



Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Ottobre 2007

L'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni è curato dalla Direzione Affari Economici e Centro Studi dell'Ance:

Antonio Gennari (direttore), Anna Bimbo, Maria Grazia Nurra, Flavio Monosilio, Giovanna Altieri, Francesco Manni, Amalia Sabatini, Fabiana Spaziani, Eleonora Riccardelli, Vittorio Puolato (consulente)

*E-mail: Affarieconomici@ance.it
www.ance.it*

EDILSTAMPA S.r.l. - Via Guattani, 24 - 00161 Roma
Tel. 06 84567320 - Fax 06 44232981
e-mail: edilstamp@ance.it
Roma, ottobre 2007

Stampa CSR Roma

INDICE

NOTA DI SINTESI	5
L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....	19
L'EDILIZIA RESIDENZIALE.....	22
L'EDILIZIA NON RESIDENZIALE PRIVATA.....	29
PREVISIONI 2008.....	34
<i>Box - Le agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie.....</i>	<i>42</i>
<i>Box - Disegno di Legge Finanziaria 2008 – Valutazioni e proposte in materia fiscale.....</i>	<i>46</i>
L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....	48
<i>Box – L'occupazione straniera nel settore delle costruzioni.....</i>	<i>55</i>
IL MERCATO IMMOBILIARE	59
<i>Box - Il mercato delle nuove costruzioni.....</i>	<i>66</i>
IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	67
L'EVOLUZIONE DEL MERCATO DEI MUTUI NEGLI ULTIMI 10 ANNI	68
LE DIFFERENZE ESISTENTI TRA GLI STATI UNITI E L'ITALIA.....	70
IL MERCATO DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA	78
CITTÀ, CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI, CRESCITA SOSTENIBILE.....	86
LE CITTÀ ESPANSE	86
POLITICHE PER LA TRASFORMAZIONE URBANA: RIQUALIFICARE LE PERIFERIE E MOBILITÀ	88
SISTEMI URBANI: DINAMISMO E CONFLITTI	90
IL MERCATO DELL'AFFITTO	92
RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI: NECESSITÀ MA ANCHE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO.....	97
EFFICIENZA ENERGETICA: UN IMPEGNO A LARGO RAGGIO	97
LA NORMATIVA ITALIANA PER IL RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI.....	99
IL CONSUMO DI ENERGIA DEL SETTORE RESIDENZIALE IN ITALIA E IL POTENZIALE DI MIGLIORAMENTO.....	100
I PRIMI EFFETTI DELLE AGEVOLAZIONI DEL 55% SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO	103
PUNTI DI FORZA E CRITICITÀ DEL NUOVO SISTEMA	105
LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2008 PER LE INFRASTRUTTURE	108
SINTESI DEI RISULTATI	108
LE RISORSE PER INFRASTRUTTURE.....	109
GLI EFFETTI DELLA MANOVRA SUI PRINCIPALI PROGRAMMI DI SPESA	112
LE RISORSE PER LA LEGGE OBIETTIVO.....	114
SINTESI DEI RISULTATI	114
IL PROGRAMMA DELLE OPERE STRATEGICHE E L'ATTIVITÀ DEL CIPE.....	115
LE FONTI FINANZIARIE E LA LORO DESTINAZIONE	118
I BANDI DI GARA	121
<i>Box - La revisione del Programma delle opere strategiche.....</i>	<i>124</i>
L'ANDAMENTO DEI BANDI DI GARA DI APPALTO PER OPERE PUBBLICHE.....	126
CLASSI DI IMPORTO	130
ENTI APPALTANTI	132
ANALISI PER AREA GEOGRAFICA	137
L'ATTUAZIONE DELLA FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA.....	139
SINTESI DEI RISULTATI	139
AVVISI INDICATIVI.....	146
LE GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE	149
LE GARE DI CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE	155
LE AGGIUDICAZIONI	159
APPENDICE 1 – LEGGE OBIETTIVO: L'ATTUAZIONE FINANZIARIA E PROCEDURALE.....	161

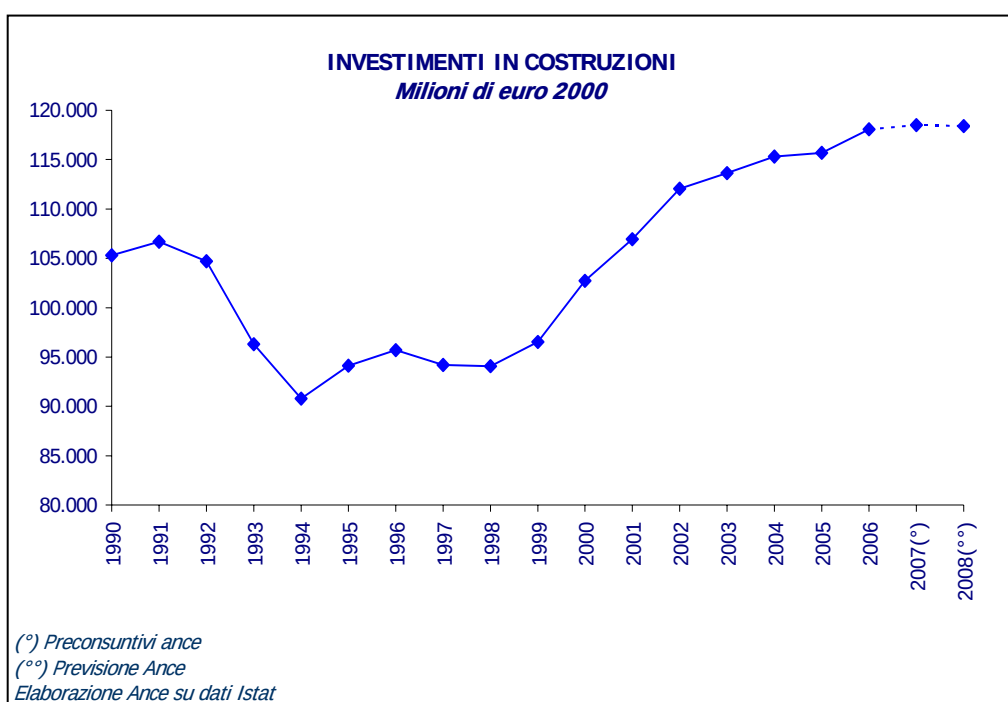
NOTA DI SINTESI

Investimenti in costruzioni: il ciclo di crescita più lungo dal 1970 ad oggi

Il 2007, nono anno di sviluppo quantitativo del settore delle costruzioni, contrassegna il più lungo periodo di ininterrotta crescita registrato a partire dal 1970.

Complessivamente, gli investimenti in costruzioni realizzati nel 2007 risultano, secondo stime Ance, superiori del 26% rispetto ai volumi conseguiti nel 1998, anno di origine del ciclo positivo.

Nello stesso periodo, lo sviluppo del settore è stato circa il doppio rispetto a quello del PIL (13,6%).



Il contributo del settore all'economia italiana...

Tale dinamica mostra, in modo inequivocabile, il contributo centrale che il settore delle costruzioni ha offerto allo sviluppo del Paese, sia in termini di produzione, sia per i livelli occupazionali conseguiti.

L'incidenza degli investimenti in costruzioni nel 2006, infatti, ha raggiunto un livello del 9,9% del PIL e del 46,5% degli investimenti fissi lordi realizzati nel Paese.

e all'occupazione

In termini occupazionali, il settore delle costruzioni ha dato lavoro, nel primo semestre del 2007, a 1.948.000 persone, che rappresentano il 27,9% degli occupati dell'industria e l'8,4% di tutti i settori economici.

Nel periodo compreso tra il primo semestre 1998 e il primo semestre 2007 gli addetti al settore delle costruzioni sono aumentati del

32,1%, mentre nell'insieme dei settori economici, nello stesso periodo, il numero degli occupati è cresciuto del 13,1%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PIL

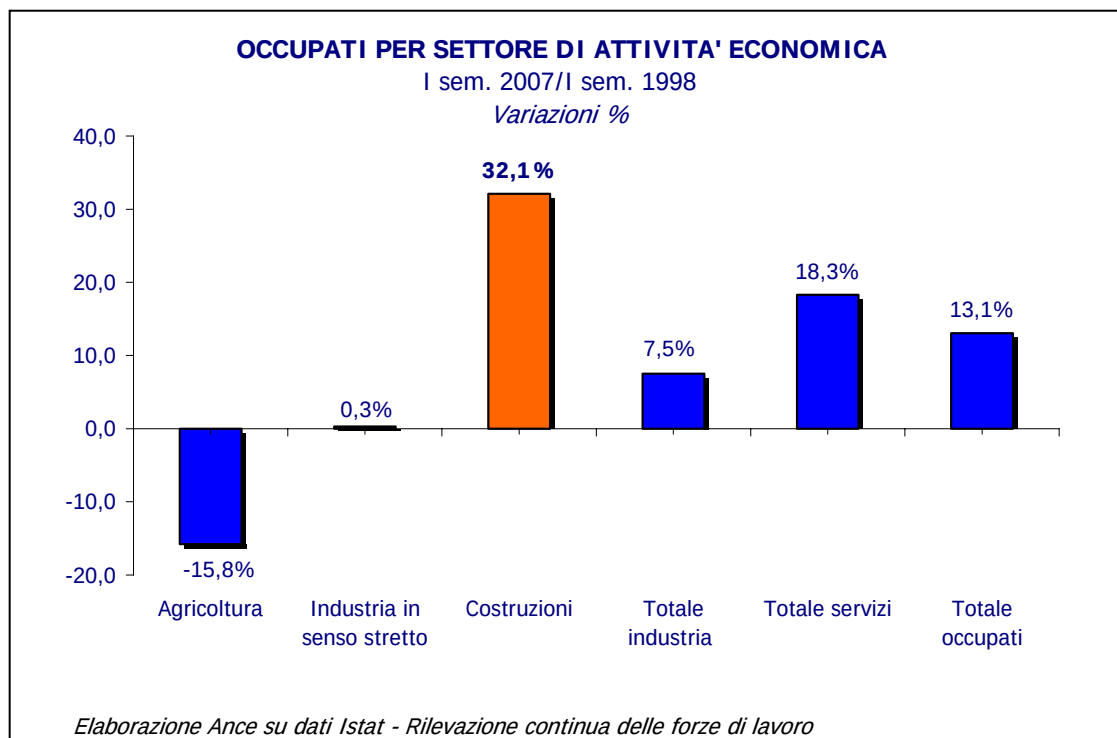
Variazioni % annuali in quantità

	COSTRUZIONI					PIL
	Abitazioni		Non residenziale		TOTALE	
	nuovo	manutenzione straordinaria	private	pubbliche		
1999	-2,1	5,7	2,0	5,0	2,6	1,9
2000	6,2	4,5	11,8	3,0	6,4	3,6
2001	0,3	2,5	10,4	2,5	4,1	1,8
2002	5,9	3,0	8,4	1,0	4,8	0,3
2003	4,3	1,5	-1,7	2,5	1,4	0,0
2004	4,5	5,0	-5,7	3,5	1,5	1,2
2005	2,5	2,0	-1,9	-1,5	0,3	0,1
2006	3,0	4,1	1,5	-1,0	2,1	1,9
2006/1998	27,1	32,0	26,0	15,8	25,5	11,3
2007(*)	0,0	1,8	1,9	-3,0	0,4	1,9 (**)
2008(*)	-1,0	1,4	1,1	-2,5	-0,1	1,5 (**)

(*) Stime Ance per investimenti in costruzioni

(**) Stime Relazione Previsionale e programmatica per il Pil

Elaborazione Ance su dati Istat



**Nel 2007
qualcosa sta
cambiando**

Nel 2007, per la prima volta dopo otto anni, secondo le nostre stime, il settore delle costruzioni crescerà ad un ritmo inferiore a quello del PIL, a causa del proseguimento del calo delle opere pubbliche e della stazionarietà della nuova edilizia abitativa.

Dal 1998 al 2006 la crescita del settore è stata alimentata in modo continuativo dal comparto abitativo (gli interventi di riqualificazione crescono a partire dal 1998 e la nuova edilizia abitativa dal 1999).

Le costruzioni non residenziali private, nell'arco degli otto anni esaminati, hanno conosciuto un periodo di forte sviluppo tra il 1999 e il 2002, seguito da un triennio di crisi e da una successiva ripresa nel 2006.

Il comparto delle costruzioni non residenziali pubbliche, dopo la crisi nella prima metà degli anni '90, ha ripreso a crescere dal 1997, con due anni di anticipo rispetto agli altri comparti. La fase espansiva si è interrotta nel 2004, con un progressivo ridimensionamento dei livelli produttivi negli anni successivi.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

	2007 milioni di euro	Variazioni % in quantità			
		2005	2006	2007(°)	2008(°°)
COSTRUZIONI	150.455	0,3%	2,1%	0,4%	-0,1%
.abitazioni (*)	80.028	2,2%	3,6%	0,9%	0,3%
- nuove (*)	38.246	2,5%	3,0%	0,0%	-1,0%
- straord. (*)	41.782	2,0%	4,1%	1,8%	1,4%
.non residenziali (*)	70.427	-1,7%	0,4%	-0,3%	-0,5%
- private (*)	39.944	-1,9%	1,5%	1,9%	1,1%
- pubbliche (*)	30.483	-1,5%	-1,0%	-3,0%	-2,5%

(*) Stima Ance su Conti Economici Nazionali

(°) Preconsuntivi Ance

(°°) Previsioni Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

**L'edilizia
residenziale**

*Nel 2007 la crescita dello 0,9% degli investimenti in edilizia residenziale risulta come sintesi di una **stazionarietà degli investimenti per la realizzazione di nuove abitazioni** e di un **aumento dell'1,8% per il recupero abitativo**.*

**Nuove abitazio-
ni: il rallenta-
mento della
domanda**

*La stazionarietà stimata **per il 2007**, relativamente alla produzione di nuove abitazioni, **tiene conto del trascinamento degli interventi intrapresi negli ultimi anni e di un primo segnale di rallentamento della domanda abitativa** che, dopo anni di riscontri positivi, potrebbe perdere la sua spinta propulsiva, pur in presenza di*

**Crescita della
riqualificazione**

una quota ancora rilevante di fabbisogno da soddisfare.

*Gli investimenti per la **riqualificazione del patrimonio abitativo continuano, nel 2007, il trend positivo. Le agevolazioni fiscali** hanno contribuito a spingere verso l'alto i livelli produttivi.*

**Prosegue la ri-
presa dell'edili-
zia non residen-
ziale privata**

*Nel corso del 2007, gli investimenti privati per interventi di **edilizia non residenziale** confermano la ripresa iniziata nel 2006, dopo un triennio di flessione dei livelli produttivi del comparto.*

*Secondo i preconsuntivi Ance, per l'anno in corso si stima **una crescita dell'1,9%, in termini reali**, in linea con la ripresa dei livelli produttivi del Paese.*

**Si aggrava la si-
tuazione nelle
opere pubbliche**

*Desta preoccupazione l'andamento del comparto **dell'edilizia non residenziale pubblica**, che nel 2007 subisce **un'ulteriore flessione dei livelli produttivi**.*

*Per l'anno in corso, infatti, si stima **un calo del 3%**, in termini reali, che segue la flessione registrata nel biennio 2005-2006.*

Si tratta del risultato della preoccupante riduzione di risorse pubbliche destinate a nuovi investimenti infrastrutturali che, nel triennio 2004-2006, si sono praticamente dimezzate.

L'incremento di risorse pubbliche, registrato nel bilancio dello Stato per il 2007 (+23%, in termini reali), non ha prodotto effetti reali sui livelli produttivi del comparto, a causa dell'eccessiva lentezza con cui le risorse sono state allocate presso i principali centri di spesa e per la mancanza di un quadro programmatico certo e operativo.

Tali difficoltà hanno determinato, nel 2006 e nei primi mesi del 2007, il sostanziale blocco dell'attività di Anas e Ferrovie nella pubblicazione di bandi di gara per nuovi investimenti.

**Le previsioni per
il 2008**

Le previsioni formulate dall'Ance per il 2008 hanno preso a riferimento le valutazioni delle imprese associate sui livelli produttivi attesi, dopo averne verificato la compatibilità con gli effetti che possono derivare dai recenti provvedimenti, riguardanti il settore delle costruzioni, previsti nel disegno di legge finanziaria per il 2008.

*Le stime indicano che **il 2008 sarà caratterizzato da una stazionarietà nei livelli produttivi complessivi (-0,1%, in termini reali)**. Nell'Italia Settentrionale e Centrale si dovrebbero verificare modeste flessioni produttive, pari a circa l'1%, mentre nel Mezzogiorno si registrerà un'evoluzione positiva dei volumi di attività.*

In termini assoluti, gli investimenti in costruzioni nel Paese ammontaranno, nel 2008, a 153.944 milioni di euro.

Nel contributo dei singoli comparti al risultato complessivo si stima una flessione dell'1% nella produzione di nuove abitazioni e del 2,5% negli investimenti pubblici per edilizia non residenziale, compensati

Segnali di flessione per la nuova edilizia abitativa

da una crescita, seppur in rallentamento, degli investimenti non residenziali privati (+1,1%) e di quelli per il recupero abitativo (+1,4%).

*Secondo le previsioni dell'Ance, **gli investimenti in nuova edilizia abitativa si ridurranno dell'1%, in termini reali, rispetto al 2007.***

Su tale risultato pesano i primi segnali di un ridimensionamento della domanda di nuove abitazioni, evidenziata dai giudizi espressi dalle imprese operanti sul territorio, che testimoniano, inoltre, il progressivo esaurimento delle iniziative intraprese nel corso degli ultimi anni.

Si può individuare, inoltre, un potenziale fattore di rischio nelle mutate condizioni del mercato creditizio, alle prese con un deciso incremento dei tassi di interesse sui mutui, aumentati di 2 punti percentuali negli ultimi 24 mesi, e con gli effetti della crisi dei mutui subprime statunitensi, che può indurre le banche italiane a selezionare in modo maggiormente restrittivo la propria clientela.

La riduzione del comparto, sembra coesistere con un fabbisogno abitativo ancora importante, al quale sarà necessario offrire adeguate risposte.

Gli effetti degli incentivi fiscali per la riqualificazione degli edifici

Saranno proprio gli interventi di rinnovo e manutenzione straordinaria delle abitazioni a mostrare la dinamica più evidente, sostenuti dai provvedimenti fiscali di incentivazione, previsti nel Ddl Finanziaria 2008 che estende, nuovamente, tali agevolazioni ai fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzioni.

