

**ANCE CAMPANIA - ACEN**  
**ANCE – Direzione Affari Economici e Centro Studi**

# **Rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni in Campania**

***Nota di sintesi***

**SETTEMBRE 2008**

## NOTA DI SINTESI

### Il settore delle costruzioni in Italia ...

*Il 2007 rappresenta il nono anno consecutivo di sviluppo quantitativo del settore delle costruzioni in Italia e si qualifica come l'anno in cui i volumi produttivi complessivi settoriali raggiungono i più alti livelli registrati a partire dal 1970 (data dalla quale è disponibile la ricostruzione della serie storica dei conti economici nazionali).*

*L'evoluzione dei livelli produttivi settoriali procede a partire dal 2005 a ritmi contenuti, evidenziando il progressivo esaurimento del trend di crescita dei nuovi programmi di investimento.*

*Complessivamente, gli investimenti in costruzioni realizzati nel 2007 sono superiori del 29,4% rispetto ai volumi conseguiti nel 1998, anno di inizio del trend positivo. Un tasso di crescita doppio rispetto a quello del prodotto interno lordo.*

| <b>INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI<sup>(*)</sup> E PIL IN<br/>ITALIA - Var. % in quantità rispetto all'anno precedente</b> |                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|
| <b>Anni</b>                                                                                                            | <b>Investimenti in costruzioni</b> | <b>PIL</b>  |
| 1999                                                                                                                   | 2,7                                | 1,5         |
| 2000                                                                                                                   | 5,8                                | 3,7         |
| 2001                                                                                                                   | 4,4                                | 1,8         |
| 2002                                                                                                                   | 5,9                                | 0,5         |
| 2003                                                                                                                   | 2,4                                | 0,0         |
| 2004                                                                                                                   | 2,2                                | 1,5         |
| 2005                                                                                                                   | 0,5                                | 0,6         |
| 2006                                                                                                                   | 1,5                                | 1,8         |
| 2007                                                                                                                   | 1,0 <sup>(*)</sup>                 | 1,5         |
| <b>2007/1998</b>                                                                                                       | <b>29,4</b>                        | <b>13,5</b> |

<sup>(\*)</sup> Compresi i costi per trasferimento di proprietà

<sup>(\*)</sup> Stima Ance

Elaborazione Ance sui dati Istat

*Nello stesso periodo il Pil è infatti cresciuto del 13,5%. Una crescita lenta, la più bassa performance di sviluppo tra i paesi dell'Unione europea (UE 15), che senza l'apporto del settore delle costruzioni sarebbe stata ancor più modesta.*

*In nove anni l'incidenza degli investimenti in costruzioni sul Pil è passata dall'8,2% del 1998 al 9,9% del 2007.*

*Se si tiene conto anche dei costi per il trasferimento di proprietà, che secondo la nuova classificazione europea devono essere conteggiati negli investimenti in costruzioni, il peso del totale degli investimenti in costruzioni sul Pil sale al 9,0% nel 1998 e all'11% nel 2007.*

### ... e in Europa

*E' interessante confrontare l'andamento del settore delle costruzioni nell'ultimo decennio nei diversi Paesi europei.*

*Dal confronto emerge che la crescita degli investimenti in costruzioni in Italia è stata decisamente inferiore rispetto a quella di altri paesi europei.*

*Tra il 1998 e il 2007 nel nostro Paese gli investimenti nel settore sono cresciuti del 29,4% contro, ad esempio, l'86,5% della Grecia, il 75% dell'Irlanda, il 73,9% della Spagna, il 44,9% della Svezia, il 39,1% Regno Unito e il 33,1% della Francia.*

*Questi dati dimostrano che anche in economie evolute le costruzioni hanno e continueranno ad avere un ruolo rilevante.*

*Secondo recenti stime della Commissione europea infatti, nel 2008 e nel 2009 il settore delle costruzioni continuerà a crescere nella maggior parte dei Paesi europei.*

*Molti Paesi, secondo le previsioni della Commissione europea, nel biennio 2008-2009, vedranno crescere gli investimenti in costruzioni con tassi di sviluppo compresi tra il 2% ed il 4%. E' il caso di Finlandia, Grecia, Lussemburgo, Regno Unito, Olanda, Austria e Portogallo.*

*Tassi di sviluppo più contenuti sono previsti per l'Italia che, secondo la Commissione europea, crescerà dello 0,4% (stima molto vicina a quella formulata dall'Ance del +0,6%) e anche per Svezia, Belgio, Francia, Germania, mentre per Spagna, Irlanda e Danimarca sono attese riduzioni dei livelli di produzione.*

#### **I consuntivi 2007 in Italia**

*Nel 2007 gli investimenti in costruzioni in Italia (152.609 milioni di euro) hanno continuato a registrare un andamento positivo con un incremento, secondo stime Ance, dell'1,0% rispetto all'anno precedente.*

*A sostenere i livelli di produzione del 2007 hanno contribuito l'attività di recupero del patrimonio abitativo (+2,4%), la costruzione di nuove abitazioni (+0,8%) e di fabbricati destinati alle attività produttive (+2,8%). Continua, invece, il trend negativo delle opere pubbliche (-2,9%).*

*Nell'anno in corso si manifesteranno anche gli effetti delle mutate condizioni del mercato creditizio, alle prese con un deciso incremento dei tassi di interesse sui mutui e con gli effetti della crisi dei mutui subprime statunitensi. Situazione, quest'ultima, che potrà indurre le banche italiane a selezionare in modo maggiormente restrittivo la propria clientela.*

#### **... e le previsioni per il 2008**

*Secondo le stime Ance, formulate nel maggio scorso, anche nel 2008 l'andamento del settore avrà segno positivo (+0,6%), anche se comincia a farsi sentire un sensibile rallentamento.*

*La modesta crescita del settore nel 2008 sintetizza il ridimensionamento della nuova edilizia abitativa (-0,1%) e dell'edilizia non residenziale destinata allo svolgimento delle attività economiche*

(-0,3%), un ulteriore sviluppo degli interventi di ristrutturazione (+2,6%) e una stazionarietà delle opere pubbliche sui bassi livelli dell'anno precedente (+0,1%).

## Il settore delle costruzioni in Campania

Le costruzioni rappresentano un settore fondamentale per l'economia della regione **Campania** sia in termini di investimenti che sotto il profilo occupazionale. Nel 2007, gli investimenti in costruzioni rappresentano il 10,6% degli impieghi del Pil regionale (per l'Italia è il 9,9%) e il numero di occupati nel settore costituisce il 39,5% del totale degli addetti nell'industria e il 10,0% degli occupati nell'intero sistema economico regionale (le stesse incidenze per l'Italia sono inferiori e pari, rispettivamente, al 27,9% e all'8,4%) .

