

ISORADIO

Giovedì 18 aprile 2013

Spazio consumatori

TEMA TRATTATO:

La crisi del settore immobiliare e in secondo piano il decreto sui pagamenti della Pa

ALTRI OSPITI:

- **Pietro Giordano**, segretario generale di Adiconsum

Linea aperta con gli ascoltatori, che potranno mandare mail o sms

Materiale:

- Comunicati sui temi della trasmissione dal sito Adiconsum
- Agenzie stampa con dichiarazioni presidente Adiconsum
- Comunicato stampa Ance del 15 aprile sul crollo del mercato immobiliare e dei mutui
- Articolo Corriere della Sera sui dati Istat sulle compravendite
- Documento Centro Studi Ance sul mercato abitativo
- Estratto audizione Ance sui ritardati pagamenti

Dal sito Adiconsum:

CASE: VENDITE IN CALO

Calo non solo per crisi, ma per alti costi notai, mutui e prezzi case

Il disastro delle vendite immobiliari – dichiara Pietro Giordano, Segretario Generale Adiconsum - è la dimostrazione della necessità di rilanciare un progetto di sviluppo per il Paese.

Le famiglie non comprano più case – prosegue Giordano - perché attanagliate dalla crisi economica, dalla disoccupazione, dall'aumento del numero delle persone in cassa integrazione/mobilità ed anche chi ha un gruzzolo da parte non lo investe per l'incertezza del domani.

Accanto a tutto ciò Adiconsum denuncia:

1. alti costi notarili per l'acquisto delle case
2. alti costi per i mutui che diventano insostenibili soprattutto per le giovani coppie con redditi spesso minimi o da precariato
3. alti costi degli appartamenti soprattutto nelle grandi metropoli che nonostante il calo delle vendite continuano ad essere sostenuti
4. mancanza di infrastrutture di collegamento (strade, parcheggi, ecc.) e dei servizi di trasporto pubblico locale.

È tempo – conclude Giordano - che questo o il nuovo governo che si insedierà operi reali liberalizzazioni degli ordini professionali compresi i notai, sviluppi strutture di intermodalità capaci di realizzare smart-city e quindi investa in edilizia infrastrutturale, volano capace di attivare occupazione diretta ed economia da indotto.

MUTUI

Appello Consumatori-Abi per il Fondo mutui prima casa

“E' urgente l'approvazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze di attuazione del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa di cui all'art. 2, comma 475, della legge 24 dicembre 2007, n. 244”.

Questo è il forte appello che l'ABI e 13 Associazioni dei consumatori (Acu, Adiconsum, Adoc, Asso-Consum, Assoutenti, Casa del Consumatore,

Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento difesa del cittadino e Unione nazionale consumatori) hanno lanciato con una apposita lettera inviata alle competenti Commissioni Parlamentari di Camera e Senato. Nella lettera l'ABI e le Associazioni dei Consumatori si appellano alle forze politiche di adoperarsi per evitare che le famiglie italiane in difficoltà siano private di uno strumento fondamentale di sostegno al pagamento delle rate del mutuo.

Il Fondo rappresenta infatti una soluzione di continuità con l'iniziativa di autoregolamentazione, unica nel suo genere in Europa, denominata "Piano Famiglie" avviata a partire dal 2009 da ABI e dalle stesse Associazioni dei Consumatori che ha consentito a oltre 82.000 famiglie italiane di sospendere per un anno il pagamento delle rate del mutuo (per un controvalore in termini di debito residuo di oltre 9,2 miliardi di euro) al verificarsi di eventi quali la perdita del lavoro (per qualsiasi tipologia di contratto), un grave infortunio o la morte del mutuatario.

Allo scadere (31 gennaio 2013) della quarta proroga della misura che il settore bancario in accordo con le Associazioni dei consumatori ha garantito dal 2009 al 2013, si rende necessario e urgente il completamento dell'iter di emanazione del Regolamento attuativo del fondo di solidarietà, che richiede ora il parere delle competenti Commissioni Parlamentari. Tradotto in pratica, rendere immediatamente operativo il Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa, con le disposizioni previste per le famiglie che a causa della grave crisi economica continuano a trovarsi in seria difficoltà, può assicurare da subito a molti nuclei familiari la salvaguardia di un bene essenziale come la casa. Inoltre, le elezioni politiche del 23-24 febbraio 2013 costituiscono un appuntamento di rilievo storico per l'Italia. Verrà definito un nuovo Programma per l'Italia. Un Programma che deve dare il necessario rilievo al ruolo svolto dalla famiglia, nella sua accezione più ampia, che è il motore della società ed elemento essenziale per lo sviluppo e la coesione sociale.

L'ABI e le Associazioni dei consumatori ribadiscono l'importanza di attuare un piano per le famiglie che poggia su tre pilastri essenziali:

- (i) favorire l'accesso al credito, in particolare per l'acquisto dell'abitazione principale e per affrontare le fasi di sviluppo della vita delle famiglie;
- (ii) sostenibilità del credito negli eventuali periodi di difficoltà incontrati nell'adempimento delle proprie obbligazioni;

(iii) conoscenza e consapevolezza dei consumatori, individuando tutte quelle iniziative comuni volte ad incrementare nella famiglia la conoscenza degli strumenti creditizi e finanziari offerti sul mercato.

DEBITI P.A.