La manovra di finanza pubblica prevede, inoltre, il rinnovo delle misure di incentivazione fiscale (55%) volte a favorire il risparmio energetico degli edifici attraverso interventi sul patrimonio abitativo.

Naturalmente, il rallentamento della domanda di abitazioni porterà come conseguenza un ridimensionamento della crescita complessiva degli investimenti per il rinnovo degli edifici, per effetto di un prevedibile assestamento dei volumi di compravendite di immobili usati.

L'edilizia non residenziale privata

*La previsione per il 2008 dei livelli di investimento in **edilizia non residenziale privata** indica un ulteriore aumento, sebbene ad un tasso di crescita più contenuto (**+1,1% nel 2008** contro il +1,9% nel 2007), in linea con la previsione di un rallentamento della crescita economica del Paese e con una valutazione delle imprese di stazionarietà del comparto, con l'esclusione del segmento alberghiero che, specialmente nel Mezzogiorno, risulta particolarmente dinamico.*

L'edilizia non residenziale pubblica

*Si conferma, anche **per il 2008**, la previsione un **ulteriore riduzione dei livelli produttivi nelle opere pubbliche (-2,5%)**, in relazione al perdurare delle difficoltà, per le Amministrazioni Pubbliche, nell'utilizzo delle risorse stanziare per nuove infrastrutture.*

Infatti, malgrado l'importante crescita delle risorse disponibili nel bi-

lancio dello Stato, misurata nel 2007 e nel 2008, i giudizi delle imprese mostrano un pessimismo esteso a tutto il territorio nazionale, con accentuazioni più marcate nelle regioni del Nord-Est e del Centro.

Mercato immobiliare italiano: crescita ad un ritmo più contenuto

...le compravendite

Le analisi realizzate dai principali centri studi sul settore immobiliare evidenziano il proseguimento del trend di crescita, sebbene a tassi più contenuti, sia nel numero degli immobili scambiati che nei prezzi.

I dati dell'Agenzia del Territorio indicano che nel complesso gli immobili scambiati nel 2006 hanno mostrato un aumento dell'1,3% nel confronto con il 2005, con una crescita dell'1,4% nel comparto abitativo. Si tratta di un aumento più contenuto rispetto al 2005, anno nel quale le compravendite di abitazioni erano accresciute del 3,5%.

Le indicazioni per l'anno in corso indicano un ridimensionamento delle unità compravendute. Per "Scenari Immobiliari" il numero di transazioni residenziali a fine 2007 registrerà una flessione del 6% rispetto al 2006, anche in considerazione delle mutate condizioni di accesso della famiglie al mercato dei mutui bancari.

...i prezzi di vendita

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi delle abitazioni, nel primo semestre 2007 il mercato immobiliare continua ad essere caratterizzato da un rallentamento della crescita dei valori di scambio. Un rallentamento che ha coinvolto in maggior misura le 13 aree metropolitane (+4,2% in termini reali nel confronto con il primo semestre 2006) rispetto a quanto si è riscontrato nei mercati intermedi (+5,5% in termini reali nel confronto del primo semestre 2006).

I tempi di vendita che tendono, moderatamente, ad allungarsi (4,7 mesi contro i 4,2 mesi di un anno addietro) e lo sconto sui prezzi richiesti dai venditori, che tende ad ampliarsi (attualmente pari all'11,1% contro il 10,7% di un anno addietro), sono alcuni segnali di un ridimensionamento, nel futuro, del trend di crescita dei prezzi.

Si può ragionevolmente prevedere un assestamento dei prezzi delle abitazioni, ma appare altamente improbabile un loro crollo.

L'aumento dei prezzi 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 2006, in Italia i prezzi delle abitazioni sono aumentati, in termini nominali, del 92% contro il 137% della Francia, il 196% del Regno Unito ed il 173% della Spagna.

**INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI
1997- 2006**

(variazioni % in termini nominali)

Canada	69
Belgio	118
Italia	92
Danimarca	115
Paesi Bassi	97
USA	102
Svezia	124
Francia	137
Australia	135
Spagna	173
Regno Unito	196
Irlanda	253

Fonte: The Economist

Il credito nel settore delle costruzioni

Gli effetti della crisi finanziaria dei mutui subprime americani ha cominciato a far sentire i suoi effetti anche all'estero.

Ad ottobre 2007 la Banca Centrale Europea ha rilevato che gli istituti bancari hanno iniziato ad applicare criteri più stringenti per l'accesso al credito, sia nei confronti delle imprese, sia delle famiglie.

Eppure un simile atteggiamento, almeno in Italia, appare completamente ingiustificato. Esistono, infatti, profonde differenze tra il mercato dei mutui americano e quello italiano: molte delle pratiche in uso oltreoceano non sono state accolte dal nostro sistema bancario.

I nostri istituti hanno continuato a selezionare attentamente la clientela, riducendo al minimo i rischi di credito. Una riprova è data dall'andamento delle sofferenze, rimaste stabili nonostante l'aumento di due punti del tasso d'interesse.

Per questa ragione appare completamente ingiustificato un cambiamento dei criteri di accesso al credito da parte delle banche. Eppure, gli operatori riferiscono di crescenti difficoltà per le famiglie e per le imprese nella sottoscrizione di nuovi mutui e la BCE conferma l'esistenza di un atteggiamento restrittivo da parte delle banche di tutta Europa.

Un razionamento del credito, in questa fase, potrebbe avere importanti effetti negativi sull'economia reale e sul settore delle costruzioni, sia dal lato della domanda, sotto forma di minori mutui concessi alle famiglie, sia da quello dell'offerta, sotto forma di una riduzione dei finanziamenti alle imprese.

Le città espanse

La struttura delle aree metropolitane ha subito, negli ultimi nove anni, gli effetti di un forte interesse per il "bene casa", giustificato non solo dalla necessità di acquisto di un'abitazione, ma anche

dall'acquisto di una casa come investimento, sicura fonte di reddito e sicurezza patrimoniale.

Il lievitare dei prezzi delle case ha determinato, come più volte evidenziato, una redistribuzione della popolazione delle aree urbane, con uno spostamento dalle zone centrali a zone sempre più esterne, alla ricerca di abitazioni a prezzi e canoni più contenuti. Un fenomeno che vede rimanere nelle zone centrali le famiglie più anziane, le più ricche, i single.

Non considerando i flussi dall'estero, le persone che sono uscite dai comuni capoluoghi, nel periodo 2001-2006, sono risultate superiori a quelle iscritte da altri comuni, persistendo, dunque, una redistribuzione della popolazione dai comuni capoluogo a zone più esterne.

Generare una forte qualità del luogo

La dilatazione delle città pone l'urgenza di avviare un processo di rinnovamento attraverso interventi volti a ricucire il tessuto urbano, l'idea è quella di diffondere centralità, sfruttando anche i vuoti tra le zone edificate per riequilibrare i pesi insediativi e tentare una ricucitura non banale del paesaggio urbano.

Tali esigenze trovano risposta nel recupero di quartieri, in interventi di demolizione e ricostruzione, in significativi programmi di riqualificazione, restituendo identità ai luoghi e il senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

Interventi per la mobilità

Le città si spopolano ma allo stesso tempo sono utilizzate di più, in quanto poli di sviluppo e di attrazione di attività e di funzioni, principali luoghi di riferimento anche dal punto di vista economico, è nelle città, infatti, che viene prodotta parte consistente del reddito nazionale.

La disponibilità di infrastrutture di trasporto presente nelle città italiane è veramente bassa, gravi sono le carenze che compromettono la competitività di molti centri urbani, competitività intesa come accessibilità, attrattività economica, concentrazione di attività internazionali e direzionali, qualità delle relazioni che vi si svolgono. E' chiaro che è aumentata l'esigenza di spostamenti rapidi ed efficienti e che la mobilità rappresenta una sfida importante delle politiche urbane.

Strategica, quindi, è la coerenza tra la pianificazione urbana e le politiche dei trasporti, prevedendo interventi di potenziamento delle reti infrastrutturali per dare una risposta efficiente e sostenibile alla crescente domanda di spostamento.

Politiche abitative e sostenibilità

Accanto ai programmi di riqualificazione urbana, ai programmi per la mobilità, per le grandi infrastrutture, nel ridisegnare le città e renderle più attraenti e competitive, occorrono nuove politiche abitative e una nuova sensibilità verso le politiche volte al risparmio

energetico.

L'aumento dei costi legato all'abitare e la scarsa offerta di abitazioni sociali in affitto hanno evidenziato una domanda abitativa "debole" per la quale manca, soprattutto, un'offerta di abitazioni in locazione.

A Londra, ad esempio, negli interventi di rigenerazione urbana sono previste quantità significative di residenza sociale, pari ad una quota del 20% della volumetria insediabile, cercando una articolazione sociale all'interno del nuovo insediamento.

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.

Il disagio abitativo, la sostenibilità ambientale sono temi di grande attualità che devono essere visti come opportunità di sviluppo, in una nuova visione che sottintenda uno stretto legame tra ritorno economico per le imprese e benefici per l'intera collettività.

**Risparmio
energetico negli
edifici**

Efficienza e risparmio energetico sono problematiche che si affacciano sempre più nella vita quotidiana di ognuno di noi. 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 Commissione Europea ritiene che i più consistenti risparmi di energia possano essere realizzati nel settore edilizio, sia nel comparto residenziale (abitativo) che commerciale (terziario), che presentano potenzialità di risparmio al 2020, rispettivamente, del 27% e del 30%. Nel settore residenziale, in particolare, le maggiori opportunità di risparmio sono date dall'isolamento di muri e tetti e da un miglioramento degli elettrodomestici e di altre apparecchiature che utilizzano energia.

**La nuova
normativa:
ridimensionato
l'approccio
prestazionale**

L'introduzione del D. Lgs. 192/05, di recepimento della Direttiva europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici, ha innovato sostanzialmente la legislazione nazionale in materia.

Il recente D. Lgs. 311/06 ha apportato consistenti modifiche e integrazioni, alcune delle quali presentano delle forti criticità, che riguardano soprattutto l'inserimento di alcune disposizioni prescrittive che condizionano il preesistente approccio prestazionale. In tal senso vanno le norme che prevedono caratteristiche minime delle varie componenti dell'involucro edilizio, l'obbligo a determinate fonti di energia rinnovabile.

Questo avrà l'effetto di ridurre la spinta all'innovazione senza favorire l'evoluzione competitiva di un mercato in cui sia il costruttore, per

naturale concorrenza, a ricercare le soluzioni energeticamente migliori per rispondere a una domanda che chiede prestazioni sempre più elevate.

**I primi effetti
delle
agevolazioni
del 55 %**

Si presenta positivo l'impatto sul mercato delle agevolazioni fiscali del 55% per interventi finalizzati al risparmio energetico sugli edifici esistenti introdotte dalla Legge Finanziaria 2007. I primi dati resi noti dall'Enea testimoniano l'interesse dei contribuenti per il nuovo provvedimento: le comunicazioni pervenute fino al mese di settembre 2007 sono state circa 16.000.

Considerata la novità della normativa e della procedura, appare positivo l'avvio del nuovo strumento agevolativo che necessita di tempo per essere recepito appieno dal mercato. In questo senso la proroga di questa agevolazione fino al 31 dicembre 2010, prevista nel disegno di legge finanziaria per il 2008 (art. 2 co. 14), appare determinante per ottenere risultati apprezzabili in termini di risparmio energetico sul patrimonio edilizio esistente.

Punti di forza...

La sostenibilità energetico-ambientale ripropone la centralità del settore delle costruzioni nel modello di sviluppo del Paese. Occorre, però, consapevolezza, condivisione, servono opportunità di mercato equilibrate che possono e devono essere stimulate governando il processo dei premi e degli incentivi.

Le imprese, da parte loro, per consolidare il ruolo che il sistema le assegna, devono rimuovere le resistenze al cambiamento, devono affrontare la sfida dell'innovazione nel prodotto e nel processo, e concepire i prodotti edilizi non più come semplici beni di consumo, ma come valore aggiunto al consumatore capace di integrare funzioni e di fornire servizi.

Un cambiamento radicale del modello di business che implica una rivoluzione nella organizzazione della filiera produttiva e nelle conoscenze delle risorse umane che partecipano al processo produttivo.

**..... e criticità
del nuovo
sistema**

Ci sono ancora, e non è poca cosa, le regole da definire, regole che per un corretto ed efficiente funzionamento del mercato occorre che siano chiare, univoche sul territorio nazionale, e conosciute con congruo anticipo rispetto alle nuove scadenze, quella del 2008 è ormai prossima.

Dalla data di entrata in vigore del d.lgs. 192/05, l'8 ottobre 2005, sono ormai passati più di due anni (730 giorni) e i decreti attuativi che devono regolamentare le metodologie di calcolo ed i limiti di fabbisogno energetico, devono ancora essere emanati. Tale situazione sta causando notevole confusione tra gli operatori. Confusione alimentata anche dai vari provvedimenti di Regioni, Province e Comuni che, con frainteso spirito di competenze in

materia, si sono lanciati in una sorta di competizione nell'emanare proprie disposizioni sull'argomento.

La Finanziaria per il 2008 per le infrastrutture...

+22 % rispetto al 2007

Con riferimento alle risorse stanziare nel bilancio dello Stato per il 2008, per la realizzazione di nuove infrastrutture, il giudizio, ad una prima lettura della manovra di finanza pubblica, non può che essere positivo.

Si può stimare, infatti, un aumento delle risorse per nuove infrastrutture del 22%, in termini reali, rispetto al 2007.

Questo incremento segue quello dello scorso anno, che aveva già visto gli stanziamenti per le infrastrutture aumentare del 23%.

Ciò consente di proseguire quel processo di recupero dei livelli di stanziamento perduti nel corso del triennio 2004-2006, nel quale le risorse per nuovi investimenti infrastrutturali sono state praticamente dimezzate.

DI 159/2007...

+2.890 milioni di euro

Inoltre, accanto a tale significativo aumento di risorse occorre considerare l'ulteriore finanziamento di interventi infrastrutturali per 2.890 milioni, determinato dal Decreto Legge 159/2007 che ha ripartito il c.d. "tesoretto", ovvero il maggior gettito accertato nel corso del 2007, rispetto alle stime del Governo.

Considerando tali risorse come aggiuntive rispetto a quelle stanziare dalla Finanziaria per il 2008, le risorse potenzialmente utilizzabili per nuove infrastrutture ammontano, nel 2008, a circa 24.500 milioni di euro.

Tuttavia per esprimere una valutazione più approfondita sulla capacità della manovra finanziaria di dar seguito agli impegni assunti dal Governo è necessario confrontare le dotazioni autorizzate con le esigenze finanziarie espresse nei principali documenti programmatici.

Le risorse per l'Anas

In merito all'Anas il disegno di legge finanziaria per il 2008 conferma le previsioni contenute nella precedente manovra fino al 2009 ma non prevede una dotazione finanziaria per il 2010. Viene a mancare, quindi, quella continuità di risorse necessaria all'attuazione del piano di investimenti 2007-2011, recentemente approvato.

Le risorse per la Legge Obiettivo

Al programma della Legge Obiettivo il Ddl Finanziaria 2008 attribuisce circa 3 miliardi di euro nel triennio 2008-2010.

Tale previsione, in linea con il livello di stanziamenti autorizzati negli anni precedenti, appare inferiore a quanto richiesto dallo stesso ministero delle Infrastrutture, che aveva quantificato in 6.200 milioni di euro nel triennio le risorse necessarie a far fronte ai fabbisogni finanziari delle opere di prossima realizzazione.

**Le risorse per le
Ferrovie dello
Stato**

Con riferimento, infine, alle Ferrovie dello Stato, il Ddl Finanziaria per il 2008 dispone stanziamenti per 1.776 milioni di euro e il DL 153/2007 autorizza un contributo di 1.035 milioni.

Gli stanziamenti autorizzati appaiono inferiori di circa 1.000 milioni di euro rispetto al fabbisogno finanziario espresso dalla società per il 2008.

**Allocazione
rapida delle
risorse**

In aggiunta a tali osservazioni, appare opportuno evidenziare la necessità che le risorse stanziante vengano allocate in tempi rapidi ai centri di spesa e possano tradursi, nel più breve tempo possibile, in nuove iniziative.

Il rischio è che l'eccessiva lentezza del processo decisionale per il trasferimento delle risorse possa rinnovare la situazione di stallo registrata nel corso del 2007, durante il quale le maggiori risorse stanziante hanno prodotto effetti trascurabili sul mercato delle opere pubbliche.

**La situazione
dell'Anas**

Particolarmente critica e significativa è stata la situazione dell'Anas che ha subito una flessione del 20,2% del valore delle opere bandite nei primi sei mesi del 2007, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

La causa di tale contrazione può essere attribuita al ritardo nell'approvazione definitiva del Piano di investimenti 2007-2011.

Tale approvazione, che attualmente è in attesa della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, ha richiesto un iter molto complesso, che ha di fatto causato l'impossibilità dell'Ente, per buona parte dell'anno in corso, di dare avvio a nuove iniziative.

Per evitare il rischio che le maggiori risorse stanziante producano effetti solo sulla carta, come avvenuto nel 2007, è necessario mettere i soggetti attuatori nelle condizioni di disporre subito delle nuove risorse stanziante.

**Ancora flessioni
per i bandi di
gara**

Le difficoltà nell'utilizzo delle risorse, unitamente al calo dei finanziamenti pubblici registrato nel triennio 2004-2006, sono alla base del trend negativo dei bandi di gara, in atto già da alcuni anni e confermato nei primi sei mesi del 2007.

Nel 2006 risultavano posti in gara 29.277 bandi per un importo complessivo di 26.126 milioni di euro. Rispetto al 2005, i bandi di gara si sono ridotti del 16,8% nel valore e del 7,6% nel numero.

Nei primi sei mesi del 2007, le opere poste in gara registrano un calo di circa il 13% nel valore e nel numero rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

L'analisi per classi dimensionali evidenzia, nel primo semestre 2007, una riduzione del numero e del valore dei bandi generalizzata a quasi

tutti i tagli di lavori.

Permane la situazione di grave difficoltà per Anas e Ferrovie che evidenziano, rispettivamente flessioni del 20,2% e del 67% del valore delle opere bandite rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Desta ulteriore preoccupazione l'andamento dell'attività dei Comuni, che, nei primi sei mesi del 2007, vedono ridurre il valore dei bandi del 26% ed il numero del 15,5% nel confronto con l'analogo periodo del 2006.

