

ANCE LOMBARDIA

ANCE – Direzione Affari Economici e Centro Studi

Rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni in Lombardia

Presentazione e Nota di sintesi

APRILE 2008

Avvertenza

Si tratta di un documento riservato. Nessuna parte di esso può essere introdotta, inserita all'interno di un sito Internet, trasmessa in qualsiasi formato o tramite qualsiasi supporto (meccanico, fotocopiatura o altro), senza autorizzazione scritta da parte di:

Ance Lombardia

Via Carducci 18, 20123 Milano

sito internet: www.ance.lombardia.it

e-mail: centredil@ance.lombardia.it

Rapporto chiuso il 19 marzo 2008

PRESENTAZIONE

Siamo alla seconda edizione del "Rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni in Lombardia" redatto in collaborazione tra ANCE Lombardia ed il Centro Studi di ANCE nazionale.

La fotografia del settore edile evidenzia l'importanza strategica che il comparto riveste nell'ambito del contesto economico regionale: nel 2007 il contributo del settore delle costruzioni all'economia lombarda è stato estremamente rilevante: gli **investimenti in costruzioni**, infatti, hanno rappresentato il 7,8% degli impieghi del PIL della regione.

Facendo riferimento ad un arco temporale più ampio, in Lombardia il tasso di crescita del settore delle costruzioni è risultato più elevato rispetto a quello nazionale: tra il 1999 ed il 2007, infatti, gli investimenti regionali nell'edilizia sono cresciuti del 26,3%, a fronte di un aumento del PIL dell'11,7%.

Anche dal **punto di vista occupazionale**, il comparto delle costruzioni conferma l'importanza che ha rivestito negli ultimi anni quale volano per l'intera economia della regione. Nonostante la riduzione dell'occupazione registrata nel 2006 e nei primi nove mesi del 2007, negli ultimi nove anni (tra il 1998 e il 2007) gli occupati nel settore delle costruzioni sono cresciuti del 33,6 %, cioè di oltre 80.000 addetti, a fronte di un incremento del 15,4% nell'intero sistema economico regionale. Il tasso di sviluppo degli occupati nelle costruzioni in Lombardia è stato, pertanto, più che doppio rispetto a quello registrato nell'intero sistema economico lombardo.

L'**edilizia privata** ha rivestito un ruolo fondamentale per l'incremento degli investimenti in costruzioni nel 2007 in Lombardia.

In particolare, lo scorso anno, a livello regionale gli investimenti nell'edilizia abitativa hanno registrato un incremento del 2,0% in quantità, sia nel comparto delle nuove costruzioni che in quello del recupero; ma, contrariamente a quanto rilevato nel 2006, l'aumento della nuova produzione abitativa è stato accompagnato da uno scenario della domanda che ha mostrato segnali di rallentamento: le nuove abitazioni hanno

segnato, nel 2007, un progresso rispetto all'anno precedente del 2,1% in quantità, a fronte di un +2,3% nel 2006.

Ed è proprio sulla domanda, sulla sua tipologia più che sulla sua dimensione, che è necessario soffermarsi per analizzare le caratteristiche e le tendenze del mercato. Questo infatti risulta, ora, influenzato in maniera assai rilevante da un'evoluzione della domanda stessa, la quale presta sempre più attenzione alla **qualità dell'edificio** nella sua totale realizzazione e soprattutto in termini di efficienza energetica.

Nello specifico, la Regione Lombardia, anticipando il legislatore nazionale, ha reso obbligatoria già dal settembre 2007 la certificazione energetica degli edifici per determinati interventi edilizi (per le nuove costruzioni ed interventi di demolizione e ricostruzione; per gli interventi di ristrutturazione che interessano più del 25% dell'involucro edilizio; per gli ampliamenti in misura superiore al 20% del volume esistente), e tale obbligo sarà progressivamente esteso anche agli edifici esistenti oggetto di trasferimenti a titolo oneroso. In Lombardia, dal 1° gennaio 2008, con due anni di anticipo rispetto a quanto previsto dalla normativa italiana vigente (Dlgs 192/05 e successive modifiche e integrazioni), sono entrati in vigore nuovi limiti di legge per quanto riguarda il fabbisogno di energia primaria (FEP) delle costruzioni. Va, tuttavia, detto che la Regione Lombardia, a fronte di tali anticipazioni, ha stabilito degli incentivi volumetrici per favorire gli interventi virtuosi da un punto di vista energetico. Con il Collegato alla Finanziaria 2008, infatti, è stata recentemente introdotta la possibilità di scomputo totale dei tamponamenti verticali e orizzontali costituenti involucro esterno dell'edificio dal calcolo delle superfici e delle volumetrie per quanto riguarda gli interventi edilizi in grado di garantire prestazioni energetiche particolarmente qualificate (riduzione del fabbisogno di energia primaria o della trasmittanza termica di almeno il 10% rispetto ai limiti di legge previsti dalla disciplina regionale vigente).

Quanto al mercato dell'**edilizia pubblica** in generale, nel corso degli ultimi cinque anni, molte delle gare per realizzare grandi interventi infrastrutturali si sono concentrate in Regione Lombardia. Tra il 2003 e il 2007, il numero degli interventi posti in gara in Lombardia si è fortemente ridotto (-39,9%), ma, nello stesso arco di tempo, l'importo delle gare è cresciuto del 66,1% in termini nominali, pari al 44% in termini reali. Nel 2007 i bandi di gara, nonostante una riduzione nel

numero, fanno registrare una crescita in termini di valore del 34,1% dopo la flessione del 26,7% nel 2006.

Le buone performance dei bandi per opere pubbliche nel 2007 in Lombardia dipendono, in larga misura, dalla presenza di alcune maxi gare. E' il caso, per esempio, della Pedemontana Lombarda che, nonostante qualche rallentamento, negli ultimi mesi ha potuto superare alcune difficoltà procedurali grazie anche alla C.A.L. (Concessioni Autostradali Lombarde), la società mista tra Anas e Regione Lombardia prevista dalla Legge Finanziaria per il 2007 proprio per accelerare la realizzazione di tali importanti interventi. Analogamente a quanto accaduto a livello nazionale, infatti, anche in Lombardia, tra il 2003 ed il 2007, si rileva un mutamento della struttura del mercato delle opere pubbliche con un aumento della quota percentuale dei bandi di importo elevato, anche per effetto delle opere inserite nel Programma della Legge Obiettivo (legge 443/2001), a fronte di una contrazione della quota dei bandi di taglio piccolo e medio.

