

# Edilizia Flash

**MARZO 2023 - N. 2**

A cura della  
Direzione Affari Economici,  
Finanza e Centro Studi

- **Il quadro macroeconomico**
- **Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni**
- **Il Superbonus 110%**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **Il caro materiali**
- **I lavori pubblici**
- **Il PNRR: stato di attuazione**
- **Il credito**
- **I numeri di Edilizia Flash**

## Il quadro macroeconomico

### PIL e componenti della domanda

Nel corso del 2022 l'economia italiana ha evidenziato una performance positiva, superando le attese della maggior parte degli osservatori economici riviste in peggioramento dopo l'inizio del conflitto in Ucraina. Secondo le **ultime stime dell'ISTAT**, il **PIL nel 2022 ha registrato un solido aumento del +3,7% su base annua, dopo l'eccezionale +7% del 2021. La crescita risulta trainata dalla domanda interna, soprattutto nella parte degli investimenti (+9,4% per il 2022) e tra i settori produttivi spicca l'importante contributo fornito dalle costruzioni** che, negli ultimi due anni, hanno rappresentato il principale motore di crescita dell'economia italiana. Secondo **stime ANCE**, **circa un terzo della crescita del PIL nei periodi considerati è attribuibile all'edilizia**, grazie, soprattutto, alla buona performance degli investimenti privati nelle costruzioni, legati agli incentivi fiscali del bonus ordinari e del Superbonus. Proprio in merito al Superbonus e al "Bonus Facciate", l'Eurostat ha rettificato la contabilizzazione dei crediti di imposta legati a tali misure, definendoli come "pagabili": tutto l'ammontare dei crediti viene imputato come spesa in conto capitale della PA negli anni 2020, 2021 e 2022, diversamente da quanto stabilito in precedenza. In altri termini, la maggiore spesa che lo Stato ha sostenuto è sempre contabilizzata come maggiore indebitamento netto e per l'intero importo nel momento della nascita del credito. Tale modifica ha determinato un aumento del deficit imputabile agli anni 2020-2022, peggiorando il rapporto deficit/PIL, ma, allo stesso tempo, ha migliorato il deficit pubblico a partire dal 2023.

	Variazioni % rispetto all'anno precedente	
	2022	Previsione 2023*
<b>PIL</b>	<b>+3,7</b>	<b>+0,8</b>
- Consumi	+3,5	-
- Investimenti fissi lordi	+9,4	-
- Esportazioni	+9,4	-
- Importazioni	+11,8	-

\* Commissione europea, febbraio 2023

Elaborazione Ance su dati Istat

**Per l'anno in corso la previsione per l'economia italiana** rilasciata dalla Commissione Europea a metà febbraio scorso, è di un aumento dello +0,8%, in rialzo rispetto alle stime autunnali (+0,3%). La nuova stima considera una ripresa della spesa per i consumi nella seconda parte dell'anno e l'avvio effettivo degli investimenti pubblici compresi nel PNRR.

### INFLAZIONE

Dopo i primi segnali di rallentamento registrati a dicembre dello scorso anno, l'inflazione conferma tale dinamica anche nei primi due mesi del 2023. Dopo il +10,0% di gennaio, il dato registrato a febbraio, sebbene ancora provvisorio, si attesta a +9,2% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

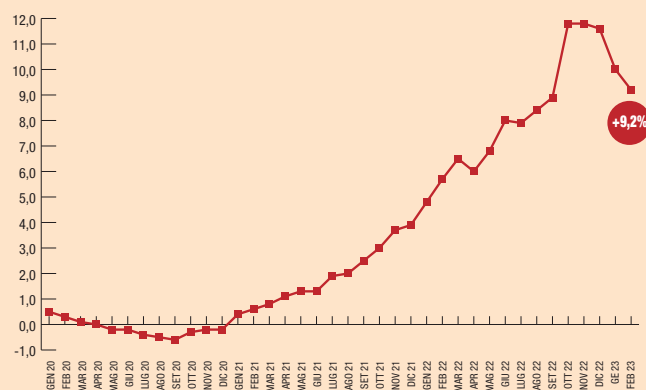


Il calo dell'inflazione risulta principalmente dovuto al rallentamento dei prezzi dei beni energetici, a fronte invece di aumenti ancora significativi nei prezzi nel comparto dei beni alimentari, lavorati e non, dei tabacchi e dei servizi.

Come indicato da più economisti sembra che sia superato il picco dell'inflazione legato ai costi dell'energia, tuttavia, essendo il fenomeno ormai diffuso anche alle componenti meno volatili il riassorbimento della dinamica dei prezzi non potrà che essere graduale.

### Inflazione\*

Var% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



\*Indice NIC - Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività

Elaborazione Ance su dati Istat

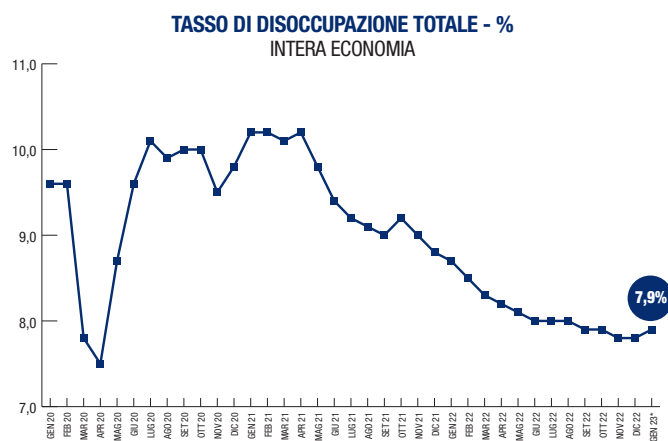
### Occupazione

I dati mensili diffusi dall'Istat relativi a gennaio 2023 mostrano che il numero di occupati per l'intera economia si attesta a oltre 23 milioni e 300 mila, in aumento di circa 35mila unità rispetto al mese di dicembre. L'occupazione, per effetto dell'aumento dei dipendenti permanenti e degli over 35, continua ad evidenziare una dinamica sostenuta, registrando a gennaio 2023 il valore più alto degli ultimi venti anni. Il tasso di disoccupazione, sempre secondo i dati Istat, a gennaio si attesta sostanzialmente sullo stesso livello del mese precedente risultando pari a 7,9%.



\*dati destagionalizzati; \*\* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat



\* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat



## Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni

Nel 2022 gli investimenti nel settore delle costruzioni confermano la dinamica positiva in atto dal 2021, dopo la battuta d'arresto registrata nell'anno della pandemia. **L'Istat, nei recenti dati di contabilità nazionale, stima, infatti, per il 2022 un importante aumento tendenziale del +12,4% dei livelli produttivi del settore** (al netto dei costi per trasferimento di proprietà), **in linea con quanto formulato dall'ANCE nell'Osservatorio Congiunturale di ottobre scorso (+12,1% rispetto al 2021)**. Tale crescita risulta trainata, in particolare, dalla manutenzione straordinaria abitativa (+22% rispetto al 2021), sostenuta dagli incentivi per la ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio abitativo.