La revisione del Programma della Legge Obiettivo

Per la Legge Obiettivo si è concluso il processo di revisione del Programma delle opere strategiche, che il Governo ha avviato fin dal suo insediamento.

L'Allegato Infrastrutture al Dpef 2008-2012 individua, infatti, gli interventi prioritari a cui garantire il percorso accelerato della Legge Obiettivo.

La revisione individua 170 interventi da avviare nel quinquennio 2008-2012, per un costo di 98,1 miliardi di euro, e un fabbisogno finanziario di 32,1 miliardi.

Lo stato di attuazione

Dall'approvazione del Programma, avvenuta a dicembre 2001, il CIPE ha approvato 144 interventi per oltre 88,1 miliardi di euro.

Le risorse a vario titolo disponibili per tali interventi ammontano complessivamente a 41 miliardi di euro.

Rispetto all'ultimo monitoraggio Ance, di giugno 2007, il Cipe ha provveduto ad approvare, nel corso di tre sedute, un ricco pacchetto di opere strategiche, assegnando loro gran parte dei 2.850 milioni di euro che la Legge Finanziaria per il 2007 aveva destinato specificamente a interventi ricompresi nel Programma.

Anche l'analisi dei bandi di gara evidenzia, negli ultimi mesi, un aumento delle iniziative avviate.

L'accelerazione dell'attività del Cipe negli ultimi mesi, la pubblicazione di importanti bandi di gara per opere strategiche e i nuovi finanziamenti per il Programma, sembrano delineare uno scenario maggiormente favorevole alla realizzazione delle opere strategiche.

La finanza di progetto

L'analisi delle gare di project financing in Italia nel 2006 e nel primo semestre 2007 conferma il ruolo di primo piano dei capitali privati nella realizzazione di opere pubbliche.

Nel 2006 i bandi pubblicati in finanza di progetto sono stati 292, per un valore di 5.382 milioni di euro, che rappresenta il 20,6% di tutte le gare per opere pubbliche bandite in Italia nello stesso periodo.

Tale risultato tiene conto delle grandi e grandissime opere bandite in finanza di progetto, al netto delle quali l'incidenza del project finan-

cing sui bandi di opere pubbliche scende al 10,9%.

Gli ultimi dati riferiti ai primi sei mesi del 2007 confermano il buon andamento del mercato del project financing.

Nel periodo gennaio-giugno 2007 sono stati posti in gara 159 interventi con le procedure della finanza di progetto, per un valore complessivo di 1.875 milioni di euro, pari al 15,4% del mercato degli appalti pubblici. Tale dato appare ancora più rilevante se si considera che, nella prima parte di questo anno, non sono state pubblicate gare di project financing con importo superiore ai 500 milioni di euro.

A trainare il mercato dei capitali privati, nei primi sei mesi del 2007, sono le gare ad iniziativa privata (+46,7% in valore), mentre diminuiscono le gare di concessione di costruzione e gestione.

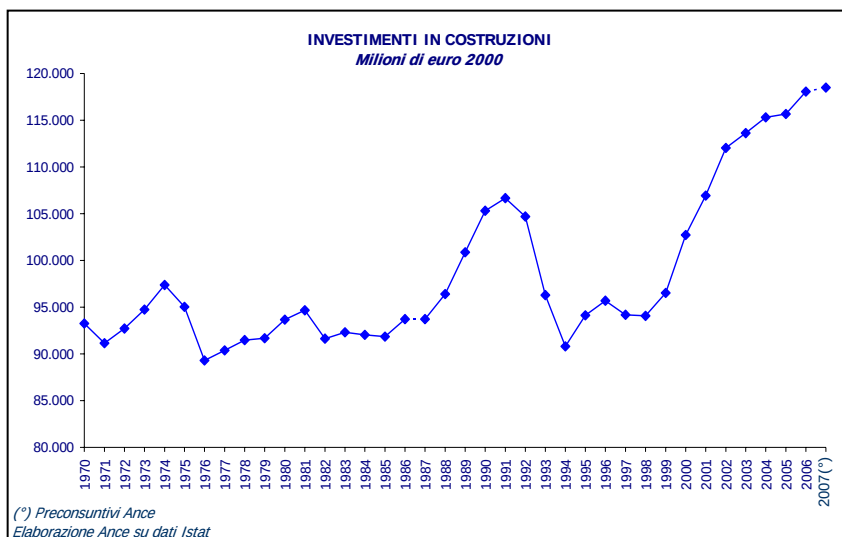
Il crescente dinamismo che la finanza di progetto ha mostrato in questi anni nella realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità rischia di essere bloccato dalla recente soppressione del diritto di prelazione in favore del promotore privato.

Bisogna, dunque, immaginare una soluzione alternativa, che renda la procedura più snella e rapida, anche incentivando il dialogo tra amministrazioni pubbliche ed investitori privati.

Un'unica gara, 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.

L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Secondo i preconsuntivi formulati dall'ANCE, nel 2007 gli investimenti in costruzioni si assesteranno, in quantità, sui valori elevati conseguiti nell'anno precedente. Il 2006 e il 2007 si qualificano, quindi, come gli anni in cui i volumi produttivi complessivi settoriali raggiungono i più alti livelli registrati a partire dal 1970, data da cui l'ISTAT ha ricostruito la serie storica dei conti economici nazionali.



Il 2007, pur rappresentando il nono anno consecutivo di sviluppo quantitativo del settore delle costruzioni, si caratterizza per la modesta consistenza del tasso di crescita che prelude all'interruzione del trend positivo prevista per il 2008.

L'incremento in termini reali degli investimenti in costruzioni, apprezzato dall'ANCE nella misura dello 0,4%, evidenzia una situazione di sostanziale stazionarietà che si contrappone al contesto più dinamico del 2006 (+2,1%) e che risulta imputabile al ridimensionamento dei livelli produttivi realizzatosi nella seconda metà dell'anno, atteso che i dati statistici (investimenti trimestrali, occupazione) disponibili mostrano un settore ancora in sviluppo nel primo semestre del 2007.

Le stime dell'ANCE tengono conto delle indicazioni congiunturali che emergono dalla indagine condotta presso le imprese associate.

L'evoluzione quantitativa degli investimenti in costruzioni stimata dall'ANCE risulta più contenuta rispetto alle valutazioni formulate dai principali centri di analisi economica: queste, esprimendosi con tassi di crescita quantitativa degli investimenti in costruzioni compresi fra il 2,5% della Commissione Europea e il 3,8% di Prometeia, evidenziano per l'anno in corso l'ipotesi di un'accelerazione dello sviluppo settoriale mentre le aspettative delle imprese associate sono orientate verso un suo contenimento. La stima del CRESME sull'evoluzione quantitativa della produzione complessiva nelle costruzioni (+0,1% nel 2007) risulta maggiormente allineata al tasso di variazione che l'ANCE assegna agli investimenti nel settore.

**PREVISIONI SULL'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI IN
COSTRUZIONI DEI PRINCIPALI CENTRI DI ANALISI ECONOMICA E
DI ALCUNI CENTRI DI ANALISI SETTORIALE - Var. % in quantità
2007/2006**

Commissione Europea – Maggio 2007	+2,5
OCSE - Maggio 2007	+3,8
CRESME (produzione) – Giugno 2007	+0,1
REF IRS - Luglio 2007	+2,8
ISAE - Luglio 2007	+3,3
Relazione Previsionale e Programmatica – Settembre 2007	+3,4
PROMETEIA - Ottobre 2007	+3,8
ANCE - Ottobre 2007	+0,4

Prendendo atto dei risultati dell'indagine svolta nel mese di settembre presso le imprese associate, che riportano valutazioni sull'andamento delle opere pubbliche nettamente più negative di quelle segnalate nella scorsa primavera, l'ANCE ha rivisto in diminuzione la previsione del tasso di crescita degli investimenti in costruzioni che, già quantificato nello 0,9% nello scorso giugno, risulta adesso pari allo 0,4%.

Secondo l'ANCE, infatti, gli investimenti in costruzioni ammonteranno nel 2007 a 150.455 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si rileva un incremento del 3,4% in valore (+5,2% nel 2006) che, depurato della dinamica inflativa settoriale, stimata pari al 3,0%, sottintende un aumento dello 0,4% in termini reali.

Nell'Italia settentrionale la crescita degli investimenti in costruzioni, allineata alla media nazionale, risulta come sintesi di una dinamica ancora vivace nel Nord Ovest (+1,6%) e di una flessione nel Nord Est (-1,1%). Nell'Italia centrale il progresso dei livelli produttivi settoriali si manifesta con un tasso di crescita reale pari all'1,3% mentre nell'Italia meridionale si evidenzia un modesto decremento (-0,2%).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - *Milioni di euro*

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007^(*)	2008^(*)
<i>Valori correnti</i>									
COSTRUZIONI	102.726	109.729	119.361	125.017	132.661	138.330	145.548	150.455	153.944
.abitazioni	51.965	53.949	58.592	62.018	67.701	72.011	76.980	80.028	82.156
<i>nuove (*)</i>	<i>24.763</i>	<i>25.423</i>	<i>28.018</i>	<i>30.081</i>	<i>32.757</i>	<i>34.930</i>	<i>37.132</i>	<i>38.246</i>	<i>38.772</i>
<i>straord. (*)</i>	<i>27.202</i>	<i>28.526</i>	<i>30.574</i>	<i>31.937</i>	<i>34.944</i>	<i>37.081</i>	<i>39.848</i>	<i>41.782</i>	<i>43.384</i>
.non residenziali	50.761	55.780	60.769	62.999	64.960	66.319	68.568	70.427	71.788
- <i>private (*)</i>	<i>27.809</i>	<i>31.576</i>	<i>35.448</i>	<i>36.101</i>	<i>35.729</i>	<i>36.402</i>	<i>38.057</i>	<i>39.944</i>	<i>41.353</i>
- <i>pubbliche (*)</i>	<i>22.952</i>	<i>24.204</i>	<i>25.321</i>	<i>26.898</i>	<i>29.231</i>	<i>29.917</i>	<i>30.511</i>	<i>30.483</i>	<i>30.435</i>
<i>Valori a prezzi 2000</i>									
COSTRUZIONI	102.726	106.933	112.048	113.632	115.300	115.677	118.064	118.494	118.402
.abitazioni	51.965	52.716	55.020	56.587	59.279	60.608	62.788	63.373	63.533
<i>nuove (*)</i>	<i>24.763</i>	<i>24.842</i>	<i>26.310</i>	<i>27.447</i>	<i>28.682</i>	<i>29.399</i>	<i>30.290</i>	<i>30.290</i>	<i>29.987</i>
<i>straord. (*)</i>	<i>27.202</i>	<i>27.874</i>	<i>28.710</i>	<i>29.140</i>	<i>30.597</i>	<i>31.209</i>	<i>32.498</i>	<i>33.083</i>	<i>33.546</i>
.non residenziali	50.761	54.217	57.028	57.045	56.021	55.069	55.276	55.121	54.869
- <i>private (*)</i>	<i>27.809</i>	<i>30.691</i>	<i>33.266</i>	<i>32.689</i>	<i>30.812</i>	<i>30.227</i>	<i>30.680</i>	<i>31.263</i>	<i>31.607</i>
- <i>pubbliche (*)</i>	<i>22.952</i>	<i>23.526</i>	<i>23.762</i>	<i>24.356</i>	<i>25.209</i>	<i>24.842</i>	<i>24.596</i>	<i>23.858</i>	<i>23.262</i>
<i>Variazioni % in valore</i>									
COSTRUZIONI		6,8 %	8,8 %	4,7 %	6,1 %	4,3 %	5,2 %	3,4 %	2,3 %
.abitazioni		3,8%	8,6%	5,8%	9,2%	6,4%	6,9%	4,0%	2,7%
<i>nuove (*)</i>		<i>2,7%</i>	<i>10,2%</i>	<i>7,4%</i>	<i>8,9%</i>	<i>6,6%</i>	<i>6,3%</i>	<i>3,0%</i>	<i>1,4%</i>
<i>straord. (*)</i>		<i>4,9%</i>	<i>7,2%</i>	<i>4,5%</i>	<i>9,4%</i>	<i>6,1%</i>	<i>7,5%</i>	<i>4,9%</i>	<i>3,8%</i>
.non residenziali		9,9%	8,9%	3,7%	3,1%	2,1%	3,4%	2,7%	1,9%
- <i>private (*)</i>		<i>13,5%</i>	<i>12,3%</i>	<i>1,8%</i>	<i>-1,0%</i>	<i>1,9%</i>	<i>4,5%</i>	<i>5,0%</i>	<i>3,5%</i>
- <i>pubbliche (*)</i>		<i>5,5%</i>	<i>4,6%</i>	<i>6,2%</i>	<i>8,7%</i>	<i>2,3%</i>	<i>2,0%</i>	<i>-0,1%</i>	<i>-0,2%</i>
<i>Variazioni % in quantità</i>									
COSTRUZIONI		4,1 %	4,8 %	1,4 %	1,5 %	0,3 %	2,1 %	0,4 %	-0,1 %
.abitazioni		1,4%	4,4%	2,8%	4,8%	2,2%	3,6%	0,9%	0,3%
<i>nuove (*)</i>		<i>0,3%</i>	<i>5,9%</i>	<i>4,3%</i>	<i>4,5%</i>	<i>2,5%</i>	<i>3,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>-1,0%</i>
<i>straord. (*)</i>		<i>2,5%</i>	<i>3,0%</i>	<i>1,5%</i>	<i>5,0%</i>	<i>2,0%</i>	<i>4,1%</i>	<i>1,8%</i>	<i>1,4%</i>
.non residenziali		6,8%	5,2%	0,0%	-1,8%	-1,7%	0,4%	-0,3%	-0,5%
- <i>private (*)</i>		<i>10,4%</i>	<i>8,4%</i>	<i>-1,7%</i>	<i>-5,7%</i>	<i>-1,9%</i>	<i>1,5%</i>	<i>1,9%</i>	<i>1,1%</i>
- <i>pubbliche (*)</i>		<i>2,5%</i>	<i>1,0%</i>	<i>2,5%</i>	<i>3,5%</i>	<i>-1,5%</i>	<i>-1,0%</i>	<i>-3,0%</i>	<i>-2,5%</i>
<i>Deflatori</i>									
COSTRUZIONI		2,6 %	3,8 %	3,3 %	4,6 %	3,9 %	3,1 %	3,0 %	2,4 %
.abitazioni		2,3%	4,1%	2,9%	4,2%	4,0%	3,2%	3,0%	2,4%
<i>nuove (*)</i>		<i>2,3%</i>	<i>4,1%</i>	<i>2,9%</i>	<i>4,2%</i>	<i>4,0%</i>	<i>3,2%</i>	<i>3,0%</i>	<i>2,4%</i>
<i>straord. (*)</i>		<i>2,3%</i>	<i>4,1%</i>	<i>2,9%</i>	<i>4,2%</i>	<i>4,0%</i>	<i>3,2%</i>	<i>3,0%</i>	<i>2,4%</i>
.non residenziali		2,9%	3,6%	3,6%	5,0%	3,9%	3,0%	3,0%	2,4%
- <i>private (*)</i>		<i>2,9%</i>	<i>3,6%</i>	<i>3,6%</i>	<i>5,0%</i>	<i>3,9%</i>	<i>3,0%</i>	<i>3,0%</i>	<i>2,4%</i>
- <i>pubbliche (*)</i>		<i>2,9%</i>	<i>3,6%</i>	<i>3,6%</i>	<i>5,0%</i>	<i>3,9%</i>	<i>3,0%</i>	<i>3,0%</i>	<i>2,4%</i>

(*) Stima su Conti Economici Nazionali

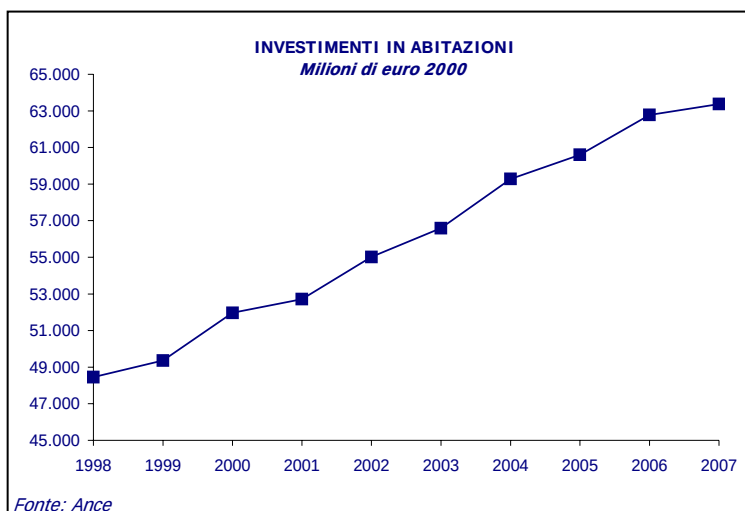
(°) Stime e previsioni Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

L'edilizia residenziale

Gli investimenti in abitazioni, pari secondo l'Ance a 80.028 milioni di euro nel 2007, crescono nella misura del 4,0% in valore (+6,9% nel 2006) e dello **0,9% in termini reali** rispetto al 2006, anno nel quale si registrò un incremento quantitativo del 3,6%.

L'incremento dello 0,9% dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi di tassi di crescita nullo per gli investimenti in nuove abitazioni e pari all'1,8% per il recupero abitativo.



Dalle indicazioni che emergono dall'**indagine rapida** presso le imprese associate condotta dall'Ance nello scorso mese di settembre risulta che la produzione di edilizia abitativa nel 2007 sarebbe maggiormente cresciuta nel Nord Ovest (+1,9%). Più contenuta risulterebbe la tendenza alla crescita nel Centro (+0,8%) e nel Nord Est

(+0,7%) mentre i livelli produttivi risultano sostanzialmente stazionari nel Mezzogiorno (+0,1%).

L'indagine congiunturale condotta nel mese di settembre 2007 dall'Ance presso le imprese associate ha consentito di acquisire i preconsuntivi aziendali sull'evoluzione nel corso del 2007 dei livelli produttivi e della domanda di costruzioni nei principali comparti di attività.

In particolare con riferimento alle nuove abitazioni viene chiesto alle imprese intervistate di esplicitare l'andamento produttivo nel comparto delle costruzioni residenziali private rispetto al 2006, tenendo distinto il segmento della edilizia autopromossa dalle imprese edili dalla edilizia eseguita per conto di terzi privati, e nel comparto dell'edilizia residenziale pubblica.