Nel corso degli anni 2000 si segnalano in particolare, alcuni interventi di grandi importi, quali la gara per l'autostrada direttissima Brescia-Milano (Bre.Be.Mi.), la Broni-Pavia-Mortara e la Tangenziale Esterna di Milano (T.E.M.) per la quale è prevista a breve la pubblicazione del bando.

Questa tendenza, pur apprezzabile nelle intenzioni finalizzate alla realizzazione delle grandi opere infrastrutturali, nella pratica non può, però, essere condivisa. Tale impostazione, infatti, consente la partecipazione alle gare soltanto alle grandi imprese, escludendo, di fatto, le piccole e medie imprese, le quali, neppure consorziandosi, riescono a competere per i "maxi-lotti"; il rischio è che la concorrenza del mercato risulti viziata e ne risultino danneggiate le aziende di dimensioni più ridotte che costituiscono la base del sistema economico italiano, edilizio e non.

Per la realizzazione delle infrastrutture e dei nuovi interventi edilizi pubblici e privati, è evidente che il fattore certezza delle regole, dei programmi, dei tempi delle decisioni amministrative e per le opere pubbliche dei finanziamenti, assume un rilievo fondamentale per il settore delle costruzioni, e più in generale, per le imprese e i cittadini. Le relative politiche sono strettamente legate al tema della competitività della nostra Regione e, pertanto, auspichiamo che le azioni e gli strumenti che l'amministratore pubblico regionale ha messo e metterà in atto vadano nel senso dello snellimento, della

flessibilità e della semplificazione amministrativa, affinché lo sviluppo del settore possa continuare a trainare l'economia della Regione come ha fatto, in maniera così manifesta, per i nove anni trascorsi.

Per il **2008** Ance Lombardia stima un aumento dei livelli produttivi del settore delle costruzioni dello 0,9% in termini reali rispetto al 2007 (anno in cui è stata registrata una crescita rispetto al 2006 dell'1,7%).

Secondo le previsioni contenute nel Rapporto, l'anno in corso si caratterizzerà per un rallentamento della crescita del comparto della nuova edilizia abitativa, per un ulteriore sviluppo della riqualificazione dell'edificato esistente, per una sostanziale stazionarietà delle opere pubbliche (che conferma bassi livelli di sviluppo) e per un ulteriore progresso per i fabbricati non residenziali privati.

Un andamento del mercato caratterizzato, quindi, da un lieve incremento, più lento rispetto alla dinamicità che ha contraddistinto gli anni 1998/2005, ma che registrerà sempre un segno positivo.

Il Presidente di ANCE Lombardia
Luigi Colombo

INDICE

NOTA DI SINTESI	5
L'EVOLUZIONE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN LOMBARDIA.....	23
CONSUNTIVI 2007	23
PREVISIONI 2008	32
<i>Box – Le agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie in Lombardia.....</i>	<i>38</i>
<i>Box - Legge Finanziaria 2008 - Valutazioni e proposte in materia fiscale</i>	<i>41</i>
L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN LOMBARDIA	43
LE STIME DELL'OCCUPAZIONE NEL QUADRO DELLA CONTABILITÀ NAZIONALE	46
<i>Box – Dati provinciali sull'occupazione</i>	<i>48</i>
IL MERCATO IMMOBILIARE	50
IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN LOMBARDIA	53
ANDAMENTO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI NELLE PROVINCE LOMBARDE	58
DINAMICHE DEMOGRAFICHE E POLITICHE URBANE.....	64
CITTÀ E CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI	64
GLI IMMIGRATI IN LOMBARDIA	67
CITTÀ E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	68
UNA FORTE QUALITÀ DEL LUOGO E DELL'EDIFICATO.....	69
ATTIRARE TALENTI	70
IL RUOLO DELLE POLITICHE ABITATIVE E DEL SOCIAL HOUSING	70
RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI: NECESSITÀ MA ANCHE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO.....	73
EFFICIENZA ENERGETICA: UN IMPEGNO A LARGO RAGGIO	73
LA NORMATIVA LOMBARDA PER IL RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI	75
GLI EFFETTI DELLE AGEVOLAZIONI DEL 55% SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	76
RISPARMIO ENERGETICO E OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....	78
LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2007 PER LE INFRASTRUTTURE	80
SINTESI DEI RISULTATI	80
RISORSE PER INFRASTRUTTURE	82
<i>Box - La quantificazione delle risorse stanziare per le infrastrutture.....</i>	<i>83</i>
BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE IN ITALIA	89
I BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE IN LOMBARDIA	96
L'ATTUAZIONE DELLA FINANZA DI PROGETTO	102
LA LEGGE OBIETTIVO IN LOMBARDIA	115

NOTA DI SINTESI

Il settore delle costruzioni in Italia

Il 2007 è stato per gli investimenti in costruzioni il nono anno di sviluppo.

Secondo le stime dell'Ance formulate nell'ottobre scorso, nel 2007 il livello degli investimenti in costruzioni è stato superiore dello 0,4% in termini reali, rispetto al 2006.

Le recenti valutazioni dell'Istat delineano per gli investimenti in costruzioni un andamento più vivace pari al 2,2% rispetto all'anno precedente¹.

L'incremento dello 0,4% stimato dall'Ance è frutto di dinamiche diverse dei singoli comparti.

Se prosegue il trend positivo del recupero abitativo (+1,8%) e dell'edilizia non residenziale privata (+1,9%), stimiamo una stazionarietà degli investimenti per la realizzazione di nuove abitazioni (0,0%) e un'allarmante caduta delle opere pubbliche (-3,0%).

Secondo le previsioni Ance nel 2008 (-0,1%) diverrà più evidente la frenata della produzione di nuove abitazioni (-1,0%) e proseguirà la riduzione dei livelli produttivi delle opere pubbliche (-2,5%).

La fine del ciclo espansivo degli investimenti per nuove abitazioni fa venir meno la spinta principale alla crescita del settore, osservata dal 1998 ad oggi.

Nel 2007, per quanto riguarda la produzione di nuove abitazioni, abbiamo assistito alla prosecuzione degli interventi intrapresi negli ultimi anni che ha sostenuto il livello della produzione. Nello stesso tempo sono, però, emersi segnali di rallentamento della domanda abitativa.