Anche per il comparto delle opere pubbliche la stima risulta positiva (+4% su base annua) ma più contenuta, rispetto alle previsioni iniziali, in considerazione del persistere delle tensioni sui prezzi di materie prime ed energie e dei ritardi nell'avvio delle opere del PNRR.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI*					
	2021	2020	2021**	2022**	2023**
	Milioni di euro		Variazioni % in quantità		
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>153.051</b>	<b>-6,2%</b>	<b>20,1%</b>	<b>12,1%</b>	<b>-5,7%</b>
<b>ABITAZIONI</b>	<b>71.869</b>	<b>-7,8%</b>	<b>21,7%</b>	<b>18,1%</b>	<b>-18,6%</b>
- nuove	15.894	-10,2%	11,2%	4,5%	3,4%
- manutenzione straordinaria	55.975	-7,0%	25,0%	22,0%	-24,0%
<b>NON RESIDENZIALI</b>	<b>81.182</b>	<b>-4,8%</b>	<b>18,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,2%</b>
- private	50.999	-8,9%	20,9%	8,2%	-3,0%
- pubbliche	30.183	2,6%	15,8%	4,0%	25,0%

\* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà; \*\* Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Per il 2023 si prevede un livello complessivo di investimenti ancora molto elevato, benché in ridimensionamento del -5,7% rispetto agli eccezionali valori raggiunti nel 2022. Tale risultato è il combinato disposto del mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria (-24% rispetto al 2022), a seguito delle modifi-

che apportate al Superbonus 110% e del sostanziale blocco delle cessioni dei crediti fiscali che ancora non ha trovato un'adeguata soluzione.

La previsione considera, viceversa, un'importante crescita negli investimenti in opere pubbliche (+25%), legata principalmente alla realizzazione del PNRR.

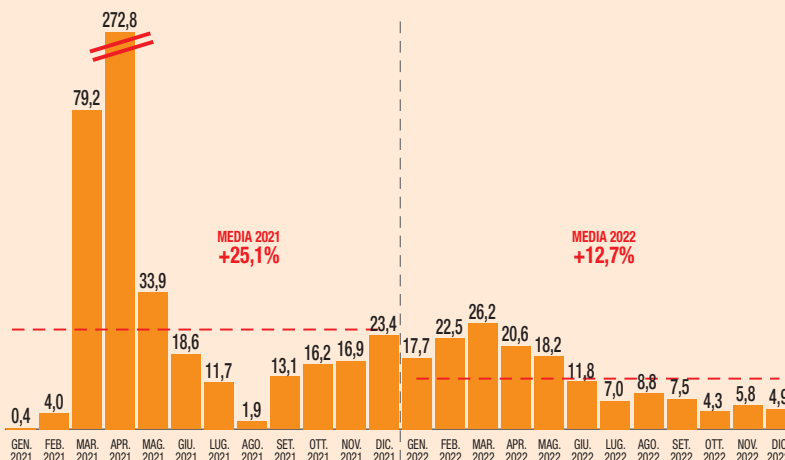
### Produzione nelle costruzioni

Indice Istat - Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente\*

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario, a dicembre 2022 registra una ulteriore crescita del 4,9% rispetto allo stesso mese del 2021, in rallentamento rispetto a novembre scorso (+5,8%).

Con il dato di dicembre, si chiude un anno positivo per il settore delle costruzioni, che vede aumentare del 12,7% i propri livelli produttivi rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dando seguito all'eccezionale performance realizzata nel 2021 (+25,1%).

I dati disponibili ci descrivono, quindi, un settore in crescita, nonostante lo scenario alquanto incerto. Infatti, l'elevato costo delle materie prime, l'ulteriore rialzo dei tassi di interesse previsto a marzo 2023 e il blocco della cessione dei crediti fiscali disposto dal Governo, costituiscono dei rilevanti fattori di rischio che potrebbero ridimensionare i livelli produttivi del settore, nonostante l'effetto propulsivo del PNRR.

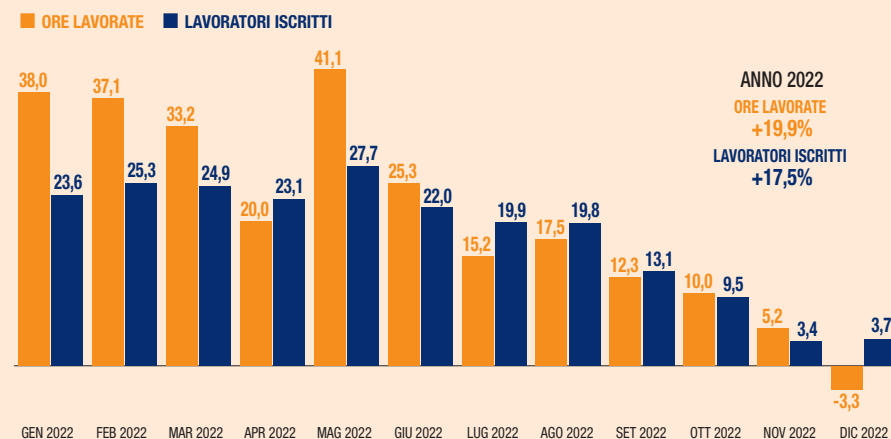


\*dati destagionalizzati; \*\*dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

### Ore lavorate e lavoratori iscritti

Var. % mensili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati CNCE: dati su 113 casse edili /edilcasse. Estrazione: 20 febbraio 2023

L'anno 2022 si chiude con una lieve flessione a dicembre delle ore lavorate (-3,3%) rispetto allo stesso mese dell'anno precedente (il quale a sua volta aveva registrato un significativo aumento del 44,6% in confronto con dicembre 2020), mentre continuano a tenere i lavoratori iscritti (+3,7%). Complessivamente, lo scorso anno segna una crescita media del 19,9% delle ore lavorate su base annua e del 17,5% del numero dei lavoratori, con tassi di incremento particolarmente elevati soprattutto nella prima parte dell'anno. La performance positiva del 2022 conferma il trend già riscontrato nel 2021 (+30,3% per le ore lavorate e +14,5% per i lavoratori iscritti rispetto all'anno pandemico).

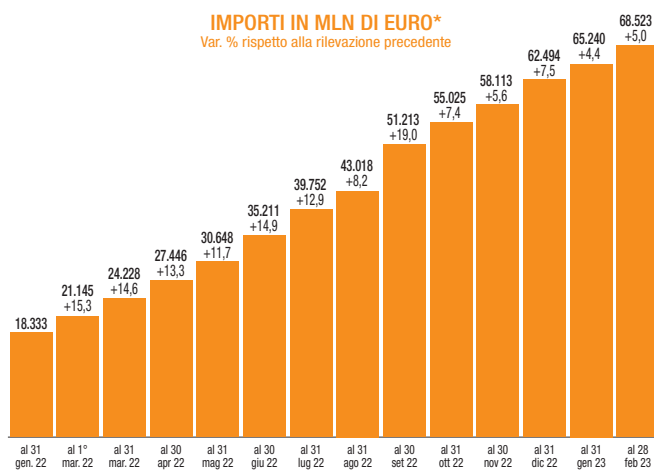
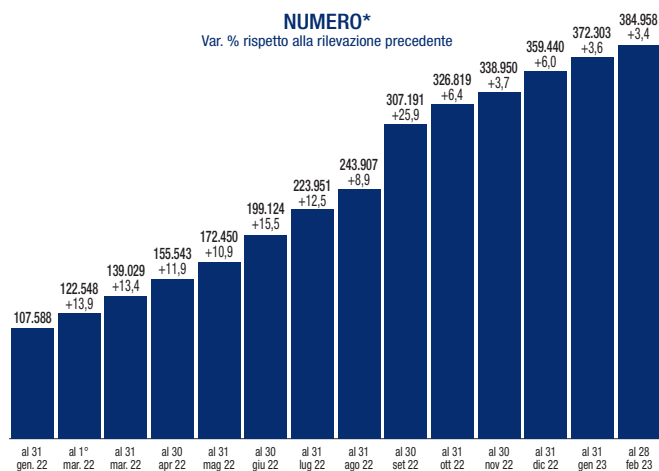


