necessaria a garantire regolari pagamenti alle imprese esecutrici dei lavori.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)					
	2023	2021	2022	2023 ^(*)	2024 ^(*)
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità			
COSTRUZIONI	220.873	29,2%	12,1%	5,0%	-7,4%
ABITAZIONI	117.910	54,4%	10,9%	0,7%	-21,3%
- nuove	30.381	31,3%	6,5%	1,3%	-4,7%
- manutenzione straordinaria	87.529	65,0%	12,5%	0,5%	-27,0%
NON RESIDENZIALI	102.964	6,9%	13,6%	10,3%	8,1%
- private	58.309	6,4%	19,0%	5,0%	-1,0%
- pubbliche	44.655	7,5%	6,5%	18,0%	20,0%

(*) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà (**) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Per quanto concerne la **nuova edilizia abitativa e il non residenziale privato, si stima un ridimensionamento dei livelli produttivi, pari, rispettivamente, a -4,7% e a -1%** rispetto al 2023. Su entrambi i comparti pesa l'inversione di tendenza riscontrata nei permessi di costruire e, per la componente non abitativa, anche il quadro macroeconomico così volubile, da cui questo comparto risulta particolarmente influenzato.

Prosegue il difficile accesso al credito di imprese e famiglie

IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Il settore delle costruzioni ha attraversato una crisi finanziaria ormai lunga più di 15 anni. Praticamente dallo scoppio della crisi del 2008, i livelli di finanziamenti erogati alle imprese edili hanno continuato a diminuire (al netto di lievissimi segni positivi molto altalenanti in alcuni anni), determinando una grave crisi di liquidità per il tessuto produttivo.

Per comprendere l'impatto che questo lunghissimo credit crunch ha avuto sul settore, basti ricordare che nel 2007 venivano destinati al comparto oltre 52 miliardi di euro, mentre il 2022 si è chiuso con appena 12 miliardi di euro, un calo che supera il 75%.

Le misure di sostegno alla liquidità per affrontare pandemia e difficoltà connesse alla guerra in Ucraina hanno presto esaurito i loro effetti di sostegno alla liquidità delle imprese e il rallentamento economico e gli alti costi di finanziamento stanno determinando ancora cali di finanziamenti destinati alle imprese per avviare investimenti.

Tra gennaio e settembre 2023 i dati della Banca d'Italia mostrano, infatti, una diminuzione del 5,1% dei finanziamenti complessivi per investimenti in costruzioni, determinata dalla contrazione dei mutui per investimenti residenziali (-15,1%). Il comparto non residenziale, invece, mostra un incremento delle erogazioni nello stesso periodo, determinato però da un incremento anomalo registrato solo nel secondo trimestre 2023.

Nel terzo trimestre del 2023 (ultimo con dati disponibili) i valori sono negativi sia per il comparto residenziale (-24,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), sia per il comparto non residenziale (-7,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

Ulteriore dato che conferma il rinnovato inasprimento del mercato creditizio è quello che emerge dai risultati dell'Indagine sul credito bancario di Banca d'Italia, secondo cui i criteri di offerta di credito, nella prima metà del 2023, sono stati più rigidi per le imprese operanti nel settore delle costruzioni, irrigidimento che si prevede caratterizzerà anche la prima parte del 2024.

D'altro canto, anche la domanda di credito da parte delle imprese risulta sempre più contratta (sono quattro i trimestri consecutivi durante i quali è stata riscontrata), soprattutto per quanto riguarda gli investimenti.

Ulteriore frenata è stata osservata anche nella concessione di mutui alle famiglie per l'acquisto della casa: nei primi 9 mesi del 2023 la diminuzione è stata del 28,3% che va ad aggiungersi al -10,3% riscontrato nel 2022. Sono stati i nuovi contratti di mutuo a contrarsi fortemente, con una caduta che ha superato il 30%, conseguenza degli incrementi dei tassi d'interesse che si è registrata a partire dal 2022. Le surroghe e le sostituzioni di mutuo, invece, sono in aumento.

Il quadro descritto lascia intuire come il pericolo di un nuovo credit crunch che andrebbe ad innestarsi in un contesto economico non favorevole, potrebbe portare ad ulteriori difficoltà connesse alla restituzione dei debiti contratti.