### IL CONTRIBUTO DELL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI IN CAMPANIA - 2007

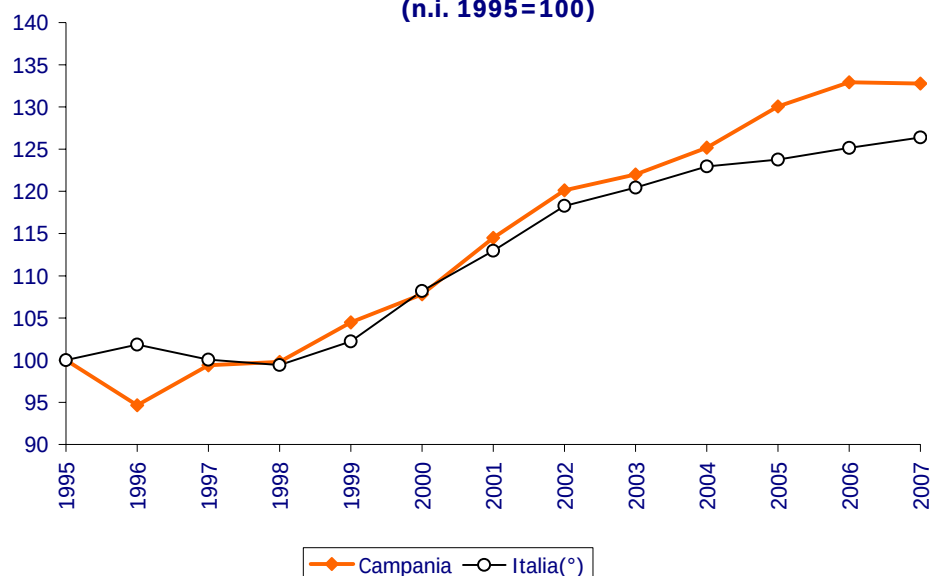
|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Al PIL                                | 10,6% |
| All'occupazione dell'industria        | 39,5% |
| All'occupazione dei settori economici | 10,0% |

Elaborazioni Ance - Ance Campania - Acen

## Crescita rilevante del settore delle costruzioni negli ultimi nove anni...

Nel corso degli ultimi nove anni il settore delle costruzioni in Campania è cresciuto a un tasso di sviluppo pari a circa il triplo rispetto a quello dell'economia regionale: tra il 1998 ed il 2007, infatti, gli investimenti in costruzioni hanno registrato una crescita del 33,1% in termini reali a fronte di un aumento del PIL del 11,4%.

### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (n.i. 1995=100)



(°) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà  
Elaborazione Ance su dati Istat

*La crescita degli investimenti in costruzioni in Campania risulta rilevante anche se confrontata con il dato medio nazionale e di alcune regioni del nord d'Italia. Nel periodo considerato, l'aumento degli investimenti nel settore rilevato nella regione (+33,1%), risulta superiore sia all' incremento medio nazionale (+27,1%) sia a quello riscontrato in Piemonte (+16,4%), Lombardia (+26,3%) e Veneto (+26,0%). Più contenuta rispetto alla media nazionale, ma pur sempre rilevante, risulta la crescita del Pil (11,4% contro il 13,5% per l'Italia).*

#### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PIL IN ALCUNE REGIONI

*Variazione % 2007/1998*

|                 | Investimenti in<br>costruzioni <sup>(^)</sup> | PIL         |
|-----------------|-----------------------------------------------|-------------|
| <b>Campania</b> | <b>33,1</b>                                   | <b>11,4</b> |
| Piemonte        | 16,4 <sup>(*)</sup>                           | 6,8         |
| Lombardia       | 26,3                                          | 15,8        |
| Veneto          | 26,0                                          | 19,2        |
| Emilia Romagna  | 38,8                                          | 16,3        |
| <b>Italia</b>   | <b>27,1</b>                                   | <b>13,5</b> |

<sup>(^)</sup> Al netto dei costi per trasferimento di proprietà

<sup>(\*)</sup> Valore aggiunto costruzioni

*Elaborazione e stime Ance su dati Istat e Unioncamere*

*L'analisi in termini pro capite del Pil rivela tuttavia alcune peculiarità. In Campania, nel 2007, vivono circa 5.800.000 persone residenti che rappresentano circa il 10% del totale della popolazione italiana. Il **Pil pro capite** della regione, nel 2007, pari a 16.548 €, risulta essere il più basso a livello nazionale. Il divario si amplia ulteriormente se confrontiamo il dato della Campania con l'analogo delle regioni del Nord considerate in tabella: il Pil pro capite del Piemonte nel 2007 risulta pari a 28.189 €, mentre per la Lombardia, l'Emilia – Romagna e per il Veneto supera i 30.000 € per abitante. Posto uguale a 100 il Pil pro capite dell'Italia, la Campania ha un indicatore pari a 63,9 , a fronte del 108,9 del Piemonte, del 128,2 della Lombardia, del 116,8 del Veneto e del 122,8 dell'Emilia – Romagna.*

| PIL PRO CAPITE 2007 (*) |               |                                   |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------|
|                         | euro          | Indice: Pil pro capite Italia=100 |
| <b>Campania</b>         | <b>16.548</b> | <b>63,9</b>                       |
| Piemonte                | 28.189        | 108,9                             |
| Lombardia               | 33.185        | 128,2                             |
| Veneto                  | 30.231        | 116,8                             |
| Emilia - Romagna        | 31.774        | 122,8                             |
| <b>Italia</b>           | <b>25.882</b> | <b>100,0</b>                      |

(\*) calcolato su valori a prezzi correnti

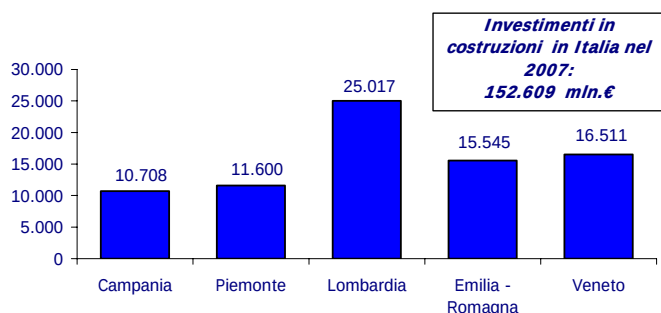
Elaborazione Ance su dati Svimez

**... ma basso il livello degli investimenti in costruzioni nella regione**

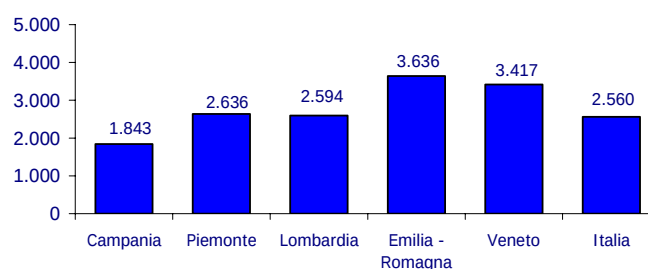
*Il livello degli investimenti in costruzioni in Campania nel 2007 (10.708 milioni di euro) risulta inferiore a quello raggiunto nelle regioni del Nord considerate precedentemente in tabella: in Lombardia gli investimenti in costruzioni si attestano sui 25.017 milioni di euro, in Veneto e Emilia – Romagna, rispettivamente sui 16.511 mln.€ e 15.545 mln.€, in Piemonte sui 11.600 mln.€.*

