

Edilizia Flash

EDIZIONE STRAORDINARIA

MAGGIO 2023 - N. 3

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

- **Il quadro macroeconomico**
- **La revisione delle previsioni ANCE**



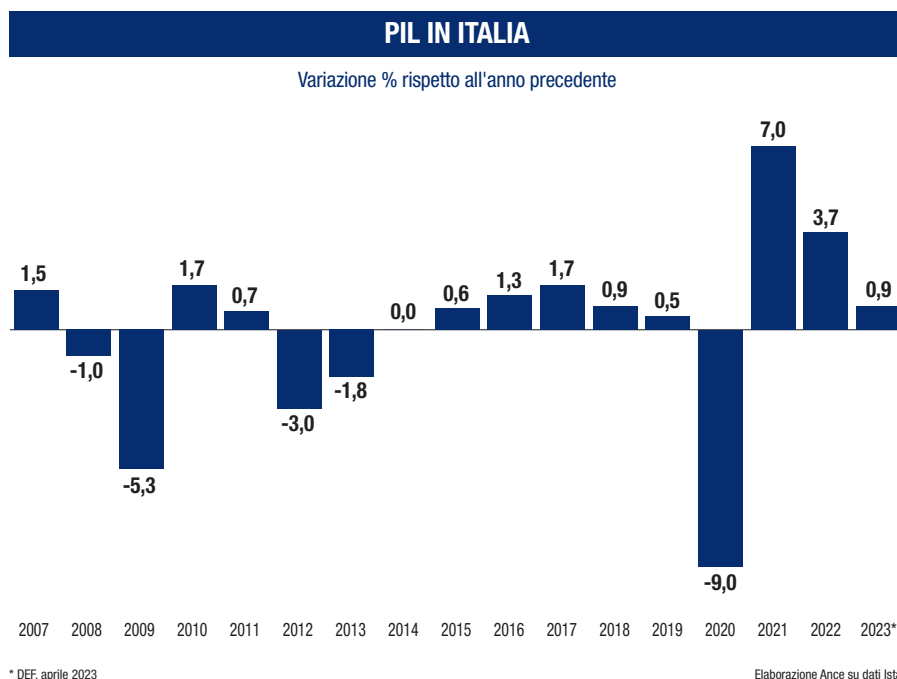
● Il quadro macroeconomico

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. Infatti, secondo le ultime stime dell'Istat, **il PIL nel 2022 ha registrato un solido aumento del +3,7% su base annua**, maggiore rispetto ai principali partner europei per il secondo anno consecutivo, **proseguendo così la fase di recupero post pandemia iniziata nel 2021 (+7% su base annua).**

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 ha 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.**

Dopo un 2022 al di sopra delle aspettative, anche il 2023 potrebbe riservare delle sorprese. L'allarme di una brusca recessione tra il quarto trimestre del 2022 e il primo del 2023 sembra essere rientrato, con gli indicatori di fiducia delle imprese che segnalerebbero ancora un'espansione del PIL nei primi tre mesi d'anno, trainata soprattutto dal settore industriale e dai servizi. A conferma di ciò la stima preliminare dell'Istat, indica un aumento tendenziale del Pil nel primo trimestre 2023 del +1,8%.

In questo scenario le principali istituzioni internazionali, su tutte **la Commissione Europea e il FMI, hanno rivisto al rialzo le**



previsioni di crescita dell'Italia per l'anno corrente a +0,8% e +0,7% rispettivamente (da +0,3% e -0,2% formulati reciprocamente nei mesi precedenti).

Anche le ultime previsioni del DEF 2023 sull'economia italiana per l'anno in corso confermano tale dinamica positiva (+0,9% su base annua) e come si legge nel documento le costruzioni ancora una volta svolgono un ruolo di primo piano, attraverso l'apporto positivo che dovreb-

be arrivare dall'attuazione degli investimenti del PNRR.