Appare, quindi, assolutamente necessario e strategico introdurre misure di sostegno per le imprese che potrebbero trovarsi in difficoltà ed evitare che, come avvenuto nelle passate crisi finanziarie, debiti di imprese sane vengano nuovamente ceduti a fondi speculativi.

Si interrompe il trend positivo del mercato immobiliare

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE, EVOLUZIONE DEMOGRAFICA, RICCHEZZA E POVERTA' DELLE FAMIGLIE

Nel corso del 2023 si sono intensificati i segnali negativi del mercato immobiliare residenziale emersi sul finire del 2022. A conferma di ciò, gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate indicano come nei primi 9 mesi del 2023 il numero di abitazioni compravendute diminuisca del -11,8% su base annua, sintesi di un inizio d'anno in calo del -8,3%, a cui seguono contrazioni più marcate nel secondo (-16,0%) e nel terzo trimestre (-10,4%).

Tale tendenza negativa risulta fortemente influenzata dalla politica monetaria restrittiva attuata dalla BCE, responsabile di aver limitato e reso più oneroso l'accesso al credito finalizzato all'acquisto della casa, che nel 60% dei casi assiste le transazioni abitative. In aggiunta a ciò, il persistere su livelli elevati dell'inflazione lungo gran parte del 2023 ha continuato ad erodere i risparmi delle famiglie accumulati nei periodi più duri della pandemia, posticipandone le decisioni di investimento.

Nonostante l'azione congiunta di questi fattori abbia temporaneamente ridimensionato il mercato, **la domanda abitativa risulta ancora considerevole.** Conferme in tal senso, peraltro, provengono anche dall'indagine multiscopo dell'Istat, dalla quale emerge che nel 2022 sono oltre 2 milioni le famiglie che hanno manifestato la volontà di cambiare casa (il 9,1% del totale).

Infatti, a seguito dell'esperienza vissuta durante la pandemia, le famiglie hanno iniziato a considerare l'abitazione come un ambiente multifunzionale, riscoprendo la sua centralità anche al di fuori della vita serale e festiva. La casa è divenuta il luogo deputato allo studio, allo smartworking e un rifugio sicuro nel quale coltivare non solo la propria intimità, ma anche le relazioni sociali.

Alla luce di questi fattori, la ricerca dell'abitazione si è orientata in una duplice direzione: la prima è quella di una soluzione caratterizzata da spazi adeguati e confortevoli in grado di rispondere alle esigenze e ai bisogni quotidiani delle persone; la seconda comprende una dimensione più collettiva, legata ai servizi di prossimità che il quartiere fornisce, fondamentali nel rendere un luogo vivibile e attraente.

I dati Istat relativi all'indagine multiscopo confermano le **nuove esigenze legate all'abitare**, con una quota non irrisoria di famiglie che riscontrano delle criticità in merito alla dimensione dell'abitazione (circa 3 milioni, ovvero il 12%). Tale percentuale diventa nettamente più alta se si considera l'ambiente immediatamente circostante l'abitazione, per il quale oltre il 30% degli intervistati manifesta carenze nel trasporto pubblico e nella pulizia delle strade.

Tali evidenze pongono l'accento sulla necessità di una rigenerazione urbana delle città che, partendo dalla riqualificazione e dalla riorganizzazione degli spazi fisici, permetta non solo di restituire le aree condivise alla cittadinanza, ma anche di garantirne la fruibilità e lo sviluppo socio-economico.

Prosegue il trend demografico sfavorevole. Dagli ultimi dati Istat del Censimento permanente della popolazione emerge ancora un calo della popolazione frutto di una dinamica naturale sfavorevole, caratterizzata da un eccesso dei decessi sulle nascite, solo in parte compensata da movimenti migratori con l'estero di segno positivo.

Si delineano alcune tendenze che fanno presagire quello che potrà avvenire nei prossimi anni. Uno spopolamento delle aree interne e dei piccoli comuni e la perdita di popolazione nelle aree del Mezzogiorno. Sono, infatti, proprio queste le aree che hanno perso popolazione, mentre le altre circoscrizioni hanno un andamento, pur se lievemente, positivo o stazionario nel caso del Centro.

Prosegue il processo di invecchiamento e di assottigliamento delle fasce di popolazione più giovani. A fine 2022, l'indice di vecchiaia ha raggiunto quota 193,1% (dal 187,6% del 2021): In Italia, per ogni 100 giovani under 25, ci sono 193 over 65.