# Il Superbonus 110%

**Nel mese di febbraio, secondo il consueto monitoraggio Enea-MASE, risultano 12.655 i nuovi interventi legati all'efficientamento energetico sostenuti dal Superbonus 110% per un ammontare complessivo di circa 3,3 miliardi. Rispetto alla rilevazione precedente si registra un ulteriore aumento del 3,4% in numero e del 5% nell'importo.**

Dall'inizio del provvedimento, il numero totale degli interventi agevolati con il Superbonus energetico ha raggiunto le 384.958 richieste, per un investimento complessivo di 68,5 miliardi di euro.

## Interventi

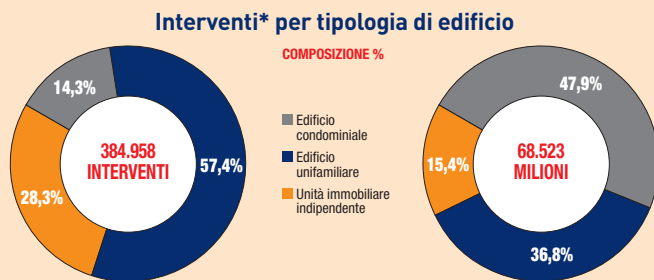


\* interventi con almeno un'asseverazione protocollata

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MASE

Guardando alla tipologia di edificio, emerge che la maggior parte degli interventi continua a riguardare gli edifici unifamiliari (57,4%) e le unità immobiliari indipendenti (28,3%). I condomini rappresentano il 14,3% del totale degli interventi, in aumento rispetto alla rilevazione di gennaio scorso di mezzo punto percentuale (13,8%).

In termini di importo, gli interventi sui condomini hanno una importanza significativa, incidendo per quasi la metà dell'ammontare complessivo (ovvero 32,8 mld su 68,5). Nel mese di febbraio, tale quota si attesta al 47,9%, risultando in ulteriore aumento rispetto al precedente dato (46,8%).

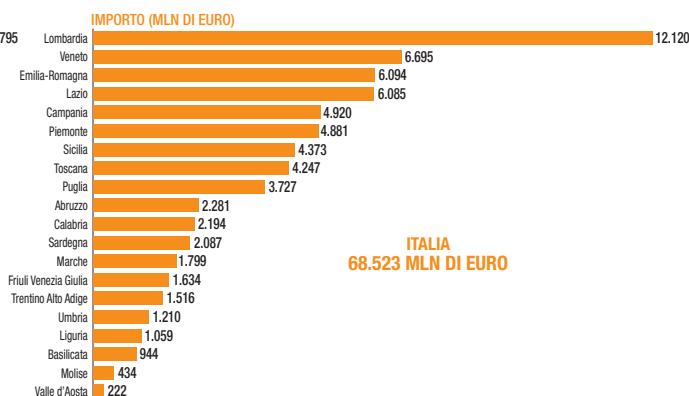
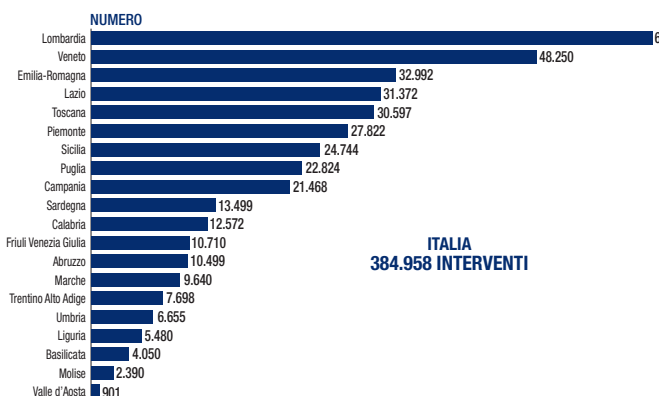


\* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 31 dicembre 2022

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MASE

A livello territoriale, si conferma una maggior concentrazione degli interventi in Lombardia, seguita da Veneto, Emilia-Romagna e Lazio. Le performance delle quattro regioni meridionali, Sicilia, Puglia, Campania e Sardegna, continuano a risultare sostenute.

## Interventi\* per Regione



\* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 31 dicembre 2022

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MASE

Il Superbonus continua a rappresentare un importante volano di crescita per il settore delle costruzioni e per l'intera economia. Anche nello scorso anno, come certificato dai recenti dati dell'Istat, il Pil ha registrato un aumento tendenziale del +3,7% (dopo il già +7% del 2021), dovuto all'importante contributo degli investimenti in costruzioni trainati proprio dagli incentivi fiscali (Superbonus e bonus ordinari).

Il grande successo della misura, però, potrebbe trasformarsi in un notevole rischio economico per le migliaia di imprese, che pur avendo realizzato gli interventi di riqualificazione, non riescono a cedere i crediti maturati tramite le operazioni di sconto in fattura. Il decreto 11/2023 vieta, infatti, agli Enti pubblici l'acquisto dei crediti d'imposta ed elimina, per il futuro, la possibilità di optare per la cessione o per lo sconto in fattura, senza affrontare in alcun modo il problema dei crediti incagliati legati ai bonus edilizi. La soluzione principale e più efficace è rappresentata dall'utilizzo degli F24 a compensazione dei crediti maturati, come ANCE e ABI hanno proposto da tempo, una misura resa ora possibile anche dalle recenti indicazioni di Eurostat.



## ● Il mercato immobiliare residenziale

Il mercato immobiliare residenziale nel 2022 ha continuato la sua ripresa, nonostante il calo che ha interessato il quarto trimestre, dovuto soprattutto alla rapida crescita dell'inflazione e al conseguente aumento dei tassi di interesse.

Il numero di abitazioni compravendute, **secondo gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al quarto trimestre 2022 registra un primo segno negativo -2,1% nel confronto con lo stesso periodo del 2021.** Tale risultato è la sintesi di flessioni generalizzate dei comuni capoluogo, che manifestano una diminuzione tendenziale più contenuta -0,9%, e dei comuni minori che registrano variazioni negative di entità maggiore (-2,6% rispetto al quarto trimestre 2021).