*Tuttavia, le differenze più marcate si evidenziano ancora una volta rapportando la variabile economica alla popolazione: per ogni abitante in Campania si investono in costruzioni 1.843€, contro una media nazionale di 2.560€. In Emilia – Romagna e in Veneto si arriva rispettivamente a 3.636€ e 3.417€, pari a circa il doppio del valore registrato nella nostra regione.*

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NEL 2007**  
Milioni di euro



**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI PRO CAPITE NEL 2007**  
Valori in euro



Elaborazione Ance su dati Istat e Unioncamere

**In Campania è rilevante il peso delle opere pubbliche sul totale degli investimenti in costruzioni**

*Nel 2007 la composizione degli investimenti in costruzioni per singoli comparti in Campania rivela che il 45,3% di essi è destinato al comparto abitativo (pubblico e privato), in parte per nuove costruzioni (24,7%), in parte per interventi sullo stock abitativo esistente (20,6%).*

*La restante parte degli investimenti (circa il 55%) concerne costru-*

*zioni non abitative private (il 28,1%) e pubbliche (il 26,6%).*

*Nella regione si rileva un minor peso del comparto abitativo rispetto a quello che caratterizza il dato medio nazionale (54,3%), legato soprattutto ad una presenza più limitata di investimenti per interventi di manutenzione su abitazioni già costruite (in Campania pari al 20,6% contro il 28,2% di media del Paese).*

*Più rilevante rispetto al dato nazionale risulta, invece, il peso delle costruzioni non residenziali pubbliche che in Campania rappresentano il 26,6% del totale degli investimenti in costruzioni contro il 19,3% del dato medio nazionale.*

*L'incidenza dei lavori pubblici sul totale degli investimenti in costruzioni in Campania risulta elevata anche se confrontata con le regioni del Nord considerate, nelle quali la quota di lavori pubblici si colloca al di sotto del 20%, fino a scendere, nel caso del Veneto, al 13,5%.*

*La composizione degli investimenti in costruzioni realizzati in Piemonte, Lombardia, Emilia - Romagna e Veneto nel 2007 mostra una quota del comparto abitativo più elevata rispetto a quella della Campania, sostanzialmente in linea con il dato medio nazionale. All'interno di tale categoria, gli investimenti in abitazioni si dividono secondo percentuali abbastanza simili nei due sottogruppi (nuovo e interventi di manutenzione) in tutte le regioni del Nord considerate, eccetto che in Piemonte, il quale è caratterizzato da una maggiore incisività degli interventi di manutenzione straordinaria sul totale degli investimenti residenziali (circa il 33% contro il 28,2% nazionale e il 20,6% della Campania).*

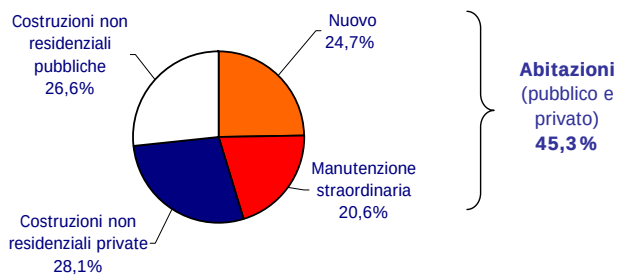
#### **I consuntivi 2007 in Campania**

*Gli investimenti in costruzioni nel 2007 ammontano, secondo stime Ance – Ance Campania - Acen, a 10.708 milioni di euro, pari a circa il 7,0% di quelli realizzati in Italia. Rispetto al 2006 si stima una diminuzione dello 0,4% in termini reali, sintesi di un calo nel comparto dei lavori pubblici (-4,0%), in flessione, peraltro, già dall'anno precedente (-1,3% rispetto al 2005), da una crescita delle costruzioni non residenziali private (+0,2%) e del comparto abitativo (+1,4%). In particolare, gli investimenti in nuove abitazioni nella regione aumentano dell' 1,0% rispetto al 2006, mentre una crescita più sostenuta caratterizza gli interventi di recupero dello stock abitativo esistente (+1,8%).*

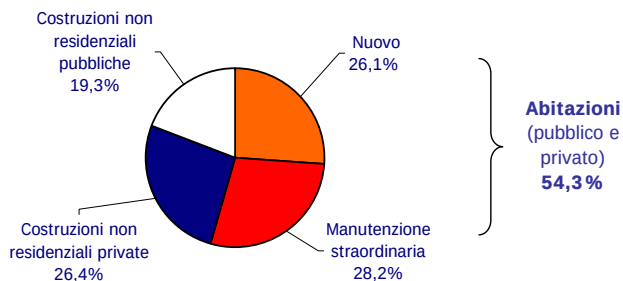
## INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - Anno 2007