Al decremento, la popolazione giovane associa importanti fragilità, dettate anche da una maggiore vulnerabilità e precarietà lavorativa. Una delle conseguenze è la maggiore permanenza dei giovani italiani nella famiglia di origine e ulteriore preoccupante

Popolazione e famiglie

Ridare valore al patrimonio abitativo

indicatore è la quota di giovani che non lavorano né seguono corsi di istruzione o di formazione (i cosiddetti Neet - Neither in employment, in education or training) sulla popolazione di età tra i 15 e i 29 anni, che registra un tasso superiore di 7 punti percentuali rispetto a quello medio europeo e riguarda quasi 1,7 milioni di giovani.

Guardando alle **strutture familiari**, si conferma la dinamica in atto da diversi anni che vede un aumento della quota delle famiglie unipersonali ed un assottigliamento delle dimensioni.

Banca d'Italia ha pubblicato le statistiche dei conti distributivi sulla ricchezza (Distributional Wealth Accounts, DWA) che offrono informazioni sulla distribuzione della ricchezza delle famiglie.

Lo studio parte con l'analisi della composizione di portafoglio della ricchezza delle famiglie alla fine del 2022 per tre gruppi: la classe al di sotto del 50° percentile (0-50), la classe "centrale" o "intermedia", la cui ricchezza netta è compresa tra il 50° e il 90° percentile; e le famiglie che si trovano oltre il 90° percentile (90-100).

Alla fine del 2022, il 5% delle famiglie italiane più abbienti deteneva il 46% della ricchezza netta totale, mentre il 50% più povero ne possedeva meno dell'8%.

Complessivamente, metà della ricchezza delle famiglie italiane è rappresentata da abitazioni, ma le abitazioni raggiungono i tre quarti della ricchezza per le famiglie del primo gruppo (0-50).

Tra il 2010 e il 2022 la composizione del portafoglio delle famiglie ha subito significative variazioni; in particolare, la flessione dei prezzi degli immobili ha ridimensionato il peso delle abitazioni che è sceso dal 55,8% al 50,2% a livello aggregato, ma per le famiglie più povere è cresciuto di quattro punti percentuali (da 70,6% a 74,6%).

La classe più povera ha subito probabilmente di più gli effetti della riduzione della ricchezza complessiva; tra il 2010 e il 2016 il valore mediano della ricchezza netta è sceso da quasi 200.000 euro a poco più di 150.000. Tale valore, nel confronto con Francia, Germania e Spagna emerge come una peculiarità dell'Italia che non ha visto risalire i valori della ricchezza mediana.

Eppure, le famiglie italiane più povere (rispetto a quelle tedesche) detengono una ricchezza di circa tre volte maggiore rispetto a quella delle famiglie tedesche e questo è dovuto proprio alla ampia quota di famiglie proprietarie di abitazione, tipica dell'Italia, diversamente dalla Germania dove è più ampio il ricorso all'affitto.

La casa di proprietà, dunque, fino ad oggi ha rappresentato un vantaggio per le famiglie ma **in prospettiva potrebbe trasformarsi in un onere di difficile gestione**, un bene che richiederà senz'altro un impegno economico per mantenerne il valore e non vedere diminuire ancora di più la propria ricchezza.

Il patrimonio immobiliare residenziale italiano è molto-vecchio, con il 74,1% realizzato prima dell'entrata in vigore della normativa sul risparmio energetico, mentre la strategia europea ha posto come obiettivo comune a tutti gli Stati membri nel 2050, la completa decarbonizzazione degli edifici.

Per l'Italia, il raggiungimento di tale obiettivo implica un numero di interventi, in media ogni anno, molto importante, che potrà essere raggiunto solo con un rinnovato sistema di incentivi e nuove forme di finanziamento che rendano sostenibile, dal punto di vista economico, per le famiglie la scelta di intervenire sugli edifici in cui abitano.

I benefici sono però notevoli, non solo in termini ambientali e di migliore qualità della vita delle persone, ma anche di conservazione/aumento del valore del patrimonio abitativo, salvaguardando la tenuta patrimoniale delle famiglie.

L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E L'ATTUAZIONE DEL PNRR

Investimenti in opere pubbliche in crescita del 18% nel 2023

L'andamento degli investimenti in opere pubbliche nel corso del 2023 ha registrato un incremento del 18% in termini reali, rispetto all'anno precedente.