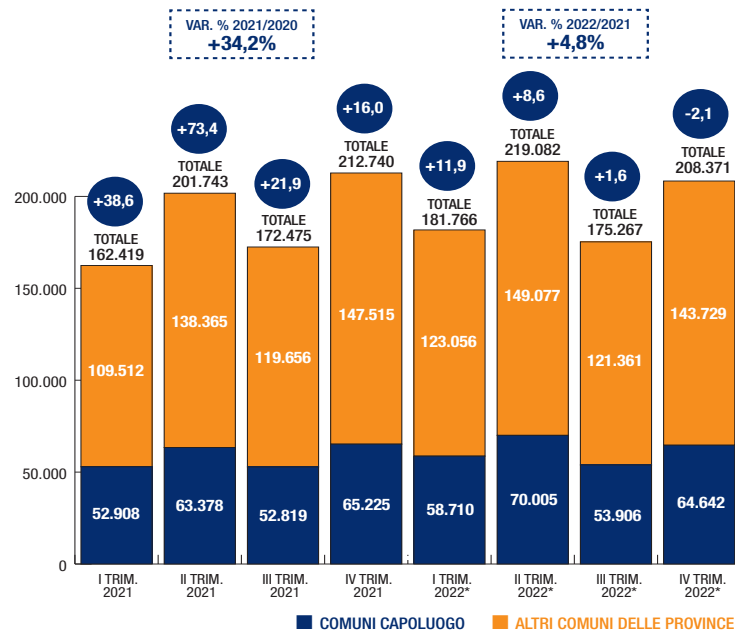
Con riferimento alle otto principali città italiane per popolazione, si registra, un calo nel numero di abitazioni compravendute del -3,1%, più forte rispetto al dato di media nazionale. In particolare, Bologna è l'unica città a restituire un tasso negativo a doppia cifra (-12,6%), seguono le città di Roma, Milano con cali rispettivamente del -6,1% e del -4,6%. Genova si mantiene sugli stessi livelli dell'anno precedente (-0,1%). Di contro, variazioni positive si rilevano per Palermo (+9,2%), Firenze (+1,9%), Torino (+1,3%) e Napoli (+0,6%).

**Complessivamente nel 2022 il numero di abitazioni compravendute in Italia registra un ulteriore aumento tendenziale del +4,8%.**

Questi primi segnali negativi manifestatisi sul finire dello scorso anno, lasciano presagire per il futuro il rischio di un rallentamento, se non addirittura un'inversione di tendenza. L'elevata inflazione e il conseguente aumento dei tassi di interesse sui mutui sono fattori che portano a stimare comportamenti prudentiali, di contenimento del livello dei consumi e di accrescimento del risparmio precauzionale. Le famiglie, infatti, a parità di reddito, hanno peggiori condizioni di accesso al credito. Alla luce dell'importanza che il mercato del credito

### Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



\* Dati provvisori.

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

riveste all'interno del settore residenziale, testimoniata da una quota di compravendite assistite da mutuo pari a circa la metà dei contratti stipulati, è inevitabile che queste dinamiche impattino fortemente anche sui livelli di attività del mercato residenziale. Nomisma prevede per il 2023, una contrazione del numero di transazioni abitative di oltre il 10%.

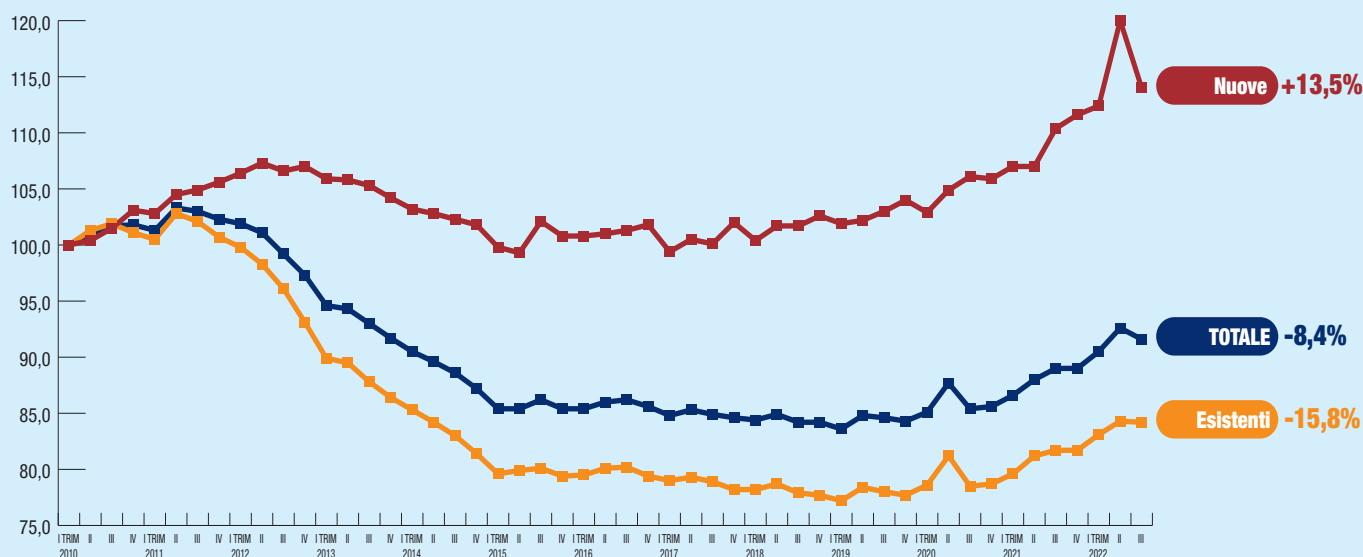
Dopo un primo semestre caratterizzato da un'accelerazione della dinamica espansiva dei prezzi delle abitazioni in atto ormai da tre anni, gli ultimi dati riferiti al terzo trimestre 2022, confermano un andamento comunque positivo ma più debole.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel terzo trimestre 2022, un ulteriore tasso di variazione positivo del +3,0%

rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, sebbene di entità più contenuta rispetto ai periodi precedenti (+5,2% nel secondo trimestre e +4,5% nel primo). Alla base del rallentamento vanno posti i cambiamenti intervenuti negli ultimi mesi, con l'accesso al mercato fattosi improvvisamente più problematico e con la prudenza che è tornata a riaffacciarsi sia da parte delle famiglie sia dalle imprese.

### Prezzi delle abitazioni dal 2010

Numero indice I Trim. 2010=100 e Var.% III Trim. 2022/I Trim. 2010



Elaborazione Ance su dati Istat





## Il caro materiali

Dopo un 2022 che ha visto il costo dei beni energetici e delle materie prime raggiungere i livelli più alti degli ultimi 10 anni o addirittura superare il loro massimo storico, il nuovo anno si è aperto con primi segnali di rallentamento della dinamica dei prezzi. Infatti, dagli indicatori a nostra disposizione, si osserva come i rincari, registrati già a partire dalla fine del 2020, a seguito della ripresa post pandemica e accentuatisi notevolmente in seguito allo scoppio del conflitto Russia-Ucraina, siano in una fase di superamento del picco.

Nel dettaglio, a gennaio 2023, sia l'energia elettrica che il gas naturale hanno subito forti flessioni rispetto ai valori registrati nello stesso periodo dell'anno precedente (-22,3% per il primo e -25% per il secondo), attestandosi sui dei livelli paragonabili a quelli del settembre 2021. Tale discesa è principalmente dovuta ad una domanda di gas naturale minore delle attese, risultante da un inverno mite, dalla riduzione dei consumi delle famiglie e favorito anche da stock europei di gas ancora alti.