Versare subito i 40 miliardi di euro alle imprese per far ripartire il Paese.

I dati sul calo dei consumi diffusi da Confcommercio – dichiara Pietro Giordano, Segretario Generale Adiconsum - sono l'ulteriore prova di come l'economia italiana si trovi sostanzialmente sull'orlo della stagnazione e non più della recessione.

Non è possibile continuare con un Paese che non fa scelte o che le rinvia – prosegue Giordano - come sta accadendo per i 40 miliardi di euro di cui è debitrice la Pubblica Amministrazione verso le imprese. 40 miliardi che vanno immessi da subito nel sistema Italia.

40 miliardi – continua Giordano - già contabilizzati nel bilancio dello Stato e che non possono essere recuperati con ulteriori tasse. Solo l'immissione di una forte liquidità a favore delle imprese creditrici nei confronti dello Stato può rilanciare la produzione di beni e servizi e quindi l'occupazione e di conseguenza i redditi e i salari per il loro acquisto. Non è possibile continuare con una pressione fiscale diretta e indiretta così alta. È necessario trovare soluzioni che non siano solo la dilazione dei crediti fiscali dello Stato in 72 rate o un federalismo di riscossione che spaccerebbe ancora una volta l'Italia a metà.

Le forze politiche – conclude Giordano - depongano le armi per guerre di parte e lavorino seriamente per l'intero Paese, operando per una ripartenza della nostra economia, evitando, come si è fatto con senso di responsabilità più di 1 anno fa, il ripetersi del rischio "Grecia".

IMMOBILI: ADICONSUM, SU COMPRAVENDITA PESANO COSTI NOTAI E MUTUI

=

Roma, 12 dic. - (Adnkronos) - Il calo tendenziale del 41,2% delle vendite immobiliari nel II trimestre, e' dovuto non solo a crisi economica, ma anche ad alti costi dei notai, dei mutui, delle case. E' quanto scrive Pietro Giordano, il segretario generale di Adiconsum. "Liberalizzare ordini professionali, compresi i notai, sviluppare smart-city ed edilizia infrastrutturale, volano di occupazione ed economia da indotto", ha precisato. Il disastro delle vendite immobiliari, continua Pietro Giordano, "e' la dimostrazione della necessita' di rilanciare un progetto di sviluppo per il paese".

Adiconsum denuncia gli alti costi notarili per l'acquisto delle case, per i mutui che diventano "insostenibili" soprattutto per le giovani coppie con redditi spesso minimi o da precariato, per i costi degli appartamenti soprattutto nelle grandi metropoli che nonostante il calo delle vendite continuano ad essere sostenuti e per la mancanza di infrastrutture di collegamento (strade, parcheggi, ecc.) e dei servizi di trasporto pubblico locale.

Le famiglie non comprano piu' case perche' "attanagliate dalla crisi economica, dalla disoccupazione, dall'aumento del numero delle persone in cassa integrazione o inabilita' ed anche chi ha un gruzzolo da parte non lo investe per l'incertezza del domani". E' tempo, secondo Giordano, che "questo o il nuovo governo che si insediera' operi reali liberalizzazioni degli ordini professionali compresi i notai, sviluppi strutture di intermodalita' capaci di realizzare smart-city e quindi investa in edilizia infrastrutturale, volano capace di attivare occupazione diretta ed economia da indotto".

(Sst/Opr/Adnkronos)

12-DIC-12 14:24

NNNN

IMMOBILI: NOTARIATO, Affermazioni Adiconsum gravi e prive di credibilita' =

(RIF.: 'IMMOBILI: ADICONSUM, SU COMPRAVENDITA PESANO COSTI NOTAI E MUTUI')

Roma, 12 dic. (Adnkronos/Labitalia) - "Queste affermazioni sono gravi, strampalate e prive di qualsiasi credibilita'". Cosi' Gabriele Noto, consigliere nazionale del Consiglio nazionale del Notariato, commenta con Labitalia l'accusa di alti costi notarili per l'acquisto delle case, fatta da Adiconsum. "Sono oltretutto affermazioni - sottolinea - in completa controtendenza con il grande lavoro di collaborazione, anche costellato da risultati, che noi stiamo avendo da anni con i consumatori per informare i cittadini con le nostre guide, insieme ne abbiamo fatte otto".

"Ma anche - ricorda Noto - collaborazioni sul territorio, dove ci presentiamo insieme alla gente proprio per informare i cittadini che piu' hanno bisogno di un sostegno".

"Mi spiace - ammette - constatare che affermazioni di questo genere forse denotano ricerca personale di visibilita', ma non trovano nessun tipo di riscontro nella realta', perche' tutti sanno quali sono i reali costi notarili sulle transazioni, che sono infinitesimali, soprattutto in relazione al valore del bene pubblico tutelato dalla sicurezza che i notai danno alle transazioni stesse".

((Lab)/Opr/Adnkronos)
12-DIC-12 17:12

NNNN

COMUNICATO STAMPA

MUTUI: ANCE, BANCHE TORNINO A FINANZIARE LA CASA

Sbloccare proposta elaborata dal tavolo con Cdp e Abi per soluzione rapida e condivisa

“Riattivare subito il circuito del credito per permettere alle famiglie di acquistare casa e al settore edilizio di rimettersi in moto”. Questo l’appello del presidente dell’Ance, Paolo Buzzetti, di fronte ai dati presentati oggi dall’Istat che confermano il crollo delle compravendite, già segnalato dall’Ance nei giorni scorsi, e dei mutui.