L'inversione di tendenza nella domanda di nuove abitazioni si confermerà con maggior enfasi nel 2008, anno durante il quale si manifesteranno anche gli effetti delle mutate condizioni del mercato creditizio, alle prese con un deciso incremento dei tassi di interesse sui mutui (+2% negli ultimi 24 mesi), e con gli effetti della crisi dei mutui subprime statunitensi, il che potrà indurre le banche italiane a selezionare in modo maggiormente restrittivo la propria clientela.

¹L'Istat ha recentemente pubblicato i nuovi dati sugli investimenti in costruzioni, il cui importo ricomprende adesso anche il valore dei servizi connessi alle compravendite immobiliari, quali gli oneri notarili e le commissioni di agenzia. In attesa di informazioni sulle implicazioni di tale "aggiustamento" sul livello e sull'evoluzione degli investimenti produttivi si è ritenuto, per il momento, di rinviare l'allineamento delle stime prodotte dall'Ance alla nuova definizione adottata dall'Istat.

Per le opere pubbliche continua il trend negativo in atto dal 2005 nonostante l'importante iniezione di risorse previste dalle ultime due finanziarie (+23% nel 2007 e +19,5% nel 2008).

In questo senso, quello che sta vivendo il comparto infrastrutturale è un vero e proprio paradosso.

Problemi di cassa, sommati a procedure lunghe e farraginose, di fatto annullano gli effetti degli stanziamenti, ostacolando la realizzazione degli investimenti previsti.

...il trend negli ultimi nove anni

Secondo i dati relativi agli ultimi nove anni, il settore delle costruzioni ha contribuito in modo determinante allo sviluppo economico del Paese, con tassi superiori a quelli del prodotto interno lordo. Gli investimenti in costruzioni sono cresciuti del 26% contro un aumento del PIL del 13%.

Il contributo del settore delle costruzioni all'economia della Lombardia

Anche in Lombardia il contributo del settore delle costruzioni all'economia regionale è rilevante e nel 2007 la crescita degli investimenti in costruzioni è stata superiore a quella media nazionale.

Nell'ambito dell'economia della regione Lombardia le costruzioni rivestono un ruolo importante. Gli investimenti in costruzioni rappresentano il 7,8% degli impieghi del Pil della regione, ovvero il tasso di crescita del settore delle costruzioni è risultato più elevato rispetto a quello del Pil.

IL CONTRIBUTO DELL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI IN LOMBARDIA - 2007

Al PIL	7,8%
All'occupazione dell'industria	20,6%
All'occupazione dei settori economici	7,4%

Elaborazioni Ance - Ance Lombardia

Tra il 1999 ed il 2007, in Lombardia gli investimenti in costruzioni sono cresciuti del 26,3% a fronte di un aumento del Pil dell'11,7%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PIL IN LOMBARDIA

Anni	Investimenti in costruzioni	PIL
1999	3,3	0,8
2000	9,2	2,5
2001	2,0	2,0
2002	-1,2	0,9
2003	3,0	0,2
2004	4,5 (*)	0,7
2005	0,6 (**)	-0,4
2006	1,0 (**)	2,3
2007	1,7 (**)	2,2 (*)
2007/1998	26,3	11,7

(*) Stime Unioncamere; (**) Stima Ance - Ance Lombardia

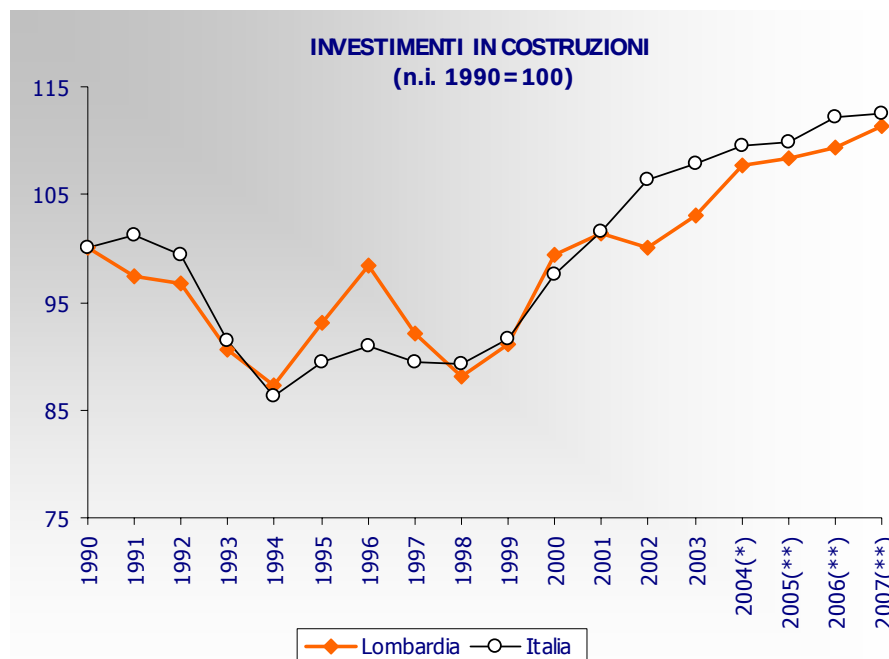
Elaborazione Ance su dati Istat e Unioncamere

Nel 2007 gli investimenti in costruzioni in Lombardia sono aumentati grazie all'edilizia privata, mentre le opere pubbliche restano ancorate ai bassi livelli dell'anno precedente.

STIMA DEGLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI IN LOMBARDIA

	2007 (milioni di euro)	Variazioni % in quantità su anno precedente			
		2005	2006	2007	2008
Abitazioni	14.217	2,2	2,1	2,0	0,7
.nuove costruzioni	6.970	4,6	2,3	2,1	0,4
.manutenzioni straordinarie e recupero	7.247	0,1	2,0	2,0	1,0
Costruzioni non residenziali private	6.940	0,3	0,9	1,8	1,5
Costruzioni non residenziali pubbliche	3.860	-4,0	-2,5	0,3	0,4
Totale investimenti in costruzioni	25.017	0,6	1,0	1,7	0,9

Fonte: Ance Lombardia



(*) Stime Unioncamere; (**) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat e Unioncamere

In Lombardia nel 2007 gli investimenti **nell'edilizia abitativa** registrano un incremento del 2,0% in quantità come effetto di dinamiche positive, di eguale intensità, sia del comparto delle nuove costruzioni che in quello del recupero.