La discesa del prezzo dell'energia ha influenzato conseguentemente il costo delle materie plastiche, che hanno sperimentato delle diminuzioni, sia su base mensile che annuale.

Anche il prezzo del bitume è in calo, proseguendo il trend iniziato da giugno 2022 nonostante la stretta sull'offerta operata dai produttori in Cina e Sud Corea. A gennaio, il prezzo del bitume si è attestato su livelli simili a quelli registrati a settembre 2021, che rimangono nettamente più alti rispetto alla media dei mesi seguenti al lockdown.

Di contro, i prezzi delle commodity non energetiche manifestano ancora rialzi. Il costo dei metalli a gennaio 2023, risulta ancora in aumento, sostenuto soprattutto dalle prospettive di recupero dell'economie cinesi per effetto della rimozione dei vincoli alla mobilità e dei ristoccaggi operati nel periodo precedente al Capodanno lunare.

Sui mercati siderurgici, il primo mese dell'anno si è chiuso con un ulteriore aumento del prezzo del ferro tondo per cemento armato del +6,4% su base annua e il rame, che nel corso del 2022 aveva mostrato un modesto incremento del +6,1%, registra a gennaio un ulteriore aumento del +5,7% rispetto a dicembre dello scorso anno.

In questo contesto, le imprese di costruzioni, si trovano oggi a sostenere una duplice emergenza: il caro energia e il caro materiali. Nonostante la moderata discesa dei prezzi, il

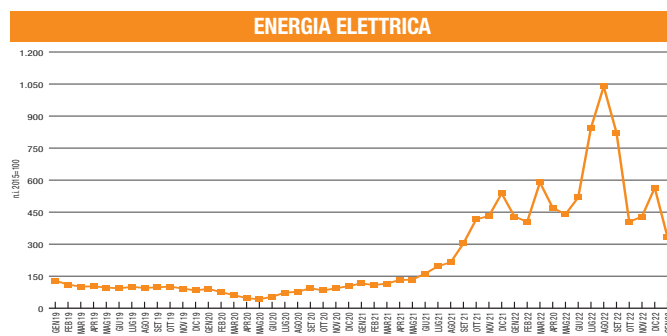
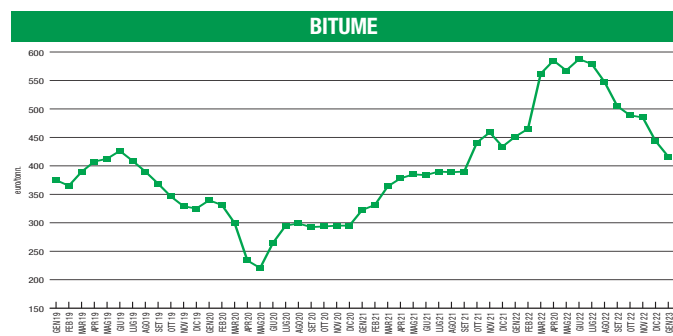
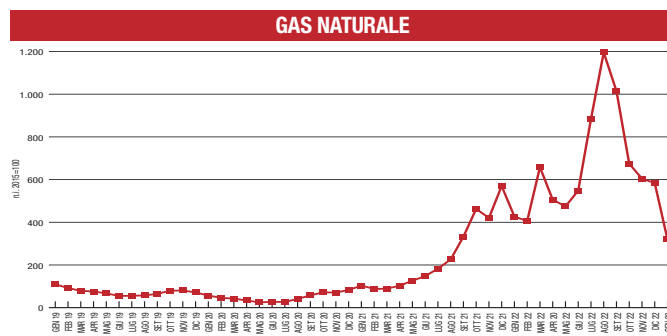
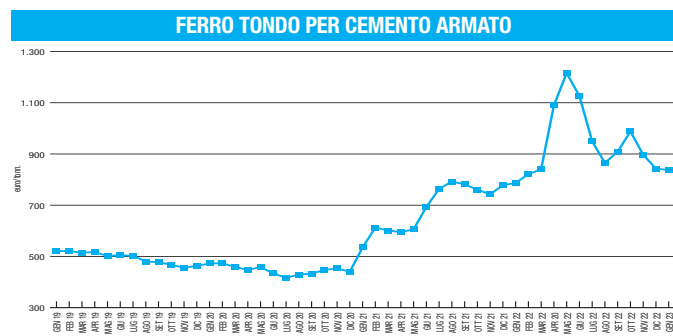
VARIAZIONI DI PREZZO DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE			
MATERIALE	Fonte	Var % media 2022/ media 2021	Var % gen. 2023/ gen. 2022
Ferro - acciaio tondo per cemento armato	Metal Bulletin	+37,2%	+6,4%
Polietilene (HDPE)	Prometeia	-1,5%	-18,2%
Polietilene (LDPE)	Prometeia	-5,1%	-26,6%
Polipropilene	Prometeia	-4,2%	-28,2%
PVC	Prometeia	+16,2%	-33,1%
Polistirene	Prometeia	+26,4%	-6,0%
Rame	Prometeia	+6,1%	-3,3%
Petrolio	Prometeia	+55,7%	+4,4%
Gasolio	Prometeia	+95,1%	+31,5%
Bitume	Argus	+34,3%	-7,8%
Legname di conifera piallato grezzo, Italia (€/mc)	Prometeia	-13,1%	-20,4%
Gas Naturale	Prometeia	+179,7%	-25,0%
Energia Elettrica	Prometeia	+142,5%	-22,3%

Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

costo dell'energia rimane tuttora su livelli decisamente più alti rispetto ai mesi della riapertura post-pandemica, con un aggravio di spesa sulle lavorazioni e sui materiali impiegati nei cantieri.

Tale dinamica si unisce agli aumenti di prezzo delle principali materie prime impiegate dal settore delle costruzioni che si sono manifestati ben prima della crisi energetica, a causa dell'interruzione delle filiere produttive che avevano, già alla fine del 2020, determinato uno shock nel lato dell'offerta.

Di fronte a tali aumenti che impattano fortemente sui costi di costruzione, il Governo, con la nuova Legge di Bilancio, ha cercato di introdurre delle misure di contrasto prevedendo contributi sotto forma di credito di imposta in favore delle imprese per l'acquisto di energia elettrica e gas naturale, sia per le imprese considerate energivore che per le altre. Velocità, certezza dell'applicazione delle regole e sanzioni proporzionate sono indispensabili affinché le imprese possano fruire dei crediti per contenere l'aumento dei costi.