Su tali previsioni pesano, tuttavia, alcuni fattori di incertezza, che potrebbero ridimensionarne la crescita. In particolare, pesa la politica monetaria restrittiva portata avanti dalla BCE.

I continui aumenti dei tassi di interesse stanno rendendo per le imprese e per le famiglie più difficile e oneroso l'accesso al mercato del credito.





● La revisione delle previsioni ANCE

Gli investimenti in costruzioni, negli ultimi due anni, sono stati caratterizzati da una dinamica più vivace del previsto. Alla luce di questo nuovo contesto, i principali Istituti di statistica, impegnati nella definizione e diffusione dei dati, hanno recentemente operato delle importanti correzioni al rialzo relativamente ai livelli produttivi del settore. Questo ha reso necessario una revisione delle nostre stime formulate lo scorso anno.

In particolare, l'Istat, nei dati di contabilità nazionale diffusi ad inizio marzo scorso, oltre a pubblicare i dati per il 2022 degli investimenti in costruzioni (al netto dei costi di trasferimento di proprietà), ha riesaminato quelli relativi al 2021, con un'importante revisione al rialzo di circa 8 punti percentuali, portando il livello complessivo a poco meno di 163 miliardi, in aumento del 26,7% in termini reali su base annua (rispetto alla stima di +20% di settembre 2022).

Di fronte al mutato scenario, il Centro Studi dell'Ance ha ritenuto opportuno rivedere la stima degli investimenti in costruzioni sia per il 2022 che per il 2023, con il fine di adeguare lo scenario previsto al nuovo livello raggiunto.

Nel dettaglio, nel confermare le stime formulate per la nuova edilizia abitativa e per il comparto non residenziale privato, si rende necessaria una importante revisione del dato riferito agli investimenti della manutenzione straordinaria abitativa. Tale comparto, infatti, ha continuato a beneficiare nell'anno appena trascorso delle straordinarie opportunità offerte dagli strumenti di incentivazione fiscale. Primo fra tutti, spicca il risultato eccezionale del Superbonus 110%, una misura che, entrata nella fase di produzione dal 2021, ha favorito un numero di interventi ampiamente superiore alle attese. Basti considerare, infatti, che il solo Superbonus diretto a finanziare gli interventi per l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio, secondo il monitoraggio ENEA-MASE, ha portato alla realizzazione, nel 2021, di oltre 11 miliardi di investimenti in edilizia residenziale, suddivisi in condomini, edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti. Nel 2022, l'importo degli interventi realizzati con questo incentivo è salito a circa 35,5 miliardi, un valore più che triplicato nel giro di un solo anno.

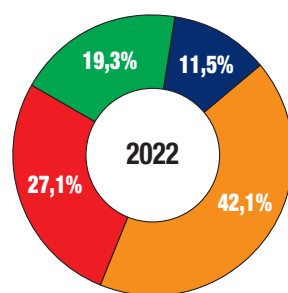
Le misure di agevolazione legate al Superbonus, inoltre, hanno innescato un fortissimo interesse anche verso i bonus edilizi ordinari (ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus, bonus facciate), grazie alla possibilità di cedere il credito o di fruire di uno sconto in fattura da parte dell'appaltatore. Basti considerare che il giro d'affari, stimato sulla base dei bonifici parlanti, relativo agli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio abitativo, ammonta a 31,5 miliardi nel 2021 e a 44,6 miliardi nel 2022, con aumenti tendenziali rispettivamente pari a +43,3% e +41,7% su base annua.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI*					
	2021	2020	2021**	2022**	2023**
	Milioni di euro		Variazioni % in quantità		
COSTRUZIONI	162.862	-6,2%	26,7%	17,6%	5,4%
ABITAZIONI	81.011	-7,8%	36,1%	27,0%	-2,1%
- nuove	21.131	-10,4%	26,0%	4,5%	3,0%
- manutenzione straordinaria	59.880	-6,8%	40,0%	35,0%	-3,5%
NON RESIDENZIALI	81.851	-4,7%	18,5%	8,2%	14,2%
- private	47.822	-15,6%	21,3%	8,0%	6,5%
- pubbliche	34.029	15,0%	14,7%	8,5%	25,0%

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

Elaborazione Ance su dati Istat

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI* PER COMPARTO



* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà

Fonte Ance

Sulla base di tali evidenze, **la nuova stima del Centro Studi dell'Ance per il 2022 è di una significativa crescita degli investimenti in costruzioni del +17,6% rispetto all'anno precedente. Sulla nuova stima ha inciso in modo determinante l'importante revisione apportata agli investimenti nel 2022 in manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo, stimati in 70,3 miliardi ad ottobre scorso, e rivisti, ora, in 86 miliardi circa, con un incremento, in termini reali, del +35% rispetto al 2021.**

Questo comparto è giunto a rappresentare ormai oltre il 40% del valore complessivo degli investimenti in costruzioni. Per gli investimenti relativi alla nuova edilizia abitativa si conferma la stima precedentemente formulata di un aumento del +4,5% su base annua, in considerazione dell'andamento favorevole dei permessi a costruire in atto dal 2016. Allo stesso modo, la performance del segmento non residenziale privato è sostenuta oltre che da un quadro economico migliore delle attese che incide sensibilmente sui livelli produttivi di questo comparto, dai dati particolarmente positivi dei permessi di costruire in atto dal 2015. In sintesi, per il 2022, si calcola un ulteriore incremento del +8% rispetto all'anno precedente, che segue la notevole espansione riportata nel 2021. In merito alle opere pubbliche, la stima per il 2022 è stata rivista al rialzo (+8,5% su base annua), per effetto della buona reattività del comparto, che ha saputo sostenere le pesanti tensioni determinate dalla forte crescita dei prezzi delle materie prime e dei prodotti energetici.

L'incremento dei livelli produttivi è attribuibile soprattutto alla realizzazione degli investimenti già previsti a legislazione vigente e inseriti nel PNRR che si trovavano ad una fase prossima all'apertura dei cantieri.

Si tratta, in particolare, di alcune misure di sostegno degli investimenti pubblici a favore degli enti territoriali che proseguono nel corso del 2022 il percorso di crescita degli investimenti avviato a partire dal 2018. La spesa in conto capitale dei comuni italiani segna, infatti, un aumento del 3,6% su base annua che segue l'incremento ancora più consistente registrato nel 2021 (+15,7%). Sui livelli produttivi dello scorso anno ha contribuito, inoltre, l'avvio e del potenziamento dei lavori in corso di alcune importanti opere ferroviarie, come la linea ad Alta Velocità Napoli-Bari e il Terzo Valico dei Giovi, ora ricomprese nel PNRR.

Anche per l'anno in corso, **l'Ance prevede un livello di investimenti nel settore delle costruzioni ancora positivo. La previsione è di un incremento dei livelli produttivi del +5,4% in termini reali su base annua, spiegato dalle prospettive di sviluppo del mercato delle opere pubbliche, sostenuto dal PNRR, e da una prima flessione del comparto della riqualificazione abitativa che risente delle numerose modifiche intervenute sul Superbonus che ne hanno determinato un depotenziamento.**

Il 2023, sebbene con una variazione positiva più contenuta, conferma la crescita in atto dal 2017 e rafforzata nell'ultimo triennio (2021-2023) che ha portato gli investimenti in costruzioni di aumentare i livelli produttivi



di circa 80 miliardi (+57%), recuperando quasi del tutto il gap produttivo dovuto alla ultradecennale crisi settoriale (dal 2008 al 2020 il settore delle costruzioni ha perso ben 90 miliardi ovvero il -38,8%).

La stima per il 2023 tiene conto delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali che, al momento, continuano ad evidenziare segnali positivi.

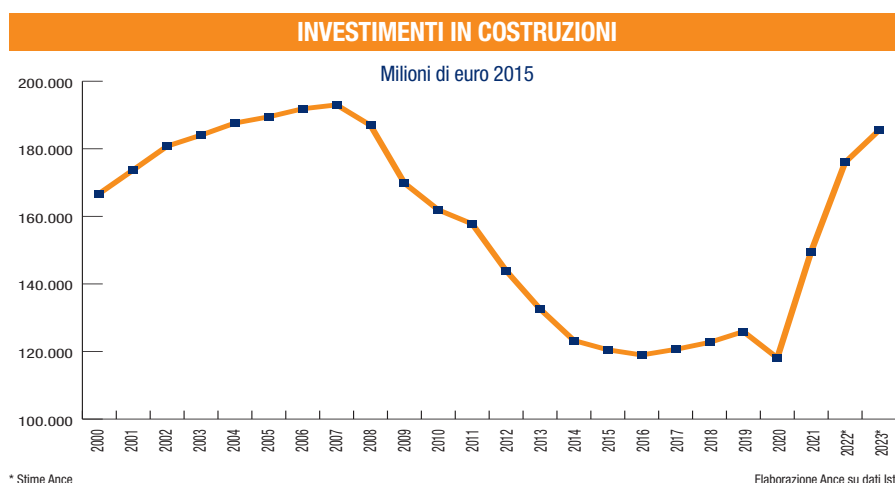
L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, a febbraio 2023 registra un ulteriore aumento tendenziale del +1,6%. Con il dato di febbraio, il risultato di crescita per il primo bimestre 2023 è di un incremento del +2,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Tuttavia, nel riformulare la previsione per l'anno in corso è stato adottato un approccio prudenziale che tiene conto di alcuni fattori di incertezza che possono incidere negativamente sullo scenario delineato e non consentono, al momento, di escludere eventuali rischi di ridimensionamento dei livelli produttivi: inflazione e aumento dei tassi di interesse. L'inflazione dopo l'impennata di fine anno, scaturita dagli eccezionali aumenti dei beni energetici, si sta avviando verso un percorso di progressiva decelerazione, sebbene i livelli siano ancora elevati. Nel mese di marzo è, infatti, scesa al 7,6% rispetto all'11,6% di dicembre scorso, ma la flessione è da imputare interamente al crollo dei prezzi energetici. Mentre permangono le tensioni al rialzo nel comparto dei beni alimentari e dei servizi, che colpiscono direttamente il carrello della spesa ed i salari dei lavoratori.

Tali dinamiche stanno erodendo il potere d'acquisto delle famiglie, portandole ad assumere un atteggiamento più prudenziale. Allo stesso modo i progressivi aumenti dei tassi di interesse si stanno riverberando sul canale del credito che diventa più caro e meno accessibile. In tal modo la stretta monetaria potrebbe frenare gli investimenti delle imprese e i consumi delle famiglie.

Con riferimento al comparto delle opere pubbliche viene confermata per il 2023 la previsione di un significativo aumento del +25% nel confronto con il 2022. Tale incremento è spiegato principalmente dalle aspettative di utilizzo delle risorse del PNRR, che vedrà la prosecuzione dei progetti in essere del PNRR e l'avvio, soprattutto nella parte finale dell'anno, di parte delle nuove opere che coinvolgono soprattutto gli enti territoriali, responsabili, più o meno direttamente, del 45% dei fondi destinati ad opere edili. Si tratta di investimenti di varia natura che vanno dagli interventi di messa in sicurezza ed efficientamento degli immobili pubblici, a quelli per la costruzione di nuove scuole, asili nido e scuole per l'infanzia, fino ad arrivare agli interventi per la rigenerazione urbana.