Contrariamente a quanto rilevato nell'anno precedente, nel 2007 l'aumento della nuova produzione abitativa si accompagna ad **uno scenario della domanda che nelle valutazioni imprenditoriali risulta mostrare segnali di rallentamento**.

Gli **investimenti in nuove abitazioni** segnano, nel 2007, un **progresso** rispetto all'anno precedente **del 2,1% in quantità (+2,3% nel 2006)**.

Secondo i dati della Banca d'Italia le **erogazioni di nuovi prestiti** a medio e lungo termine alle famiglie finalizzate **all'acquisto di abitazioni**, nei primi nove mesi del 2007 sono aumentati dello 0,9% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

In forte espansione anche i **mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in abitazioni** (nuovo e recupero) aumentati, nello stesso periodo del 25,9%.

Lo sviluppo degli investimenti nel recupero abitativo (2,0%) è stato assicurato da una buona intonazione della domanda delle famiglie: il saldo dei giudizi imprenditoriali sull'evoluzione della domanda risulta positivo per tale tipologia di committenza.

In Lombardia il ricorso alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni di immobili abitativi da parte delle famiglie continua ad aumentare.

Nel corso del 2007, secondo i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate, le comunicazioni per la richiesta di detrazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio (36%) nella regione sono aumentate del 12,2% rispetto all'anno precedente, valore superiore al dato medio registrato a livello nazionale, pari all'8,5%.

Il grado di utilizzo dello strumento agevolativo, espresso come rapporto fra il numero di comunicazioni inviate dai contribuenti all'Agenzia delle Entrate e il numero di abitazioni occupate risulta in Lombardia pari al 18,4% contro una media nazionale del 14,9%.

Il mercato potenziale resta comunque rilevante ed i dati sulla vetustà del patrimonio abitativo lo dimostrano. Secondo dati Istat, in Lombardia il 39,5% delle abitazioni occupate risale a più di 45 anni fa ed un ulteriore 23% ha tra i 35 e 45 anni.

Per l'edilizia non residenziale destinata alle attività economiche si stima nel 2007 un incremento dei livelli produttivi dell'1,8%.

Secondo i risultati dell'indagine sulla congiuntura di Unioncamere Lombardia, nel 2007 il 33,2% delle imprese manifatturiere lombarde hanno investito in fabbricati (22,4% nel 2006), riservando ad essi il 13,3% del capitale investito (11,5% nel 2006). La percentuale del fatturato destinata agli investimenti è cresciuta dal 3,9% nel 2006 al 4,3% nel 2007.

Per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche nel 2007 si stima un incremento dello 0,3% che interrompe la tendenza negativa che nel 2005 e nel 2006 aveva ridimensionato i volumi di produzione rispettivamente del 4,0% e del 2,5%.

Previsioni 2008 *Per il 2008 Ance Lombardia stima un aumento dei livelli produttivi del settore delle costruzioni dello 0,9% in termini reali.*

Il 2008 si caratterizza per il forte rallentamento della crescita del comparto della nuova edilizia abitativa (0,4%), per un ulteriore sviluppo della riqualificazione (+1,0%), per la sostanziale stazionarietà (su bassi livelli produttivi) delle opere pubbliche (+0,4%) e per un ulteriore incremento per i fabbricati non residenziali privati (+1,5%).

Il mercato immobiliare

Il quadro di riferimento del mercato immobiliare nel 2007 risulta caratterizzato nell'intero Paese dal ridimensionamento del numero delle compravendite di abitazioni: secondo il recente rapporto di Nomisma sulla congiuntura immobiliare sarebbe rallentata la tendenza alla crescita che aveva vivacizzato il mercato abitativo nel triennio 2004-2006.

**... le
compravendite**

A livello nazionale le transazioni che nel 2006 avevano interessato 845.051 abitazioni si riducono nello scorso anno a 817.269 unità, evidenziando una flessione pari al 3,3% a sintesi di andamenti negativi diffusi. La diminuzione dei volumi scambiati è particolarmente accentuata nelle grandi città: nelle 13 grandi aree urbane monitorate da Nomisma il numero delle compravendite abitative, stimato in 121.204 unità, registra un decremento del 9,7% rispetto al 2006. Più contenuta appare la contrazione del mercato nelle realtà urbane di medie dimensioni: nelle 13 città intermedie analizzate da Nomisma le transazioni abitative, risultate pari a 27.822 unità, si riducono rispetto al 2006 dell'1,9%. Secondo Nomisma nel 2007 anche il mercato degli immobili non residenziali accusa un calo di attività: il numero degli immobili compravenduti nell'anno, stimato in 199.265 unità, registra una flessione del 6,1% rispetto al 2006, che assume toni più gravi nei comuni capoluogo di provincia (-9,5%) e più moderati nei rimanenti comuni (-4,6%).

**... 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.

La vivacità che la dinamica dei prezzi mostra ancora nel 2007 è da attribuirsi alle performance rilevate nella prima parte dell'anno in quanto negli ultimi mesi prevalgono le situazioni di stazionarietà delle quotazioni immobiliari.

*In **Lombardia**, secondo il rapporto Scenari Immobiliari - Ance Lombardia, nel 2007, il numero di metri quadrati scambiati risulta aumentato dell'1,2% rispetto all'anno precedente.*

In particolare nei comuni non capoluogo di provincia gli scambi sono cresciuti del 2,9% mentre nei comuni capoluogo si osserva una flessione del 2,5%.

I prezzi risultano aumentati mediamente del 4,1%.

**Il credito nel
settore delle
costruzioni in
Lombardia**

Il mercato del credito in Lombardia ha avuto un'espansione molto accentuata negli ultimi undici anni, ad un ritmo di crescita significativamente superiore rispetto all'Italia, specie per quanto riguarda il finanziamento degli investimenti in costruzioni.

A livello aggregato, in Lombardia i mutui concessi alle imprese per la realizzazione di abitazioni, opere pubbliche e immobili non residenziali sono passati da 12.388,3 milioni di euro del 1996, agli oltre 31.500 di fine 2006, facendo segnare un incremento cumulato del 154,7% circa, equivalente ad un aumento medio annuo del 9,8%.

Questa crescita è superiore di circa 3 punti percentuali rispetto a quella registrata in Italia (+6,9) nello stesso periodo.