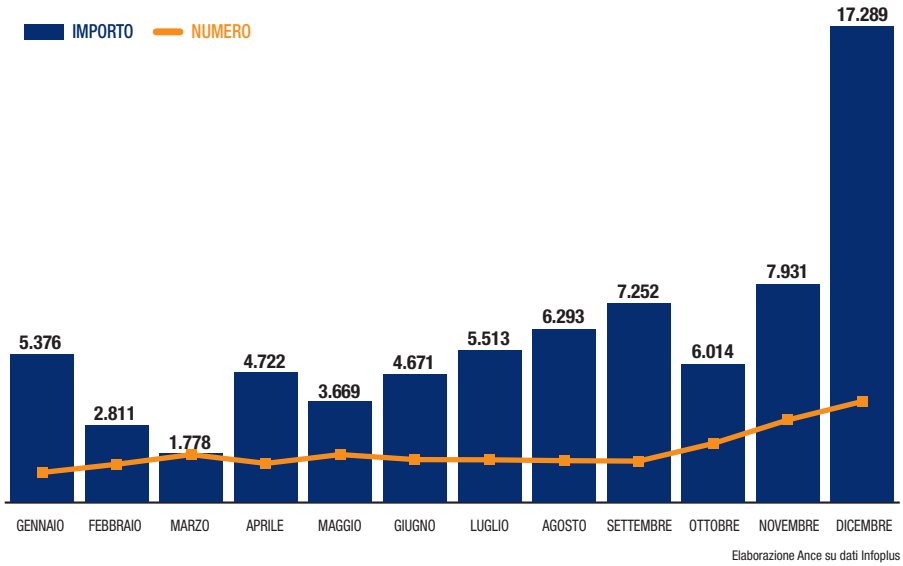
## I lavori pubblici

Secondo il monitoraggio ANCE-Infoplus, il 2022 vede la pubblicazione di circa 23mila gare per lavori pubblici per un ammontare corrispondente di 72,3mld. Rispetto al 2021, la dinamica della domanda mostra una **fortissima accelerazione** in termini di importi banditi, posizionandosi ad un livello più che doppio (+123%) rispetto a quanto registrato nel 2021 (32 mld).

A trainare il mercato hanno contribuito in misura rilevante le gare del PNRR, del Fondo Complementare e quelle commissariate ai sensi del DL 32/2019 (cosiddetto Sblocca Cantieri). In particolare, si osserva un'accelerazione dei bandi pubblicati tra novembre e dicembre a seguito del riparto del "Fondo per le opere indifferibili", ovvero dei fondi stanziati dal Decreto Aiuti (DL 50/2022), pari a circa 8 miliardi, per aggiornare, a seguito dei rincari delle materie prime, i quadri economici delle opere prioritarie da bandire obbligatoriamente entro la fine dell'anno.

La significativa crescita in valore registrata nel 2022 (+123%) risulta pressoché generalizzata a quasi tutte le classi di importo, ma con intensità diverse. L'espansione dei valori banditi risulta infatti trainata dalle gare di importo più rilevante, a partire dalla fascia 20-50mln (+177%), fino a valori più che triplicati per la classe di importo superiore ai 100mln. Quest'ultimi riguardano per circa il 60% del valore opere finanziate nell'ambito del PNRR, soprattutto interventi ferroviari sulla linea AV/AC, e per il restante 40% principalmente opere stradali bandite da ANAS. Il ruolo rilevante del PNRR sull'andamento dei bandi di gara nel corso del 2022 emerge chiaramente anche dall'analisi delle stazioni appaltanti che mostra aumenti significativi per:

### Bandi di gara per lavori pubblici - mln/euro



- le **Amministrazioni dello Stato** (+ 532,5% in valore), categoria che comprende le rilevanti iniziative di Infratel per l'attuazione dell'investimento PNRR relativo alla banda ultra larga e 5G;
- gli **Enti pubblici strumentali nazionali**, che passano da 475mln nel 2021 a oltre 7mld dell'anno successivo, per la presenza di numerosi Accordi quadro pubblicati da **Invitalia** anche in attuazione del PNRR (PINQUA, Piani Urbani Integrati - PUI, Sanità, Beni culturali);
- le **società a partecipazione pubblica** e in particolare gli **Enti ferroviari**, che vedono triplicare gli importi banditi (da 5,6mld a 16,5mld). Tale incremento è spiegato dalla pubblicazione di importanti lotti ferroviari del PNRR (linea

AV/AC Salerno - Reggio Calabria per un valore di 2,2mld; 5 lotti sulla linea Palermo-Catania-Messina per 5,9mld; Circonvallazione ferroviaria di Trento da 977mln). Anche **Anas** segna un aumento importante nell'importo +72,4% per la pubblicazione di alcuni grandi bandi ("Ragusana" da 1,1mld, la Brettella di Gallarate da 161mln e il lotto 3° della SS 727 bis "Tangenziale di Forlì" da 130mln);

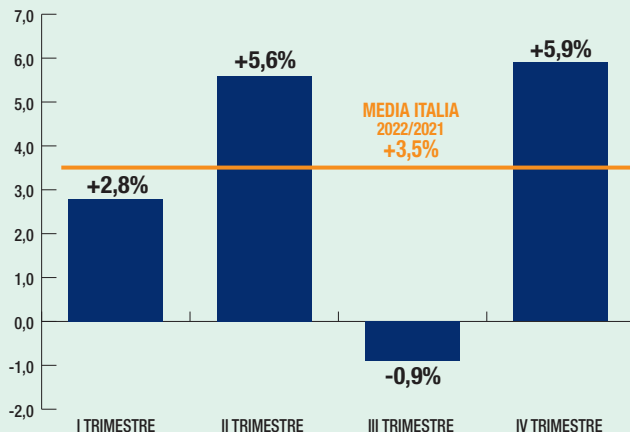
- le **amministrazioni locali** che registrano un incremento del 73,7% con aumenti che coinvolgono tutti gli enti. In particolare, i **comuni**, che sono tra i principali soggetti attuatori del PNRR, hanno visto aumentare di oltre il 50% gli importi banditi.

I dati della Ragioneria Generale dello Stato sulla **spesa in conto capitale dei comuni registrano nel 2022 un incremento del 3,5%**, rispetto all'anno precedente. Tale andamento è il risultato di due trimestri positivi (+2,8% I trim. e +5,6% II trim.), di un terzo trimestre che segna una lieve battuta d'arresto (-0,9%), seguito dalla buona performance registrata nell'ultimo trimestre (+5,9%). L'andamento della spesa in conto capitale conferma la ripresa degli investimenti comunali avviata nel corso del 2019 (+12,6% rispetto al 2018),

soffocata nel 2020 dall'emergenza epidemiologica (+2,8%) e consolidatasi nel 2021 (+15,7%). I dati territoriali dimostrano come anche al Sud la ripresa degli investimenti pubblici abbia assunto nel 2022 maggiore evidenza. I comuni delle regioni meridionali, infatti, segnano un incremento della spesa in conto capitale di oltre il 6%, superando il Nord (+4,5%). Il Centro si distingue per una contrazione della spesa in conto capitale del -5%, in parte fisiologica dopo il forte incremento registrato lo scorso anno.

### Andamento della spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % rispetto al periodo precedente



Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)





## ● Il PNRR: stato di attuazione

Dopo oltre un anno e mezzo dall'avvio del PNRR, che vede il settore delle costruzioni coinvolto nella realizzazione di 108 miliardi di euro di investimenti (circa la metà del Piano), la programmazione e ripartizione dei fondi è quasi completa. **Ad oggi, 99,2 miliardi, pari al 92% delle risorse destinate ad interventi di interesse del settore delle costruzioni, risultano allocati ai territori**, ovvero per tali finanziamenti è possibile individuare i territori nei quali le risorse europee produrranno effetti in termini di investimenti realizzati. Le risorse assegnate a livello regionale risultano superiori, pari a circa 102 miliardi, perché tengono conto delle ulteriori risorse nazionali, circa 2,2 miliardi, disponibili per gli stessi programmi di investimenti inseriti nel PNRR. La distribuzione geografica delle risorse territorializzate vede **le regioni del Mezzogiorno e del Nord rispettivamente con il 42% e il 41% delle risorse, corrispondente a 43 e 42 miliardi**, mentre per quelle del Centro risultano assegnati 16,6 miliardi, pari al 16%. Le regioni che ospitano i maggiori investimenti sono la Lombardia con 11,9 miliardi, la Campania con 11,8 miliardi, la Sicilia con 9,5 miliardi di euro e il Veneto con 8,7 miliardi.