Mentre i consuntivi per l'anno 2006 delle imprese associate vedevano in tutte le grandi ripartizioni geografiche del Paese una netta prevalenza del numero delle imprese che rilevavano un incremento dei livelli produttivi nella nuova edilizia abitativa privata rispetto al numero delle imprese che accusavano flessioni produttive, i preconsuntivi 2007 evidenziano una maggiore variabilità dei risultati caratterizzati da forti riduzioni del margine di positività delle risposte in alcune aree e da inversione della tendenza in altre. In particolare, per quanto concerne **l'edilizia abitativa in autopromozione** i peggiori risultati produttivi sono riferibili al **Mezzogiorno**, ove su 100 imprese operanti in tale segmento di attività il 21,4% evidenzia incrementi produttivi, il 50,0% rileva livelli stazionari

mentre il rimanente 28,6% lamenta contrazioni del volume prodotto. Il saldo (differenza fra la percentuale delle imprese che accrescono il loro livello di attività e la percentuale di imprese che assistono alla sua riduzione), pari -7,2%, si contrappone al risultato decisamente positivo dell'anno precedente. Nell'**Italia Nord Orientale** il 19,8% delle imprese riferisce incrementi produttivi nell'ambito della realizzazione di alloggi autocommessi da collocare sul mercato immobiliare, il 56,4% non verifica significativi scostamenti del volume di attività e il 23,8% ne rileva contrazioni. Il saldo, pari a -4,0%, qualifica il Nord Est come l'altro ambito territoriale, oltre al Mezzogiorno, nel quale le imprese rilevano le maggiori difficoltà ad incrementare e conservare i livelli produttivi conseguiti nell'anno precedente. Migliore appare la situazione nel **Nord Ovest** e nel **Centro**, ove la differente composizione delle dinamiche imprenditoriali evidenzia una prevalenza, anche se modesta, della quota di aziende che presentano livelli produttivi in aumento. Il saldo risulta pari a +8,7% nell'Italia centrale e a +7,4% nell'Italia nord orientale.

Esaminando l'evoluzione dei livelli produttivi dei **nuovi alloggi commessi da terzi privati** emergono aspetti di criticità nell'**Italia Meridionale**, ove si rileva una prevalenza di imprese che denunciano decrementi di attività: al 21,4% di aziende che presentano risultati aziendali in crescita fa riscontro il 35,7% con flessioni produttive. Il saldo, pari a -14,3%, si contrappone ai risultati ancora positivi registrati nelle altre grandi aree geografiche del Paese. Il **Nord Ovest** presenta la maggiore quota di imprese con risultati positivi (35,8%) e la minore incidenza di imprese con flessioni produttive (11,3%). Il saldo che sintetizza le dinamiche, pari a +24,5%, risulta territorialmente il più elevato. Nel **Nord Est** la distribuzione dei risultati aziendali conseguiti nella nuova edilizia residenziale su commessa da terzi privati (36,0% in aumento e 22,0% in diminuzione) e la sua espressione sintetica (+14,0%) compensa le difficoltà produttive registrate nella nuova edilizia residenziale autopromossa. Sempre positivo ma di minore consistenza il saldo delle tendenze dei livelli produttivi di nuovi alloggi privati per conto di terzi nell'**Italia Centrale** (+8,3%), ove al 33,3% di imprese che vantano miglioramenti del volume di attività si contrappone il 25,0% di imprese che ne denunciano la flessione.

Con riferimento alla nuova edilizia residenziale di commessa pubblica, su tutto il territorio, con eccezione del **Mezzogiorno**, prevalgono le indicazioni negative, particolarmente evidenti nel Centro e del Nord Est del Paese. Nell'**Italia Centrale** nessuna delle imprese intervistate segnala miglioramenti di attività nell'edilizia residenziale pubblica, il 75,0% valuta stazionari i livelli produttivi e il 25,0% verifica flessioni (saldo -25,0%). Più eterogenea la composizione dei risultati aziendali nel **Nord Est**, ove a fronte all'8,5% di imprese in crescita fa riscontro il 29,8% di imprese con riduzione del volume di produzione (saldo -21,3%). Negative anche le tendenze nel **Nord Ovest** (saldo -15,4%), dove l'84,6% delle imprese è assestato su un volume di affari stazionario e il 15,4% rileva una regressione dei livelli di attività. Una situazione di relativa stazionarietà sembra caratterizzare la nuova edilizia residenziale pubblica nel **Mezzogiorno**, dove i risultati in crescita e quelli in calo (18,2%) sono equivalenti.

**DISTRIBUZIONE DELLE IMPRESE ASSOCIATE OPERANTI NELLA NUOVA EDILIZIA
ABITATIVA RISPETTO ALL'EVOLUZIONE DEI LIVELLI PRODUTTIVI NELL'ANNO 2007**

	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Mezzogiorno
Nuova edilizia abitativa promossa dalle imprese edili				
% di imprese che dichiarano nel 2007:				
maggiore produzione (a)	26,3	19,8	26,1	21,4
uguale produzione	54,8	56,4	56,5	50,0
minore produzione (b)	18,9	23,8	17,4	28,6
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Saldo (a)-(b)</i>	<i>+7,4</i>	<i>-4,0</i>	<i>+8,7</i>	<i>-7,2</i>
Nuova edilizia abitativa su commessa di terzi privati				
maggiore produzione (a)	35,8	36,0	33,3	21,4
uguale produzione	52,3	42,0	41,7	42,9
minore produzione (b)	11,3	22,0	25,0	35,7
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Saldo (a)-(b)</i>	<i>+24,5</i>	<i>+14,0</i>	<i>+8,3</i>	<i>-14,3</i>
Nuova edilizia abitativa su commessa di enti pubblici				
maggiore produzione (a)	0,0	8,5	0,0	18,2
uguale produzione	84,6	61,7	75,0	63,6
minore produzione (b)	15,4	29,8	25,0	18,2
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Saldo (a)-(b)</i>	<i>-15,4</i>	<i>-21,3</i>	<i>-25,0</i>	<i>0,0</i>

Oltre all'indicazione dei risultati aziendali è stato richiesto alle imprese di fornire la loro percezione sull'evoluzione della domanda abitativa, atteso che le decisioni di investimento e le loro ricadute produttive risultano spesso disallineate a causa della durata del ciclo edilizio.

Le valutazioni imprenditoriali riflettono le preoccupazioni circa la tenuta della domanda di nuove abitazioni che, dopo anni di riscontri positivi, potrebbe aver perso la sua spinta propulsiva, pur in presenza di una quota ancora rilevante di fabbisogno da soddisfare. Il quadro che emerge dai giudizi delle imprese è improntato ad una prevalenza di attese negative e può essere stato in parte influenzato dal diffondersi di un clima di apprensione sulla possibilità che le situazioni di criticità vissute dal mercato immobiliare statunitense potessero estendersi ai mercati europei.

Nel 2007, secondo le **valutazioni imprenditoriali rese nel settembre scorso**, la **domanda delle famiglie per l'acquisto della casa** di proprietà presenta contenuti sintomi di cedimento con la sola eccezione del Mezzogiorno.

A livello nazionale si rileva che il 20% delle imprese ne ha rilevato incrementi, il 51% propende per ipotesi di stazionarietà mentre il 29% la giudica in flessione. Il saldo fra imprese che ritengono la domanda abitativa in aumento e quelle che effettuano valutazioni negative vede una **prevalenza delle indicazioni**

più sfavorevoli (-9 %). Sempre con riferimento alla domanda delle famiglie di abitazioni in proprietà il saldo dei giudizi risulta negativo nel Nord Est (-23%), nel Centro (-22%) e nel Nord Ovest (-18%). Nel Mezzogiorno, ove si concentra circa il 26,2% del valore della nuova produzione di edilizia residenziale, la domanda abitativa per uso diretto risulta in deciso aumento: il saldo dei giudizi risulta positivo e pari al +27%.

La dinamica della **domanda di abitazioni da parte delle famiglie per investimento** risulta nel 2007 in flessione. Dopo aver registrato una prevalenza di valutazioni positive fino al 2004, l'indagine conferma, rafforzandone l'intensità, l'inversione di tendenza preannunciata nel 2005 con toni contenuti e nel 2006 con una maggiore accentuazione: a fronte dell'11% di imprese che giudica la domanda per investimento in aumento e del 35% che propende per ipotesi di stazionarietà il rimanente 54% è dell'avviso che l'evoluzione di tale componente della domanda abitativa sia negativa. Il **saldo dei giudizi risulta negativo e pari a -43 %**. Particolarmente negativa la domanda delle famiglie per investimento nel Nord Est (saldo dei giudizi: -71%), nel Centro (-52%) e nel Nord Ovest (-44%). Anche il Mezzogiorno evidenzia una disaffezione verso tale tipologia di impiego del risparmio familiare ma con accenti più moderati: il saldo dei giudizi risulta pari a -4%).

Con l'unica eccezione dell'Italia Centrale, ove la domanda di nuove abitazioni espressa da imprese e istituzioni private è giudicata stazionaria (il saldo dei giudizi è nullo), nelle altre grandi aree geografiche si rileva una prevalenza di valutazioni negative, più accentuata nel Nord Est (-36%) e più contenuta nel Nord Ovest (-23%) e nel Mezzogiorno (-12%). A livello nazionale il saldo dei giudizi risulta pari a -21%.

In forte recessione appaiono i livelli della domanda dell'edilizia abitativa pubblica e di quella promossa dagli enti previdenziali pubblici, per i quali si rilevano uniformità di giudizi in tutte le aree geografiche del Paese.

Nel 2007, secondo l'Ance, gli investimenti in **nuove abitazioni** risulteranno pari a 38.246 milioni di euro, registrando un aumento in valore di 1.114 milioni di euro e del 3,0% rispetto all'anno precedente. In termini reali i livelli produttivi risultano invariati rispetto al 2006, anno in cui si registrò un incremento quantitativo pari al 3,0%. La stazionarietà dei volumi prodotti è da attribuire ad una crescita molto contenuta degli investimenti in nuove abitazioni private (+0,3%) del tutto assorbita dalla flessione delle nuove abitazioni di mano pubblica (-3,5%).

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO
DEL **2007** DELLA DOMANDA DI **NUOVE ABITAZIONI** DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI
COMMITTENZA *(valori in percentuale)*

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	20	51	29	-9
- famiglie per investimento	11	35	54	-43
- imprese e istituzioni private	14	51	35	-21
- enti previdenziali pubblici	4	52	44	-40
- amministrazione pubblica	3	49	48	-45
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	13	56	31	-18
- famiglie per investimento	7	42	51	-44
- imprese e istituzioni private	11	55	34	-23
- enti previdenziali pubblici	0	61	39	-39
- amministrazione pubblica	3	58	39	-36
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	18	41	41	-23
- famiglie per investimento	5	19	76	-71
- imprese e istituzioni private	10	44	46	-36
- enti previdenziali pubblici	3	44	53	-50
- amministrazione pubblica	4	38	58	-54
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	6	66	28	-22
- famiglie per investimento	4	40	56	-52
- imprese e istituzioni private	24	52	24	0
- enti previdenziali pubblici	7	57	36	-29
- amministrazione pubblica	7	50	43	-36
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	40	47	13	27
- famiglie per investimento	26	44	30	-4
- imprese e istituzioni private	16	56	28	-12
- enti previdenziali pubblici	8	50	42	-34
- amministrazione pubblica	0	52	48	-48

La dinamica degli impieghi in nuove abitazioni appare ancora positiva nel Nord Ovest, dove i livelli produttivi crescono in termini reali dell'1,7% come sintesi di una crescita del 2,1% della componente privata e di una flessione del 3,9% della componente pubblica, e nel Nord Est, dove l'incremento produttivo risulta, però, pari ad appena lo 0,5% (+0,9% le nuove abitazioni private e -5,1% le nuove abitazioni pubbliche). In flessione la costruzione di nuove abitazioni nell'Italia Meridionale (-2,0%) e nell'Italia Centrale (-1,0%). Nel Meridione il decremento produttivo è da addebitare esclusivamente all'andamento negativo della produzione privata in quanto le nuove abitazioni pubbliche mostrano un lieve recupero dei livelli produttivi (+0,5%). Nel Centro la flessione produttiva risulta moderata per quanto concerne l'edilizia residenziale privata (-0,6%) e più accentuata per quella pubblica.

Con riferimento ai livelli produttivi nel comparto del recupero abitativo in tutte le grandi ripartizioni geografiche del Paese con eccezione dell'Italia Centrale il numero delle imprese che rilevano un incremento dei livelli produttivi nella nuova edilizia abitativa privata risulta maggiore del numero delle imprese che accusano flessioni produttive. I migliori risultati produttivi sono riferibili al **Mezzogiorno**, ove su 100 imprese operanti in tale segmento di attività il 36,8% evidenzia incrementi produttivi, il 42,1% rileva livelli stazionari mentre una percentuale inferiore (21,1%) verifica contrazioni del volume prodotto. Il saldo (differenza fra la percentuale delle imprese che accrescono il loro livello di attività e la percentuale di imprese che assistono alla sua riduzione), pari +15,7%, si attesta su valori decisamente più elevati di quelli evidenziati nel **Nord Ovest** (+9,7%) e nel **Nord Est** (+7,4%). Nell'**Italia Centrale** solo il 20,0% delle imprese riferisce incrementi produttivi nelle attività di riqualificazione del patrimonio abitativo, il 55,0% non verifica significativi scostamenti del volume prodotto e il 25,0% ne rileva contrazioni. Nonostante il saldo risulti negativo (-5,0%), negativo, l'intensità con la quale le imprese dell'Italia Centrale valutano le variazioni dei livelli produttivi fa sì che il tasso di incremento dei livelli produttivi risulti positivo.

**DISTRIBUZIONE DELLE IMPRESE ASSOCIATE OPERANTI NEL RECUPERO ABITATIVO
RISPETTO ALL'EVOLUZIONE DEI LIVELLI PRODUTTIVI NELL'ANNO 2007**

	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Mezzogiorno
% di imprese che dichiarano nel 2007:				
maggiore produzione (a)	23,3	24,2	20,0	36,8
uguale produzione	63,1	59,0	55,0	42,1
minore produzione (b)	13,6	16,8	25,0	21,1
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
Saldo (a)-(b)	+9,7	+7,4	-5,0	+15,7

Gli investimenti effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** ammonteranno nel 2007, secondo l'Ance, a 41.782 milioni di euro. Rispetto al 2006 sono stati destinati a tale impiego 1.934 milioni di euro in più, che equivalgono ad una **crescita** del 4,9% in valore e **dell'1,8% in termini reali** (+4,1% nel 2006).

Gli investimenti nel recupero abitativo crescono in quantità in tutte le grandi aree del Paese: nel Nord Ovest e nell'Italia Centrale la crescita risulta pari al 2,0%, nel Mezzogiorno i livelli produttivi aumentano dell'1,8% mentre più contenuta risulta l'evoluzione registrata nel Nord Est (+1,0%).

La domanda di recupero edilizio da parte della famiglie risulta positivamente intonata: secondo l'**indagine rapida di settembre 2007** il 28% delle imprese associate all'Ance ritiene che le famiglie manifestino nel corso del 2007 una maggiore propensione verso gli investimenti nella riqualificazione abitativa mentre il 51% giudica stazionari i comportamenti familiari nei confronti di tali impieghi e il 21% valuta in flessione la domanda. **Il saldo dei giudizi è positivo e pari a +7%** e sintetizza evoluzioni territorialmente variegata: alle valutazioni prevalentemente negative dell'Italia Centrale (il saldo risulta pari a -28%) fanno riscontro una forte propensione delle famiglie verso il recupero abitativo nel Mezzogiorno (+35%) e una più contenuta disponibilità a tale forma di impiego da parte delle famiglie residenti nel Nord Ovest (+9%) e nel Nord Est (+4%).

La domanda di recupero abitativo promosso dalle imprese e dalle istituzioni private e dagli enti previdenziali pubblici è valutata in crescita, anche se moderata, nel Mezzogiorno: il saldo dei giudizi è pari a +4% per entrambi i segmenti di domanda. A livello nazionale le valutazioni prevalentemente pessimistiche registrate nelle altre aree del Paese rendono negative le aspettative della domanda: il saldo dei giudizi risulta pari a -6% per la domanda espressa dalle imprese e dalle istituzioni private e a -20% per la domanda degli enti previdenziali pubblici. Le valutazioni sulla domanda di recupero abitativo espressa dalla Pubblica Amministrazione risultano improntate negativamente in tutte le grandi aree geografiche del Paese.

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL **2007** DELLA DOMANDA DI **RECUPERO ABITATIVO** DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA *(valori in percentuale)*

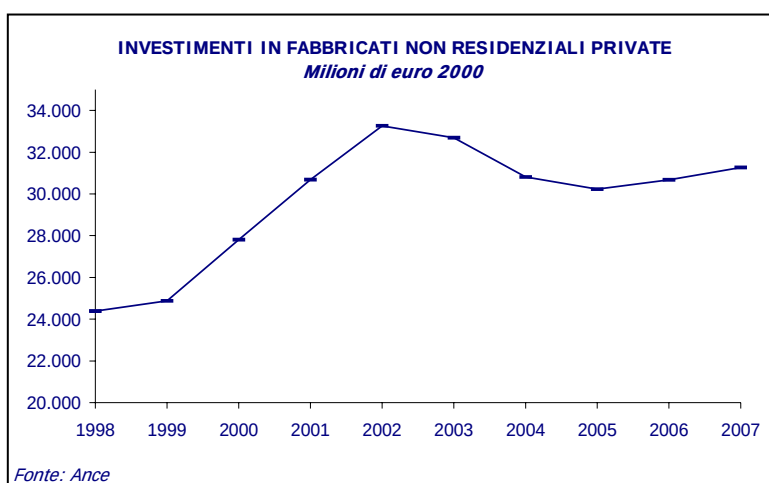
ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	28	51	21	7
- imprese e istituzioni private	17	60	23	-6
- enti previdenziali pubblici	13	54	33	-20
- amministrazione pubblica	15	52	33	-18
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	27	55	18	9
- imprese e istituzioni private	12	68	20	-8
- enti previdenziali pubblici	6	65	29	-23
- amministrazione pubblica	17	51	32	-15
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	25	54	21	4
- imprese e istituzioni private	12	57	31	-19
- enti previdenziali pubblici	5	49	46	-41
- amministrazione pubblica	12	49	39	-27
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	11	50	39	-28
- imprese e istituzioni private	19	56	25	-6
- enti previdenziali pubblici	7	60	33	-26
- amministrazione pubblica	6	65	29	-23
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	45	45	10	35
- imprese e istituzioni private	23	58	19	4
- enti previdenziali pubblici	31	42	27	4
- amministrazione pubblica	21	47	32	-11

L'edilizia non residenziale privata

Secondo i preconsuntivi formulati dall'Ance, gli investimenti in costruzioni non residenziali private e pubbliche ammonteranno nel 2007 a 70.427 milioni di eu-

ro, presentando un incremento del 2,7% in valore e una flessione dello 0,3% in quantità (+0,4% nel 2005). Quest'ultima risulta come sintesi degli incrementi produttivi dell'Italia Centrale (+1,8%) e dell'Italia Nord Occidentale (+1,3%) e delle flessioni del Nord Est (-3,0%) e del Mezzogiorno (-0,5%).