In realtà una soluzione era stata individuata grazie all’intervento del ministro Passera e condivisa in un tavolo aperto con Abi e Cdp, ma attualmente è ferma.

“E’ ora di sbloccare il piano che consentirebbe alle banche di raccogliere denaro a media e lunga scadenza per concedere mutui alle famiglie – denuncia il presidente dell’Associazione costruttori che aggiunge – E’ responsabilità di tutti superare l’impasse velocemente prima che altre imprese chiudano e migliaia di lavoratori perdano il posto”.

“Non c’è più tempo da perdere – conclude Buzzetti – l’Istat oggi e Banca d’Italia pochi giorni fa concordano su un crollo dei mutui nel 2012 che si aggiunge a una restrizione del credito per famiglie e imprese ormai in atto da troppo tempo. La casa è un bene fondamentale per gli italiani e non deve diventare un sogno proibito”.

Gli immobili

I dati dei contratti notarili mostrano il calo delle transazioni. Prestiti crollati nelle Isole (-50,6%) e al Sud (-42,8%)

Mutui e compravendite di case La grande frenata del 2012

I finanziamenti sono crollati del 39%. Chi tiene? Il centro

ROMA - Non si riprende il mercato della casa in Italia. Dopo la caduta registrata nel secondo trimestre del 2012 (-23,6%), la flessione più forte dall'inizio del 2008, l'Istat certifica ancora un calo del 23,1% dei passaggi di proprietà nel terzo trimestre 2012 rispetto allo stesso periodo del 2011. Guardando ai primi nove mesi del 2012, la caduta diventa così del 21,4%, assolutamente in linea con le stime dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate che parlava di un -25,8% a fine 2012. Scendendo nel dettaglio di quei quasi 135mila immobili venduti o comprati tra luglio-agosto-settembre dell'anno scorso, i trasferimenti di proprietà degli immobili ad uso abitazione o accessori (box e cantine) sono diminuiti del 23%, con picchi nelle Isole (-24,1%), al Nord-est (-23,5%), e al Centro (-22,5%), mentre le flessioni sono più contenute al Nord-ovest (-20,9%) e al Sud (-17,2%). Nelle città metropolitane la situazione sembra meno drammatica (-20,2%), ma nei centri minori si soffre di più (-22,3%). E le cosiddette unità ad uso economico, come uffici, laboratori, negozi, capannoni, sono in profonda crisi, con un record del -25,7%.

Non si compra perché non si hanno più soldi: i mutui (nel 94% dei casi erogati per comprare una casa) registrano una perdita nei primi nove mesi del 2012 del 39,5%, con situazioni critiche nelle Isole (-50,6%) e al Sud (-42,8%). «È una vergogna», commenta il Codacons. Le banche hanno deciso di tenersi i soldi invece che prestarli. Secondo l'associazione a tutela dei consumatori, «quando i soldi li danno, lo fanno talmente a caro prezzo che le famiglie forse farebbero meglio a non prenderli nemmeno, visto che con gli spread attualmente applicati, superiori al 3%, rischiano in futuro, con il rialzo dei tassi, di avere stangate al limite dell'usura». A scoraggiare le famiglie, sarebbero anche le condizioni applicate dalle banche: «Se prima della crisi bastava che il mutuo fosse pari all'80% dell'immobile,

oggi le banche erogano il 60%. Se prima della crisi bastava che il rapporto rata reddito familiare non superasse il 30%, oggi ti chiedono un reddito di quattro volte», conclude il Codacons.

Ma l'Abi, che in totale conta 3 milioni e mezzo di mutui attivi, non ci sta a prendersi tutte le colpe: «È vero che nel 2012 abbiamo erogato un 44% di mutui in meno: ogni anno, fino al 2010, abbiamo dato 32 miliardi di finanziamenti, l'anno scorso ne abbiamo dati solo 18 miliardi. Ma è una follia dire che le banche non vogliono vendere i loro prodotti - replica l'associazione delle banche italiane. - Gli istituti di credito sono in difficoltà: prima di tutto, perché fanno fatica ad acquistare liquidità sul mercato internazionale perché ci costa tre volte più di quanto pagano i tedeschi e due volte più di quanto pagano i francesi». A rendere gravosa l'erogazione di mutui, secondo l'Abi, sono anche le nuove regole che non considerano più obbligatoria la polizza assicurativa in caso di decesso o perdita del lavoro del contraente: «Un freno - sostiene l'Abi - a dare mutui alle giovani coppie con un lavoro a tempo determinato». Nel mirino degli istituti di credito anche le mancate commissioni sull'estinzione del mutuo, volute da Bersani, che scoraggerebbero una banca ad assumersi un impegno gravoso con il rischio di perdere il cliente dopo due anni. E poi ci sono le sofferenze, le famiglie che non pagano per sei-sette mesi consecutivi: nel 2011 erano il 2,5%, oggi il 5,4%. «Sarebbe una follia - conclude l'Abi - concedere mutui a chi dopo un anno rischia il tracollo finanziario».