Per quanto riguarda i mutui erogati per l'acquisto di immobili, pa-

ragonando le consistenze di fine 1996 (12.287 milioni di euro) e quelle di dicembre 2006 (63.715 milioni), emerge che questo segmento è cresciuto del 418,6% circa negli ultimi undici anni, vale a dire del 17,9% ogni anno, un punto percentuale al di sopra di quello italiano (16,7%).

Sono cifre importanti, che sottolineano l'estrema dinamicità del mercato del credito anche in Lombardia.

Dai primi nove mesi del 2007, però, si cominciano ad intravedere i primi segnali di rallentamento.

Per quanto riguarda i mutui erogati alle imprese per investimenti, nel periodo gennaio-settembre 2007, il ritmo di crescita dei nuovi finanziamenti per l'edilizia abitativa segnala un incremento del 25,9% rispetto al periodo gennaio-settembre 2006, un dato superiore rispetto a quello italiano (+16,9%).

Per i finanziamenti in nuovi interventi nel settore non residenziale, nei primi 9 mesi del 2007 la Lombardia è in controtendenza (-14,1%) rispetto alla media del Paese (+10,1%).

E' necessario però evidenziare che nel 2006 rispetto al 2005 la crescita nella regione lombarda è stata del 26% circa e l'anno prima addirittura del 40%, valori più elevati rispetto alla media italiana.

Riguardo i mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si registra una stabilità (+0,9%) rispetto ai primi nove mesi del 2006.

Una delle motivazioni di questo risultato può essere rintracciata nel deciso aumento del tasso d'interesse negli ultimi tre anni e mezzo.

Secondo le rilevazioni di Banca d'Italia, il TAEG sui finanziamenti per l'acquisto di abitazioni è passato dal 4,5% del 2004 al 6,02% di oggi, un aumento superiore ad un punto e mezzo percentuale.

E' necessario, però, fare una puntualizzazione. Nonostante questi tassi di incremento record, il mercato italiano rimane di dimensioni limitate rispetto ad alcune realtà europee.

Quanto sia limitato l'indebitamento italiano rispetto all'estero lo si può comprendere anche dal rapporto tra il valore dei mutui immobiliari ed il PIL: in Italia questo valore è pari al 18,7%, in Lombardia al 20,8%, un dato comunque pari a meno della metà della media EU15 (49,5%).

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%.

Questi indicatori sintetici d'indebitamento possono essere considerati, con approssimazione, come un indice di rischiosità sistemica

***Il mercato
italiano
rispetto al
mercato
europeo***

del mercato.

**La solidità del
mercato dei
mutui italiano**

Per l'Italia la situazione sembra ampiamente sotto controllo rispetto alla media degli altri Paesi, perché negli anni passati le banche hanno adottato dei criteri di selezione della clientela assai stringenti.

Al sensibile aumento dei tassi, il livello delle sofferenze bancarie è rimasto sostanzialmente stabile all'1% circa rispetto agli impieghi.

Un'analisi della Banca d'Italia sul mercato dei mutui evidenzia che a livello nazionale le famiglie più a rischio sarebbero tutte concentrate nella fascia meno abbiente della popolazione e rappresentano solamente l'1,7% circa del totale dei nuclei familiari.

Pur non sottovalutando le difficoltà di queste famiglie, è utile ricordare che per tutte le altre fasce di reddito il peso della rata di mutuo è ampiamente sotto controllo.

Nonostante ciò, da un paio di mesi le banche stanno praticando un vero e proprio razionamento del credito.

Malgrado la BCE non abbia da mesi effettuato alcun aumento del Tasso di Riferimento, fermo al 4%, il tasso interbancario Euribor, ovvero il parametro base utilizzato per il calcolo del tasso da applicare ai finanziamenti, ha subito un improvviso innalzamento nel 2007.

In pratica, il costo per la scarsa fiducia che c'è in questo momento tra le diverse banche sta ricadendo sulla clientela, ovvero sulle famiglie e sulle imprese.

Questo modo di agire è completamente ingiustificato e dannoso per l'intero sistema economico, anche per gli effetti che sta avendo sulla domanda immobiliare.

**Città e
cambiamenti
demografici**

Nella regione Lombardia si contano alla fine del 2006 circa 9 milioni e 545 mila persone. Le famiglie anagrafiche risultano pari a 4.072.207 e registrano rispetto al 2005 un incremento dell'1,4% che, in termini assoluti, vuol dire 55.974 nuove famiglie.

La popolazione risulta in aumento, anche se con tassi diversi, nei due periodi considerati (1991-2001 e 2001-2006).

Nel periodo 1991-2001 la crescita della popolazione residente in Lombardia è stata del 2%. Negli anni compresi tra il 2001 ed il 2006 la crescita della popolazione residente si è fatta, invece, più vigorosa, risultando pari a +5,7%.

POPOLAZIONE RESIDENTE IN LOMBARDIA

Variazioni % - 2006/2001

Province	Comune capoluogo	Altri comuni della provincia	Totale provincia
Bergamo	2,5	8,0	7,3
Brescia	1,5	9,0	7,7
Como	6,0	6,5	6,4
Cremona	-0,1	5,5	4,3
Lecco	3,3	5,4	5,1
Lodi	4,5	9,9	8,8
Mantova	0,1	5,9	5,2
Milano	4,0	5,3	4,8
Pavia	-1,0	6,7	5,6
Sondrio	1,9	2,1	2,1
Varese	2,1	5,6	5,2
Lombardia	3,2	6,4	5,7

Elaborazione Ance su dati Istat

La dinamica di crescita, nello stesso periodo, è visibile in tutte le province della Lombardia e coinvolge sia i comuni capoluogo (+3,2%), sia gli "altri comuni" delle rispettive province (+6,4%).

Si deve considerare che il forte aumento della popolazione residente negli altri comuni della provincia è stato determinato da un saldo migratorio positivo derivante da due fenomeni: la crescita degli iscritti dall'estero e di iscritti da altri comuni.

Con riguardo allo spostamento di popolazione negli altri comuni della provincia si evidenzia la scelta di molte persone e famiglie di trasferirsi dai comuni capoluogo per trovare un'abitazione a prezzi più accessibili. La forte attrattività economica della Lombardia alimenta, inoltre, un flusso continuo di persone dalle altre regioni.

I dati Svimez indicano che, nel 2004, circa 30.000 meridionali, pari a un quarto del totale di coloro che si sono spostati dalle regioni del Sud, si sono trasferiti in Lombardia.