Milioni di euro e composizione %

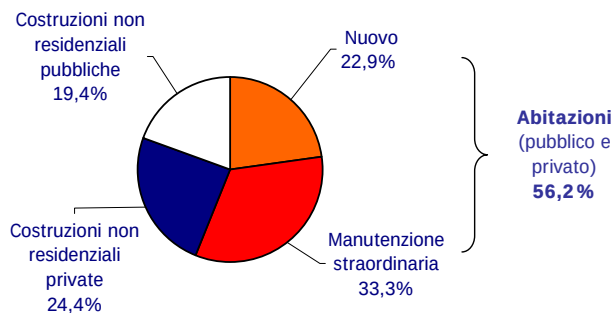
**Campania (10.708 mln.€)**



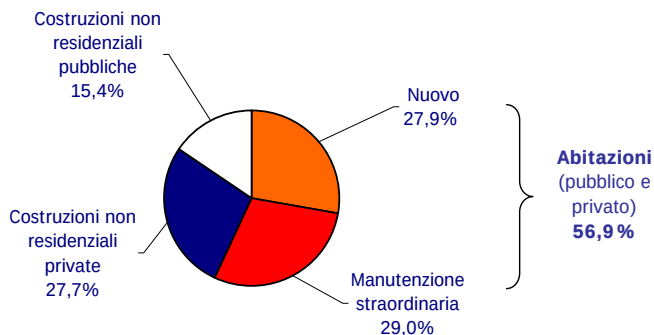
**Italia (152.609 mln.€)**



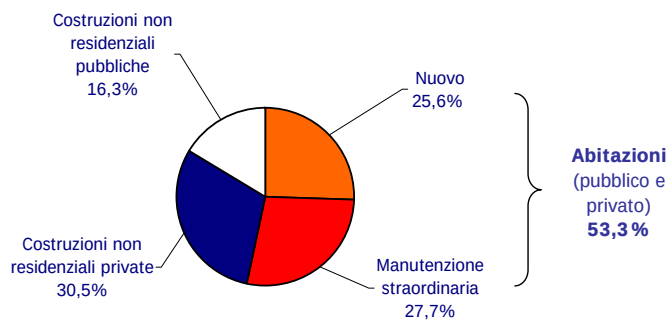
**Piemonte (11.600 mln.€)**



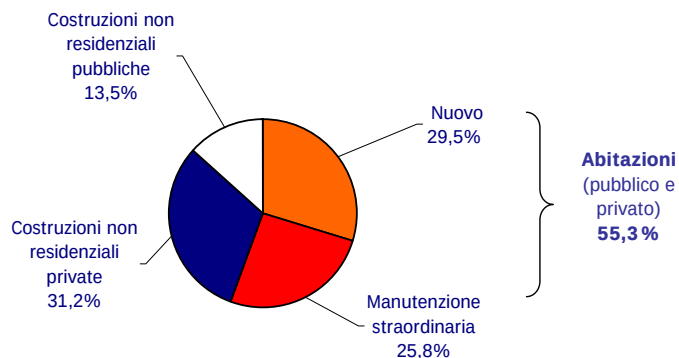
**Lombardia (25.017 mln.€)**



**Emilia Romagna (15.545 mln.€)**



**Veneto (16.511 mln.€)**



Elaborazione Ance

### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI IN CAMPANIA

|                                               | 2007<br>(milioni di<br>euro) | Variazioni % in quantità |             |             |
|-----------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|
|                                               |                              | 2006                     | 2007        | 2008        |
| Abitazioni                                    | 4.848                        | 4,3                      | 1,4         | 0,0         |
| .nuove costruzioni                            | 2.647                        | 5,0                      | 1,0         | -0,5        |
| .manutenzioni straordinarie e<br>recupero     | 2.201                        | 3,5                      | 1,8         | 0,7         |
| Costruzioni non residenziali private          | 3.010                        | 2,5                      | 0,2         | -0,2        |
| Costruzioni non residenziali<br>pubbliche     | 2.850                        | -1,3                     | -4,0        | -1,0        |
| <b>Totale investimenti in<br/>costruzioni</b> | <b>10.708</b>                | <b>2,2</b>               | <b>-0,4</b> | <b>-0,3</b> |

Fonte: Ance Campania - Acen

#### Necessità di migliorare il rilevante patrimonio abitativo esistente

*In molte regioni l'utilizzo delle agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie (36%) ha fortemente contribuito a migliorare la qualità del patrimonio abitativo esistente e rappresenta ormai uno strumento necessario per il mercato.*

*In Campania, sebbene negli ultimi anni si sia verificato un aumento del ricorso all'agevolazione fiscale per gli interventi di manutenzione, il numero di richieste di detrazioni è ancora piuttosto limitato rispetto alle altre regioni italiane. Nel 2007, secondo l'Agenzia delle Entrate, in Campania sono state registrate 7.078 richieste di detrazioni fiscali, con un incremento del 9,5% rispetto al 2006. Nello stesso periodo la Lombardia ha registrato 91.724 comunicazioni, l'Emilia – Romagna 64.937 e il Veneto 51.318.*

*Tale divario appare ancora più significativo se si considera l'entità del patrimonio abitativo della regione.*

*La Campania, infatti, dopo Lombardia e Lazio, risulta avere il maggior numero di abitazioni occupate tra le regioni italiane pari a 1.850.845 (Censimento Istat 2001). Il 37% di queste è stato edificato prima del 1961 e il 22,4% nel corso dei dieci anni successivi. **Quasi il 60% (pari a circa 750.0000 abitazioni) del totale delle abitazioni occupate non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione** (per l'Italia è il 52,5%). Pur trattandosi di una cifra indicativa, considerato che dal 2001 ad oggi alcune di queste abitazioni sono state sicuramente sottoposte ad interventi di ristrutturazione, questi dati evidenziano un mercato potenziale di dimensioni notevoli il cui sviluppo può essere favorito da un uso più massiccio delle agevolazioni fiscali in vigore (36% e 55%).*

**Abusivismo e lavoro irregolare sottraggono mercato alle imprese in regola**

*Il basso grado di utilizzo delle misure fiscali volte a migliorare il patrimonio abitativo esistente, così come il ridotto numero di nuove costruzioni residenziali legali (risultante dai permessi di costruire rilasciati nella regione) in rapporto alla popolazione residente in Campania, possono essere in larga parte spiegati dall'alta diffusione dell'abusivismo e del lavoro irregolare nella regione.*

*Secondo Legambiente il rapporto abitazioni abusive sul totale delle abitazioni ultimate nell'anno è risultato nel 2005 pari al 9,4% in Italia, presentando il valore di 18,7% nel Mezzogiorno. In Campania il fenomeno dell'abusivismo edilizio sembra assumere dimensioni maggiori. Questo è quanto è possibile dedurre dal quadro informativo disponibile: le statistiche ufficiali evidenziano per la Campania volumi produttivi riconducibili all'attività "legale" talmente sottodimensionati rispetto al fabbisogno regionale e ai livelli verificabili nelle altre Regioni da far ritenere che la produzione abusiva abbia in Regione una incidenza di gran lunga superiore agli altri contesti territoriali mentre la cronaca giornalistica è, purtroppo, ricca di segnalazioni che evidenziano come l'attività illegale non sia più riconducibile in Regione al cosiddetto "abusivismo" di necessità ma trovi alimento nella domanda speculativa che crea connivenze e trae vantaggio dalla inefficienza delle amministrazioni locali. La cronaca, inoltre, spesso riferisce non tanto di abusi puntuali quanto di vicende di dimensioni macroscopiche che interessano interi insediamenti con conseguenti devastazioni del territorio. Di fronte alla vastità del fenomeno e alla gravità dei problemi che esso comporta si rimane sconcertati rispetto alla inadeguatezza dei provvedimenti repressivi e di controllo a causa della ristrettezza delle risorse disponibili: le ordinanze di demolizione per abusi emesse dalle Procure spesso non vengono eseguite per carenza di fondi; l'attuazione del programma del monitoraggio satellitare del territorio campano, progettato anche in funzione antiabusivismo, risente anch'esso della inadeguatezza dei fondi disponibili.*

*L'intensità edificatoria residenziale "legale" (ottenuta rapportando il numero di permessi di costruire rilasciati dai comuni per la costruzione di nuove abitazioni al numero di abitanti della Campania, è di gran lunga inferiore (1,68 abitazioni per 1.000 abitanti) all'analogo dato nazionale (4,45 per mille) e al valore medio delle altre realtà del Sud (3,86 per mille). Un divario così accentuato potrebbe, perciò, sottintendere che una quota consistente del fabbisogno di abitazioni nella regione venga soddisfatto attraverso edilizia "illegale".*

*Altro fenomeno largamente presente in Campania è quello dell'occupazione non regolare. Secondo i dati diffusi dall'Istat, nella regione, il tasso di irregolarità delle unità di lavoro nel settore delle costruzioni è, nel 2005, del 17,1%, pari a circa 26.000 unità su un totale di 152.000 impiegate nel processo costruttivo. Sebbene la quota di unità di lavoro non regolare in Campania stia diminuendo*

*costantemente ogni anno (nel 2001 era pari al 28,8%) e sia minore di quella che caratterizza, in media, le regioni del Sud (20,5%), risulta ancora superiore di circa una volta e mezza il tasso di irregolarità registrato nel settore a livello medio nazionale (11,0% nel 2005).*

*Il divario si amplia notevolmente, inoltre, confrontando la percentuale di unità irregolari in Campania (17,1%) con gli analoghi dati che caratterizzano le realtà del Nord. Nell'Italia nord-occidentale, infatti, il tasso di irregolarità è pari, nel 2005, al 6,4%; nel Nord – Est si scende addirittura al 3,5%.*

**TASSO DI IRREGOLARITA' (\*) DELLE UNITA' DI LAVORO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - %**

|                      | 2001        | 2002        | 2003        | 2004        | 2005        |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Campania</b>      | <b>28,8</b> | <b>24,3</b> | <b>21,3</b> | <b>19,2</b> | <b>17,1</b> |
| Nord-ovest           | 8,3         | 6,6         | 5,6         | 5,8         | 6,4         |
| Nord-est             | 4,9         | 4,0         | 3,2         | 3,1         | 3,5         |
| Centro               | 15,1        | 12,2        | 9,5         | 10,2        | 9,6         |
| Sud                  | 29,3        | 25,8        | 21,8        | 20,3        | 20,5        |
| Isole                | 30,8        | 27,3        | 25,0        | 22,9        | 26,4        |
| <b>Totale Italia</b> | <b>15,7</b> | <b>13,3</b> | <b>11,2</b> | <b>10,9</b> | <b>11,0</b> |

(\*) *incidenza % delle unità di lavoro non regolari sul totale delle unità di lavoro*  
*Elaborazione Ance su dati Istat*

*Tuttavia va segnalato come il DURC - documento unico di regolarità contributiva - unitamente alla clausola contrattuale di sostanziale abrogazione del part-time in edilizia, stia determinando condizioni di maggiore regolarità nel settore delle opere pubbliche in Campania.*

**Previsioni per il 2008 in Campania**

*Per il 2008 si stima una lieve diminuzione dei livelli produttivi complessivi in termini reali (-0,3%). Gli investimenti in abitazioni si assesteranno sugli stessi livelli del 2007, sintesi di una leggera riduzione nel comparto delle nuove costruzioni (-0,5%) e di un incremento dello 0,7% negli interventi di manutenzione. Le costruzioni non residenziali private mostreranno una leggera diminuzione pari allo 0,2%, mentre per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche è previsto un calo dell' 1,0% in termini reali.*

**Il mercato immobiliare**

*Il trend di crescita sostenuta che ha caratterizzato il mercato immobiliare italiano e, in particolare, il settore residenziale negli anni precedenti appare ridimensionato nel 2007.*

**... le compravendite**

*I dati diffusi dall'Agenzia del Territorio mostrano, una riduzione del numero di compravendite di abitazioni a livello nazionale nel corso del 2007 pari al 4,6% rispetto al 2006. Il fenomeno di contrazione degli scambi risulta più accentuato nei grandi centri (-7,2%) rispetto ai comuni di minor dimensione (-3,5%).*  
*In Campania nel 2007, il numero di abitazioni compravendute è di-*

*minuito del 7,8%, confermando la variazione negativa del 2,0% già registrata l'anno precedente. L'andamento nel tempo delle transazioni residenziali è stato discontinuo, alternando aumenti a riduzioni del numero degli immobili compravenduti. Dal 2000 al 2007 il numero di scambi si è mantenuto relativamente stazionario e non è stato caratterizzato dalla vivacità che si è invece verificata nella media nazionale.*

*Il peso dei comuni non capoluogo in termini di unità scambiate è aumentato nel tempo, passando dal 66,5% nel 2000 al 76,8% del 2007 (i grandi centri invece sono scesi dal 33,5% al 23,2%).*

*La riduzione delle compravendite residenziali del 2007 è stata molto più pronunciata nei comuni capoluogo che hanno registrato una flessione del 12,7% rispetto al 2006; nei comuni non capoluogo la diminuzione è stata di circa la metà (-6,2%). Particolarmente forte il calo nella provincia di Napoli (-16,2% di compravendite in meno nel comune capoluogo e -12,2% nei comuni minori).*

#### **... i prezzi di vendita**

*Il ridimensionamento dei volumi di compravendite non sembra aver causato una riduzione dei prezzi delle abitazioni ma solo un rallentamento del tasso di crescita delle quotazioni rispetto agli anni precedenti.*

*A Napoli, secondo dati Nomisma, dopo un incremento tendenziale dei prezzi delle abitazioni pari a circa il 3% nel 2007 si registra, nei primi sei mesi del 2008, un tasso di crescita più contenuto e pari allo 0,8% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente (contro una crescita media delle tredici aree metropolitane dell'1,1% nello stesso periodo).*

*L'aumento dei prezzi delle abitazioni che si è registrato nel nostro paese, seppure sensibile, è comunque, inferiore rispetto a quello sperimentato all'estero. Nel confronto tra il 1997 (inizio del ciclo espansivo) ed il 2007, in Italia i prezzi delle case sono aumentati, in termini nominali, del 92% contro il 137% della Francia, il 205% del Regno Unito, il 184% della Spagna e il 251% dell'Irlanda.*

#### **Il credito nel settore delle costruzioni**

*Nel 2007 il mercato del credito nel settore delle costruzioni è continuato a crescere.*

*A livello nazionale, a fine 2007 le consistenze relative ai mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (pari a 226 milioni di euro) risultano oltre sei volte più elevate rispetto al valore di dicembre 2006.*

#### **In Campania nel 2007 erogati mutui per l'acquisto di immobili per 4 miliardi di euro**

*In Campania il mercato dei mutui per l'acquisto ha conosciuto un'espansione ancora più accentuata di quella media italiana: tra il 1996 ed il 2007 i finanziamenti erogati sono aumentati ad un ritmo di crescita medio del 17,2%. Durante il 2007 sono stati finanziati acquisti per circa 4 miliardi di euro, un valore ancora molto elevato anche se inferiore a quello dell'anno precedente.*

*A livello nazionale, i prestiti alle imprese di costruzioni per investimenti sono cresciuti in maniera sostenuta, sia per quanto riguarda il settore abitativo (lo scorso anno lo stock è aumentato del 15% circa e le erogazioni hanno superato i 31 miliardi di euro), sia per il non residenziale (+11% le consistenze di mutui; 21 miliardi il flusso di nuovi mutui).*