Lo sanno anche le famiglie: è calato del 50% nell'ultimo anno il numero di soggetti che va in filiale a chiedere un mutuo, e addirittura si è dimezzato il numero di quanti richiedono un preventivo on line, come spiega Roberto Anedda, Direttore Marketing di MutuiOnline,

un sito internet che permette al consumatore di confrontare le offerte di una cinquantina di insegne bancarie: «Avevamo 400-500 richieste al giorno, ora ne abbiamo circa 200. Prima della crisi il 15% di queste richieste si tramutava in mutuo effettivamente erogato, ora siamo al 10% scarso. I mutui di surroga, che rappresentavano un terzo dei mutui totali, sono quasi scomparsi, perché gli spread medi, che prima erano tra 1,3% e l'1,4%, dopo la crisi sono saliti quasi

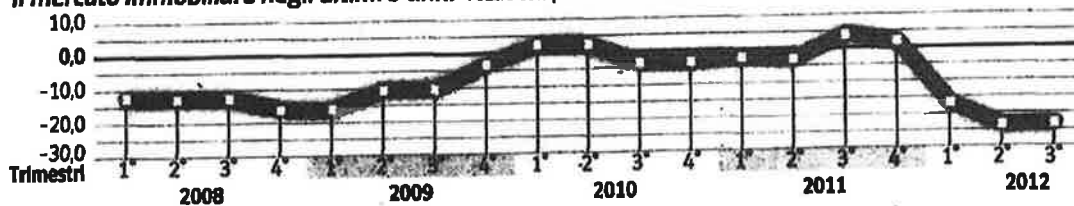
al 4%, quindi non conviene a nessuno più cambiare. Si sono ridotti anche gli importi, poco sotto i 130mila euro, e gli archi temporali: le famiglie preferiscono allungare il debito, dai 20 ai 30 anni, per pagare una rata più bassa. Più che una crisi bancaria - conclude Anedda - è una crisi sociale». Che non accenna a diminuire, almeno stando alle stime di Nomisma: «Se nel 2012 abbiamo chiuso con 440mila compravendite di abitazioni residenziali, con il peggior risultato da venti anni, nel 2013 chiuderemo a 420mila - spiega Luca Don-di - con un ulteriore calo del 5,8% e una riduzione del 5,2% dei prezzi, anche sulle abitazioni nuove». Come se ne esce? Di ricette se ne leggono e sentono tante, ma i costruttori edili sono sicuri che il mercato non stia morendo: «Ci sono 596mila famiglie che hanno bisogno di un'abitazione - dice il presidente dell'Ance Paolo Buzzetti - Bisogna varare un piano che permetta alle banche di emettere titoli, garantiti dalla Bce, per coprire i mutui delle famiglie a rischio. Così si restituirebbe agli italiani il loro sogno di sempre: la casa».

Valentina Santarpia

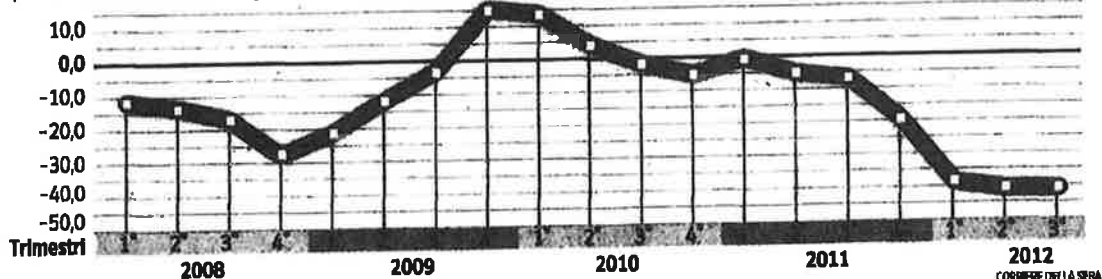
© RIPRODUZIONE RISERVATA

La crisi del mattone

Il mercato Immobiliare negli ultimi 5 anni Totale compravendite di unità immobiliari. Variazioni % tendenziali



Mutui e finanziamenti per la casa e altri immobili Variazioni % tendenziali



Fonte: Anas

CORRIERE DELLA SERA



ABITAZIONI: NUOVI INVESTIMENTI PIÙ CHE DIMEZZATI IN SEI ANNI, A FRONTE DI UNA TENUTA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO; COMPRAVENDITE IN SIGNIFICATIVO CALO; FLESSIONI CONTENUTE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI

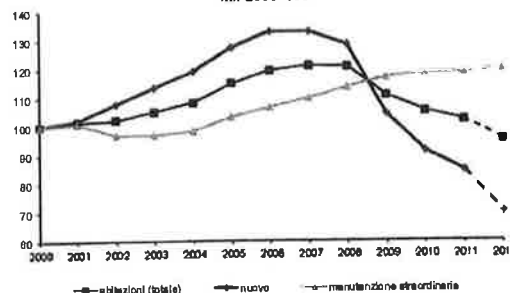
INVESTIMENTI IN ABITAZIONI

La crisi che ha colpito il settore delle costruzioni ha avuto effetti particolarmente gravi in alcuni comparti che, tradizionalmente, hanno promosso lo sviluppo dell'intera economia nazionale. Tra questi, il comparto abitativo ha subito un vero e proprio tracollo, a causa della contemporanea manifestazione di shock senza precedenti: l'effetto combinato della prolungata crisi economica, della fortissima restrizione del credito e dell'inasprimento fiscale sulla casa, dovuto all'IMU.

Secondo le stime Ance, gli investimenti in nuove abitazioni registrano un ulteriore calo del 17% in termini reali nel 2012 rispetto all'anno precedente. Per il 2013 è prevista ancora una flessione del 13%. **In sei anni (2008-2013) il livello degli investimenti in nuove abitazioni si riduce del 54,2% in termini reali.**

Gli investimenti in interventi di **recupero abitativo**, di contro, risultano essere l'unico comparto a mostrare una tenuta dei livelli produttivi (+0,8% nel 2012 e +3% nel 2013 su base annua), **per un aumento complessivo, nell'arco dei 6 anni, del 12,6%**, grazie all'effetto di stimolo degli incentivi fiscali. Complessivamente, per gli investimenti in abitazioni (nuovo e recupero) la flessione, nell'arco del periodo 2008-2013, raggiunge il 23,1% in termini reali.

INVESTIMENTI IN ABITAZIONI
n.i. 2000=100



Fonte: Ance

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2012 ^(*) Millioni di euro	2008	2009	2010 ^(*)	2011 ^(*)	2012 ^(*)	2013 ^(*)	2008-2012 ^(*)	2008-2013 ^(*)
		Variazioni % in quantità							
COSTRUZIONI	130.679	-2,4%	-8,8%	-8,8%	-5,3%	-7,8%	-3,8%	-27,1%	-28,9%
abitazioni	69.577	-0,4%	-8,1%	-5,1%	-2,8%	-6,3%	-2,7%	-21,0%	-28,1%
- nuove ^(*)	24.757	-3,7%	-18,7%	-12,4%	-7,5%	-17,0%	-13,0%	-47,3%	-54,2%
- manutenzione straordinaria ^(*)	44.820	3,5%	3,1%	1,1%	0,5%	0,8%	3,0%	9,3%	12,6%
non residenziali	61.102	-4,4%	-9,1%	-8,1%	-7,9%	-9,1%	-5,1%	-33,2%	-36,6%
- private ^(*)	36.281	-2,2%	-10,7%	-5,4%	-6,0%	-6,0%	-4,2%	-28,6%	-31,6%
- pubbliche ^(*)	24.821	-7,2%	-7,0%	-11,5%	-10,5%	-10,6%	-6,5%	-38,8%	-42,8%

^(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

^(*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Permessi di costruire

Il numero di permessi rilasciati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti continua il suo trend

negativo, in atto ormai dal 2006. Tra il **2005 e il 2010 si registra una flessione del 57,9%**. Per il 2011 e la

prima metà del 2012 i dati dell'Istat sulle nuove abitazioni concesse indicano ulteriori flessioni tendenziali, rispettivamente pari al -5,7% e al -21,8%. Sulla base delle informazioni disponibili l'Ance stima in **circa 95.000 i permessi su abitazioni rilasciati nel 2012. In sei anni, pertanto, il calo raggiunge quasi il 70%.**



*stima Ance
Elaborazione Ance su dati Istat

MERCATO IMMOBILIARE ABITATIVO

Le compravendite

La fase negativa del ciclo immobiliare peggiora ulteriormente nel corso del 2012. Gli ultimi dati riferiti al quarto trimestre 2012 dell'Agenzia del Territorio evidenziano un significativo calo del 30,5% rispetto allo stesso periodo del 2011 delle compravendite di abitazioni. Una flessione di intensità superiore a quanto già rilevato nei trimestri precedenti.

Complessivamente il 2012 segna una diminuzione delle abitazioni compravendute pari al 25,8% su base annua, attestandosi su circa 444mila transazioni. **In sei anni, dal 2007 al 2012 il numero di unità abitative compravendute si è ridotto del 48,9%, riportandosi ai livelli di metà anni ottanta.**

La riduzione rilevata nel 2012 coinvolge sia i *comuni capoluogo* (-25,1% nel confronto con il 2011), che i *comuni non capoluogo* (-26,1%).

In particolare, le otto maggiori città italiane, dopo aver registrato performance positive nel biennio 2010-2011, rilevano nello scorso anno flessioni tendenziali delle compravendite superiori al 20%, ad eccezione di Napoli, in lieve calo dello 0,8%. *Quest'ultimo dato è da porre in relazione con la consistente dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune di Napoli avvenuta nel corso del 2012, che ha permesso di contenere la flessione delle abitazioni compravendute.*

COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero											
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	I Trim. 2012	II Trim. 2012	III Trim. 2012	IV Trim. 2012	2012
Comuni capoluogo	250.099	227.882	195.293	180.318	189.564	188.795	35.198	38.649	29.651	37.888	141.388
Altri comuni delle province	619.209	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	74.918	81.058	66.339	80.317	302.632
Totale province	869.307	808.958	684.033	609.458	611.878	598.224	110.116	119.707	95.990	118.205	444.018
Var. % rispetto all'anno precedente											
Comuni capoluogo	-1,6	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-20,0	-24,7	-26,3	-28,8	-25,1
Altri comuni delle province	2,5	-8,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-19,3	-25,6	-27,0	-31,3	-28,1
Totale province	1,3	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-18,5	-25,2	-26,8	-30,5	-48,9

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Numero - migliaia



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE
MAGGIORI CITTA' ITALIANE**
Comuni capoluogo

Comuni capoluogo	2012 (numero)	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
		2009	2010	2011	2012
Roma	25.693	-2,6	12,7	1,4	-23,6
Milano	14.845	-8,9	6,7	1,8	-23,7
Torino	9.356	-13,1	0,5	6,9	-22,3
Genova	5.176	-3,1	7,0	2,0	-26,1
Napoli	6.584	-1,7	4,8	0,2	-0,8
Palermo	4.019	-7,9	1,3	1,9	-26,4
Bologna	3.593	-1,2	-0,6	1,8	-25,0
Firenze	3.422	-13,1	3,5	6,0	-25,8
Totale	72.488	-5,8	6,9	2,4	-22,4

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Molteplici sono i fattori che ostacolano la ripresa del mercato abitativo. La domanda immobiliare rimane debole per l'estrema incertezza che scoraggia e fa rinviare le decisioni di investimento delle famiglie, per le difficili prospettive del mercato del lavoro e per la flessione del reddito disponibile delle famiglie. Inoltre, in questo contesto di forte difficoltà la stretta del credito ha raggiunto livelli insostenibili. Il blocco del circuito finanziario a medio-lungo termine rende estremamente difficile alle famiglie l'accesso ai mutui per l'acquisto della

casa. Nei primi nove mesi del 2012, secondo i dati di Banca d'Italia, il flusso di nuovi mutui erogati per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie in Italia è diminuito ulteriormente del 50,8% rispetto allo stesso periodo del 2011, dopo essersi già ridotto del 21,6% dal 2007 al 2011. Oltre alla restrizione del credito alle famiglie un ulteriore fattore che penalizza il mercato immobiliare è l'ulteriore inasprimento del carico fiscale derivante dall'IMU.

I prezzi delle abitazioni

La crisi del mercato immobiliare residenziale in atto ormai da sei anni non si è riflessa allo stesso modo sui prezzi delle abitazioni che hanno registrato flessioni più contenute rispetto a quelle rilevate dalle compravendite. Questa dinamica trova conferma anche nel grafico di Banca d'Italia, che sembra escludere in Italia, come evidenziato anche dall'Ance già cinque anni fa, l'esistenza di una bolla immobiliare nel settore residenziale, contrariamente a quanto è avvenuto e sta avvenendo in altri paesi europei e non. Un'analisi di lungo periodo sull'andamento dei prezzi delle abitazioni di Nomisma riferiti alle 13 aree urbane¹,

mostra che dal 2008 al 2012 i prezzi medi delle abitazioni hanno subito una riduzione del 12,3% in termini nominali (-19,4% in termini reali).



Fonte: Banca d'Italia, dati Nomisma e dati Ance

¹ Le 13 aree urbane sono: Roma, Milano, Torino, Genova, Padova, Napoli, Bari, Bologna, Firenze, Venezia, Catania, Palermo e Cagliari.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni, disponibile a partire dal primo trimestre 2010, evidenzia nel periodo compreso tra il primo trimestre 2010 ed il quarto trimestre 2012, una flessione del 3,6%, sintesi di un aumento del 5,3% dell'indice dei prezzi delle nuove abitazioni e di una flessione del 7,5% delle abitazioni esistenti.

Nel corso del 2012, in particolare, i dati Istat confermano una tenuta sul mercato dei prezzi delle nuove abitazioni, sebbene con tassi di crescita in rallentamento, a fronte, di una flessione più accentuata nei prezzi delle abitazioni usate.

L'incremento dei prezzi delle nuove abitazioni, caratterizzate da standard qualitativi più elevati, conferma le recenti evoluzioni del mercato immobiliare, sempre più orientato a premiare la qualità del costruito, con grande attenzione, da parte della domanda, per gli aspetti legati all'efficienza energetica (abitazioni in classe A e B).

Il fabbisogno di abitazioni

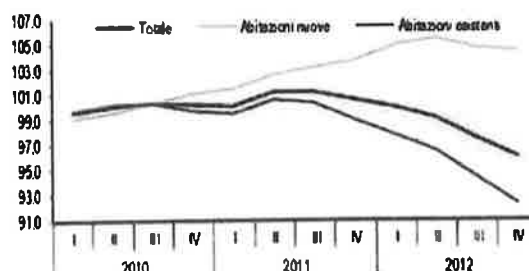
In questo difficile contesto permane una domanda abitativa elevata, sostenuta anche dalla crescita della popolazione e soprattutto delle famiglie.

La popolazione, soprattutto negli ultimi anni, ha infatti continuato a crescere: tra il 2004 e il 2010 si rileva un aumento complessivo del 3,7%.

Il ritmo di crescita delle famiglie è ancora più sostenuto: da 23.310.604 nel 2004 a 25.175.793 nel 2010 (+8%). In questi sei anni le famiglie sono aumentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,3%.