In particolare gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** sono risultati pari a 39.944 milioni di euro. A tali impieghi sono stati destinati 1.887 milioni di euro in più rispetto al 2006 (+5,0% in valore). In termini reali, infatti, le costruzioni non residenziali private registrano un **incremento dell'1,9%** (+1,5% nel 2006) che sottintende aumenti superiori al 5,0% nell'Italia Centrale, pari all'1,8% nel nord Ovest, allo 0,6% nel Nord Est e allo 0,2% nel Meridione.



Con riferimento ai livelli produttivi nel comparto dei fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche in tutte le grandi ripartizioni geografiche del Paese il numero delle imprese che rilevano un incremento dei livelli produttivi nella nuova edilizia abitativa privata risulta maggiore del

numero delle imprese che accusano flessioni produttive. I migliori risultati produttivi sono riferibili all'**Italia Centrale**, ove su 100 imprese operanti in tale segmento di attività il 41,7% evidenzia incrementi produttivi, il 54,1% rileva livelli stazionari e solo il 4,2% verifica contrazioni del volume prodotto. Il saldo (differenza fra la percentuale delle imprese che accrescono il loro livello di attività e la percentuale di imprese che assistono alla sua riduzione), è pari a +37,5%. Più contenute appaiono le sintesi delle tendenze produttive nel **Nord Ovest** (+8,6%) , nel **Nord Est** (+5,0%) e nel **Meridione** (+5,0%).

DISTRIBUZIONE DELLE IMPRESE ASSOCIATE OPERANTI NEL COMPARTO DEI FABBRICATI NON RESIDENZIALI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE RISPETTO ALL'EVOLUZIONE DEI LIVELLI PRODUTTIVI NELL'ANNO 2007

	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Mezzogiorno
% di imprese che dichiarano nel 2007:				
maggiore produzione (a)	23,7	26,0	41,7	30,0
uguale produzione	61,2	53,0	54,1	45,0
minore produzione (b)	15,1	21,0	4,2	25,0
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
Saldo (a)-(b)	+8,6	+5,0	+37,5	+5,0

Come già rilevato nell'osservatorio di giugno all'intonazione prevalentemente positiva dei risultati aziendali fa riscontro una percezione della domanda di fabbricati strumentali maggiormente orientata verso una riduzione ad eccezione, a livello nazionale, di quella attribuita al settore alberghiero e al settore dei servizi, per i quali la percentuale di imprese che forniscono valutazioni in crescita risulta superiore a quella in flessione: i saldi risultano rispettivamente pari a +2% e a +6%.

Rispetto alle valutazioni sull'andamento della domanda dei fabbricati strumentali rese nel biennio 2004-2005, i risultati riferiti al 2006 e al 2007, pur rappresentando una situazione denotante una complessiva debolezza, da riconnettersi ad un clima diffuso di incertezza sulla reale consistenza della ripresa economica, evidenziano una attenuazione dell'intensità degli apprezzamenti negativi per quanto concerne la propensione all'investimento proveniente dal settore industriale che rappresenta, secondo l'Istat, circa il 60% del comparto non residenziale in termini di volume cantierabile.

A livello territoriale la rappresentazione della domanda fornita dalle imprese edili verifica, anche nel 2007, i tratti più critici nel Nord Est per quanto concerne le commesse provenienti dal settore agricolo (il saldo dei giudizi, pari a -41%, si confronta con il -34% rilevato a livello nazionale, il -36% dell'Italia Centrale, il -30 del Meridione e il -29% nel Nord Ovest), dal settore industriale (-24% contro saldi pari a -13% su tutto il territorio nazionale, a -12% nel Nord Ovest, a -9% nel Meridione ed a -4% nel Centro), dal settore del commercio (-31% contro un saldo pari a -4% rilevato sull'intero territorio nazionale, a -12% nel Nord Ovest, a -5% nel Centro e a +33% nel Mezzogiorno), dal settore del credito (-20% contro un saldo pari a -5% a livello nazionale, a -13% nel Nord Ovest, a +7% nell'Italia Centrale ed a +13% nel Mezzogiorno) e dal settore dei servizi (-10% contro i saldi positivi pari al 6% a livello nazionale, al 14% nel Centro e al 32% nel Mezzogiorno ed il saldo negativo, pari a -6%, nel Nord Ovest). La domanda proveniente dal settore alberghiero, intonata positivamente a livello nazionale (saldo pari a +2%), nel Centro (+23%) e nel Mezzogiorno (+20%), mostra segnali di cedimento nel Nord Ovest (-13%) e nel Nord Est (-10%).

Il comparto dell'edilizia non residenziale pubblica risulta caratterizzato da bassi livelli produttivi. In tutte le grandi aree geografiche del Paese la percentuale di imprese che rilevano una diminuzione dei livelli di attività nel comparto delle opere risulta superiore a quella rappresentata dalle imprese che vantano incrementi produttivi. Particolarmente depressi i risultati aziendali nel Nord Est, che risultano in crescita per l'11,8% delle imprese, stazionari per il 36,9% e in diminuzione per il 51,3%. Il saldo è pari a -39,5%. Nell'Italia Centrale, a fronte del 54,5% di imprese che realizzano una invarianza dei risultati aziendali il 15,2% dichiara di conseguire progressi produttivi e il 30,3% riduzioni. Il saldo è pari a -15,1%. Una maggiore variabilità di risultati aziendali caratterizza l'andamento produttivo nel comparto delle opere pubbliche nel Mezzogiorno: il 33,3% delle imprese aumenta il proprio volume d'affari, il 26,2% non rileva variazioni significative mentre il 40,5% registra contrazioni di attività. Il saldo è pari a -7,2%. Più contenuto lo squilibrio produttivo nel Nord Ovest, ove la percentuale di im-

prese che conseguono maggiori livelli produttivi risulta solo di quattro punti inferiore alla percentuale di imprese con risultati negativi.

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL
2007 DELLA DOMANDA DI **FABBRICATI PER ATTIVITA' ECONOMICHE** DELLE PRINCIPALI
 CATEGORIE DI COMMITTENZA (*valori in percentuale*)

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	8	50	42	-34
- settore industriale	22	43	35	-13
- settore del commercio	25	46	29	-4
- settore del alberghiero	24	54	22	2
- settore del credito	15	65	20	-5
- settore dei servizi	26	54	20	6

NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	7	57	36	-29
- settore industriale	19	50	31	-12
- settore del commercio	18	52	30	-12
- settore del alberghiero	13	61	26	-13
- settore del credito	10	67	23	-13
- settore dei servizi	16	62	22	-6

NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	8	43	49	-41
- settore industriale	17	42	41	-24
- settore del commercio	12	45	43	-31
- settore del alberghiero	19	52	29	-10
- settore del credito	9	62	29	-20
- settore dei servizi	23	44	33	-10

CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	0	64	36	-36
- settore industriale	28	40	32	-4
- settore del commercio	24	47	29	-5
- settore del alberghiero	38	47	15	23
- settore del credito	15	77	8	7
- settore dei servizi	27	60	13	14

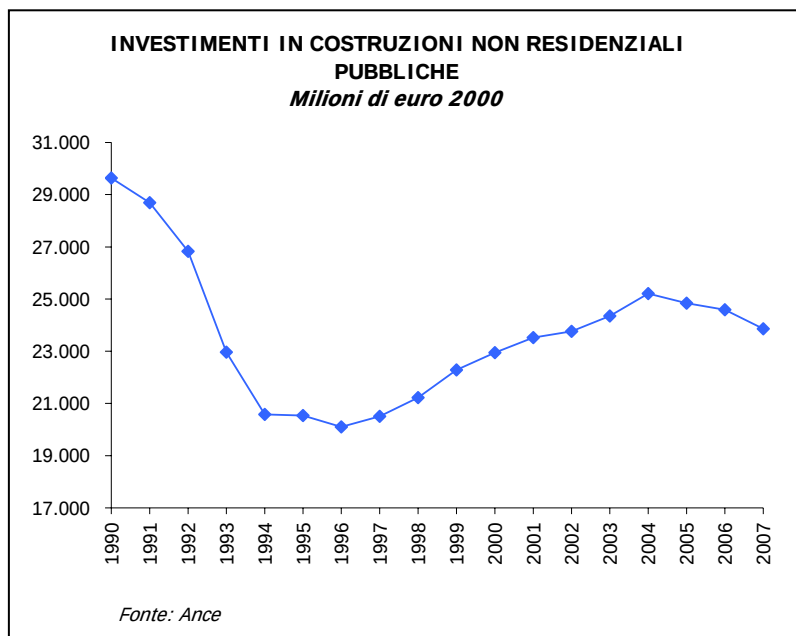
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	13	44	43	-30
- settore industriale	26	39	35	-9
- settore del commercio	46	41	13	33
- settore del alberghiero	33	54	13	20
- settore del credito	27	59	14	13
- settore dei servizi	41	50	9	32

**DISTRIBUZIONE DELLE IMPRESE ASSOCIATE OPERANTI NEL COMPARTO DELLE
OPERE PUBBLICHE RISPETTO ALL'EVOLUZIONE DEI LIVELLI PRODUTTIVI
NELL'ANNO 2007**

	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Mezzogiorno
% di imprese che dichiarano nel 2007:				
maggiore produzione (a)	19,7	11,8	15,2	33,3
uguale produzione	56,6	36,9	54,5	26,2
minore produzione (b)	23,7	51,3	30,3	40,5
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
Saldo (a)-(b)	-4,0	-39,5	-15,1	-7,2

Secondo l'Ance, gli **investimenti pubblici in costruzioni non residenziali** ammonteranno nel 2007 a 30.483 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si registra una sostanziale stazionarietà del valore (-0,1%) e una **flessione del 3,0% in quantità** (-1,0% nel 2006) che sintetizza i decrementi produttivi del Nord (-3,8%), del Centro (-3,4%) e nel Mezzogiorno (-1,3%).

Il ridimensionamento dei livelli produttivi è da mettere in relazione alla riduzione del valore complessivo delle iniziative messe in cantiere: l'importo complessivo dei bandi di gara di opere pubbliche, dopo aver registrato nel 2004 un incremento dell'1,5% in termini monetari, mostra continue flessioni nel triennio successivo. Il valore di bandi si contrae del



2,2% nel 2005, del 16,8% nel 2006 e del 12,9% nel primo semestre nei primi sei mesi del 2007. In termini reali i livelli attuali della domanda di lavori pubblici risultano ridimensionati del 37,6% rispetto al 2003.

Secondo l'indagine rapida dell'Ance la domanda di nuove opere espressa nel 2007 dalle amministrazioni centrali, dalle amministrazioni locali, dalle aziende pubbliche e dalle società concessionarie di pubblici servizi risulta in flessione: il saldo dei giudizi risulta per il 2007 rispettivamente pari a -37%, -31%, -36% e -30%. Tali valutazioni che attengono all'intero territorio nazionale sono riferibili anche alle diverse aree geografiche del Paese, tutte caratterizzate da saldi negativi, con la sola precisazione che nel Nord Est e nel Centro si concentrano i maggiori squilibri.

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL
2007 DELLA DOMANDA DI **OPERE PUBBLICHE** DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA
(valori in percentuale)

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	8	47	45	-37
- amministrazioni locali	14	41	45	-31
- aziende pubbliche	9	46	45	-36
- società concessionarie di servizi pubblici	11	48	41	-30
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	10	53	37	-27
- amministrazioni locali	14	49	37	-23
- aziende pubbliche	9	55	36	-27
- società concessionarie di servizi pubblici	7	60	33	-26
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	5	43	52	-47
- amministrazioni locali	9	36	55	-46
- aziende pubbliche	5	43	52	-47
- società concessionarie di servizi pubblici	14	39	47	-33
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	4	44	52	-48
- amministrazioni locali	4	42	54	-50
- aziende pubbliche	12	42	46	-34
- società concessionarie di servizi pubblici	5	54	41	-36
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	12	47	41	-29
- amministrazioni locali	26	37	37	-11
- aziende pubbliche	11	43	46	-35
- società concessionarie di servizi pubblici	16	41	43	-27

Previsioni 2008

Secondo l'ANCE gli investimenti in costruzioni ammonteranno nel 2008 a 153.944 milioni di euro, presentando un incremento in valore pari al 2,3% che, depurato della dinamica inflativa, prevista nella misura del 2,4%, sottintende una sostanziale stazionarietà (-0,1%) dei livelli produttivi che si assesteranno sui volumi conseguiti nel 2007. Nell'Italia Settentrionale e nell'Italia Centrale si

dovrebbero verificare modeste flessioni produttive, pari a circa l'1%, mentre nel Mezzogiorno si registrerà una evoluzione positiva dei volumi di attività.

Secondo i principali centri di analisi economica il tasso di crescita quantitativa degli investimenti in costruzioni nel 2008 risulta compreso in un range di variabilità compreso fra lo 0,9% di REF IRS e l'1,7% di Prometeia. Contrariamente alle aspettative della aziende associate di una battuta d'arresto dello sviluppo settoriale, viene previsto per il prossimo anno un ulteriore incremento dei livelli produttivi caratterizzato, però, da un tasso di crescita inferiore di circa due punti percentuali a quello già stimato per l'anno in corso. Il CRESME prevede per il 2008 una flessione quantitativa dei livelli produttivi dell'intero settore pari allo 0,9%.

**PREVISIONI SULL'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI
IN COSTRUZIONI DEI PRINCIPALI CENTRI DI ANALISI
ECONOMICA E DI ALCUNI CENTRI DI ANALISI
SETTORIALE - Var. % in quantità 2008/2007**

Commissione Europea – Maggio 2007	+1,4
OCSE - Maggio 2007	+1,9
CRESME (produzione) – Giugno 2007	-0,9
REF IRS - Luglio 2007	+0,9
ISAE - Luglio 2007	+1,5
PROMETEIA - Ottobre 2007	+1,7
ANCE - Ottobre 2007	-0,1

Gli investimenti in abitazioni, secondo l'ANCE, risulteranno nel 2008 pari a 82.156 milioni di euro: rispetto al 2007 si registreranno incrementi del 2,7% in valore e dello 0,3% in termini reali. Alle moderate flessioni produttive attese nel Nord e nel Centro farà riscontro un miglioramento dei livelli produttivi nel Mezzogiorno.

Gli investimenti in nuove abitazioni ammonteranno, secondo l'ANCE, a 38.772 milioni di euro, registrando un aumento dell'1,4% in valore e una riduzione dell'1,0% in termini reali. Le quantità prodotte si ridurranno di poco più di 2 punti percentuali nell'Italia settentrionale e nell'Italia centrale mentre nel Mezzogiorno si assisterà ad una crescita dei volumi realizzati pari al 2,5%.

La domanda di nuove abitazioni mostra generalmente sintomi di cedimento con esclusione del segmento rappresentato dall'acquisto della casa di proprietà che nel Mezzogiorno risulta ancora attiva: il 38% delle imprese meridionali ritiene che la domanda delle famiglie di prime case aumenterà nel 2008 mentre il 41% non prevede dinamiche significative e il 21% propende per una riduzione. Il saldo, pari a +17%, rileva una consistenza prevalenza di indicazioni positive.

La domanda di recupero abitativo espressa dalle famiglie (singole o in condominio) presenta anche nel 2007 sintomi di vitalità nel Mezzogiorno, ove il saldo dei giudizi è pari a +34%, e nel Nord Ovest (+6%).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

	2007 milioni di euro	Variazioni % in quantità	
		2007(°)	2008(°°)
COSTRUZIONI	150.455	0,4 %	-0,1 %
.abitazioni (*)	80.028	0,9%	0,3%
- nuove (*)	38.246	0,0%	-1,0%
- straord. (*)	41.782	1,8%	1,4%
.non residenziali (*)	70.427	-0,3%	-0,5%
- private (*)	39.944	1,9%	1,1%
- pubbliche (*)	30.483	-3,0%	-2,5%

(*) *Stima Ance su Conti Economici Nazionali*

(°) *Preconsuntivi Ance*

(°°) *Previsioni Ance*

Elaborazione Ance su dati Istat

Gli investimenti nel recupero abitativo ammonteranno nel 2008, secondo l'ANCE, a 43.384 milioni di euro e presenteranno incrementi pari al 3,8% in valore e all'1,4% in termini reali. I livelli produttivi connessi agli interventi di rinnovo e di manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo esistente saranno sostenuti dai provvedimenti fiscali e di incentivazione predisposti in questi ultimi anni mentre un apporto più contenuto verrà fornito dalle operazioni di "restyling" delle abitazioni per effetto di un prevedibile assestamento dei volumi di compravendite di immobili usati.

Gli investimenti in costruzioni non residenziali, private e pubbliche, risulteranno nel 2008, secondo l'ANCE, pari a 71.788 milioni di euro, evidenziando un incremento dell'1,9% in valore e una flessione dello 0,5% in termini reali che sintetizza le flessioni pari all'1,2% nel Nord e allo 0,8% nel Centro con l'incremento dell'1,4% del Mezzogiorno.

La domanda di fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche, pur risultando caratterizzata a livello nazionale da una prevalenza di giudizi negativi con la sola eccezione del segmento alberghiero, moderatamente attivo, si presenta positivamente intonata nel Mezzogiorno, dove il saldo dei giudizi risulta pari a +22% per il settore del commercio, a +30% per il settore alberghiero, a +15% per il settore del credito ed a +23% per il settore dei servizi. Nell'Italia centrale si segnala per il settore alberghiero la prevalenza delle indicazioni positive rispetto alle valutazioni più pessimistiche (saldo +8%).