Se la fase di riparto dei fondi ai territori è avvenuta rapidamente, nel rispetto dei termini previsti, **il passaggio dall'allocazione dei fondi alla loro spesa effettiva sta riscontrando alcune difficoltà**. Gli unici dati ufficiali al momento disponibili sono quelli della Nota di aggiornamento al DEF 2022 di settembre scorso. Secondo il documento programmatico, **tra il 2020 e il 2022 la spesa pubblica attivata dal PNRR ha raggiunto 20,5 miliardi di euro, contro 33,7 miliardi previsti ad aprile scorso**. In particolare, nell'ultimo anno la spesa ammonta a circa 15 miliardi, poco più della metà di quella prevista. Si tratta peraltro di valori stimati che con molta probabilità saranno rivisti una volta che il monitoraggio sarà reso più efficace.

Le cause di tali ritardi sono note.

- **Gli eccezionali rincari delle materie prime e dei prodotti energetici**, emersi a partire dalla fine del 2020 ed acuiti con lo scoppio della guerra in Ucraina, hanno determinato uno slittamento in avanti dei cronoprogrammi degli investimenti.
- La cronica **debolezza delle amministrazioni pubbliche**, fortemente depotenziate dopo anni di blocco del turnover, che ha determinato la riduzione, l'invecchiamento e il conseguente impoverimento delle competenze del personale pubblico, sta ostacolando l'avvio della realizzazione degli investimenti.
- I tempi di realizzazione medi impiegati nel nostro Paese per realizzare un'opera pubblica appaiono incompatibili con la scadenza del 2026 del PNRR se non verranno introdotti snellimenti procedurali efficaci. Appare opportuno ricordare che **in Italia servono mediamente 4,4 anni per realizzare le opere pubbliche**. Tale tempistica si riduce a circa 3 anni per le opere inferiori ai 100 mila euro e arriva a quasi 16 anni per le opere di importo superiore.

In questo quadro, il Governo ha approvato il Decreto Legge 24 febbraio 2023, n. 13, cosiddetto "**Decreto PNRR 3**", intervenendo su tre ambiti prioritari:

1. revisione della governance PNRR;
2. rafforzamento della capacità amministrativa e snellimento e accelerazione delle procedure;
3. potenziamento delle politiche di coesione anche in un'ottica di integrazione con il PNRR.

Il provvedimento intende perseguire il duplice obiettivo di **accelerare la realizzazione degli investimenti pubblici del PNRR e definire le condizioni per rafforzare il coordinamento tra il PNRR e i fondi europei per la coesione nazionale**.

Rispetto a questi obiettivi, occorre evidenziare che i prossimi mesi saranno cruciali perché, oltre all'esigenza di affidare le opere del PNRR e fare partire i relativi cantieri, **a fine anno si chiude la programmazione 2014-2020 dei Fondi Strutturali Europei, e occorre spendere circa 20 miliardi di euro per evitare il disimpegno dei fondi**. Inoltre, si sta avviando la nuova programmazione 2021-2027, che prevede per l'Italia oltre 75 miliardi di euro ai quali si aggiungono circa 73 miliardi di Fondo Sviluppo e Coesione.

### PNRR: LE RISORSE "TERRITORIALIZZATE" RIPARTIZIONE REGIONALE

REGIONE	Investimento mln €*	inc. % sul totale
LOMBARDIA	11.887	12%
CAMPANIA	11.825	12%
SICILIA	9.482	9%
VENETO	8.717	9%
LAZIO	7.366	7%
PUGLIA	7.076	7%
PIEMONTE	7.006	7%
EMILIA ROMAGNA	5.842	6%
TOSCANA	4.679	5%
ABRUZZO	4.380	4%
CALABRIA	4.345	4%
LIGURIA	4.121	4%
SARDEGNA	3.269	3%
MARCHE	2.862	3%
TRENTINO-ALTO ADIGE	2.090	2%
FRIULI-VENEZIA GIULIA	2.033	2%
UMBRIA	1.719	2%
BASILICATA	1.593	2%
MOLISE	1.067	1%
VALLE D'AOSTA	250	0,2%
<b>NORD</b>	<b>41.946</b>	<b>41%</b>
<b>CENTRO</b>	<b>16.626</b>	<b>16%</b>
<b>SUD</b>	<b>43.036</b>	<b>42%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>101.608</b>	<b>100%</b>

Elaborazione Ance su dati pubblici

A ciò si aggiunga la possibilità di un aggiornamento del PNRR consentito dall'UE, che dovrà essere perfezionato entro il prossimo 30 aprile, al fine di inserire nel Piano un nuovo capitolo relativo al Repower EU, il piano europeo per fronteggiare le difficoltà del mercato energetico globale causate dalla guerra in Ucraina. In questo contesto, l'ANCE ritiene che al momento resti prioritario **dare attuazione agli investimenti e alle riforme del PNRR, senza rimettere in discussione l'impianto complessivo del PNRR**, rimandando a fine anno eventuali riprogrammazioni, da effettuare in coordinamento con gli altri fondi europei, quando si avrà maggiore contezza dello stato di avanzamento dei progetti e sarà più chiaro se le misure previste nel decreto in commento avranno prodotto gli effetti sperati.





**Il credito**

I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi ai primi 9 mesi 2022 mostrano un nuovo calo di erogazioni, sia per gli investimenti residenziali (-11,7% rispetto allo stesso periodo del 2021), sia per gli investimenti non residenziali, (-33,7% rispetto ai primi 9 mesi 2021). A livello regionale, i finanziamenti destinati a edilizia residenziale crescono, nel periodo, solo nel Lazio, in Sardegna, in Trentino Alto Adige, in Valle d'Aosta e in Emilia-Romagna. Per gli investimenti nel non residenziale, invece, la diminuzione riguarda tutte le regioni, con l'eccezione della Puglia. Anche le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case

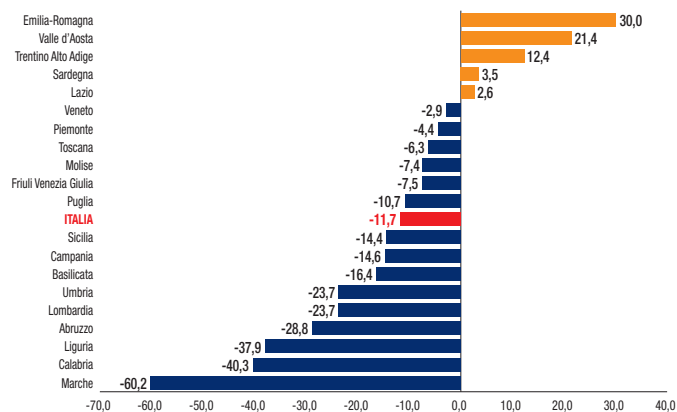
registrano una diminuzione nello stesso periodo, -8,1% tra gennaio e settembre 2022, causato dal forte ridimensionamento delle surroghe e sostituzioni di mutui che, nel periodo, sono diminuite di oltre il 72% a causa dell'importante incremento dei tassi d'interesse registrato negli ultimi mesi. I nuovi contratti sono, invece, aumentati del 2,3% nei primi 9 mesi del 2022, risultato degli incrementi registrati nei primi due trimestri e di un calo del 3,3% nell'ultimo trimestre. Tra le regioni, soltanto le Marche, l'Abruzzo, la Basilicata e la Valle d'Aosta hanno registrato variazioni positive nelle erogazioni mutui alle famiglie per la casa.