**Forte espansione in questi anni anche dei finanziamenti per investimenti**

*Anche per quanto riguarda i finanziamenti per investimenti in costruzioni la Campania ha conosciuto un trend di crescita maggiore di quello medio del Paese e del Mezzogiorno. Nel complesso i mutui per investimenti sono aumentati dell'8,3% medio annuo, tra il 1996 ed il 2007, rispettivamente l'1% ed il 2% in più della media italiana e del Mezzogiorno. Questa espansione, però, non ha riguardato in maniera uniforme tutti i comparti: i mutui al settore non residenziale sono cresciuti ad un ritmo maggiore, mentre i finanziamenti per interventi nel settore abitativo sono aumentati ad un ritmo significativamente inferiore.*

**L'indebitamento in Campania è significativamente inferiore alla media italiana**

*Nonostante questa espansione, il mercato italiano dei mutui residenziali rimane di dimensioni limitate rispetto agli altri Paesi europei. Nel 2006 nel nostro Paese il valore dei mutui immobiliari rispetto al PIL era pari al 18,7%, vale a dire meno della metà della media EU15 (49,6%). In Campania il rapporto consistenze mutui-PIL è pari al 14,9%, circa tre punti percentuali in meno della media nazionale.*

*Sul futuro però gravano alcune ombre.*

*La Banca Centrale Europea a metà del 2008 ha illustrato i risultati di un'indagine effettuata sulle politiche del credito delle principali banche europee. Come risultato si è avuto che nel corso del 2007 sono stati rivisti gli standard creditizi in senso restrittivo nei confronti delle imprese di costruzioni e degli acquirenti di immobili; ciò ha provocato una diminuzione nell'erogazione del credito ipotecario nei principali Paesi europei.*

*Gli ultimi dati di Banca d'Italia evidenziano che nei primi tre mesi del 2008 una simile restrizione comincia ad esserci anche nel nostro Paese.*

**I primi dati del 2008 segnalano un primo rallentamento nelle nuove erogazioni dovuto a criteri più restrittivi da parte delle banche**

*La Campania mostra un rallentamento nei flussi di nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione, mentre c'è stazionarietà nei finanziamenti alle imprese per investimenti nell'edilizia non residenziale. I prestiti concessi per realizzazioni nel campo abitativo fanno segnare nel periodo gennaio-marzo 2008 il primo segno negativo, dopo però almeno cinque trimestri di crescita a doppia cifra.*

*E' bene specificare, però, che le condizioni di mercato in cui tale rallentamento avviene sono particolari, sia per quanto riguarda i flussi che le consistenze. In Campania il valore delle consistenze dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione a marzo 2008 è ol-*

*tre otto volte maggiore di quello del dicembre 2006, mentre i finanziamenti per investimenti nel settore delle costruzioni sono due volte e mezzo quelli del 1996. Il flusso di nuovi mutui erogati nel 2007 (4,5 miliardi di euro) per l'acquisto di immobili è due volte quello del 2003.*

*Una tale restrizione operata dalle banche nazionali, però, appare del tutto ingiustificata, dal momento che la rischiosità complessiva delle imprese di costruzioni è assolutamente in linea con i valori contenuti registrati nel passato. Nell'ultimo Bollettino Economico della Banca d'Italia è detto esplicitamente che gli indicatori di rischio del debito erogato alle imprese continuano ad essere ridotti rispetto al passato, mentre la qualità del credito alle famiglie è rimasta stabile nel secondo semestre 2007: il flusso di nuove sofferenze<sup>1</sup> registrate nell'anno è pari allo 0,8% dei prestiti in essere all'inizio dell'anno, un valore analogo a quello del 2006. Il pericolo che si venga ad avere un razionamento del credito anche nel nostro Paese oggi appare più concreto. Una tale situazione non potrà che comportare gravi effetti reali per imprese, operatori e famiglie.*

*E' bene, infine, sottolineare che la Banca d'Italia nell'ultima indagine sui bilanci delle famiglie italiane, pubblicata a fine gennaio 2008, evidenzia che l'indebitamento sia aumentato nel corso degli ultimi anni, ma il suo livello complessivo rimane ampiamente al di sotto dei principali Paesi europei e dei livelli di tolleranza delle banche.*

#### **Popolazione e cambiamenti demografici**

*In Campania vivono, a fine 2007, 5.811.390 persone per un totale di 2.051.665 famiglie, con un numero medio di componenti per famiglia pari a 2,8 individui.*

*Considerando l' arco temporale 2001-2007 la popolazione totale della Campania è aumentata dell'1,9%. In particolare si è evidenziata una contrazione della popolazione residente nei grandi comuni dell'1,5% ed una crescita del 3% negli altri comuni delle rispettive province.*

*Il calo di popolazione nei grandi comuni è, però, da attribuirsi al comune capoluogo di Napoli che vede decrescere la popolazione del 3,1%. Al contrario gli altri comuni capoluogo mostrano una crescita della popolazione, con punte dell'8,3% ad Avellino e del 5% a Caserta.*

*In quest'ultima provincia è molto forte anche la crescita di popolazione negli altri comuni della provincia (+5,4%), seguita da Salerno (+2,9%).*

*Nella provincia di Napoli vivono a fine 2007 circa 3 milioni e 83 mila persone (pari al 53,3% della popolazione residente in Campania) per un totale di 1.057.746 famiglie. Rispetto al 2001, quindi, la popolazione della provincia di Napoli è cresciuta dello 0,7%.*

---

<sup>1</sup> Il valore delle sofferenze delle famiglie consumatrici calcolato dalla Banca d'Italia fa riferimento non solo ai mutui, ma anche ai crediti al consumo, lo stato dei conti correnti e i pagamenti con carte di credito.

*Diverso risulta, però, l'andamento tra il comune capoluogo napoletano, che registra una diminuzione del 3,1%, e gli altri comuni della provincia la cui popolazione aumenta del 2,6%.*

*Come per le altre grandi aree urbane del Paese, questo andamento può essere attribuito alla crescita dei prezzi delle case che ha determinato una redistribuzione della popolazione, con uno spostamento dalle zone centrali a zone sempre più esterne, alla ricerca di abitazioni a prezzi e canoni più contenuti.*

*La perdita di popolazione del comune capoluogo di Napoli si associa ad un altro importante fenomeno sociale che vede crescere i trasferimenti di residenza dal Sud al Nord. Nel 2007 il Mezzogiorno, dati Svimez, ha visto circa 52.000 residenti trasferirsi dalle regioni del Centro Nord e quasi la metà di questi è imputabile alla sola Campania.*

*I dati elaborati dalla Svimez nel recente "Rapporto sullo stato dell'economia delle province della Campania" evidenziano che il trasferimento di popolazione a favore delle regioni del Centro Nord è un fenomeno che accomuna tutte le province campane, ma assume particolare rilevanza nell'area urbana di Napoli, con circa 15.000 trasferimenti.*