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali risulteranno nel 2008 pari a 41.353 milioni di euro e mostreranno un progresso, rispetto al 2007, del 3,5% in valore e dell'1,1% in termini reali. La crescita quantitativa maggiore sarà rilevata nell'Italia Centrale mentre risulterà allineata alla media nazionale l'evoluzione nel Mezzogiorno. Nel Nord Italia è atteso un miglioramento dei livelli produttivi modesto (+0,5%) come sintesi di andamenti diversificati che vedono i livelli produttivi in aumento nel Nord Ovest e in diminuzione nel Nord Est.

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO
DEL **2008** DELLA DOMANDA DI **NUOVE ABITAZIONI** DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI
COMMITTENZA *(valori in percentuale)*

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	17	45	38	-21
- famiglie per investimento	11	37	52	-41
- imprese e istituzioni private	10	54	36	-26
- enti previdenziali pubblici	6	53	41	-35
- amministrazione pubblica	6	52	42	-36
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	9	57	34	-25
- famiglie per investimento	7	44	49	-42
- imprese e istituzioni private	10	58	32	-22
- enti previdenziali pubblici	2	62	36	-34
- amministrazione pubblica	3	63	34	-31
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	10	40	50	-40
- famiglie per investimento	6	26	68	-62
- imprese e istituzioni private	6	47	47	-41
- enti previdenziali pubblici	7	54	39	-32
- amministrazione pubblica	8	43	49	-41
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	9	41	50	-41
- famiglie per investimento	4	40	56	-52
- imprese e istituzioni private	19	50	31	-12
- enti previdenziali pubblici	7	50	43	-36
- amministrazione pubblica	14	50	36	-22
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	38	41	21	17
- famiglie per investimento	24	44	32	-8
- imprese e istituzioni private	8	63	29	-21
- enti previdenziali pubblici	9	43	48	-39
- amministrazione pubblica	4	48	48	-44

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL **2008** DELLA DOMANDA DI **RECUPERO ABITATIVO** DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA *(valori in percentuale)*

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	26	50	24	2
- imprese e istituzioni private	18	57	25	-7
- enti previdenziali pubblici	13	56	31	-18
- amministrazione pubblica	14	53	33	-19
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	23	60	17	6
- imprese e istituzioni private	12	68	20	-8
- enti previdenziali pubblici	8	68	24	-16
- amministrazione pubblica	8	69	23	-15
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	17	53	30	-13
- imprese e istituzioni private	6	59	35	-29
- enti previdenziali pubblici	8	43	49	-41
- amministrazione pubblica	9	43	48	-39
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	11	50	39	-28
- imprese e istituzioni private	29	47	24	5
- enti previdenziali pubblici	14	65	21	-7
- amministrazione pubblica	20	53	27	-7
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	47	40	13	34
- imprese e istituzioni private	27	50	23	4
- enti previdenziali pubblici	23	46	31	-8
- amministrazione pubblica	21	43	36	-15

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL
2008 DELLA DOMANDA DI **FABBRICATI PER ATTIVITA' ECONOMICHE** DELLE PRINCIPALI
CATEGORIE DI COMMITTENZA *(valori in percentuale)*

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	6	58	36	-30
- settore industriale	15	52	33	-18
- settore del commercio	20	52	28	-8
- settore del alberghiero	25	51	24	1
- settore del credito	14	62	24	-10
- settore dei servizi	19	58	23	-4

NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	5	58	37	-32
- settore industriale	17	56	27	-10
- settore del commercio	16	55	29	-13
- settore del alberghiero	11	62	27	-16
- settore del credito	5	70	25	-20
- settore dei servizi	11	62	27	-16

NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	2	55	43	-41
- settore industriale	9	56	35	-26
- settore del commercio	9	52	39	-30
- settore del alberghiero	18	51	31	-13
- settore del credito	7	60	33	-26
- settore dei servizi	17	49	34	-17

CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	0	80	20	-20
- settore industriale	17	57	26	-9
- settore del commercio	18	50	32	-14
- settore del alberghiero	33	42	25	8
- settore del credito	15	62	23	-8
- settore dei servizi	14	65	21	-7

MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	13	52	35	-22
- settore industriale	18	41	41	-23
- settore del commercio	35	52	13	22
- settore del alberghiero	43	44	13	30
- settore del credito	29	57	14	15
- settore dei servizi	33	57	10	23

Il comparto delle opere pubbliche scontrerà anche nel 2008 gli effetti della contrazione dei bandi di gara per l'affidamento di lavori pubblici.

Le valutazioni sulle aspettative della domanda espressa dai principali committenti di opere pubbliche, pur connotandosi con prevalenti indicazioni sfavorevoli, risultano meno negative di quelle formulate per il 2007.

Gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche ammonteranno nel 2008 a 30.435 milioni di euro e registreranno flessioni pari allo 0,2% in valore e al 2,5% in quantità. Gli investimenti in opere pubbliche registreranno una contrazione pari a circa il 4% nel Nord e nel Centro e un incremento pari a circa l'1,6% nel Mezzogiorno.

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL
2008 DELLA DOMANDA DI **OPERE PUBBLICHE** DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA
(valori in percentuale)

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	9	55	36	-27
- amministrazioni locali	14	53	33	-19
- aziende pubbliche	8	57	35	-27
- società concessionarie di servizi pubblici	13	57	30	-17
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	8	61	31	-23
- amministrazioni locali	17	57	26	-9
- aziende pubbliche	5	69	26	-21
- società concessionarie di servizi pubblici	4	68	28	-24
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	8	48	44	-36
- amministrazioni locali	7	49	44	-37
- aziende pubbliche	10	44	46	-36
- società concessionarie di servizi pubblici	14	51	35	-21
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	4	58	38	-34
- amministrazioni locali	11	50	39	-28
- aziende pubbliche	12	61	27	-15
- società concessionarie di servizi pubblici	14	59	27	-13
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	15	52	33	-18
- amministrazioni locali	20	55	25	-5
- aziende pubbliche	5	57	38	-33
- società concessionarie di servizi pubblici	19	51	30	-11

BOX - LE AGEVOLAZIONI FISCALI SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Prosegue la crescita delle richieste di agevolazioni fiscali per interventi di ristrutturazione del patrimonio abitativo. Dal monitoraggio eseguito dall'Agenzia delle Entrate sul numero di comunicazioni di richiesta di detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione del patrimonio abitativo (36%), emerge che **nei primi otto mesi del 2007** i contribuenti che hanno usufruito di tali agevolazioni sono stati 264.704, facendo **registrare un aumento del 22,7% rispetto allo stesso periodo del 2006**. Come si evidenzia nel grafico successivo si tratta del valore più alto mai registrato dall'inizio dell'applicazione dell'agevolazione fiscale.

Questa performance conferma il positivo risultato raggiunto nel 2006, durante il quale sono state 371.084 le domande per la richiesta dell'agevolazione fiscale con un aumento dell'8,4% nel confronto con l'anno precedente.

L'IVA al 10% (dal 1 ottobre 2006) e il clima particolarmente mite dell'inverno trascorso, hanno inciso positivamente su questi risultati.

DETRAZIONI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comunicazioni inviate dai contribuenti

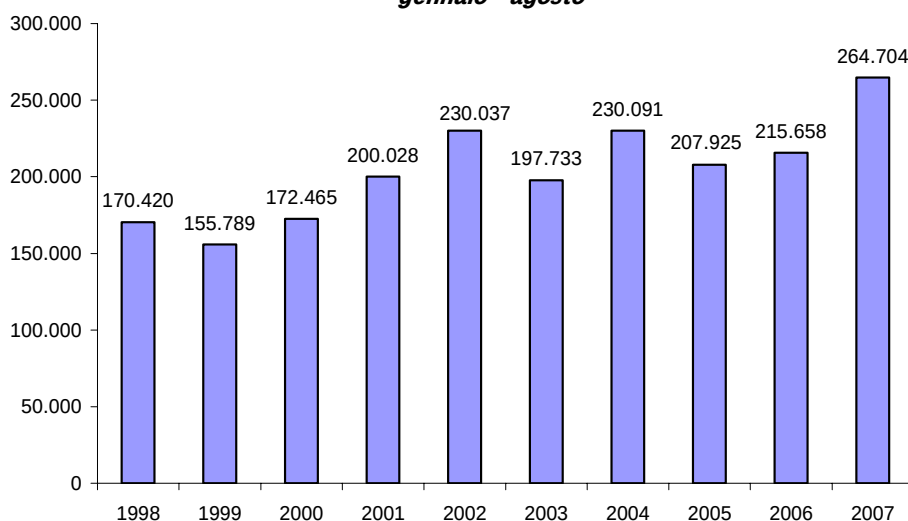
	2004	2005	2006	2007	Var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente			
					2004	2005	2006	2007
Gennaio	13.857	16.383	13.845	19.037	-13,9	18,2	-15,5	37,5
Febbraio	21.091	18.714	19.564	25.079	20,2	-11,3	4,5	28,2
Marzo	27.830	23.347	25.951	34.098	7,3	-16,1	11,2	31,4
Aprile	32.415	29.498	25.333	39.678	28,0	-9,0	-14,1	56,6
Maggio	41.095	34.604	37.942	44.557	31,8	-15,8	9,6	17,4
Giugno	38.657	32.633	35.589	44.198	19,3	-15,6	9,1	24,2
Luglio	35.530	31.580	35.915	38.099	13,1	-11,1	13,7	6,1
Agosto	19.616	21.166	21.519	19.958	9,8	7,9	1,7	-7,3
Settembre	29.831	31.323	35.062		-13,3	5,0	11,9	
Ottobre	32.585	35.845	46.841		13,9	10,0	30,7	
Novembre	29.499	31.842	38.047		16,9	7,9	19,5	
Dicembre	27.266	35.461	35.476		-0,9	30,1	0,0	
Totale anno	349.272	342.396	371.084		11,4	-2,0	8,4	
Gennaio - Agosto	230.091	207.925	215.658	264.704	16,4	-9,6	3,7	22,7

Elaborazioni Ance su dati Agenzia delle Entrate

Tassi di crescita più elevati nell'area del Mezzogiorno, ma il grado di utilizzo resta basso. Nella ripartizione per area geografica si osserva che il Mezzogiorno cresce del 28,4% rispetto ai primi otto mesi del 2006, percentuale superiore al dato di media nazionale (+28,4%), il Nord ed il Centro definiscono incrementi tendenziali rispettivamente del 22,5% e del 20,1%.

Il grado di recepimento dello strumento agevolativo, calcolato rapportando il numero complessivo di domande di agevolazione (3.088.200 dal 1998 ad agosto 2007) allo stock di abitazioni occupate (Censimento Istat 2001), evidenzia situazioni differenti nelle singole regioni italiane.

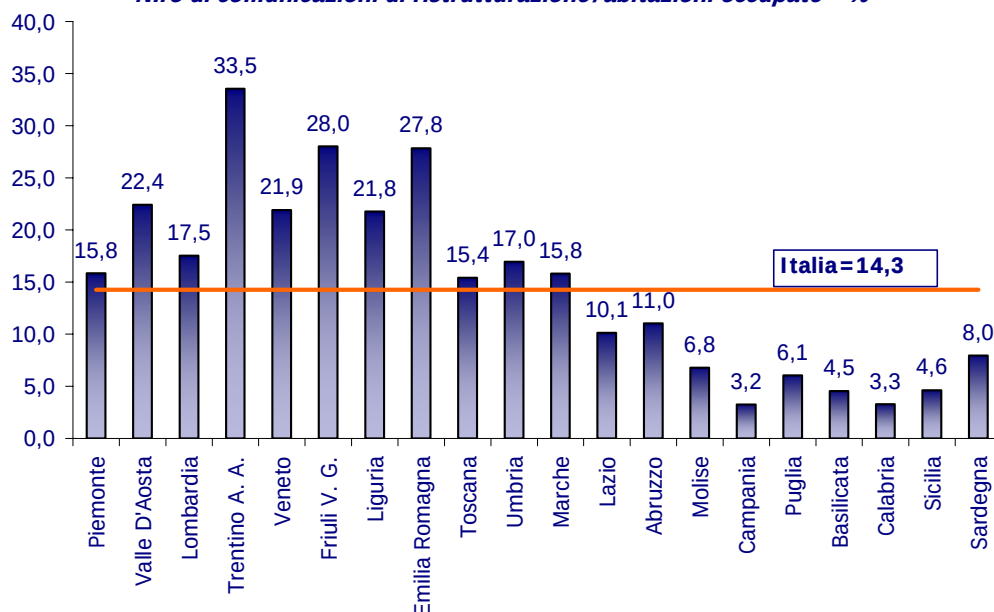
DETRAZIONI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE
Numero di comunicazioni inviate dai contribuenti nel periodo
gennaio - agosto



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Da questo indicatore emerge con chiarezza il diverso comportamento che caratterizza l'area sud e l'area centro-nord della penisola nell'utilizzo delle agevolazioni: nelle regioni meridionali, infatti, il rapporto tra il numero di comunicazioni inviate all'Agenzia delle Entrate nel periodo di riferimento (1998- agosto 2007) e le abitazioni esistenti, risulta pari a 5,1 unità abitative su 100; nel settentrione e nel centro il valore del rapporto è più elevato, rispettivamente pari a 21 e 13,1 unità abitative.

GRADO DI UTILIZZO DELLO STRUMENTO AGEVOLATIVO PE REGIONE
N.ro di comunicazioni di ristrutturazione/abitazioni occupate - %



Elaborazione Ance su dati Istat e Agenzia delle Entrate

Nel dettaglio regionale, si osserva che le regioni più vivaci nell'utilizzo dello strumento agevolativo risultano essere il Trentino Alto Adige (33,5%), il Friuli Venezia Giulia (28%) e l' Emilia Romagna (27,8%). Di contro la Campania e la Calabria, con poco più di 3 unità abitative su 100, evidenziano un basso utilizzo dell'agevolazione fiscale.

Il successo del provvedimento, a nove anni dalla sua introduzione, dimostra come il mercato abbia favorevolmente recepito tale strumento e come esso risulti elemento fondamentale nel miglioramento della qualità delle abitazioni e costituisca un forte incentivo a realizzare processi di riqualificazione urbana e di messa in sicurezza degli edifici.

Detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia

Comunicazioni inviate dai contribuenti

Regione	2004	2005	2006	Gen.-Ago. 2007	Variazioni % sullo stesso periodo dell'anno precedente				
					2003	2004	2005	2006	Gen.-Ago.2007
Piemonte	30.579	30.686	32.120	22.373	-17,2	8,7	0,3	4,7	21,4
Valle D'Aosta	1.281	1.293	1.337	907	-20,3	26,8	0,9	3,4	11,4
Lombardia	74.729	75.916	81.722	61.360	-1,4	19,6	1,6	7,6	26,7
Trentino Alto Adige	12.462	12.774	14.809	9.556	-13,9	3,6	2,5	15,9	5,7
Veneto	46.355	44.231	51.667	32.282	-16,2	18,3	-4,6	16,8	15,4
Friuli Venezia Giulia	16.940	17.410	18.868	11.264	13,8	4,1	2,8	8,4	3,8
Liguria	16.153	15.685	16.058	12.161	-10,4	9,9	-2,9	2,4	27,9
Emilia Romagna	51.331	49.400	55.044	44.458	-13,6	16,8	-3,8	11,4	32,4
Toscana	22.679	20.921	22.902	16.085	-21,9	11,8	-7,8	9,5	19,2
Umbria	5.305	5.628	6.049	3.607	-17,0	0,3	6,1	7,5	12,4
Marche	8.750	8.974	10.117	6.879	-16,0	4,6	2,6	12,7	23,3
Lazio	22.411	21.659	22.256	15.709	-18,7	8,3	-3,4	2,8	21,6
Abruzzo	5.618	5.646	5.735	3.794	-13,4	4,0	0,5	1,6	17,9
Molise	914	940	864	606	-18,9	2,9	2,8	-8,1	28,4
Campania	6.656	6.194	6.465	4.695	-26,0	6,8	-6,9	4,4	25,1
Puglia	9.495	8.713	8.602	6.805	-7,8	-9,4	-8,2	-1,3	35,9
Basilicata	1.095	1.048	1.004	685	-22,1	0,7	-4,3	-4,2	18,9
Calabria	2.666	2.520	2.242	1.761	-13,1	-0,9	-5,5	-11,0	30,8
Sicilia	8.817	7.917	7.423	5.727	-24,0	-6,3	-10,2	-6,2	30,3
Sardegna	5.036	4.841	5.800	3.990	-17,0	1,6	-3,9	19,8	29,5
Totale Italia	349.272	342.396	371.084	264.704	-12,6	11,4	-2,0	8,4	22,7
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>249.830</i>	<i>247.395</i>	<i>271.625</i>	<i>194.361</i>	<i>-9,6</i>	<i>14,7</i>	<i>-1,0</i>	<i>9,8</i>	<i>22,5</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>59.145</i>	<i>57.182</i>	<i>61.324</i>	<i>42.280</i>	<i>-19,4</i>	<i>8,2</i>	<i>-3,3</i>	<i>7,2</i>	<i>20,1</i>
<i>Italia Meridionale ed Insulare</i>	<i>40.297</i>	<i>37.819</i>	<i>38.135</i>	<i>28.063</i>	<i>-17,6</i>	<i>-2,0</i>	<i>-6,1</i>	<i>0,8</i>	<i>28,4</i>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Grado di utilizzo dello strumento agevolativo per regione

Regione	Patrimonio abitativo occupato Censimento 2001	Numero totale delle operazioni agevolate gen. 98 - ago. 2007	Grado di utilizzo (Numero di operazioni di ristrutturazioni * 100 abitazioni occupate)
Piemonte	1.790.022	283.565	15,8
Valle D'Aosta	53.072	11.894	22,4
Lombardia	3.632.954	637.255	17,5
Trentino Alto Adige	364.548	122.295	33,5
Veneto	1.699.521	372.425	21,9
Friuli Venezia Giulia	493.258	138.179	28,0
Liguria	706.888	154.004	21,8
Emilia Romagna	1.637.382	455.982	27,8
Toscana	1.374.971	211.942	15,4
Umbria	310.586	52.681	17,0
Marche	546.635	86.379	15,8
Lazio	1.960.037	198.663	10,1
Abruzzo	459.622	50.715	11,0
Molise	118.968	8.054	6,8
Campania	1.850.845	59.976	3,2
Puglia	1.373.615	83.121	6,1
Basilicata	214.419	9.742	4,5
Calabria	705.253	23.039	3,3
Sicilia	1.778.524	81.969	4,6
Sardegna	582.168	46.320	8,0
Totale Italia	21.653.288	3.088.200	14,3
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>10.377.645</i>	<i>2.175.599</i>	<i>21,0</i>
<i>Italia centrale</i>	<i>4.192.229</i>	<i>549.665</i>	<i>13,1</i>
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	<i>7.083.414</i>	<i>362.936</i>	<i>5,1</i>

Elaborazione Ance su dati Istat e Agenzia delle Entrate

BOX - DISEGNO DI LEGGE FINANZIARIA 2008 – VALUTAZIONI E PROPOSTE IN MATERIA FISCALE^(*)

Risulta sostanzialmente apprezzabile il contenuto del Disegno di Legge Finanziaria 2008 nel quale trovano accoglimento alcune specifiche misure fiscali, frutto di un intenso dialogo tra l'ANCE e il Governo, che sono dirette ad incentivare sia nuove iniziative produttive, in particolar modo nel comparto residenziale, sia una politica strutturale di riqualificazione del tessuto urbano.