	Flussi di NUOVI MUTUI Milioni di euro Primi 9 mesi 2022	VARIAZIONI %		
		Primi 9 mesi 2022/ Primi 9 mesi 2021	2021/2020	2017/2007
<b>Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE</b>	<b>5.705</b>	<b>-11,7</b>	<b>+25,6</b>	<b>-77,1</b>
<b>Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE</b>	<b>3.459</b>	<b>-33,7</b>	<b>-33,1</b>	<b>-57,5</b>
<b>Finanziamenti TOTALI al settore edile</b>	<b>9.164</b>	<b>-21,6</b>	<b>-8,9</b>	<b>-69,2</b>
<b>MUTUI alle famiglie per acquisto di case</b>	<b>43.011</b>	<b>-8,1</b>	<b>+22,0</b>	<b>-24,0</b>
<b>Nuovi contratti</b>	<b>40.297</b>	<b>+2,3</b>	<b>+30,9</b>	<b>n.d.</b>
<b>Surroghe e sostituzioni</b>	<b>1.714</b>	<b>-72,8</b>	<b>-25,1</b>	<b>n.d.</b>

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

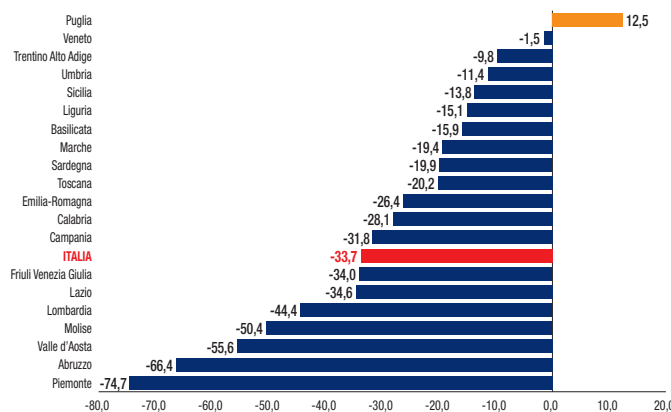
**FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE**

Var. % Primi mesi 2022 / Primi mesi 2021



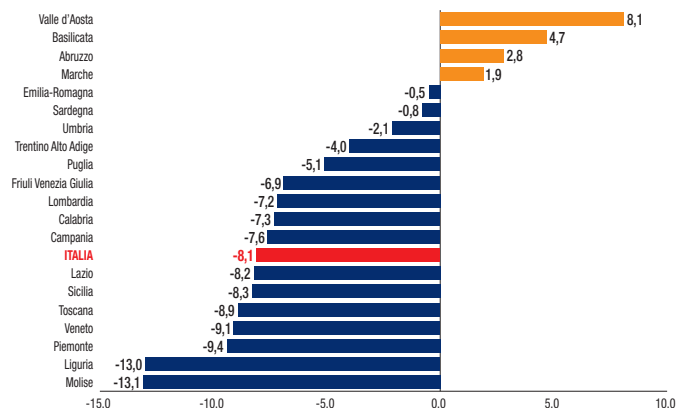
**FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE**

Var. % Primi mesi 2022 / Primi mesi 2021



**FLUSSO TOTALE DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE**

Var. % Primi mesi 2022 / Primi mesi 2021



\* nuovi contratti di mutuo + surroghe e sostituzioni





## I numeri di Edilizia Flash

### IL QUADRO MACROECONOMICO

	Var. % rispetto all'anno precedente	
	2022	Previsioni 2023
Pil	<b>+3,7%</b>	<b>+0,8%*</b>
Inflazione	<b>+9,2%**</b>	
Occupati intera economia	<b>23.309.000</b>	
Tasso di disoccupazione	<b>7,9%***</b>	

\* Commissione europea, febbraio 2023; \*\* Var. % Febbraio 2023/Febraio 2022; \*\*\* Gennaio 2023  
Elaborazione Ance su dati Istat

### GLI INVESTIMENTI E LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni	<b>+12,1%*</b>
Produzione nelle costruzioni	<b>+4,9%**</b>
Ore lavorate (CNCE)	<b>-3,3%***</b>
Lavoratori iscritti (CNCE)	<b>+3,7%***</b>

\* Preconsuntivo 2022 - Fonte Ance, Ottobre 2022; \*\* Dicembre 2022; \*\*\* Dicembre 2022  
Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

### IL SUPERBONUS 110%

INTERVENTI AL 28 FEBBRAIO 2023

**384.958 cantieri**  
per **68.523 milioni di euro**

QUOTA % CONDOMINI

**NUMERO 14,3%**

**IMPORTO 47,9%**

Elaborazione Ance su dati Enea-MASE

### IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	2021*	2022*
Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo	<b>+34,2%</b>	<b>+4,8%</b>
	2021*	Primi 9 mesi 2022*
Prezzi delle abitazioni (Totale)	<b>+2,5%</b>	<b>+4,2%</b>
Nuove	<b>+3,9%</b>	<b>+6,6%</b>
Usate	<b>+2,2%</b>	<b>+3,7%</b>

\* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

### IL CARO MATERIALI

Variazioni % Gen. 2022/Gen. 2021

Ferro-Acciaio tondo per cemento armato	<b>+6,4%</b>
Bitume	<b>-7,8%</b>
Gas naturale	<b>-25,0%</b>
Energia elettrica	<b>-22,3%</b>

Elaborazione Ance su dati Metal Bulleti, Prometeia e Argus

### IL PNNR

RISORSE ATTRIBUITE AI TERRITORI  
MLN DI EURO

NORD	<b>41.946</b>
CENTRO	<b>16.626</b>
SUD	<b>43.036</b>
<b>TOTALE</b>	<b>101.608</b>

Elaborazione Ance su dati pubblici

### I LAVORI PUBBLICI

**Bandi di gara pubblicati per lavori pubblici**

	2021/2022	2022
Numero	<b>-3,4%</b>	<b>+19,8%</b>
Importo	<b>-15,1%</b>	<b>+123,0%</b>

**Spesa in conto capitale dei comuni italiani**

Var. % 2022/2021

**+3,5%**

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

### IL CREDITO

	2021	Primi 9 mesi 2022
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	<b>+25,6%</b>	<b>-11,7%</b>
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	<b>-33,1%</b>	<b>-33,7%</b>
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	<b>+22,0%</b>	<b>-8,1%</b>

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia