

ANCE PIEMONTE

ANCE – Direzione Affari Economici e Centro Studi

Rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni in Piemonte

- Nota di sintesi -

9 GIUGNO 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.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) E PIL IN ITALIA - Var. % in quantità rispetto all'anno precedente

Anni	Investimenti in costruzioni	PIL
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 ^(*)	1,5
2007/1998	29,4	13,5

^(*) Compresi i costi per trasferimento di proprietà

^(*) 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 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 l'interruzione del trend negativo delle opere pubbliche (+0,1%).

L'aspetto più significativo da segnalare per l'anno in corso è proprio il cambiamento di scenario nei singoli comparti. Si arresta infatti, secondo le stime Ance, il trend pesantemente negativo degli investimenti in opere pubbliche (+0,1%).

Cominciano invece a manifestarsi segnali di contrazione nell'edilizia privata (-0,1%), in controtendenza con la costante espansione degli ultimi anni.

Si tratta di due fenomeni importanti, che meritano una riflessione.

E' sicuramente positivo che si fermi la caduta degli investimenti in opere pubbliche, ma certo questo primo segnale non basta. Non è pensabile accontentarsi dei bassi livelli di investimento di questi ultimi anni.

E' necessario invece che si apra una fase di vera ripresa degli investimenti in infrastrutture, che noi ci aspettiamo sulla base sia dell'aumento di risorse previsto dalle ultime Finanziarie sia della dichiarata intenzione del nuovo governo di accelerare tempi di decisione e procedure di spesa per il concreto avvio di nuovi e consistenti programmi infrastrutturali.

La prevista contrazione nella produzione di nuove abitazioni, invece, rischia di arrestare un processo di risposta del settore, proseguito in questi anni, alla forte domanda di casa presente nel Paese e certo non ancora esaurita.

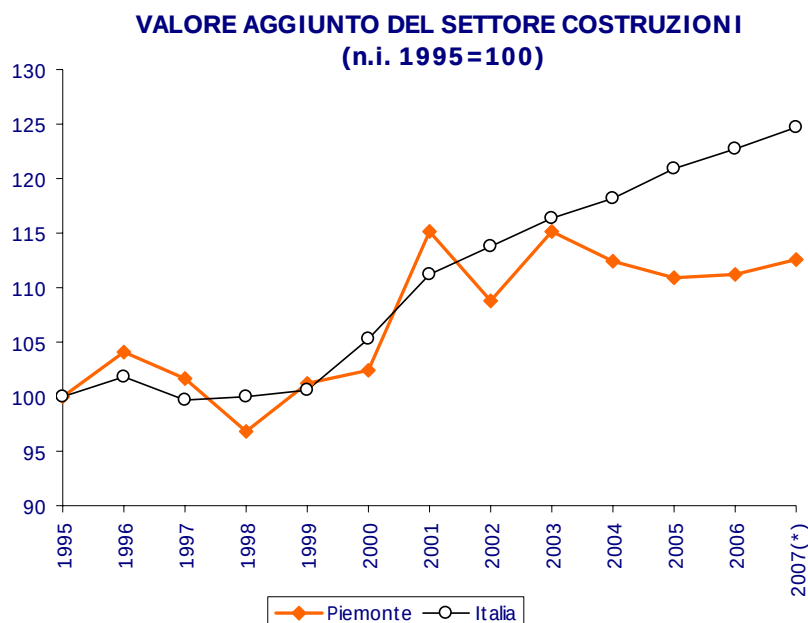
**Il settore delle
costruzioni in
Piemonte**

Nell'ambito dell'economia della regione Piemonte le costruzioni rivestono un ruolo importante sia in termini di investimenti che di occupazione. Gli investimenti in costruzioni rappresentano il 9,3% degli impieghi del Pil della regione e gli occupati nel settore rappresentano il 21,3% degli occupati dell'industria ed il 7,6% degli occupati nell'intero sistema economico regionale.

IL CONTRIBUTO DELL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI IN PIEMONTE - 2007

Al PIL	9,3%
All'occupazione dell'industria	21,3%
All'occupazione dei settori economici	7,6%
Elaborazioni Ance - Ance Piemonte	

Facendo riferimento agli ultimi nove anni in Piemonte il tasso di crescita del settore delle costruzioni è risultato più elevato rispetto a quello dell'economia regionale: tra il 1999 ed il 2007, infatti, il valore aggiunto del settore delle costruzioni è cresciuto del 16,4% a fronte di un aumento del PIL del 6,8%.



(*) Stima Unioncamere per il Piemonte;
Elaborazione Ance su dati Istat e Unioncamere

In Piemonte, però, nello stesso periodo lo sviluppo del settore delle costruzioni così come quello dell'economia in generale, risulta nettamente più contenuto rispetto sia a quello medio italiano (+27,1% costruzioni; +13,5% Pil) sia a quello di altre regioni del nord del paese come si evidenzia nella seguente tabella.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI, PIL E OCCUPAZIONE IN ALCUNE REGIONI

Variazione % 2007/1998

	Investimenti in costruzioni^(^)	PIL	Occupati costruzioni
Piemonte	16,4 ^(*)	6,8	6,1
Lombardia	26,3	15,8	32,5
Veneto	26,0	19,2	41,1
Emilia Romagna	38,8	16,3	49,3
Italia	27,1	13,5	31,0

^(^) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà

^(*) Valore aggiunto costruzioni

Elaborazione e stime Ance su dati Istat e Unioncamere

Dal punto di vista occupazionale, i dati Istat evidenziano negli ultimi nove anni (tra il 1998 e il 2007) una crescita del numero di occupati del 6,1% che, seppur inferiore a quella dell'intero sistema economico piemontese (+12,7%), ha contribuito a bilanciare la perdita di occupati dell'industria in senso stretto (- 8,8%).

I consuntivi 2007 in Piemonte

Gli investimenti in costruzioni nel 2007 hanno raggiunto, secondo stime Ance–Ance Piemonte, 11.600 milioni di euro pari al 7,5 % di quelli realizzati in Italia.

L'attività di costruzione, dopo la crescita stimolata dai lavori per le Olimpiadi, ha subito negli anni successivi una riduzione, e nel 2007 si colloca su un livello lievemente superiore a quello dell'anno precedente (+0,8%) solo grazie all'edilizia privata. Il comparto delle opere pubbliche subisce, invece, un'ulteriore flessione (-2,4%).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI IN PIEMONTE

	Anno 2007 (milioni di euro)	<i>Variazioni % in quantità</i>	
		2007	2008
Abitazioni	6.524	2,1	0,8
.nuove costruzioni	2.652	1,5	0,4
.manutenzioni straordinarie e recupero	3.872	2,5	1,0
Costruzioni non residenziali private	2.828	0,3	0,1
Costruzioni non residenziali pubbliche	2.248	-2,4	-2,0
Totale investimenti in costruzioni	11.600	0,8	0,1

Fonte: Ance Piemonte

In particolare, nel 2007, a livello regionale gli investimenti nell'edilizia abitativa hanno registrato un modesto incremento nel comparto delle nuove costruzioni (+1,5%) e una crescita più consistente degli interventi di recupero dello stock abitativo esistente (+2,5%). L' aumento della nuova produzione abitativa è, però, accompagnato da uno scenario della domanda che, secondo le valutazioni delle imprese mostra segnali di rallentamento.

Continua, invece, ad aumentare, in Piemonte, il ricorso alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni di immobili abitativi da parte delle famiglie.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, le comunicazioni inviate dai contribuenti per usufruire delle agevolazioni fiscali (36%), nella regione sono state pari a 34.315 nel 2007 con un aumento del 6,8% rispetto al 2006.

Il Piemonte, con 295.507 richieste inviate dal 1998 (anno in cui fu introdotta l'agevolazione) al dicembre 2007, risulta tra le regioni che più utilizzano le agevolazioni fiscali con un tasso di incremento medio annuo di richieste del 3,9%.

Il mercato potenziale nella regione rimane comunque di dimensioni ragguardevoli come dimostrano i dati Istat sulla vetustà del patrimonio abitativo e sulla intensità degli interventi di ristrutturazione.

Il Censimento Istat (2001), evidenzia che in Piemonte il numero delle abitazioni occupate è pari a 1.788.774 e che il 48,3% è stato edificato prima del 1961 e il 23% nel corso dei dieci anni successivi. Ben il 49,3% (pari a circa 880.0000 abitazioni) del totale delle abitazioni occupate non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione (per l'Italia è il 52,5%). Si tratta, ovviamente di una cifra indicativa, considerato che dal 2001 ad oggi alcune di queste abitazioni sono state sicuramente sottoposte ad interventi di ristrutturazione.

Desta preoccupazione l'andamento del comparto delle opere pubbliche che, dopo la fase espansiva sostenuta dai lavori per i giochi olimpici, ha subito flessioni negli anni successivi.

Le note sull'economia regionale rilasciate dalla Banca d'Italia osservano che il valore aggiunto settoriale, dopo aver verificato nel periodo 2000-05 uno sviluppo in termini reali, indebolisce la sua crescita nel 2006 a causa della dinamica flettente della domanda di lavori pubblici. Infatti, secondo le informazioni fornite dal campione della Banca d'Italia, costituito da imprese operanti soprattutto nel comparto delle opere pubbliche, il valore della produzione totale è rimasto pressoché stabile, in presenza di un calo sostenuto della componente derivante dal comparto pubblico. La motivazione

dell'andamento cedente rilevato nel comparto delle opere pubbliche è da connettersi, secondo la Banca d'Italia, sia all'esaurirsi dell'attività di costruzione connessa ai giochi olimpici invernali di Torino 2006 sia all'ultimazione di alcune grandi opere che hanno determinato un ridimensionamento dei livelli produttivi.

La spesa del settore pubblico allargato per investimenti e acquisti di beni immobiliari e opere infrastrutturali, dopo aver registrato in Piemonte uno sviluppo del 15,7% medio annuo dal 2000 al 2004, si ridimensiona negli anni successivi: -8,0% nel 2005 e -9,8% nel 2006.

Negli ultimi anni i bandi di gara per opere pubbliche hanno subito una netta riduzione e l'aumento di risorse pubbliche registrato nel bilancio dello Stato per il 2007 non ha prodotto reali sui livelli produttivi del comparto.

**Previsioni per
il 2008 in
Piemonte**

*Per il **2008** si stima una sostanziale stazionarietà dei livelli produttivi complessivi (+0,1%).*

L'anno in corso si caratterizzerà per una stazionarietà della nuova edilizia abitativa (+0,4%) e dell'edilizia destinata alle attività produttive (+0,1%), per un ulteriore sviluppo della riqualificazione dell'edificato esistente (+1,0%) e per il proseguimento del calo delle opere pubbliche (-2,0%).

**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, a livello nazionale, una riduzione del numero di compravendite immobiliari nel corso del 2007 pari al 7,1% rispetto al 2006. In particolare per le abitazioni la riduzione è stata del 4,6%. Il fenomeno di contrazione degli scambi risulta più accentuato nei grandi centri (-7,2%) rispetto ai comuni di minor dimensione (-3,5%).

*Nel 2007 **in Piemonte** il numero di abitazioni compravendute è diminuito del 2,0%, dopo essere stato caratterizzato da una dinamica favorevole degli scambi nel triennio 2004-2006 (+5,6% nel 2004, +2,1% nel 2005; +3,3% nel 2006 nel confronto con i rispettivi anni precedenti). La riduzione del numero di transazioni residenziali è stata maggiormente pronunciata nei comuni capoluoghi di provincia (-4,3%) rispetto a quelli di minore dimensione (-0,9%). Nel corso degli anni, i comuni non capoluoghi piemontesi hanno visto aumentare la loro importanza sia in termini di quota sul totale delle transazioni rilevate nella regione che in termini di tassi di crescita degli scambi avvenuti. Nel 2007, infatti, sono giunti a rappresentare il 68,1% del totale degli scambi avvenuti nella regione e hanno registrato una crescita nel numero di compravendite su immobili abitativi pari al 22,1% rispetto al 2000.*

... i prezzi di vendita

Il ridimensionamento dei volumi di compravendita non sembra aver avuto riflessi evidenti sui prezzi degli immobili che hanno mostrato andamenti superiori alle attese.

L'andamento favorevole dei prezzi per il 2007 è dovuto in larga parte alla buona performance registrata nei primi sei mesi dell'anno; successivamente hanno infatti prevalso situazioni di stazionarietà delle quotazioni immobiliari.

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

Uno degli effetti più vistosi e benefici della creazione dell'Unione Monetaria Europea è stata la convergenza dei tassi d'interesse verso i Paesi più virtuosi, come, ad esempio, la Germania.

Per il nostro Paese aderire all'Euro ha significato un abbassamento del saggio d'interesse a valori che non si vedevano da decenni. Nel 1995 il tasso sui prestiti a medio-lunga scadenza per l'acquisto di immobili era pari ad oltre il 12% mentre 10 anni dopo il suo valore è sceso a poco più del 4%.

La forte espansione del mercato dei mutui per l'acquisto di immobili

Il mercato dei mutui ha beneficiato di queste nuove condizioni e l'espansione è stata molto elevata, riguardando sia i prestiti erogati per l'acquisto di immobili, sia i finanziamenti alle imprese per gli investimenti in costruzioni.

A livello nazionale i mutui sottoscritti per l'acquisto di abitazioni, le consistenze sono aumentate dai 55 miliardi del 1996 agli oltre 283 miliardi di fine 2007, una crescita che vale il 16% medio annuo per 12 anni consecutivi. Oggi il mercato dei mutui per l'acquisto di immobili rappresenta il 30% del complesso dei prestiti a medio-lungo termine, 11 punti percentuali in più rispetto al 1996.

*Anche **in Piemonte** il mercato dei mutui per l'acquisto di immobili ha conosciuto una espansione molto accentuata: negli 11 anni compresi tra il 1998 ed il 2007 i finanziamenti erogati sono aumentati ad un ritmo medio annuo del 14,9%. I prestiti alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione rappresentano l'83% del totale delle consistenze.*

... ma le sue dimensioni rimangono limitate rispetto agli altri Paesi

Ma nonostante questa espansione, il mercato italiano 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 altri Paesi partner dell'Unione Europea i valori di questo indicatore sono assai più alti: in Danimarca questo rapporto è del 100,8%, nei

Paesi Bassi del 98,4%, in Inghilterra dell'83,1%, in Irlanda del 70,1%, in Spagna del 58,6% mentre in Germania del 51,3%.

In Piemonte il rapporto consistenze mutui-PIL è pari al 17,9%, circa un punto percentuale in meno della media nazionale.

L'indebitamento pro-capite nella regione piemontese (4.900 euro) è praticamente in linea al valore medio del Paese (4.700 euro), ma di gran lunga inferiore rispetto alla media europea (13.800 euro).

I flussi di nuovi mutui rimangono elevati

I flussi di nuovi finanziamenti ipotecari, anche per quest'anno, si mantengono su livelli assai elevati, anche se con tassi di crescita più contenuti rispetto al passato. Aumenta la quota di mutui rinegoziati sul totale: nel 2007 a livello nazionale le rinegoziazioni di mutui già esistenti hanno rappresentato il 20% circa del flusso di nuovi finanziamenti (nel 2006 questo tipo di operazioni costituiva il 2,3% del mercato).

I finanziamenti per investimenti in costruzioni

Nel periodo 1996-2007 i finanziamenti per gli investimenti in costruzioni sono aumentati (4,4% medio annuo), anche se in misura più contenuta rispetto all'Italia (7,4% annuo).

L'analisi dei tassi di variazione annua di questo tipo di prestiti evidenzia una diversa dinamica espansiva: mentre in Italia vi è stato un aumento progressivo dei finanziamenti alle imprese con una accelerazione negli ultimi anni, in Piemonte la crescita non è stata continua, specialmente per i prestiti per interventi nel settore non residenziale.

Ad una prima fase di espansiva (anni 1998-2001) è seguito un calo sensibile del flusso di finanziamenti negli anni 2001-2002. Dal 2004 in poi il loro ritmo di crescita è stato sostenuto, sia nell'abitativo che nel non residenziale.

Ma sul futuro pesa l'ombra di politiche creditizie restrittive

La Banca Centrale Europea ad aprile 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 riferiti al dicembre 2007 non evidenziano una simile restrizione anche per il nostro Paese, ma in una recente pubblicazione la nostra Banca Centrale ha esplicitamente affermato che anche le nostre banche, nel corso del 2008, sarebbero intenzionate ad adottare politiche restrittive nei confronti del settore delle costruzioni.

Una tale restrizione appare del tutto ingiustificata, dal momento che la rischiosità complessiva dell'edilizia 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 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.

**Il mercato del
credito rimane
solido**

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.

L'aumento del tasso d'interesse sui prestiti, come conseguenza della crisi dei mutui subprime, ha incrementato sensibilmente il costo del debito ed a risentirne sono state soprattutto le famiglie a reddito più basso. Ma la qualità del credito, nonostante i tassi siano passati dal 4 al 6% circa, rimane buona, con tassi di sofferenza in linea con i valori registrati nel passato.

In una situazione, però, di tassi crescenti, si rende necessario, soprattutto per venire incontro alle esigenze delle famiglie che hanno sottoscritto mutui a tasso variabile, facilitare le operazioni di ricontrattazione di un finanziamento oppure di trasferimento da una banca ad un'altra. In questo modo sarà possibile accrescere la competizione tra istituti di credito con ovvi benefici per la clientela.

Ma è di questi giorni la notizia che l'Autorità Garante per la Concorrenza e il Mercato ha aperto alcune istruttorie nei confronti dei principali gruppi bancari operanti nel nostro Paese per non aver applicato le norme contenute nella legge Bersani sulla portabilità dei mutui.

**Mutamenti
demografici e
domanda
abitativa**

Particolare attenzione deve porsi ai mutamenti demografici in atto.

A partire dal 2001 la popolazione italiana ha ripreso a crescere. Tra il 2001 e il 2006 è cresciuta ad un tasso medio annuo dello 0,7%, passando dai quasi 57 milioni del 2001 agli oltre 59 milioni del 2006. Questa dinamica di crescita viene confermata anche per i primi mesi del 2007.

*La popolazione del **Piemonte** nel periodo 2001-2006 è cresciuta con un tasso medio annuo analogo a quello italiano (0,7%) passando da 4.214.677 a 4.352.828 individui.*

La popolazione residente in Italia, secondo una simulazione dell'Istat,

dovrebbe aumentare gradualmente da 58,4 milioni del 2005 a 59,2 milioni del 2015, con un tasso di incremento medio annuo dello 0,11%.

Le famiglie continuano ad aumentare ma sono più piccole

In Italia dal 2001 al 2006 le famiglie sono aumentate di 2.096.732 nuclei, con un ritmo superiore agli anni precedenti, che vede una crescita media di 420.000 famiglie l'anno.

A fine 2006 le famiglie residenti in Italia risultavano pari a 23.907.410. E' diminuito il numero medio dei componenti dai 2,59 del 2001 ai 2,46 del 2006.

In Piemonte a fine 2006 le famiglie sono pari a 1.932.734; dal 2003 al 2006 sono aumentate di 43.527 unità, circa 14.400 l'anno. Il numero medio di componenti per famiglia risulta in Piemonte pari a 2,2 valore inferiore alla media Italia.

L'immigrazione aumenta a ritmi elevati

Alla fine del 2006, gli stranieri residenti in Italia (dati Istat) sono pari a 2.938.922 individui, pari al 5% del totale della popolazione residente e, rispetto al 2005, sono cresciuti del 10,1%.

In Piemonte i cittadini stranieri residenti risultano a fine 2006 pari a 252.302 individui (dati Istat) con un incidenza sulla popolazione del 5,8%, con punte del 6,9% ad Asti e del 6,2% a Cuneo ed Alessandria.

Rispetto al 2005 gli stranieri residenti sono cresciuti dell'8,9%.

I dati Caritas/Migrantes con riferimento ai soggiornanti regolari stimano una presenza in Piemonte di 292.885 individui, di questi il 54% circa vive nella provincia di Torino, seguita da Cuneo e Alessandria.

Alessandria, peraltro, secondo l'indagine di Scenari Immobiliari "Immigrati e casa", risulta la provincia italiana con la più elevata percentuale di acquisti di case da parte degli immigrati sul totale del mercato (32%). La stessa percentuale si attesta a Torino al 18,4% e a Vercelli sale a 19,5%.

Dove vive la popolazione

Dopo un decennio di forte perdita di popolazione, il Piemonte a partire dal 2001 ha registrato un recupero di popolazione che vede per il periodo 2001-2006 saldi positivi sia nei comuni capoluogo che negli altri comuni della provincia.

Con riguardo ai comuni capoluogo, eccetto Vercelli che continua a perdere popolazione, gli altri comuni capoluogo vedono aumentare la popolazione, in particolare Alessandria (+7,4%), Cuneo (4,5%) e Torino (4,2%).

L'aumento di popolazione, a fronte di un saldo naturale che è rimasto negativo, è stato determinato da un saldo migratorio positivo, dovuto soprattutto ad un aumento di persone provenienti dall'estero.

Accanto agli effetti determinati dall'aumento dei prezzi degli immobili,

l'altro grande cambiamento è dato proprio dal crescere della presenza straniera nelle nostre città. La sanatoria ha fatto emergere una componente della popolazione già presente che, in moltissimi casi, risiede nelle case dove lavora.

Tanto è vero che, esaurito l'effetto sanatoria, nel 2006 la popolazione del comune capoluogo di Torino ha ripreso a diminuire: gli iscritti dall'estero e gli iscritti da altri comuni non hanno compensato i cancellati per altri comuni e un saldo naturale negativo.

Il lievitare dei prezzi delle case ha determinato, come più volte evidenziato, 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 popolazione residente negli altri comuni della provincia di Torino, ad esempio, è risultata in costante aumento dal 2002 al 2006 (+3,7%).

**Qualità
dell'edificato,
mobilità,
fabbisogno
abitativo**

La struttura delle aree metropolitane ha subito, negli ultimi otto anni, gli effetti di un forte interesse per il "bene casa", che ha determinato una spinta all'allontanamento delle famiglie verso le zone di estrema periferia e verso zone più decentrate, ancora più esterne alle città, alla ricerca di abitazioni a costi più accessibili.

La dilatazione delle città con il conseguente aumento degli spostamenti evidenzia la necessità di:

- *ricucire il tessuto urbano e soddisfare una crescente domanda di qualità (ambientale, di relazioni, di vita);*
- *dotare le città di adeguate reti di trasporto, migliorando in tal modo l'accessibilità dei luoghi rispetto al centro, con effetti positivi sulla qualità di vita dei cittadini.*

L'aumento dei prezzi delle abitazioni, accanto al sostanziale disimpegno dello Stato rispetto alla politica abitativa, ha inoltre determinato per le categorie più deboli una forte difficoltà nell'accesso o nel mantenimento della casa.

Alla tradizionale domanda di edilizia sovvenzionata da parte dei ceti più deboli, si è aggiunto un diverso fabbisogno, complesso ed articolato. Al di là delle necessarie strategie di welfare, occorre un impegno particolare per rilanciare il sistema dell'edilizia pubblica in una nuova accezione, quella del "social housing", che si faccia carico delle rinnovate esigenze della società e del radicale cambiamento delle condizioni di contesto.

**Risparmio
energetico: un
nuovo modo di
costruire**

Migliorare l'efficienza energetica è urgente e necessario e proprio al comparto immobiliare è stato assegnato un ruolo determinante nell'abbattimento dei consumi energetici.

La qualità della costruzione, intesa anche come innovazione di

prodotto, è uno dei fattori che caratterizzerà sempre più la domanda del mercato immobiliare residenziale, che sta già dando segnali di forte interesse per le agevolazioni sugli interventi volti al risparmio energetico: le domande pervenute all'Enea per gli incentivi del 55%, per interventi effettuati nel 2007, hanno superato quota 100.000.

La certificazione energetica degli edifici sicuramente cambierà il mercato immobiliare, determinando una maggiore trasparenza e conoscenza delle caratteristiche dell'immobile venduto, oltre ad una ipotizzabile differenza di valore tra immobili a basso consumo energetico e quelli con consumi più elevati. Già oggi nel settore non residenziale il mercato premia gli edifici più efficienti.

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%).

L'incremento di risorse deriva in gran parte dalla conferma delle previsioni di spesa contenute nella legge Finanziaria dello scorso anno.

All'Anas, infatti, risultano confermati i 1.560 milioni di euro previsti per il 2008 e alle Ferrovie dello Stato vengono destinati i 1.776 milioni di euro già preannunciati lo scorso anno.

Anche per il Programma delle opere strategiche, le risorse previste, pari a oltre 3 miliardi nel triennio 2008-2010, risultano in linea con lo stanziamento disposto lo scorso anno.

Federalismo infrastrutturale

La Legge finanziaria per il 2008 prevede alcune disposizioni che possono dare un impulso positivo alla realizzazione delle opere pubbliche in Piemonte.

Prima fra tutte la norma che prevede l'estensione del modello "CAL" (Concessioni autostradali lombarde), adottato in Lombardia, ad altre

realtà regionali.

A questo proposito l'8 aprile 2008 è stato firmato il Protocollo d'Intesa tra il Ministero delle infrastrutture, l'Anas e la Regione Piemonte per la costituzione di una società mista Regione e Anas per la realizzazione di alcune opere autostradali ritenute essenziali per il territorio Piemontese.

Tale società assumerà le funzioni e i poteri di soggetto concedente ed aggiudicatore, normalmente attribuiti all'Anas.

Un'altra norma di particolare interesse per la Regione è quella che destina l'extragettito Iva delle attività di porti e interporti al potenziamento della rete infrastrutturale.

Le regioni Piemonte e Liguria hanno firmato un'intesa per destinare l'extragettito IVA al miglioramento del collegamento tra il sistema dei porti liguri e l'entroterra piemontese, privilegiando la modalità su ferro e il trasporto combinato.

Si tratta di uno strumento innovativo che potrà consentire il finanziamento della linea ad Alta Velocità Milano–Genova (Terzo valico dei Giovi), un'infrastruttura di vitale importanza per tutta l'economia del Nord Ovest.

Per questo appare opportuno accelerare la quantificazione e la successiva ripartizione delle risorse tra le regioni interessate.

Il paradosso delle opere pubbliche

La situazione paradossale del settore delle opere pubbliche nel 2007, testimoniata da un livello contenuto di domanda pubblica nonostante l'aumento delle risorse destinate alle infrastrutture, ha dimostrato l'assoluta incertezza che caratterizza la realizzazione delle opere e che ha gravi conseguenze sia sul piano del disagio collettivo che su quello delle difficoltà delle imprese del settore.

Per questo pur apprezzando l'aumento delle risorse, disposto dalle ultime due manovre di finanza pubblica, appare necessario risolvere tutti quei vincoli, burocratici e procedurali, che di fatto ritardano e in alcuni casi rendono impossibile l'utilizzo di tali fondi.

Il caso dell'Anas

Si consideri il caso dell'Anas che del paradosso è stato un esempio eclatante.

L'attività dell'Ente per tutto il 2007 è rimasta bloccata in attesa dell'approvazione del Contratto di Programma 2007 che è avvenuta definitivamente solo il 17 dicembre 2007, a 13 giorni dalla fine dell'anno, e che ha consentito all'Ente di ricominciare a pubblicare i bandi di gara.

Il Contratto di Programma 2007 riguardava gli investimenti da avviare entro la fine dell'anno e in via esclusivamente programmatica quelli previsti fino al 2011.

Sebbene la lunga e complessa programmazione dell'Ente nel corso del 2007 abbia consentito di mettere a punto una procedura chiara per la scelta degli interventi da realizzare anno dopo anno, permane per il mercato delle opere pubbliche il rischio di ripetere nel 2008 la situazione paradossale dello scorso anno.

Infatti, il Contratto di programma per il 2008, formulato sulla base degli interventi programmati per tale anno, è stato approvato dal Ministero delle Infrastrutture e dall'Anas il 2 aprile 2008 ma è, da quel momento, in attesa della registrazione presso la Corte dei Conti.

La speranza di un'approvazione definitiva in tempi rapidi in modo da consentire all'Anas di cominciare ad appaltare le prime opere programmate per il 2008, è ben presto tramontata.

Si tratta di oltre 60 opere ordinarie per 2.309 milioni di euro, diffuse su tutto il territorio nazionale, per un importo medio intorno ai 29 milioni di euro a cui vanno aggiunti numerosi interventi di manutenzione straordinaria per circa 569 milioni di euro.

Ancora una volta procedure lunghe e farraginose rischiano di annullare gli effetti dei nuovi stanziamenti.

In Piemonte il Contratto di Programma 2008 prevede l'appalto di 5 nuove opere ordinarie, per un importo complessivo di circa 73,4 milioni di euro.

In particolare è previsto la messa in gara, nel novarese, di due interventi di adeguamento sulla statale 32 per un totale di 44 milioni di euro. In provincia di Torino, invece, l'Anas manderà in appalto i lavori per la realizzazione della bretella di Carmagnola, con un costo di oltre 23 milioni di euro.

Il caso delle Ferrovie dello Stato

Una situazione analoga ha riguardato anche gli investimenti delle Ferrovie dello Stato, che hanno visto concludere l'approvazione del Contratto di Programma 2007-2011 il 28 dicembre 2007.

Questo ritardo ha impedito l'utilizzo delle risorse stanziato dallo Stato per le Ferrovie e ha determinato nel 2007 il livello più basso degli ultimi 5 anni nel valore delle opere messe in gara.

Per l'anno in corso si evidenzia che, analogamente all'Anas, anche l'Aggiornamento 2008 del Contratto di Programma 2007-2011 è in attesa, da marzo 2008, dell'approvazione della Corte dei Conti.

Di fronte ad un quadro programmatico dei principali soggetti attuatori definito e certo, appare opportuno che il Governo garantisca un livello di risorse adeguato agli obiettivi e costante nel tempo.

Questo, però, potrà determinare effetti positivi sul mercato delle opere pubbliche solo se verrà data certezza alla realizzazione degli interventi, superando quel formalismo burocratico non orientato al

risultato che ha determinato tempi di approvazione dei programmi eccessivamente lunghi e complessi.

La Legge Obiettivo

In merito alla Legge Obiettivo, nel corso della passata Legislatura il Programma è stato oggetto di una revisione finalizzata alla selezione di un numero più contenuto di interventi prioritari da realizzare mediante le procedure acceleratorie.

La scelta è stata effettuata mediante il confronto con le regioni e i principali enti territoriali e l'integrazione con la programmazione dei principali soggetti attuatori.

Le priorità in Piemonte

In Piemonte sono stati individuati 7 interventi per un costo complessivo di 2.196 milioni di euro.

Si tratta di 4 opere in corso integralmente coperte, tra le quali si evidenzia il collegamento autostradale Asti-Cuneo, 2 interventi per la realizzazione delle tratte 3 e 4 della Metropolitana di Torino, attualmente in corso con copertura parziale, e la galleria del Frejus da avviare entro il 2012.

A queste opere sono da aggiungere i due importanti collegamenti, previsti nelle reti europee TEN-T: la tratta ferroviaria AV/AC Milano-Genova e il collegamento ferroviario Torino-Lione.

Infrastrutture diffuse sul territorio

La realizzazione di queste grandi opere sul territorio piemontese, sommata al completamento della linea ad Alta Velocità Torino-Milano, non sembra esaurire le esigenze infrastrutturali della regione.

Queste opere, che costituiscono "interventi cardine", necessitano degli "interventi complementari" che potranno radicare sul territorio gli effetti positivi prodotti dal nuovo assetto infrastrutturale.

Pertanto, l'integrazione dei corridoi europei nel sistema infrastrutturale esistente non è solo un veicolo di attraversamento e di decongestionamento del traffico di origine sovralocale, ma un'opportunità per riorganizzare l'intera area e un mezzo di esternalità e di potenzialità territoriale.

E' necessaria, quindi, una pianificazione complessiva del territorio fatta non solo di "grandi opere", ma anche di piccoli e medi interventi diffusi al servizio dei centri urbani e produttivi della regione.

Lo stato di attuazione

In merito allo stato di attuazione delle opere strategiche localizzate in Piemonte vale la pena ricordare che dall'approvazione del Programma, avvenuta a dicembre 2001, ad oggi il Cipe ha approvato 11 interventi per un importo complessivo di 10.381 milioni di euro.

Circa il 93% di tale ammontare riguarda i collegamenti ferroviari Milano-Genova e Torino-Lione. Si tratta di interventi complessi dai costi imponenti per i quali non è ancora definita la copertura finanziaria.

In merito alla linea Torino-Lione, il nuovo Governo ha recentemente espresso la volontà di reinserire il progetto tra le opere strategiche della Legge Obiettivo, dopo che il precedente Esecutivo aveva deciso di sottoporre l'opera alle procedure ordinarie.

Per quanto riguarda la realizzazione dell'opera si segnala lo stanziamento europeo di 670 milioni di euro.