A fronte del forte aumento del numero delle famiglie si è invece assistito a una progressiva riduzione della produzione di

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB
I trimestre 2010-IV trimestre 2012, indici (base 2010=100)



Fonte: Istat

ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	Totale
2011	2,7	-0,2	0,8
2012	2,1	-4,6	-2,7
I Trim. 2012	3,5	-1,7	-0,2
II Trim. 2012	2,8	-4,1	-2,1
III Trim. 2012	1,5	-6,0	-3,8
IV Trim. 2012	0,8	-6,9	-4,6

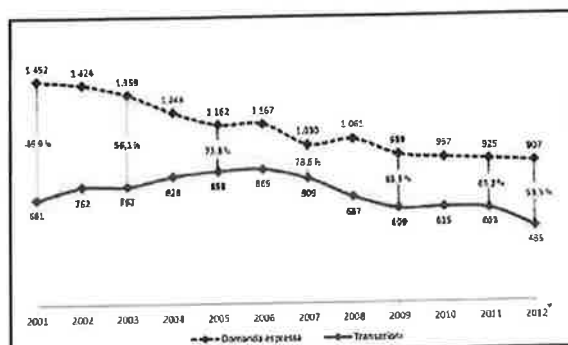
Elaborazione Ance su dati Istat

nuove abitazioni. Nel periodo compreso tra il 2004 ed il 2010, risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, 243.000 abitazioni.

Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta pertanto un fabbisogno potenziale nel periodo considerato di circa 596.000 abitazioni.

Anche dai risultati della ricerca del Censis "Atlante della domanda immobiliare", emerge che nel 2012 le famiglie che hanno manifestato un'intenzione ad acquistare casa sono 907mila, considerando che il 53,5% è riuscito a realizzare l'acquisto, ne deriva che permane una domanda non soddisfatta di dimensioni rilevanti, stimabile in 422mila famiglie.

L'andamento della domanda espressa complessiva a livello nazionale (famiglie con propensione all'acquisto di un'abitazione) a confronto con l'andamento delle transazioni residenziali (v.a. in migliaia)



Fonte: Censis

Alcune proposte dell'Ance per sostenere la domanda abitativa

Per facilitare l'accesso delle famiglie al bene casa e la ripresa del settore, l'Ance ha formulato alcune proposte.

- ✓ Promuovere strumenti finanziari in grado di **riattivare il circuito del credito**, con il coinvolgimento della Cassa Depositi e Prestiti quale capofila di altri investitori istituzionali per l'acquisto di obbligazioni a media lunga scadenza emesse dalle banche per finanziare i mutui delle famiglie sia per l'acquisto di abitazioni ad elevata efficienza energetica che per la ristrutturazione energetica della propria casa.
- ✓ Predisporre un **piano pluriennale di edilizia sociale sostenibile**.
- ✓ **Rivedere la disciplina dell'IMU**, anche per attivare l'offerta di case in affitto ed eliminare l'IMU per gli immobili costruiti dalle imprese edili e non ancora venduti, unica forma di patrimoniale su beni prodotti dalle imprese.
- ✓ **Promuovere un intervento organico per riqualificare le città**, attraverso un riordino della normativa e degli incentivi fiscali, potenziando quelli finalizzati al recupero, alla sostituzione del patrimonio edilizio, all'efficienza energetica, alla sicurezza e al risanamento ambientale.

**Audizione sul
Decreto legge 8 aprile 2013 n. 35**

***Disposizioni urgenti per il pagamento dei debiti
scaduti della pubblica amministrazione, per il
riequilibrio finanziario degli enti territoriali, nonché in
materia di versamento di tributi degli enti locali***

**Camera dei Deputati – Commissione speciale per l'esame
degli atti di Governo**

**Senato della Repubblica – Commissione speciale per
l'esame di disegni di legge di conversione di decreti leggi e di
altri provvedimenti urgenti presentati dal Governo**

Giovedì 11 aprile 2013

SINTESI DELLA POSIZIONE ANCE

Il problema dei ritardati pagamenti in Italia -19 miliardi di euro nel settore delle costruzioni- sta letteralmente stritolando il tessuto produttivo, mettendo a rischio la sopravvivenza delle imprese ed estendendo i suoi effetti devastanti su tutta la filiera.

Le soluzioni adottate fino ad oggi non sono state in nessun modo adeguate alla drammaticità della situazione perché hanno continuato ad alimentare una finzione contabile che occulta il debito pur in presenza di crediti vantati dalle imprese.

Il decreto-legge 35/2013, che definisce un piano per il pagamento di una prima parte dei debiti P.A., rappresenta un primo segnale importante e positivo, ma non sufficiente.

Il decreto-legge presenta infatti alcune rilevanti criticità che rischiano di compromettere i risultati attesi dall'operazione di immissione di liquidità nel sistema economico. Si tratta di criticità che vanno risolte, al fine di garantire i massimi benefici per le imprese e la ripresa dell'economia.

1- Aumentare le somme destinate al pagamento di spese in conto capitale

L'impostazione del Piano di pagamento dei debiti della Pubblica Amministrazione non è accettabile. Esiste un problema di suddivisione degli importi delle somme da sbloccare tra spese in conto capitale e spese correnti.

In base ai contenuti approvati dal Governo, infatti, **solo 7,7 miliardi di euro sui 40 miliardi totali -meno del 20%- riguarderanno il pagamento di spesa in conto capitale.** Inoltre, non è previsto **nessun pagamento in conto capitale nel 2014**, anno in cui esistono margini di manovra, avendo il Governo stimato un deficit pari all'1,8% del PIL.

Di conseguenza, nel settore delle costruzioni **almeno 11 miliardi di euro rimarranno non pagati.**

Rispetto a questa problematica, appare necessario ribadire che **circa 11 miliardi di euro sono già disponibili nelle casse di enti locali virtuosi.** Queste risorse vanno pagate subito. Sotto questo profilo, un allentamento del Patto di stabilità interno degli enti locali per soli 5 miliardi di euro, a fronte di 11 miliardi di euro già disponibili, non appare accettabile.