**Generare una forte qualità del luogo**

*L'espansione delle città pone l'urgenza di avviare un processo per ricucire il tessuto urbano. I nuovi interventi richiedono un approccio integrato ai problemi del territorio e devono soddisfare una domanda di qualità (ambientale, di relazioni, di vita), e restituire ricchezza e vitalità allo spazio pubblico.*

*Lo stato di abbandono e di degrado di molta parte della periferia, dove lo stato di deficienza degli insediamenti abitativi si affianca alla totale assenza di servizi sociali e di collegamenti, determina emarginazione sociale e marginalità urbana. I "non quartieri", senza alternative di sbocchi sociali e culturali, costituiscono una fonte di disagio e di sofferenza, e rappresentano l'origine di comportamenti a rischio che spesso sfociano in fenomeni veri e propri di criminalità organizzata.*

**Città e mobilità**

*Nelle città del Mezzogiorno la percentuale della popolazione residente in spostamento è inferiore alla media Italia, ma si attesta comunque su livelli consistenti.*

*A Napoli arrivano, ogni giorno, circa 184.000 persone (dati Istat 2001), un numero pari a più dell'intera popolazione di Reggio Calabria. Secondo stime Censis, il pendolarismo è cresciuto, in Italia, dal 2001 al 2007, mediamente del 35%; applicando questa percentuale si può stimare che a Napoli entrano giornalmente nel comune circa 250.000 persone.*

*Strategica, quindi, è la coerenza tra la pianificazione urbana e le politiche dei trasporti, prevedendo interventi di potenziamento della rete infrastrutturale per dare risposta, efficiente e sostenibile, alla cre-*

*scente domanda di spostamento, come strategica è, altresì, una programmazione che coordini i diversi livelli degli spostamenti.*

**Le risorse per le infrastrutture**

*L'analisi del bilancio dello Stato per il 2008 evidenzia un livello complessivo di finanziamenti destinati a nuove infrastrutture pari a 21.049 milioni di euro, in aumento, rispetto al 2007, del 17,5%.*

*Accanto a tali risorse, appare opportuno considerare anche gli ulteriori 2.650 milioni di euro destinati ad investimenti infrastrutturali dal Decreto Legge 159/2007 che ha ripartito il c.d. "tesoretto", ovvero il maggior gettito, rispetto alle stime del Governo, realizzato nel corso del 2007.*

*Pertanto, in base al combinato disposto della Legge Finanziaria 2008 e del DL 159/2007 i finanziamenti per nuove infrastrutture, nel 2008 ammontano a 23.699 milioni di euro e registrano, rispetto all'anno precedente, un aumento del 32,3%.*

*Si tratta di un aumento significativo che, unito a quello altrettanto importante disposto dalla manovra di finanza pubblica per il 2007 (+22,2%), permette di continuare il recupero dei livelli di stanziamento perduti nel corso del triennio 2004-2006, nel quale le risorse per nuovi investimenti infrastrutturali sono state quasi dimezzate (-49%).*

*Questo processo di recupero degli stanziamenti risulta, però, interrotto dalle disposizioni contenute nella manovra d'estate (DL 112 del 25 giugno 2008) per il 2009 che portano a stimare una riduzione del 13,4% delle risorse in grado di attivare domanda di attività edilizia nel 2009.*

**La manovra di finanza pubblica per il 2009**

*Una prima e parziale analisi del Disegno di Legge Finanziaria 2009 che, di fatto, recepisce la manovra d'estate, sembra confermare tale stima.*

*In particolare, appare preoccupante, oltre alla contrazione rispetto al 2008, la pesante riduzione che emerge dal confronto con le dotazioni finanziarie previste originariamente per il 2009 dalla manovra finanziaria dello scorso anno.*

**Anas e Ferrovie**

*Tale risultato può essere attribuito, per la parte più rilevante, alle forti riduzioni ai trasferimenti ordinari per i principali soggetti attuatori, l'Anas e le Ferrovie.*

*In questo modo si mette a rischio la capacità degli Enti di dar corso ai contratti sottoscritti con le imprese.*

**Le risorse per la Legge Obiettivo**

*Il Ddl Finanziaria 2009, inoltre, non prevede alcuno stanziamento aggiuntivo per il Fondo opere strategiche, disattendendo completamente le richieste avanzate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per il Programma che, in sede di Dpef, quantificava in 4 miliardi di euro i fabbisogni per l'anno 2009 (14 miliardi nel triennio 2009-2011).*

*I tagli alle risorse per le infrastrutture appaiono in contraddizione con i fabbisogni dei programmi di spesa dei principali soggetti attuatori e con l'intenzione, più volte espressa dal Governo, di porre la questione infrastrutturale al centro dell'agenda politica.*

*L'incoerenza tra i tagli alle risorse e i fabbisogni necessari ad avviare quel processo di recupero del gap infrastrutturale italiano è stata più volte giustificata dal Governo con la partecipazione dei privati al finanziamento delle opere.*

**Il ruolo del privato**

*Il privato è disponibile a ricoprire un ruolo di primo piano nel processo di infrastrutturazione del Paese ma è necessario chiarire che tale partecipazione non può essere sostitutiva dell'intervento pubblico.*

*Non bisogna dimenticare, infatti, che il coinvolgimento del privato ci può essere solo in operazioni che prevedono una remunerazione adeguata per il capitale investito.*

**La Legge Obiettivo**

*In merito al Programma della Legge Obiettivo, il Governo nell'Allegato Infrastrutture, approvato a giugno 2008, ha fatto il punto sullo stato di avanzamento delle opere strategiche ed ha elencato le esigenze infrastrutturali avanzate da ciascuna Regione.*

*Si tratta di interventi già presenti nel Programma delle opere strategiche, interventi inseriti in Intese Generali Quadro e nuovi interventi per i quali si provvederà a redigere appositi Atti Integrativi alle Intese stesse.*

*La Regione Campania ha già firmato il 1° agosto 2008 un Atto integrativo dell'Intesa Generale Quadro, siglata da Governo e Regione nel 2001, sulle opere da finanziare con la Legge Obiettivo.*

*In particolare, l'accordo prevede l'inserimento nel Programma delle Infrastrutture strategiche della linea ferroviaria ad Alta Capacità Napoli-Bari, per un costo stimato in 4.920 milioni di euro, di cui l'83% nella tratta campana.*

**Lo stato di attuazione**

*In merito allo stato di attuazione delle opere strategiche localizzate in Campania vale la pena ricordare che dall'approvazione del Programma, avvenuta a dicembre 2001, ad oggi il Cipe ha approvato 20 interventi per un importo complessivo di 6.684 milioni di euro.*

*Le risorse disponibili ammontano a 5.320 milioni di euro, di cui 1.426 milioni a carico dei fondi della Legge Obiettivo.*