I bandi di gara in Piemonte

In Piemonte negli ultimi 4 anni i bandi di gara per opere pubbliche hanno subito una netta riduzione in valore ed in numero.

Complessivamente dal 2003 al 2007 l'importo dei lavori posti in gara è diminuito del 62,7% in termini nominali pari al 67,7% in termini reali (-39,0% in termini nominali e -47,2% in termini reali al netto della gara per la realizzazione della autostrada Asti-Cuneo¹).

Anche il numero dei bandi nello stesso periodo di tempo è diminuito del 51,3%.

Nel 2007...

Nel 2007 i bandi di gara, nonostante la riduzione nel numero (-17,7%), fanno registrare una crescita in termini di valore del 16,6% rispetto all'anno precedente.

Al netto della gara relativa alla realizzazione del termovalorizzatore dei rifiuti nell'area torinese del Gerbido (bandita dall'Azienda Trattamento di Rifiuti Metropolitani nel 2007), per un valore di 261 milioni di euro, si registra una flessione dell'1,1% rispetto al 2006.

... e nel I trim. 2008

I risultati riferiti ai primi 3 mesi del 2008 indicano in Piemonte flessioni nel numero e nel valore dei bandi posti in gara rispettivamente del 9,6% e del 45,2% in termini nominali (-46,5% a prezzi costanti).

Cambiamento strutturale della domanda pubblica

Con riguardo alla struttura del mercato dei lavori pubblici in Piemonte nel 2003 e nel 2004 le opere al di sopra dei 100 milioni di euro rappresentano una quota significativa del mercato pari al 38,8% ed al 30,5% anche per effetto delle opere inserite nel programma della Legge Obiettivo (legge 443/2001).

Nel biennio 2005-2006, in un contesto di forte riduzione del mercato, si è verificata una redistribuzione del valore dei bandi nelle fasce di importo più basso: i bandi fino a 6,2 milioni di euro costituiscono la quota preponderante del mercato dei lavori pubblici in Piemonte (78,9%% nel 2005 e 64,5% nel 2006).

Il 2007, mostra una diversa struttura rispetto al biennio precedente, con un aumento della quota percentuale dei bandi di importo elevato

¹ Gara bandita dall'Anas S.p.A nel 2003 in project financing con la procedura ad iniziativa pubblica per la realizzazione e gestione del collegamento autostradale a pedaggio tra le città di Asti e Cuneo di importo pari a 1.779 milioni di euro.

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

ed una contrazione di quella relativa ai bandi di taglio piccolo e medio.

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
Piemonte**

Il Piemonte in questi anni, pur posizionandosi tra le prime regioni italiane per numero di gare bandite in finanza di progetto, presenta delle incidenze molto contenute e inferiori alla media nazionale rispetto al mercato dei lavori pubblici locali.

Solo nel 2003, infatti, la finanza di progetto in Piemonte, grazie alla gara relativa alla Asti-Cuneo, fa registrare un'elevata incidenza rispetto al mercato delle opere pubbliche pari al 41,3% (al netto

della Asti-Cuneo l'incidenza è pari al 4,1%).

Negli altri anni la quota di mercato rappresentata delle gare in finanza di progetto è stata pari al 2,5% nel 2004, al 4,5% nel 2005, all'8,3% nel 2006 ed all'8,0% nel 2007.

Gli ultimi dati disponibili sulla finanza di progetto, relativi ai primi tre mesi del 2008, segnalano nella regione Piemonte 8 gare per un valore di 14 milioni di euro.

Rispetto allo stesso periodo del 2007 nella Regione si è registrato un decremento in termini di numero dell'11% a fronte di un incremento in termini di valore del 4,3%.

Anche per la Regione Piemonte, in questa prima parte dell'anno, sono le gare di concessione di costruzione e gestione a trainare il mercato, mentre le gare su proposta del promotore registrano una flessione del 51% rispetto allo stesso periodo del 2007.

Nel primo trimestre 2008 sono state pubblicate solo 2 gare con la procedura del promotore di importo inferiore ai 2 milioni di euro.

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

L'impressione è, dunque, che, in questo momento di incertezza, lo strumento della finanza di progetto continui 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 sentono scoraggiati e disincentivati dall'intraprendere una procedura spesso lunga e costosa con il rischio che altri concorrenti possano appropriarsi dei loro sforzi ideativi ed economici.

**Proposta Ance
per modificare la
procedura**

Per offrire nuovamente un motivo di interesse agli aspiranti promotori per il finanziamento di opere pubbliche di interesse collettivo, l'Ance ha immaginato una soluzione alternativa, che renda la procedura più snella e rapida, anche incentivando il dialogo tra amministrazioni pubbliche ed investitori privati.

Una gara unica, che garantisca concorrenza, correttezza e trasparenza, offrirebbe quella semplificazione procedurale e quella rapidità nell'esito del confronto che potrebbe spingere, nuovamente, i privati a proporre le proprie idee alle Amministrazioni.