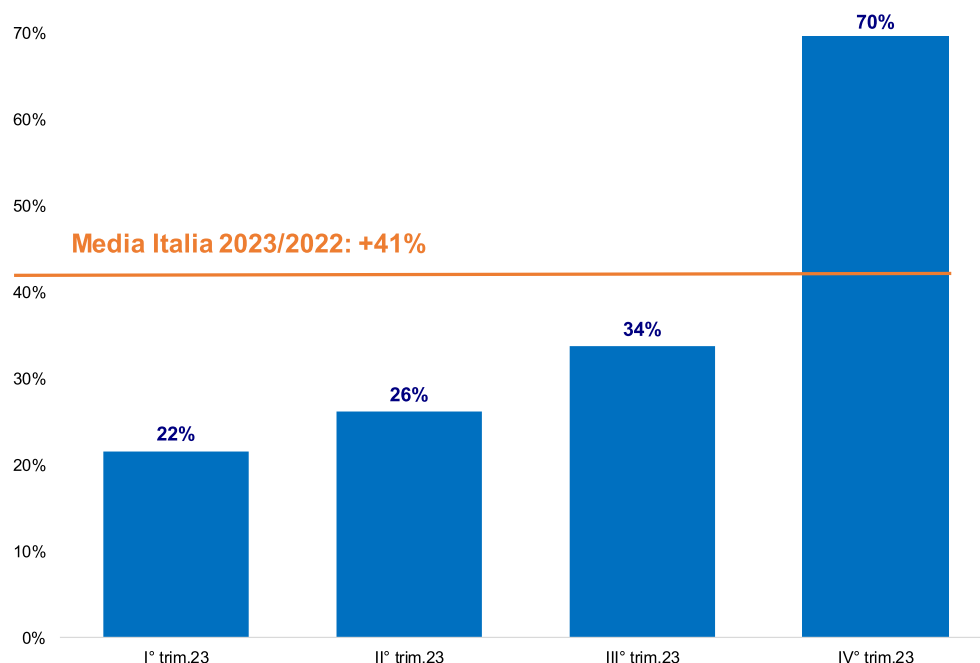
Questo trend, sebbene ampiamente positivo, segna un rallentamento rispetto alle ultime previsioni formulate dall'Ance a maggio 2023, che fissavano a +25% l'incremento previsto per questo comparto, a causa del peggioramento del contesto economico generale, al quale si sono aggiunte le incertezze generate dal processo di revisione del PNRR.

La crescita dei livelli produttivi è imputabile principalmente a due fattori: la realizzazione degli investimenti del PNRR e la chiusura, al 31 dicembre 2023, della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei.

In merito al PNRR, nel corso dell'anno è proseguita la realizzazione dei cosiddetti progetti in essere, ovvero progetti già previsti a legislazione vigente, e si è dato avvio, nella seconda parte dell'anno, a nuovi cantieri oggetto dei numerosi bandi di gara pubblicati alla fine del 2022. Tali valutazioni trovano conferma nell'andamento dei principali soggetti attuatori del Piano europeo, ovvero RFI e gli enti locali.

Con riferimento agli enti locali, si segnala l'andamento della spesa in conto capitale dei comuni che, secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, ha registrato un incremento del 41% rispetto all'anno precedente, corrispondente a maggiori investimenti per 5,4 miliardi di euro. Una crescita importante che risulta concentrata, per oltre la metà, nell'ultimo trimestre dell'anno. Tra ottobre e dicembre 2023 i comuni hanno incrementato la spesa per investimenti del 70%, evidentemente spinti anche dalla chiusura a fine anno della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei.

Andamento della spesa in conto capitale nei comuni italiani var % rispetto all'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Siope (RGS)

Lo stato di attuazione del PNRR

La spinta del PNRR sugli investimenti in opere pubbliche nel corso del 2023 è comunque inferiore alle attese. Il Piano, infatti, secondo le ultime indicazioni governative contenute nella NADEF 2022 e mai aggiornate, a fine 2023 avrebbe dovuto raggiungere una spesa pari a circa 60 miliardi di euro. Gli ultimi dati Regis, diffusi dall'Ufficio Parlamentare di Bilancio segnano, a fine novembre 2023, una spesa di 28,1 miliardi, pari al 14,7% delle risorse europee.