Gli immigrati in Lombardia

Alla fine del 2006, gli stranieri residenti in Lombardia (dati Istat) erano pari a 728.647 individui, pari al 7,6% del totale della popolazione residente (contro il 5% per il totale Italia).

Il Dossier 2007 Caritas/Migrantes stima a fine 2006 una presenza straniera in Lombardia pari a 850.874 individui, con un incremento del +19,7%, contro il +16% registrato per l'Italia.

Il 45,9% degli immigrati risulta concentrato in provincia di Milano; il rapporto tra immigrati residenti e popolazione si attesta su livelli elevati a Brescia (10,1%), Mantova (8,8%) e Milano (8,2%).

**Città e
infrastrutture
per la mobilità**

L'aumento della popolazione evidenzia la vitalità economica e sociale delle città che determina un'attrazione di persone e attività con un elevato tasso di mobilità "da e per" le città.

Anche l'espansione delle aree urbane ha determinato un aumento degli spostamenti.

I dati sulla mobilità rilevati dal Comune di Milano indicano che gli spostamenti giornalieri sono pari a 4.757.000, di cui il 47% rappresenta spostamenti in ingresso e uscita e il 53% rappresenta gli spostamenti interni. In particolare sono pari a 841.000 gli ingressi di non residenti che ogni giorno entrano a Milano e il 60% di questi utilizza il mezzo privato.

La mobilità, quindi, rappresenta una sfida importante per le politiche urbane, per dotare le città di una adeguata rete di trasporto, migliorando in tal modo l'accessibilità dei luoghi rispetto al centro con effetti positivi sulla qualità di vita dei cittadini.

In generale, ciò che si riscontra, invece, è una disponibilità di infrastrutture di trasporto a servizio delle città spesso insufficiente a rispondere, quantitativamente e qualitativamente, alla domanda di mobilità.

In Lombardia, il tema della mobilità, se si considera l'elevata diffusione degli insediamenti abitativi e produttivi, riguarda l'intero territorio, con relazioni e scambi che si intersecano a diversi livelli (dal provinciale all'internazionale). La dispersione insediativa necessita, quindi, di essere governata attraverso politiche di governo del territorio che operino in una logica di integrazione tra centralità, rafforzando le relazioni tra queste.

**Qualità del
luogo e del
costruito**

I principi ispiratori delle politiche urbane devono avere come finalità quella di riuscire a incubare e sviluppare una molteplicità di funzioni nelle città e devono soddisfare una crescente domanda di qualità (ambientale, di relazioni, di vita) attraverso un approccio integrato ai problemi del territorio.

Tali esigenze trovano risposta nel recupero di quartieri, in interventi di demolizione e ricostruzione, in significativi programmi di riqualificazione, restituendo ricchezza e vitalità allo spazio pubblico e senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

La qualità della costruzione, intesa anche come innovazione di prodotto, è uno dei fattori che caratterizzerà sempre più la domanda del mercato immobiliare residenziale. Questo è ancora più vero in Lombardia, dove livelli medio-alti di reddito stimolano la domanda residenziale di "miglioramento".

La città creativa

La riqualificazione delle città deve essere anche funzionale alla città creativa, in quanto attrarre capitale umano qualificato dovrà essere uno dei principali obiettivi, nei prossimi anni, delle città.

Occorre, per questo, realizzare politiche di housing sociale per la costruzione di nuovi alloggi, di campus con interventi che vedano integrazione tra soggetti pubblici e privati, con l'obiettivo di attrarre, o trattenere, giovani talenti, risorse creative che possono dare un contributo importante all'economia urbana.

La creatività non emerge a caso, ma la presenza di creativi può alimentare forze positive per l'intera collettività. I creativi e i giovani talenti che rappresentano il motore di riqualificazione urbana, spesso "colonizzano" proprio le fasce esterne delle città, avviando un processo di valorizzazione di queste aree.

Sistemi urbani: dinamismo e conflitti

Le città, si legge nel Rapporto Istat 2006, rappresentano un elemento di dinamismo, capace di creare valore, ma emergono anche alcuni fattori critici.

Nelle città, infatti, si concentrano non soltanto opportunità ma anche difficoltà e conflitti sociali. Un problema molto sentito è, ad esempio, quello legato all'aumento dei costi delle abitazioni e alla scarsa offerta di abitazioni sociali in affitto, che stanno facendo emergere una domanda abitativa "debole".

Il sostanziale disimpegno dello Stato rispetto alla politica abitativa è andato di pari passo con i mutamenti sociali e demografici, determinando per le categorie più deboli una forte difficoltà nell'accesso o nel mantenimento della casa.

Accanto ai programmi di riqualificazione urbana, ai programmi per la mobilità, per le grandi infrastrutture, per l'ambiente, nel ridisegnare le città occorre pensare anche nuove politiche abitative.

La casa è, quindi, un tema politico non più rinviabile, per garantire integrazione, come nel caso dei migranti, ma, più in generale, da considerare un diritto indispensabile nel processo di riconoscimento sociale e di costruzione dell'identità di ogni individuo, nella convinzione che dalle città si possa avviare un processo di sviluppo vigoroso e al tempo stesso solidale.

*Un altro importante tema è quello del **risparmio energetico** che, come già diverse esperienze hanno dimostrato, può avere un ruolo importante nell'orientare i nuovi programmi di riqualificazione urbana nella direzione di una autonomia energetica di intere porzioni di città e, comunque, nell'utilizzazione efficace dell'energia nelle zone urbane.*

Occorre, dunque, un approccio pluridisciplinare che guardi alla sostenibilità dello sviluppo, all'integrazione sociale e al miglioramento della qualità della vita, elementi necessari a conseguire l'obiettivo di rendere le nostre città un luogo più interessante in cui lavorare, vivere e investire.

**La manovra di
finanza
pubblica**

L'analisi della Legge Finanziaria per il 2008 mostra un aumento delle risorse destinate a nuove infrastrutture del 19,5% in termini reali rispetto al 2007.

Tale incremento segue quello altrettanto importante disposto dalla manovra di finanza pubblica per il 2007 (+23%), e 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.

*In aggiunta a tali disponibilità occorre considerare **le risorse aggiuntive, pari a 2.650 milioni di euro, destinate ad interventi 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.*

*In base al combinato disposto della Finanziaria 2008 e del DL 159/2007, **i finanziamenti complessivamente destinati alle infrastrutture, nel 2008, ammonterebbero a 24.053 milioni di euro.***

L'incremento di risorse registrato 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.