Ci si riferisce, nello specifico:

- alla **proroga per il triennio 2008-2010 delle agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio abitativo (cd. 36 %), combinate al recepimento per lo stesso arco temporale delle direttive comunitarie in materia di aliquota IVA agevolata al 10 % per gli interventi di manutenzione.**

Ciò conferma quanto da tempo sostenuto dall'ANCE in ordine all'efficacia di tale strumento di lotta all'evasione ed emersione del lavoro sommerso, come, tra l'altro, ritenuto dalla Relazione tecnica d'accompagnamento allo stesso DdL;

- alla **reintroduzione per il triennio 2008-2010 della stessa detrazione IRPEF del 36% per l'acquisto di abitazioni comprese in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzioni (in vigore fino al 30 giugno 2007), anche se occorre evitare rigide interpretazioni dell'attuale formulazione della norma che sembra fissare un termine di esecuzione degli interventi (dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2010), il quale di fatto potrebbe escludere dall'agevolazione tutti i lavori conclusi od avviati prima del 1° gennaio 2008;**
- alla **proroga per il triennio 2008-2010 detrazione pari al 55 % delle spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici.**

Permane comunque la necessità di potenziare lo strumento, estendendolo anche ai fabbricati in corso di costruzione e sanando alcune lacune normative connesse all'attuale inefficacia del provvedimento per gli interventi sulle strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti);

- al **ripristino dell'imposta di registro ridotta all'1 % per i trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale, accompagnato, tuttavia, da un maggior prelievo ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, che passano dall'applicazione in misura fissa (168 euro ciascuna) all'applicazione in misura proporzionale, pari al 4 % complessivo.**

Pur accogliendo con estremo favore la previsione di un regime agevolato (prelievo complessivo al 5% al posto della tassazione ordinaria all'11%) per i trasferimenti diretti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale (non solo convenzionata), appare comunque opportuno valutare la reintroduzione anche della tassazione agevolata ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, affinché sia amplificato l'effetto propulsivo alla realizzazione di interventi edilizi a destinazione residenziale.

Ciononostante, si ritiene indispensabile, nel corso dell'iter parlamentare del disegno di legge, apportare, nell'ambito delle misure di razionalizzazione dell'IRES (Imposta sul Reddito delle Società), alcune integrazioni al contenuto del disegno di legge, in partico-

^(*) A cura della Fiscalità Edilizia dell'Ance.

lare, in ordine alle nuove norme di deducibilità fiscale degli interessi passivi, che, se non opportunamente modificate, finiranno per creare un grave peggioramento del carico fiscale per le imprese, quali quelle delle costruzioni, che non hanno altra scelta che ricorrere all'indebitamento nell'esercizio della propria attività.

Allo stesso modo, è necessario apportare alcuni correttivi alle disposizioni fiscali che, nell'ultimo anno, hanno "rivoluzionato" la tassazione immobiliare, traducendosi in un pesante aggravio dei costi nello svolgimento dell'attività e in un sovraccarico di adempimenti operativi, nonché introdurre misure a sostegno del mercato delle locazioni.

In quest'ottica, pertanto, è prioritario agire:

- *sulle nuove regole di deducibilità fiscale degli interessi passivi;*
- *sulle disposizioni che, modificando le regole di accertamento, ai fini Iva e delle imposte sul reddito, con riferimento ai trasferimenti di immobili, prevedono la possibilità di rettificare le dichiarazioni Iva e delle imposte sul reddito, nell'ipotesi in cui venga accertato che il valore di cessione degli immobili si discosti dal valore normale degli stessi;*
- *sulla tassazione del reddito derivante dalla locazione di abitazioni;*
- *sulla norma che, dal 1° gennaio 2007, ha eliminato la possibilità di applicare l'imposta sostitutiva dell'IRPEF, con aliquota del 20%, alle plusvalenze realizzate da soggetti non esercenti attività commerciale con la vendita di aree edificabili.*

L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

- *L'espansione dell'occupazione nel settore delle costruzioni, in atto dal 1999, ha ripreso vigore nel primo semestre 2007, dopo una lieve flessione registrata lo scorso anno (-0,6%). Nel corso dei **primi sei mesi del 2007** si osserva, infatti, una **crescita degli occupati nelle costruzioni del 2,1% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente**.*
- *L'incremento complessivo dell'occupazione ha riguardato in prevalenza i **lavoratori autonomi, che risultano aumentati del 3%** (-2% nel 2006). Per **gli addetti alle dipendenze si registra una crescita più contenuta, pari all'1,5% nel confronto con il primo semestre 2006** (+0,2% nel 2006).*
- *Sotto il profilo geografico, **l'area centrale** si caratterizza per un significativo **aumento dei livelli occupazionali (+10,1% rispetto al primo semestre 2006)**; segue **l'area del Mezzogiorno** che mostra mediamente un **aumento più contenuto pari a +1,4%**. **Nell'area del Nord**, invece, prosegue l'andamento negativo iniziato nel 2006 **(-0,6% nel confronto con il primo semestre 2006; -0,3% nel confronto con il 2005)**.*
- *L'analisi di lungo periodo degli occupati nelle costruzioni mostra come il settore continui a svolgere un ruolo di traino del mercato lavoro. **Tra il primo semestre 1998 ed il primo semestre 2007 gli addetti al settore sono aumentati del 32,1% mentre nell'insieme dei settori economici, nello stesso arco di tempo, il numero di occupati è cresciuto del 13,1%**.*
- *Nel corso del **primo semestre 2007, il settore delle costruzioni ha dato, in media, lavoro a 255.000 persone straniere residenti in Italia**, che rappresentano il 13,1% del totale degli occupati nel settore. Nel confronto con il primo semestre 2006 si registra un **tasso di crescita degli occupati stranieri pari all'11,3%** (+26,3% registrato nel 2006 rispetto al 2005).*

Nel corso del **primo semestre 2007**, in base alle indicazioni provenienti dalla rilevazione Istat sulle forze di lavoro, il settore delle costruzioni ha dato, in media, **lavoro a 1.948.000 persone** ed ha registrato un **tasso di crescita tendenziale pari al 2,1%**, che tradotto in cifre assolute, significa 39 mila lavoratori in più rispetto al primo semestre dello scorso anno.

L'andamento del mercato del lavoro nelle costruzioni, escludendo l'anno 2006 durante il quale l'occupazione ha fatto segnare una lieve flessione dello 0,6% nel confronto con l'anno precedente, continua a caratterizzarsi per una performance positiva, con un ritmo di crescita che non trova riscontro in nessun altro settore di attività economica.

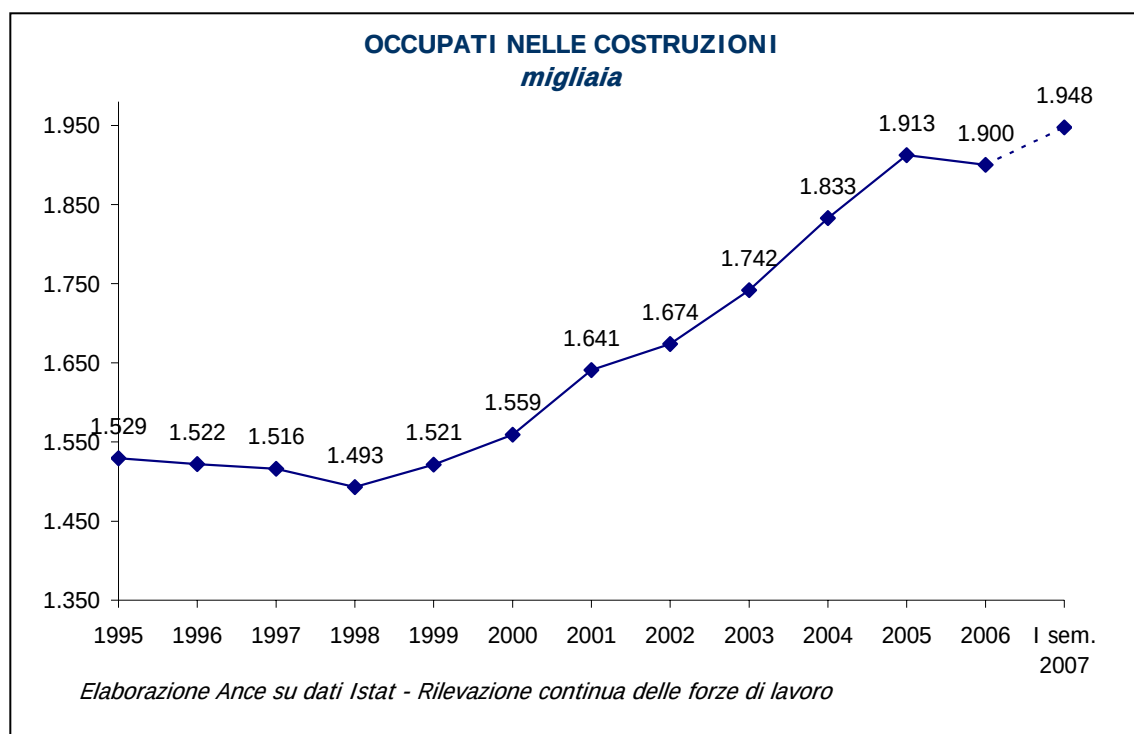
OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA

Settori di attività economica	Migliaia I semestre 2007	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		
		2006/2005	I Sem 2007 / I Sem 2006	I Sem 2007 / I Sem 1998
Agricoltura	905	3,6	-4,2	-15,8
<i>Industria in senso stretto</i>	<i>5.041</i>	<i>0,0</i>	<i>1,1</i>	<i>0,3</i>
<i>Costruzioni</i>	<i>1.948</i>	<i>-0,6</i>	<i>2,1</i>	<i>32,1</i>
Totale industria	6.988	-0,2	1,4	7,5
Totale servizi	15.179	2,8	0,3	18,3
Totale occupati	23.072	1,9	0,5	13,1

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua delle forze di lavoro

Nei primi sei mesi del 2007, si osserva, infatti, una crescita degli occupati nell'insieme dei settori economici dello 0,5% per effetto di aumenti del 2,1% nelle costruzioni, dello 0,3% dei servizi (commercio, alberghi e ristoranti, trasporti, comunicazioni, credito e assicurazioni, servizi alle imprese, pubblica amministrazione, istruzione, sanità e altri servizi personali), dell'1,1% nell'industria in senso stretto, contro una diminuzione del 4,2% nell'agricoltura.



Questo ruolo di traino delle costruzioni nel mercato del lavoro è ormai in atto da diversi anni. Considerando, infatti, i dati Istat riferiti agli ultimi nove anni (primo semestre 1998 – primo semestre 2007) si osserva che gli occupati nel settore delle costruzioni sono aumentati del 32,1%, contro uno sviluppo complessivo dell'occupazione pari al +13,1%.

Un risultato che appare ancora più significativo se paragonato a quello dell'industria in senso stretto che ha registrato un aumento dello 0,3%, ai servizi (commercio, alberghi e ristoranti, trasporti, comunicazioni credito e assicurazione, servizi alle imprese, pubblica amministrazione, istruzione, sanità e altri servizi personali) che crescono del 18,3%, mentre l'agricoltura ha perso il 15,8%.

In altri termini il tasso di sviluppo degli occupati nelle costruzioni è stato due volte e mezzo quello registrato nell'intero sistema economico.

IL PESO DEGLI OCCUPATI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - valori percentuali - I Semestre 2007

Regione	Rispetto all'industria	Rispetto all'economia
Piemonte	20,8	7,5
Valle D'Aosta	50,2	12,5
Lombardia	21,0	7,5
Trentino Alto Adige	36,1	9,2
Veneto	21,8	8,6
Friuli Venezia Giulia	22,0	7,4
Liguria	36,9	7,3
Emilia Romagna	21,1	7,6
Toscana	29,0	9,0
Umbria	26,1	8,6
Marche	20,7	8,4
Lazio	40,7	7,8
Abruzzo	26,5	8,7
Molise	36,6	9,9
Campania	40,2	10,3
Puglia	33,5	8,7
Basilicata	40,9	11,4
Calabria	55,7	10,6
Sicilia	48,4	9,2
Sardegna	48,2	11,0
Totale Italia	27,9	8,4
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>22,2</i>	<i>7,8</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>30,9</i>	<i>8,3</i>
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	<i>40,6</i>	<i>9,7</i>

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua delle forze di lavoro

Non meno importante è il peso degli occupati nelle costruzioni rispetto a quelli dell'industria e del totale dei settori economici. Gli addetti nel settore nel primo semestre 2007 rappresentano, infatti, il **27,9% dell'occupazione industriale e l'8,4% dell'economia.**

Il contributo del settore delle costruzioni, nel corso degli anni, è aumentato sensibilmente; nel primo semestre del 1998, gli occupati nelle costruzioni rappresentavano, infatti, il 22,7% dell'occupazione industriale ed il 7,2% dell'economia.

Il peso del settore è particolarmente rilevante nelle regioni del Sud (40,6% rispetto all'industria; 9,7% rispetto all'economia). Nel Nord lo stesso rapporto risulta del 22,2% rispetto all'industria e del 7,8% rispetto all'economia; nel Centro il peso del settore rispetto all'industria risulta del 30,9% e rispetto all'economia pari all'8,3%.

Occupati nelle costruzioni per posizione nella professione. L'andamento positivo degli addetti alle dipendenze, in atto da alcuni anni, si conferma anche nel primo semestre 2007. I recenti dati Istat rilevano, infatti, che le **posizioni lavorative alle dipendenze crescono dell'1,5% rispetto al primo semestre del 2006** (+0,2% nel 2006, +7,3% nel 2005).

Anche per i **lavoratori autonomi** si rileva un **aumento del 3% nel confronto con il primo semestre 2006**, dopo due anni in cui si sono registrati andamenti negativi (-2% nel 2006; -0,1% nel 2005).

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
1999	1,8	2,0	1,9
2000	3,7	0,8	2,5
2001	5,5	4,8	5,2
2002	3,8	-0,6	2,0
2003	5,5	1,8	4,0
2004	3,7	7,7	5,2
2005	7,3	-0,1	4,4
2006	0,2	-2,0	-0,6
I sem. 2007	1,5	3,0	2,1

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua delle forze di lavoro

Occupati nelle costruzioni per area geografica. Il mercato del lavoro nel settore delle costruzioni è caratterizzato da un'evoluzione piuttosto disomogenea sotto il profilo geografico.

Nel dettaglio, nell'area del Centro prosegue l'andamento positivo degli occupati nel settore delle costruzioni con un significativo incremento dei livelli occupazionali: +10,1% nel confronto con il primo semestre 2006 (+1,8% nel confronto tra il 2006 e l'anno precedente).

Segue l'area del Mezzogiorno che mostra mediamente una crescita tendenziale più contenuta pari a +1,4%, dopo un 2006 che aveva registrato un calo del 2,4% nel confronto con l'anno precedente.

Di contro, l'area del Nord sperimenta una flessione dello 0,6% rispetto al primo semestre 2006, dopo la riduzione dello 0,3% registrata nel 2006 rispetto all'anno precedente.

Nell'area del Centro l'aumento è ascrivibile sia al lavoro dipendente (+11% nel confronto con il primo semestre 2006) che degli autonomi che registrano un incremento tendenziale dell'8,7%. Nell'area del Sud e delle Isole la crescita occupazionale è legata solo al lavoro alle dipendenze (+4,1% rispetto al primo semestre del 2006), a fronte di una flessione dei lavoratori autonomi del 4,5%.

La flessione occupazionale nell'area del Nord deriva dai lavoratori alle dipendenze che registrano un calo del 4,3% a fronte di un aumento dei lavoratori autonomi (+4,7% rispetto al primo semestre 2006).