E' un dato sottostimato che sconta i tempi necessari alla rendicontazione, oltre che problematiche legate al funzionamento della piattaforma. Secondo informazioni più recenti fornite dal Ministero per gli affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il PNRR, a fine 2023, la spesa conseguita supererebbe i 40 miliardi di euro.

Guardando alle componenti della spesa effettuata, i dati dell'UPB confermano le evidenze già emerse dai monitoraggi della Corte dei Conti e, da ultimo, dalla terza Relazione sullo stato di attuazione del PNRR pubblicata dal Governo il 31 maggio 2023, ovvero che **la spesa riferita ai cantieri risulta più veloce di quella delle altre misure del PNRR.**

La spesa realizzata risulta, infatti, concentrata sugli investimenti attuati attraverso incentivi automatici, come il Superbonus e Transizione 4.0, e su quelli per la realizzazione di lavori pubblici.

Gli ultimi dati circolati segnalano, tra gli altri, 7 miliardi di investimenti PNRR realizzati dalle Ferrovie dello Stato e 3,3 miliardi di investimenti comunali per interventi sulla resilienza, la valorizzazione del territorio e l'efficienza energetica degli immobili.

La revisione del PNRR

Sull'andamento del Piano nel corso del 2023 ha inciso il processo di revisione attuato al fine di inserire il nuovo capitolo dedicato al programma REPowerEU, oltre che i cambiamenti apportati alla governance con l'accentramento dei poteri presso la Presidenza del Consiglio dei ministri a seguito della creazione di una specifica Cabina di Regia e della nomina di un'autorità politica delegata, il Ministro per gli affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il PNRR.

Con il nuovo PNRR, approvato dal Consiglio Europeo l'8 dicembre 2023, le risorse europee del Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza (RRF) aumentano da 191,5 miliardi a 194,4 miliardi di euro. I 2,8 miliardi di euro aggiuntivi vanno a finanziare, insieme a 8,3 miliardi di fondi PNRR rimodulati, la nuova Missione 7 dedicata al REPowerEU, il programma europeo finalizzato a rafforzare l'indipendenza, la sicurezza e la sostenibilità energetica dell'Unione europea.

Dalle informazioni disponibili al momento della redazione del presente rapporto, emerge che le modifiche apportate al Piano non coincidono pienamente con le proposte che il Governo italiano aveva presentato alla Commissione Europea ad agosto 2023.

La revisione ha determinato rimodulazioni e cancellazioni di alcuni investimenti, oltre che l'introduzione di nuovi.

Al momento, non è possibile stimare dettagliatamente l'impatto che tali modifiche avranno sugli investimenti che coinvolgono il settore delle costruzioni. Occorre attendere l'approvazione di un nuovo Decreto PNRR, atteso entro i primi giorni di febbraio, che dovrebbe fornire il quadro aggiornato degli investimenti PNRR e indicazioni sulla copertura finanziaria degli investimenti defianziati, oltre che semplificazioni per accelerare la fase attuativa.

La documentazione europea consente, comunque, di compiere alcune valutazioni:

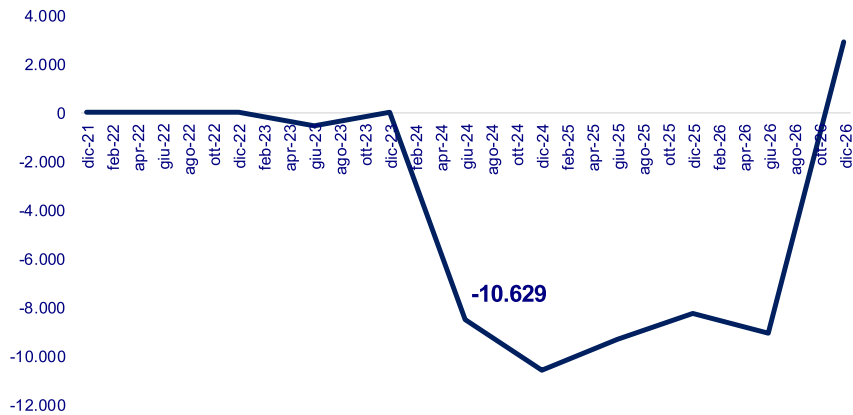
Se da un lato vengono esclusi dal Piano i 6 miliardi di investimenti piccoli e medi dei comuni per la resilienza, la valorizzazione del territorio e l'efficienza energetica, che erano alla base delle critiche di eccessiva frammentazione del PNRR, dall'altra sono stati operati, nel senso auspicato dall'Ance, dei tagli selettivi sui progetti per le città, in funzione dell'effettivo stato di avanzamento dei progetti ricompresi nei Piani Urbani Integrati e nel Programma di rigenerazione urbana enti locali, per un importo di 2,9 miliardi.