In aggiunta a questi stanziamenti l'articolato della Legge Finanziaria dispone autorizzazioni di spesa e contributi pluriennali pari a 666 milioni di euro.

Tra i contributi si evidenzia il finanziamento relativo al Programma delle opere strategiche, che potrà contare nel triennio 2008-2010 su un volume complessivo di investimenti di circa 3 miliardi di euro, in linea con gli stanziamenti autorizzati lo scorso anno.

Tra le autorizzazioni di spesa, invece, figurano, tra le altre, le risorse per il piano asili nido e per l'edilizia scolastica e penitenziaria.

Allocare rapidamente le risorse ai centri di spesa

*Nonostante l'apprezzabile aumento delle risorse, appare necessario ribadire **la necessità che tali disponibilità vengano allocate in tempi rapidi ai centri di spesa e possano tradursi, nel più breve tempo possibile, in nuove iniziative.***

I problemi nell'allocazione delle risorse, infatti, rischiano di ripetere la situazione paradossale registrata nel corso del 2007, durante il quale l'aumento degli stanziamenti ha prodotto effetti limitati sul mercato delle opere pubbliche.

Il caso dell'Anas

Emblematico è stato il caso dell'Anas.

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

La lunga e complessa programmazione dell'Ente, che ha di fatto determinato il blocco dell'attività per oltre un anno, ha però consentito di mettere a punto una procedura chiara per la scelta degli interventi da realizzare anno dopo anno.

*Infatti, il **Contratto di programma per il 2008**, formulato sulla base degli interventi programmati per tale anno, è prossimo all'approvazione definitiva che **consentirà all'Ente di appaltare opere per 2,5 miliardi di euro** (finanziate con le risorse stanziare in bilancio per il 2008 e con i fondi aggiuntivi, comunitari e regionali).*

Il caso delle Ferrovie dello Stato

In una situazione analoga si trovano anche gli investimenti delle Ferrovie dello Stato che hanno visto concludere l'approvazione del loro Contratto di Programma 2007-2011 solo il 28 dicembre 2007.

Il ritardo nell'approvazione del documento programmatico ha provocato difficoltà nell'allocazione delle risorse stanziare dallo Stato per le Ferrovie dello Stato.

Infatti, nonostante l'aumento degli stanziamenti, nel 2007 le Ferrovie hanno registrato il livello più basso degli ultimi 5 anni del valore delle opere messe in gara.

E' ipotizzabile che già a partire dall'anno in corso le risorse programmate, pari a circa 5 miliardi di euro, producano finalmente i primi effetti in termini di bandi di gara pubblicati.

In aggiunta a tali risorse, si devono considerare gli ulteriori 3 miliardi di euro programmati nell'Aggiornamento 2008 del Contratto

di Programma 2007-2011, attualmente in fase di approvazione.

Si tratta di risorse importanti che lasciano intravedere segnali positivi per il futuro del mercato delle opere pubbliche in Italia.

I bandi di gara in Italia

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

Nella seconda parte del 2007 la situazione è cambiata.

*Complessivamente dal 2003 al 2007 l'importo dei lavori posti in gara è diminuito del 15,1% in termini nominali, pari al **26,4% in termini reali**. Il numero dei bandi, nello stesso periodo, ha subito una flessione del 26,9%.*

Nella seconda parte del 2007 si interrompe il calo

Nel 2007 il valore delle gare è rimasto sostanzialmente stazionario sui livelli del 2006.

Il forte calo dei bandi rilevato nella prima parte dell'anno è stato recuperato negli ultimi mesi del 2007 anche per effetto dell'approvazione definitiva del Contratto di Programma 2007 dell'Anas.

In particolare, nella seconda parte dello scorso anno sono aumentati in modo sensibile i bandi di taglio medio.

Nel 2007 rispetto al 2006 crescono le gare per lavori di importo compreso tra 18 e 50 milioni di euro (+25% in valore) e quelle tra 50 e 75 milioni di euro (+32,5% in valore). In aumento anche i bandi di importo tra 75 e 100 milioni di euro (+83,8% in valore).

Continua, invece, la flessione delle gare relative a lavori di piccolo taglio (-6,1% in valore).

Diminuisce, inoltre, il valore dei bandi di importo superiore ai 100 milioni di euro (-14,2% in valore), pur in presenza di un maggior numero di gare.

Cambiamento strutturale della domanda pubblica

*La riduzione del valore dei bandi posti in gara negli ultimi anni si inserisce in un contesto di **forte cambiamento strutturale della domanda pubblica**.*

Se alla fine degli anni '90 i lavori di taglio superiore ai 100 milioni di euro rappresentavano una quota modesta del valore totale delle opere poste in gara, negli anni 2003-2006 si collocano intorno al 20%. Nel 2007 il valore dei bandi che supera tale soglia rappresenta circa il 18% dell'importo totale degli appalti pubblici.

I lavori fino a 15 milioni di euro negli ultimi cinque anni si attestano intorno ad una quota del 60% del valore dei bandi posti in gara continuando a rappresentare la quota preponderante del mercato.

La quota dei lavori di importo compreso tra i 15 ed i 100 milioni di

euro, pari a circa il 18% negli anni 2003-2005, si è ridotta di alcuni punti percentuali nel 2006. Nel 2007 si colloca al 19,4% del valore dei bandi posti in gara.

I bandi di gara in Lombardia...

Nel corso degli ultimi cinque anni molte delle gare per realizzare grandi interventi infrastrutturali si sono concentrate nella regione Lombardia.

Tra il 2003 ed il 2007 l'importo delle gare è cresciuto del 66,1% in termini nominali, pari al 44% in termini reali.

Nello stesso arco di tempo il numero degli interventi posti in gara in Lombardia si è, invece, fortemente ridotto (-39,9%).

...nel 2007

Nel 2007 i bandi di gara, nonostante continuino a ridursi nel numero, fanno registrare una crescita in termini di valore del 34,1% dopo la riduzione del 26,7% nel 2006.

Le buone performance dei bandi per opere pubbliche nel 2007 nella regione Lombardia dipendono, in larga misura, dalla presenza di alcune maxi gare. Al netto dell'ammontare delle gare di importo superiore ai 100 milioni di euro, l'incremento del valore dei bandi si riduce nel 2007 al 4,8%, dopo la flessione del 19,2% registrata nel 2006.