Per cogliere i massimi benefici delle recenti dichiarazioni del Consiglio europeo e della Commissione Europea, appare invece opportuno garantire che queste si traducano in misure volte a favorire gli investimenti produttivi, in grado di rilanciare crescita e occupazione. In altre parole, **occorre assicurare che la flessibilità concessa da Bruxelles, rispetto alla rigorosa disciplina di bilancio applicata fino ad oggi, si traduca nel pagamento del massimo importo possibile di spese in conto capitale.**

Una risposta italiana nel senso opposto, quello di un allentamento del rigore a favore soprattutto delle spese correnti (32 su 40 miliardi di euro), rischierebbe infatti di alimentare nuove spinte rigoriste da parte dell'Europa, compromettendo anche future aperture di credito al nostro Paese.

Per questi motivi, **il pagamento delle spese in conto capitale deve assumere carattere prioritario e rappresentare l'elemento centrale del piano di pagamenti dei debiti pregressi in corso di predisposizione.**

2- Modificare le regole del Patto di stabilità interno

Il Patto di stabilità interno, così come disciplinato oggi in Italia con il criterio della cosiddetta "competenza mista", impedisce la naturale trasformazione degli impegni di parte capitale in pagamenti alle imprese, provocando l'accumulo di debiti anche in

presenza di risorse di cassa disponibili.

In altre parole, si tratta di una regola che fa crescere l'importo dei debiti non conteggiati, consentendo solo il rispetto formale dei parametri fissati dai Trattati europei.

Per evitare la formazione di nuovi debiti degli enti locali e garantire, anche nei confronti dell'Unione Europea, che l'operazione di pagamenti dei debiti pregressi è di natura straordinaria (*"una tantum"*), **occorre necessariamente modificare le regole del patto di stabilità interno, introducendo il principio dell'equilibrio di parte corrente ed un limite all'indebitamento**; ciò, in modo da evitare l'accumulo di debiti di parte capitale della P.A. in presenza di risorse di cassa disponibili.

La **necessità di evitare la formazione di nuovi debiti** è una necessità sottolineata, anche dalla Commissione Europea, che non può essere risolta solo con l'applicazione della nuova direttiva sui pagamenti.

3- Osservazioni relative ai contenuti di dettaglio del decreto-legge

Rispetto al contenuto del decreto-legge, appare opportuno:

- a) **Incrementare l'importo dell'allentamento del Patto di stabilità interno da 5 a 11 miliardi di euro nel 2013 per consentire l'utilizzo dei fondi già disponibili;**
- b) **Per il 2014, prevedere l'esclusione dal Patto di stabilità interno dei pagamenti in conto capitale per almeno 10 miliardi di euro (il deficit 2014 aumenterebbe di 0,7% e salirebbe al 2,5% del PIL, invece dell'1,8%).**
- c) **Spostare la data di riferimento per il pagamento dei debiti pregressi dal 31 dicembre 2012 al 31 marzo 2013;**
- d) **Escludere dal Patto di stabilità interno delle Regioni anche gli importi dei trasferimenti in favore degli enti locali a valere sui residui passivi di parte capitale (quindi non solo di parte corrente);**
- e) **Accelerare il pagamento di risorse già disponibili degli enti locali, ampliando il ricorso a meccanismi automatici;**
- f) **Evitare di rimettere profondamente in discussione il meccanismo previsto per gli enti locali, che risulta quello più semplice. Semplificare i meccanismi per l'accesso al fondo per la liquidità da parte delle Regioni. Il problema, però, è soprattutto quello della mancanza di risorse per pagare tutti i debiti;**
- g) **Prevedere specifiche misure per le società partecipate dagli enti locali che risultano escluse dall'ambito di applicazione del decreto-legge;**
- h) **Obbligare le Pubbliche Amministrazioni a registrare tutte le fatture invase, anche quelle successive alla data del 31 dicembre 2012, sulla piattaforma telematica di certificazione dei crediti P.A.**
- i) **Introdurre con urgenza una norma che, senza ulteriori adempimenti attuativi, preveda il rilascio del Durc regolare in presenza di una certificazione attestante la sussistenza di crediti certi, liquidi ed esigibili, vantati nei confronti della P.A., di importo almeno pari agli oneri contributivi previdenziali ed assistenziali accertati e non ancora versati da parte di un medesimo soggetto;**
- j) **Occorre infine risolvere il problema delle centrali di committenza differendo l'obbligo della centrale di committenza al 31 dicembre 2013 (invece del 31 marzo 2013, come previsto dal decreto "Salva Italia" n. 201/2011 e s.m.i.), in allineamento con la definizione delle gestioni associate obbligatorie delle funzioni fondamentali degli enti interessati;**
- k) **in considerazione della grave difficoltà della p.a. a pagare il corrispettivo dei lavori già eseguiti, occorre consentire, in via transitoria, la possibilità di sospendere i lavori, da parte del soggetto esecutore, in caso di mancato pagamento da parte della**

stazione appaltante di importo inferiore a quello attualmente previsto, portandolo al **10% dell'importo netto contrattuale**;

- l) **ampliare il ricorso all'istituto della permuta di immobili** quale modalità di pagamento del corrispettivo da parte dell'amministrazione, nel senso di consentire il trasferimento di proprietà prima del collaudo.