La revisione del PNRR determina, inoltre, una rimodulazione di numerosi milestone e target con uno **spostamento in avanti degli investimenti e di conseguenza delle rate previste per il versamento all'Italia dei fondi europei.**

Tale operazione determinerà una **riduzione delle dotazioni di cassa dello Stato nel triennio 2024-2026 per circa 11 miliardi di euro**, che rischia di incidere sulla realizzazione degli investimenti per le possibili conseguenze sui pagamenti alle imprese esecutrici dei lavori.

Differenze dell'ammontare delle rate di rimborso post e pre revisione PNRR

Valori cumulati in milioni di euro



Elaborazione su documenti ufficiali - Commissione europea

2024: l'anno della verità per il PNRR

Questa criticità, unita a fattori di natura esterna, legati alle tensioni geopolitiche e infrazionistiche e al rallentamento del ciclo economico internazionale, rischia di limitare la portata espansiva del PNRR sugli **investimenti in opere pubbliche nell'anno in corso che, secondo le stime dell'Ance, registreranno un incremento del 20% nel confronto con il 2023.**

Tale stima, pur considerando un livello più contenuto di investimenti PNRR rispetto alle previsioni iniziali, in considerazione della revisione del Piano, tiene conto degli effetti sui livelli produttivi determinati dalla forte crescita dei bandi di gara per lavori pubblici, sostenuta nell'ultimo biennio dagli interventi inseriti nel PNRR, e dell'accelerazione dei tempi per la programmazione e ripartizione dei fondi PNRR e per l'affidamento e la cantierizzazione delle opere, determinata dalle misure straordinarie previste per il Covid e per il PNRR.

Basti considerare che, dopo solo un anno e mezzo dall'approvazione del Piano, il 92% dei fondi destinati ad interventi di interesse per il settore delle costruzioni risultava ripartito sul territorio nazionale e che, tra il 2022 e il 2021, si riscontra una riduzione media del 30% dei tempi tra la pubblicazione del bando e l'apertura del cantiere, che coinvolge tutte le fasce di importo, con effetti positivi sull'efficienza generale.

A ciò si aggiungano i tempi estremamente ristretti per il completamento del Piano che dovranno necessariamente imporre una riduzione anche dei tempi delle realizzazioni, se non si vuole perdere la grandissima opportunità di sviluppo e di ammodernamento del Paese rappresentata dal PNRR.

Le priorità per l'Ance

Affinché ciò avvenga, l'Ance intende porre l'attenzione su alcuni aspetti che incidono sulla fase esecutiva degli investimenti.

In primo luogo, è prioritario definire le coperture, sia di competenza sia di cassa, di tutte le opere che sono state eliminate dal Piano, per garantirne la continuità realizzativa.

Per comprendere il reale destino del Piano, poi, **sarà importante valutare, con estrema attenzione e tempestività, il concreto avvio delle attività realizzative.** E' necessario che tutti le fasi antecedenti alle lavorazioni (progettazioni, finanziamenti, autorizzazioni) siano realmente compiute, per evitare ritardi che, successivamente, non potranno essere recuperati entro la scadenza del PNRR.

Occorre, in particolare, superare qualsiasi tensione finanziaria, derivante dalle carenze di cassa conseguenti alla revisione del PNRR, che possa determinare rallentamenti o interruzioni nelle lavorazioni. Garantire regolari pagamenti alle imprese, secondo gli standard europei, rappresenta infatti il presupposto indispensabile per la realizzazione degli investimenti.

Inoltre, con l'obiettivo di rimuovere le difficoltà che stanno emergendo nella fase realizzativa, si deve intervenire con ulteriori semplificazioni delle fasi autorizzative, soprattutto in materia ambientale, che allungano oltremodo i tempi necessari per l'inizio delle lavorazioni, con il rischio di concentrare gli investimenti in un tempo troppo limitato, insostenibile per le imprese esecutrici.

La presenza di vincoli e limiti fisici dovuti all'organizzazione stessa del cantiere e delle lavorazioni, rendono difficile comprimere la fase di esecuzione dei lavori.