*Restano da reperire 1.364 milioni di euro, pari al 20,4% del costo complessivo delle opere approvate.*

**I bandi di gara in Campania**

*In Campania negli ultimi anni i bandi di gara per opere pubbliche hanno subito una netta riduzione.*

*Complessivamente dal 2003 al 2007 l'importo dei lavori posti in gara è diminuito dello 0,4% in termini nominali, pari al 13,7% in termini reali.*

*Nello stesso periodo anche il numero dei bandi ha subito una flessione pari al 28,4%.*

**Il 2007 anno negativo**

*È proprio nel 2007 che i bandi di gara hanno fatto registrare i risultati più negativi sia in termini di numero (-29,6% rispetto al 2006), sia in termini di valore (-20,3% rispetto al 2006).*

*Il forte calo dei bandi rilevato nel 2007 ha coinvolto quasi tutte le classi di importo.*

**Nel 1° trim. 2008 continua il calo dei bandi di gara**

*Nei primi 3 mesi del 2008 continua la diminuzione del numero dei bandi posti in gara in Campania (-40,6% rispetto ai primi tre mesi del 2007).*

*Si registra, di contro, un incremento nel valore dei bandi pari al 40,4%, attribuibile all'importo della gara per la realizzazione di un impianto di termodistruzione di rifiuti solidi urbani nella Provincia di Salerno, pari a 400 milioni di euro.*

*Al netto del valore di tale gara si riscontra, infatti, una flessione del 39,2% rispetto al valore dei bandi posti in gara nei primi tre mesi del 2007.*

**Cambiamento strutturale della domanda pubblica**

*Con riguardo alla struttura del mercato dei lavori pubblici in Campania, se nel triennio 2003-2005 le opere al di sopra dei 100 milioni di euro rappresentano una quota abbastanza significativa del mercato (5,1% nel 2003, 24,4% nel 2004 e 8,4% nel 2005), nei due anni successivi, in un contesto di riduzione del mercato, si è verificata una redistribuzione del valore dei bandi nelle fasce di importo più basso.*

*In particolare i bandi fino a 6,2 milioni di euro costituiscono la quota preponderante del mercato dei lavori pubblici della regione Campania (68,7% nel 2006 e 56,9% nel 2007).*

**La finanza di progetto in Italia...**

*Il ruolo del project financing negli ultimi anni è cresciuto ed è diventato sempre più rilevante nel mercato italiano delle opere pubbliche.*

*Il suo peso sul totale degli appalti è, dal 2003 al 2007, in progressivo aumento con la sola eccezione del 2004.*

*La quota di questi lavori è, infatti, passata dal 13,9% del 2003, al 16,1% del 2005, al 20,6% del 2006 e al 15,7% del 2007.*

*Tale risultato tiene conto, naturalmente, delle grandi e grandissime opere bandite in finanza di progetto in questi anni.*

*Anche al netto delle opere di importo superiore ai 500 milioni di euro la finanza di progetto conferma il suo ruolo significativo sul mercato dei lavori pubblici, passando dal 9,8% del 2003 al 7,5% del 2004 (unico anno in flessione), al 9,7% del 2005, al 10,9% del 2006 fino al 13,4% del 2007.*

***I primi dati relativi al periodo gennaio-marzo 2008 ribadiscono il buon andamento del mercato, con una crescita del numero e del valore degli interventi posti in gara, rispettivamente del 7,4% e del 5,7%.***

*In questo periodo, però, qualcosa è cambiato.*

***Le gare su proposta del promotore mostrano una forte diminuzione in termini di valore (-60% rispetto al primo trimestre del 2007) mentre risultano in aumento le gare di concessione di costruzione e gestione.***

*Questo risultato può essere interpretato come primo e parziale effetto negativo delle modifiche normative apportate al Codice dei Contratti pubblici dal decreto legislativo 113/2007, che ha tra l'altro previsto l'abolizione del diritto di prelazione.*

*Un secondo elemento di criticità si può desumere dal fatto che le gare pubblicate nei primi tre mesi del 2008 sono tutte medio-piccole e seguono ancora la vecchia normativa con il diritto di ultima chiamata a favore del promotore.*

**... ed in Campania**

*La Campania sin dalla sua introduzione ha mostrato grande interesse verso lo strumento della finanza di progetto, risultando, in questi anni, una delle regioni italiane più attive per numero di operazioni bandite con le procedure ad iniziativa privata ed ad iniziativa pubblica.*

*Tra il 2003 ed il 2007 in Campania, nonostante in questi anni non siano stati realizzati maxi opere di importo superiore ai 500 milioni di euro, le gare in finanza di progetto hanno avuto un ruolo di rilievo sul mercato dei lavori pubblici locale, con incidenze spesso maggiori di quelle fatte registrare a livello nazionale, passando dal 14,9% del 2003, al 16,0% del 2004, al 9,7% del 2005, al 10,2% del 2006 fino al 24% del 2007.*

*La Campania ha, infatti, deciso di scommettere sulle potenzialità della finanza di progetto per realizzare opere importanti per migliorare le infrastrutture e per incrementare lo sviluppo e la crescita del territorio.*

*I dati relativi ai primi tre mesi del 2008, evidenziano condizioni di mercato profondamente mutate.*

*Complessivamente si segnalano 11 gare in finanza di progetto per un valore di 425 milioni di euro.*

*Peraltro, escludendo l'importo della gara da 400 milioni di euro per la realizzazione del termodistruttore di rifiuti solidi urbani nella Provincia di Salerno, è evidente che, siamo di fronte ad un mercato di dimensioni molto esigue.*

*Rallentamento da collegare, anche nel caso della Regione Campania, alle modifiche al Codice dei Contratti Pubblici introdotte dal decreto legislativo 113/2007.*

**Gli effetti negativi della abolizione del diritto di prelazione**

*L'impressione è, dunque, che, in questo momento, lo strumento della finanza di progetto abbia continuato a funzionare solo per gli interventi minori e relativi al "vecchio mercato".*

*Per gli interventi di più grande dimensione, invece, i soggetti privati,*

*senza la previsione del diritto di prelazione, si sono sentiti disincentivati dall'intraprendere una procedura spesso lunga e costosa con il rischio che altri concorrenti potessero appropriarsi dei loro sforzi ideativi ed economici.*

**Proposta Ance  
per modificare la  
procedura**

*Si è fatta sempre più pressante, quindi, l'esigenza di modificare profondamente la normativa del promotore, in modo da offrire, nuovamente, un motivo di interesse ai mercati e una semplificazione normativa.*

**Il III° Decreto  
Correttivo del  
Codice dei Con-  
tratti pubblici**

*La risposta è arrivata con l'approvazione del Terzo Decreto Correttivo al Codice dei contratti pubblici, che introduce numerosi elementi di novità, sebbene in numerosi punti, necessiti di chiarimenti per una sua concreta attuazione.*