La struttura del mercato

Analogamente a quanto accaduto a livello nazionale, anche in Lombardia, tra il 2003 ed il 2007, si rileva un mutamento della struttura del mercato delle opere pubbliche con un aumento della quota percentuale dei bandi di importo elevato, anche per effetto delle opere inserite nel programma della Legge Obiettivo (legge 443/2001), a fronte di una contrazione della quota dei bandi di taglio piccolo e medio.

Legge Obiettivo e revisione del programma delle opere strategiche

Per la Legge Obiettivo si è concluso con il Dpof 2008-2012 il lungo processo di revisione del Programma delle opere strategiche, attuato al fine di individuare un numero più contenuto di interventi prioritari a cui garantire procedure accelerate.

La revisione, contenuta nell'Allegato Infrastrutture al Dpof 2008-2012, individua 170 interventi da avviare nel periodo 2008-2012, per un costo di 98,1 miliardi di euro, e prevede un fabbisogno finanziario complessivo nel quinquennio pari a circa 32,1 miliardi.

Nell'individuare le priorità, il Governo ha integrato gli interventi approvati dal Cipe con le esigenze infrastrutturali più immediate, emerse dai confronti con le Regioni nonché con la programmazione dei principali soggetti attuatori, Anas e Ferrovie dello Stato, e dei programmi operativi nazionali "reti e mobilità" del Quadro Strategico Nazionale 2007-2013.

Le priorità in Lombardia

Con riferimento alla Lombardia la selezione ha individuato 24 interventi per un costo totale di 17 miliardi di euro.

Di fatto la scelta ha confermato le opere già ricomprese nel Programma, che avevano ottenuto l'approvazione del Cipe, e ha previsto la realizzazione entro il 2012 di due nuovi interventi: il sotterraneo di Viale Lombardia della SS 36 Cinisello-Balsamo e la Tangenziale Sud di Bergamo.

L'articolazione di tali interventi consente di fare alcune considerazioni in merito alla loro destinazione che appare premiare gli interventi stradali e autostradali, che assorbono il 72% del valore totale degli interventi complessivamente previsti.

Lo stato di attuazione in Lombardia del programma delle opere strategiche

Dall'approvazione del Programma, avvenuta a dicembre 2001, il Cipe ha approvato 32 interventi localizzati in Lombardia per circa 25,4 miliardi di euro.

Le risorse a vario titolo disponibili, pari a 13,5 miliardi, coprono circa il 53,3% del costo complessivo delle opere approvate.

Le risorse da reperire, pari a 11,9 miliardi di euro, riguardano per il 39% il finanziamento della linea ad Alta Velocità/Alta Capacità Milano-Verona e per oltre il 24% il sistema metropolitano della città di Milano.

Le cinque linee metropolitane di Milano sono state oggetto di importanti approvazioni, soprattutto nelle ultime sedute del Cipe, che hanno provveduto ad approvare i progetti preliminari e a finanziare le attività di progettazione.

Le altre risorse mancanti riguardano, tra l'altro, il completamento del finanziamento di importanti interventi stradali che prevedono per lo più il coinvolgimento di capitali privati.

E' il caso della BreBeMi, della Pedemontana Lombarda e della Tangenziale est di Milano che negli ultimi mesi hanno potuto superare alcune difficoltà procedurali grazie anche alla CAL (Concessioni Autostradali Lombarde), la società mista tra Anas e Regione Lombardia prevista dalla Legge Finanziaria per il 2007 proprio per accelerare la realizzazione di tali importanti interventi.

La finanza di progetto in Italia...

La cronica carenza di risorse pubbliche ha fatto sì che le Amministrazioni in questi anni abbiano cercato in misura sempre crescente la collaborazione dei soggetti privati per rilanciare lo sviluppo infrastrutturale del territorio.

In Italia il peso delle gare in finanza di progetto (project financing) sul mercato dei lavori pubblici dal 2003 al 2007 è 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, però, la finanza di progetto ha confermato un 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.

La vivacità del mercato è osservabile anche e soprattutto attraverso il numero e il valore delle aggiudicazioni che, dal 2003 al 2007, sono state pari a 811 per un valore di circa 16 miliardi di euro.

...ed in Lombardia

La Lombardia è in questi anni è stata una delle regioni più attive nell'utilizzo della finanza di progetto.

Nel 2007, ad esempio, il 24,5% delle gare per opere pubbliche in Lombardia ha riguardato interventi in finanza di progetto, nel 2005 e nel 2006 tale incidenza risultava ancora più elevata pari rispettivamente al 35% nel 2005 ed al 27,7% nel 2006.

È del tutto evidente come la Lombardia, in questi anni, abbia scommesso sulle potenzialità della finanza di progetto per realizzare grandi interventi infrastrutturali, (autostrade e metropolitane) che, data la rilevante dimensione degli investimenti richiesti, incidono notevolmente sul peso che il valore delle gare in finanza di progetto ha sul mercato delle opere pubbliche nella Regione.

Anche al netto di tali maxi gare la finanza di progetto ha registrato buoni risultati, sebbene nell'ultimo biennio si sia registrato un rallentamento.

Il successo della finanza di progetto in Lombardia non è testimoniato solo dalle gare, ma anche dalle aggiudicazioni, che tra il 2003 ed il 2007 ammontano 147 per un valore di oltre 4 milioni di euro, pari al 25% del valore di tutte le aggiudicazioni sul territorio nazionale.

Futuro incerto per la finanza di progetto

*Il dinamismo della finanza di progetto rischia, però, di essere vanificato dai **recenti provvedimenti normativi** (decreto legislativo 113/2007) che, correggendo il Codice dei contratti pubblici, ha, tra l'altro, **soppresso il diritto di prelazione in favore del promotore privato.***

***Riduzione del
numero avvisi
indicativi***

I primi effetti sul mercato si colgono nella frenata registrata, a partire dal mese di settembre, nella pubblicazione degli avvisi indicativi da parte delle pubbliche amministrazioni.

Tra settembre e dicembre 2007, infatti, in tutta Italia sono stati pubblicati 59 avvisi indicativi con una diminuzione di quasi il 60% rispetto allo stesso periodo del 2005 e di circa il 40% rispetto al 2006.

E', dunque, necessario immaginare una soluzione che ponga rimedio ad una situazione dannosa per la finanza di progetto e che ristabilisca un clima di serenità e fiducia tra gli operatori.