Nell'anno in corso, infatti, vedranno l'avvio parte degli investimenti oggetto dei numerosi bandi di gara pubblicati nel corso del 2022. Al riguardo si ricorda che, secondo il monito-



raggio ANCE-Infoplus, il 2022 ha visto la pubblicazione di circa 23mila gare per lavori pubblici per un ammontare corrispondente di 72,3 miliardi. 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). All'attuazione del PNRR si aggiunge, nell'anno in corso, la chiusura della programmazione 2014-2020 dei Fondi Strutturali Europei che vede, per evitare il disimpegno dei fondi, la necessità di realizzare investimenti per circa 30 miliardi di euro, comprensivi del cofinanziamento nazionale. Una quota importante di tali risorse riguarda investimenti di interesse per il settore delle costruzioni, programmati nell'ambito del FESR e del FSE. Per il futuro, una volta terminato l'eclatante exploit che ha caratterizzato il triennio 2021-2023, si può prevedere nel **2024 un importante arretramento dei livelli produttivi dell'intero settore.**

Su tale dinamica pesa il deciso ridimensionamento del segmento della riqualificazione abitativa, che seguirà alla revisione del Superbonus e al venir meno della possibilità di cedere i crediti maturati con gli interventi di miglioramento sismico ed energetico degli edifici. Questo depotenziamento della misura ridurrà in modo netto, la domanda da parte delle famiglie proprietarie. **A fronte di tale diminuzione, gli investimenti in opere pubbliche previsti dal PNRR, sebbene in deciso aumento, non saranno sufficienti a compensare il mancato apporto della manutenzione straordinaria.**

Nel 2024 è atteso un ulteriore rafforzamento della fase attuativa del PNRR che, salvo ri-programmazioni, dovrebbe vedere la partenza di importanti nuovi grandi investimenti infrastrutturali. Tra questi, le linee ferroviarie AV/AC Salerno-Reggio Calabria (tratta Battipaglia-Romagnano) e Palermo-Catania. Devono, infatti, considerarsi le numerose iniziative di importo superiore ai 100 milioni di euro, non solo del PNRR, che risultano bandite tra novembre e dicembre 2022 e che produrranno effetti sui livelli produttivi proprio a par-

tire dal 2024, in considerazione dei tempi necessari all'aggiudicazione e dell'avvio dei cantieri. Di fronte a questo scenario, e anche in considerazione degli impegni previsti dalla direttiva europea sulle "Case Green", è assolutamente necessario creare le condizioni per una programmazione degli interventi del settore attraverso una legislazione per la riqualificazione energetica e antisismica del patrimonio immobiliare chiara e stabile nel tempo, coerente con le priorità stabilite in sede europea. Da questo punto di vista, è strategico definire, fin da subito, misure fiscali per promuovere gli interventi di riqualificazione per gli edifici più energivori e meno sicuri, attraverso specifiche deroghe a favore di famiglie con redditi medio-bassi e in situazione di povertà energetica.

Un provvedimento tale avrebbe i connotati di una vera e propria politica energetica e di sicurezza per il settore edilizio, capace di innescare una riqualificazione abitativa diffusa, un processo che il Governo nel corso degli ultimi anni ha iniziato ad intraprendere attraverso il potenziamento degli incentivi fiscali al patrimonio immobiliare.

Naturalmente per la tenuta dei livelli produttivi nel comparto della riqualificazione abitativa, è necessario assicurare che **non vi siano ulteriori cambiamenti normativi** che possano destabilizzare operatori e beneficiari dell'incentivo, **vigilando sui cessionari, bancari e non.** Infatti, se non riprenderanno con sistematicità le operazioni di acquisto dei crediti, il problema degli "incagli" coinvolgerà migliaia di imprese e famiglie, con il rischio blocco degli interventi in corso e con un numero imprecisato di contenziosi delle aziende coinvolte.

Infine, la forte incertezza degli ultimi mesi ha rallentato le lavorazioni previste, fino alla loro interruzione, in attesa di una ripresa degli acquisti dei crediti. Sarà, quindi, opportuno prevedere, quanto prima, **una proroga di almeno 6 mesi delle operazioni di 110% relative ai condomini**, in modo da garantire serenità alle famiglie proprietarie e mantenere i livelli produttivi che, altrimenti, si ridurrebbero drasticamente.