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER REGIONE

Migliaia

Regione	2005	2006	I sem. 2007	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
				2004	2005	2006	I sem. 2007/2006
Piemonte	136	139	140	-0,2	0,2	2,4	7,9
Valle d'Aosta	7	7	7	4,3	4,2	-0,4	2,2
Lombardia	339	330	322	9,9	6,9	-2,4	-3,2
Trentino A. A.	40	42	41	2,5	3,9	5,2	0,2
Veneto	177	180	181	3,2	6,3	1,6	-6,0
Friuli V. G.	34	32	38	-7,4	-5,9	-7,9	10,7
Liguria	49	47	47	5,3	4,4	-2,6	-2,7
Emilia R.	136	137	148	8,5	4,7	0,8	2,8
Toscana	121	122	138	2,1	7,4	1,0	10,1
Umbria	33	33	31	8,8	17,4	-0,4	-11,9
Marche	50	49	54	14,1	22,3	-2,1	18,5
Lazio	148	154	173	4,2	7,0	4,3	12,6
Abruzzo	44	45	43	-2,5	3,0	3,8	1,0
Molise	12	12	11	-5,3	3,8	1,2	-10,0
Campania	177	171	175	3,4	4,0	-3,1	1,4
Puglia	122	117	111	14,3	1,6	-3,3	-1,4
Basilicata	23	24	22	10,2	-0,4	4,6	-4,0
Calabria	61	64	62	-5,5	-3,5	4,5	0,6
Sicilia	137	131	135	10,2	0,4	-4,0	5,0
Sardegna	69	63	68	2,3	-1,6	-9,1	3,8
Italia	1.913	1.900	1.948	5,2	4,4	-0,6	2,1
Nord	917	914	924	5,3	4,6	-0,3	-0,6
Centro	352	358	396	5,0	10,0	1,8	10,1
Sud ed isole	644	628	628	5,2	1,2	-2,4	1,4

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua sulle forze di lavoro

OCCUPATI DIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI PER REGIONE

Migliaia

Regione	2005	2006	I sem. 2007	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
				2004	2005	2006	I sem. 2007/2006
Piemonte	73	73	72	-6,3	-0,7	-0,4	2,4
Valle d'Aosta	5	4	4	17,0	9,1	-5,0	1,1
Lombardia	210	204	190	5,8	18,7	-2,7	-8,3
Trentino A. A.	26	28	28	-2,2	2,2	6,3	3,8
Veneto	95	104	100	11,8	9,3	8,8	-10,2
Friuli V. G.	22	21	23	-8,9	-6,4	-3,8	5,0
Liguria	26	29	28	4,6	-2,7	8,6	-1,6
Emilia R.	72	70	74	12,8	5,9	-2,6	2,1
Toscana	66	66	73	3,8	16,5	-0,4	13,4
Umbria	18	20	20	-3,1	19,1	8,2	-8,0
Marche	26	28	35	1,4	26,9	9,8	28,0
Lazio	93	103	115	1,4	8,2	10,8	9,1
Abruzzo	27	28	26	-9,2	8,6	1,3	3,4
Molise	8	8	7	-5,8	4,4	0,0	-7,4
Campania	118	114	123	2,6	6,0	-3,7	12,3
Puglia	87	82	78	18,3	4,8	-6,0	-0,4
Basilicata	17	18	16	4,9	-0,3	5,7	-4,3
Calabria	46	45	44	-2,0	1,6	-0,3	3,2
Sicilia	99	97	101	4,5	0,1	-2,6	6,3
Sardegna	49	46	45	-2,6	-3,8	-7,4	-5,5
Italia	1.186	1.189	1.202	3,7	7,3	0,2	1,5
Nord	530	533	519	4,4	8,9	0,6	-4,3
Centro	203	217	242	1,7	13,9	6,8	11,0
Sud ed isole	453	438	441	3,6	2,7	-3,2	4,1

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua sulle forze di lavoro

OCCUPATI INDIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI PER REGIONE

Migliaia

Regione	2005	2006	I sem. 2007	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
				2004	2005	2006	I sem. 2007/2006
Piemonte	62	66	67	8,2	1,3	5,7	14,5
Valle d'Aosta	2	3	3	-11,6	-3,9	4,7	4,0
Lombardia	129	126	132	15,5	-8,1	-2,0	5,0
Trentino A. A.	14	14	14	13,4	7,3	3,1	-6,4
Veneto	82	76	81	-4,8	3,0	-6,8	-0,3
Friuli V. G.	13	11	16	-4,6	-5,2	-14,8	20,1
Liguria	22	19	19	6,3	14,2	-15,9	-4,4
Emilia R.	63	66	74	4,0	3,4	4,7	3,6
Toscana	55	57	64	0,5	-1,8	2,7	6,5
Umbria	14	13	11	28,1	15,3	-11,4	-18,1
Marche	24	21	19	30,1	17,9	-14,7	4,6
Lazio	54	51	59	9,2	5,0	-6,8	20,2
Abruzzo	16	18	17	9,5	-5,3	8,0	-2,5
Molise	3	4	4	-3,9	2,4	4,2	-14,6
Campania	58	57	52	5,0	0,1	-2,0	-17,2
Puglia	34	36	34	6,2	-5,6	3,5	-3,5
Basilicata	6	6	6	29,2	-0,5	1,6	-3,1
Calabria	16	19	18	-12,8	-15,7	18,4	-5,1
Sicilia	37	34	34	29,1	1,3	-7,6	1,4
Sardegna	19	17	23	18,9	4,6	-13,2	29,6
Italia	727	712	745	7,7	-0,1	-2,0	3,0
Nord	387	381	405	6,4	-0,8	-1,7	4,7
Centro	148	141	153	9,5	5,1	-5,0	8,7
Sud ed isole	191	190	187	9,0	-2,3	-0,5	-4,5

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua sulle forze di lavoro

Box – L'OCCUPAZIONE STRANIERA NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Le indicazioni provenienti dalla rilevazione Istat sulla partecipazione al mercato del lavoro della popolazione straniera¹ nel settore delle costruzioni segnalano il proseguimento della crescita degli occupati stranieri. Nei primi sei mesi del 2007 gli stranieri nelle costruzioni sono aumentati dell'11,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+26,3% registrato nel 2006 rispetto al 2005).

Nel corso del primo semestre del 2007, il settore delle costruzioni ha dato, in media, lavoro a 255.000 persone straniere residenti in Italia (pari al 13,1% del totale degli occupati).

OCCUPATI STRANIERI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA IN ITALIA - migliaia

	2006	I Sem. 2007	Var.% 2006/2005	Var.% I Sem. 2007/I Sem. 2006
Agricoltura	52	49	-1,9	-0,8
- Industria in senso stretto	320	321	9,7	7,4
- Costruzioni	232	255	26,3	11,3
Totale industria	552	577	16,1	9,1
Totale servizi	744	792	16,0	8,1
Totale occupati	1.348	1.418	15,3	8,2

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua sulle forze di lavoro

La crescita registrata dal settore delle costruzioni risulta ampiamente superiore rispetto a quella rilevata negli altri settori di attività economica. Gli occupati stranieri nell'insieme dei settori economici crescono dell'8,2% per effetto di significativi aumenti dell'11,3% delle costruzioni, dell'8,1% dei servizi e di un aumento più contenuto nell'industria in senso stretto (+7,4% nel confronto con il primo semestre 2006). Per il settore agricolo si registra, invece, una flessione tendenziale dello 0,8%.

L'incremento degli occupati stranieri nelle costruzioni, nel periodo esaminato, risulta come sintesi di un aumento particolarmente significativo dei lavoratori autonomi, pari a +36,3%, a fronte di una crescita tendenziale più contenuta degli addetti alle dipendenze (+5,3% nel confronto con il primo semestre 2006).

¹ La popolazione straniera residente in Italia, secondo i dati Istat, risultava pari a 1.990.159 unità alla fine del 2003. Questa cifra alla fine del 2004 risulta accresciuta del 20,7% raggiungendo i 2.402.157 unità. Dagli ultimi dati disponibili relativi a dicembre 2006 la popolazione straniera residente in Italia risulta pari a 2.938.922 e registra un aumento del 10,1% nel confronto con il 2005.

La popolazione straniera di riferimento comprende gli individui regolarmente presenti sul territorio nazionale e residenti in famiglia. A partire dai dati anagrafici, la popolazione impiegata per le stime sulla partecipazione al mercato del lavoro è ottenuta sottraendo le convivenze (come gli istituti religiosi, di cura, ecc) e la popolazione fino a 14 anni di età. La popolazione di riferimento per le interviste è, quindi, costituita dalle famiglie residenti che vengono selezionate casualmente, secondo un complesso disegno campionario, dalle liste anagrafiche dei comuni. In un anno vengono intervistate poco più di 10.000 famiglie straniere.

OCCUPATI STRANIERI NELLE COSTRUZIONI

Periodi	Dipendenti	Indipendenti	Totale
<i>migliaia</i>			
2005	147	37	184
2006	185	47	232
I Sem. 2007	194	61	255
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
2006	26,0	27,5	26,3
I Sem. 2007	5,3	36,3	11,3

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua delle forze di lavoro

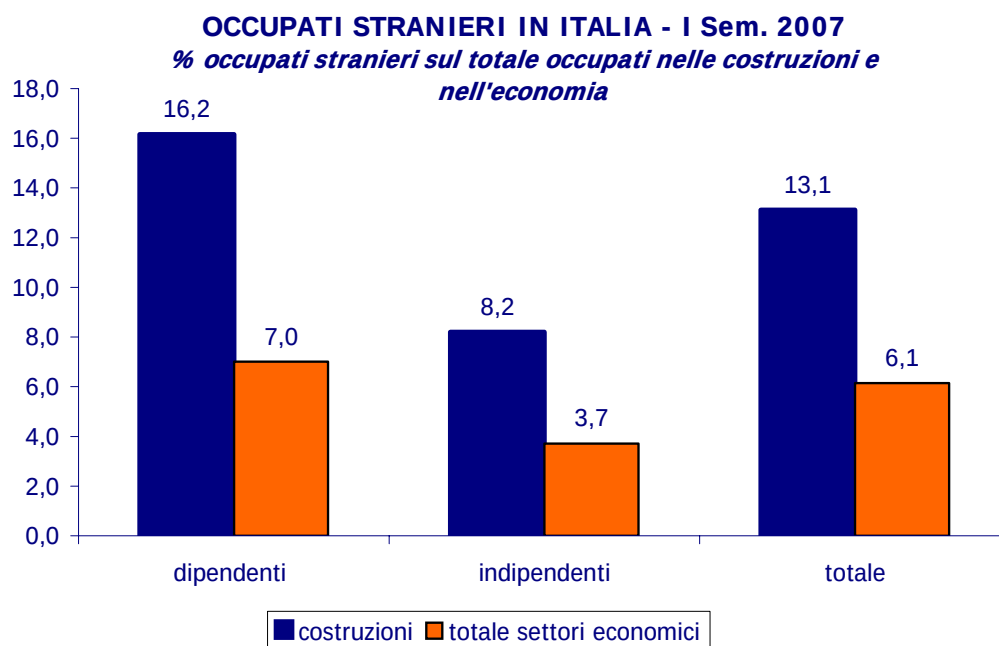
Nel corso degli ultimi anni, la presenza straniera nel mercato del lavoro italiano in generale, nonché nelle costruzioni, è divenuta sempre più rilevante. Basti considerare che gli occupati stranieri nel settore delle costruzioni nel primo semestre 2005 rappresentavano il 9,5% degli addetti. Nel primo semestre 2007 lo stesso rapporto è aumentato sensibilmente, passando al 13,1%, un valore pari a più del doppio di quello medio nazionale pari a 6,1% (5% nel primo semestre 2005).

% DI OCCUPATI STRANIERI SUL TOTALE OCCUPATI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA IN ITALIA I Sem. 2007

	Occupati stranieri	Occupati totale	% occupati stranieri sul totale occupati
<i>Migliaia</i>			
Agricoltura	49	905	5,4
- Industria in senso stretto	321	5.041	6,4
- Costruzioni	255	1.948	13,1
Totale industria	529	6.988	7,6
Totale servizi	792	15.179	5,2
Totale occupati	1.418	23.072	6,1

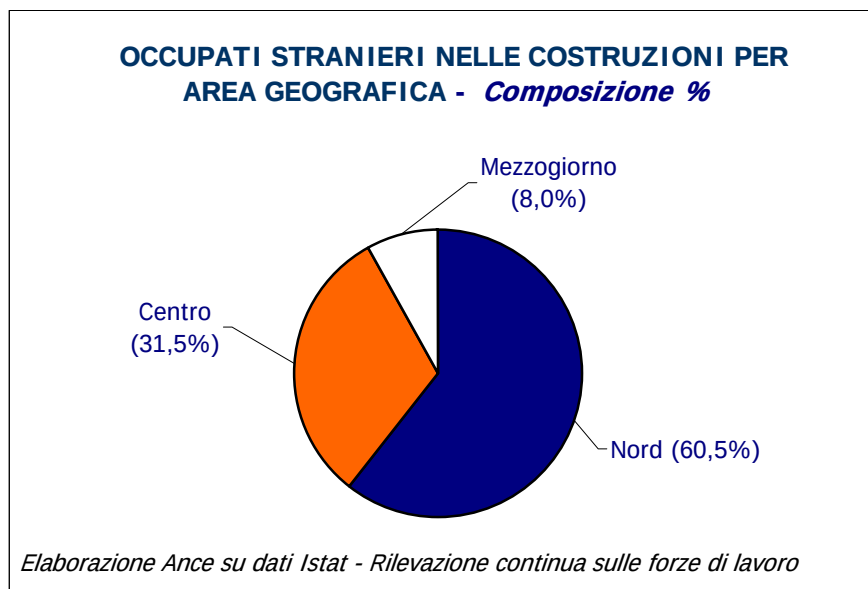
Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua sulle forze di lavoro

Nell'industria in senso stretto gli occupati stranieri incidono per il 6,4% sul totale occupati. Un'incidenza più contenuta si registra nell'agricoltura (5,4%) e nei servizi (5,2%).



Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua sulle forze di lavoro

Con riferimento alle ripartizioni territoriali, poco meno di due terzi dell'occupazione straniera in edilizia si concentra nel Nord (60,5%). Nel Centro e nel Mezzogiorno è presente rispettivamente il 31,5% e l'8% degli occupati stranieri.



Nel confronto con il primo semestre 2006, si rilevano andamenti positivi nelle singole aree geografiche anche se con intensità di crescita diverse. L'aumento degli occupati stranieri nel settore delle costruzioni risulta particolarmente sostenuto nel Mezzogiorno (+23,3% nel confronto con il primo semestre 2006) e nel Centro (+14,1%). Nel Nord si registra una crescita più contenuta pari all'8,6%.

In tutte e tre le aree geografiche del Paese è soprattutto la componente dei lavoratori autonomi ad incidere sulla crescita occupazionale complessiva. Tassi di crescita tendenziale si registrano anche per gli addetti alle dipendenze, sebbene con valori inferiori.

OCCUPATI STRANIERI NELLE COSTRUZIONI PER AREA GEOGRAFICA
- Migliaia

Area geografica	2006			I Sem. 2007		
	Dip.	Indip.	Tot.	Dip.	Indip.	Tot.
Nord	110	33	144	112	43	155
Centro	58	11	69	66	14	80
Mezzogiorno	17	2	19	17	4	20
Italia	185	47	232	194	61	255

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua sulle forze di lavoro

OCCUPATI STRANIERI NELLE COSTRUZIONI PER AREA GEOGRAFICA
Var. % I Sem. 2007/I Sem. 2006

Area	Dip.	Indip.	Tot.
Nord	0,7	36,1	8,6
Centro	11,5	27,6	14,1
Mezzogiorno	14,4	89,1	23,3
Italia	5,3	36,3	11,3

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua sulle forze di lavoro

IL MERCATO IMMOBILIARE

Le compravendite. Il mercato immobiliare italiano, in termini di unità scambiate, mostra di essere ancora in una fase espansiva, sia pure a ritmi meno sostenuti degli anni precedenti. Secondo le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio, nel corso del 2006 il numero degli immobili compravenduti ha registrato un aumento dell'1,3% nel confronto con il 2005 (+5,2% nel 2005 rispetto al 2004; +6,9% nel 2004 rispetto al 2003).

Il dato del 2006 risulta come sintesi di andamenti positivi registrati nel numero delle compravendite di immobili ad uso residenziale (+1,4%), ad uso produttivo (+0,4%) e ad uso "altro" (box, posti auto, in prevalenza, ma anche alberghi, pensioni, immobili pubblici) (+2,2%). Di contro, per le restanti tipologie di immobili si registrano andamenti negativi: -3,2% nel numero di compravendite di immobili ad uso terziario; -4,3% ad uso commerciale; -0,6% ad uso magazzini.

IL MERCATO IMMOBILIARE - ITALIA

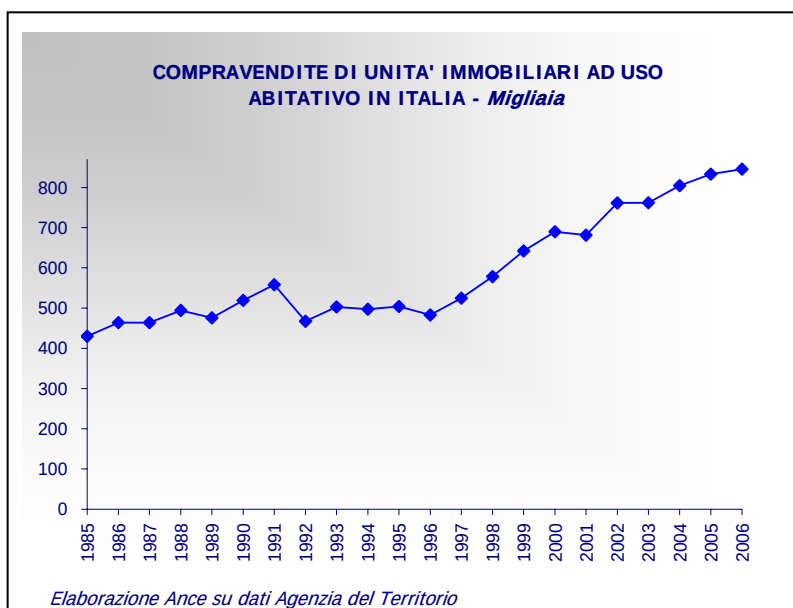
Periodo	Residenziale	Terziario (1)	Commerciale (2)	Produttivo (3)	Magazzini	Altro (4)	Totale
Numero di compravendite (*)							
2003	762.086	18.507	51.059	14.381	113.201	647.777	1.607.012
2004	804.126	20.569	54.309	16.034	118.575	703.629	1.717.241
2005	833.350	21.990	55.035	17.343	121.608	756.431	1.805.758
2006	845.051	21.282	52.684	17.418	120.922	772.741	1.830.098
Var. % rispetto all'anno precedente							
2003	0,1	-35,9	-14,2	-25,4	-1,1	1,0	-1,1
2004	5,5	11,1	6,4	11,5	4,7	8,6	6,9
2005	3,6	6,9	1,3	8,2	2,6	7,5	5,2
2006	1,4	-3,2	-4,3	0,4	-0,6	2,2	1,3

(*) Al netto delle compravendite dovute alla cartolarizzazione

(1) Uffici; (2) Negozi & Laboratori e Centri Commerciali; (3) Industria e Capannoni; (4) Box e posti auto in prevalenza, ma anche Alberghi, Pensioni e immobili pubblici, ecc..

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

In particolare, il mercato residenziale continua a rappresentare circa la metà del complesso delle transazioni avvenute nel 2006. Nello scorso anno sono state 845.051 le abitazioni compravendute, in aumento dell'1,4% nel confronto con il 2005. Si tratta di una crescita più contenuta rispetto agli anni precedenti che va ad aggiungersi al trend positivo iniziato nel 1997, con l'unica eccezione del 2001.



La suddivisione del numero totale delle compravendite residenziali, tra quelle avvenute nel solo comune capoluogo e quelle effettuate negli altri comuni della provincia, è disponibile per il periodo 2000-2006. Dai dati dell'Agenzia del Territorio emerge che la quota di transazioni avvenute nel 2000 nei comuni capoluogo era pari al 33,4% del

totale degli alloggi compravenduti mentre il restante 66,6% riguardava quelle effettuate negli altri comuni della provincia. Lo stesso rapporto nel 2006 scende al 29% per i comuni capoluogo, a fronte di un aumento negli altri comuni della provincia (71%).

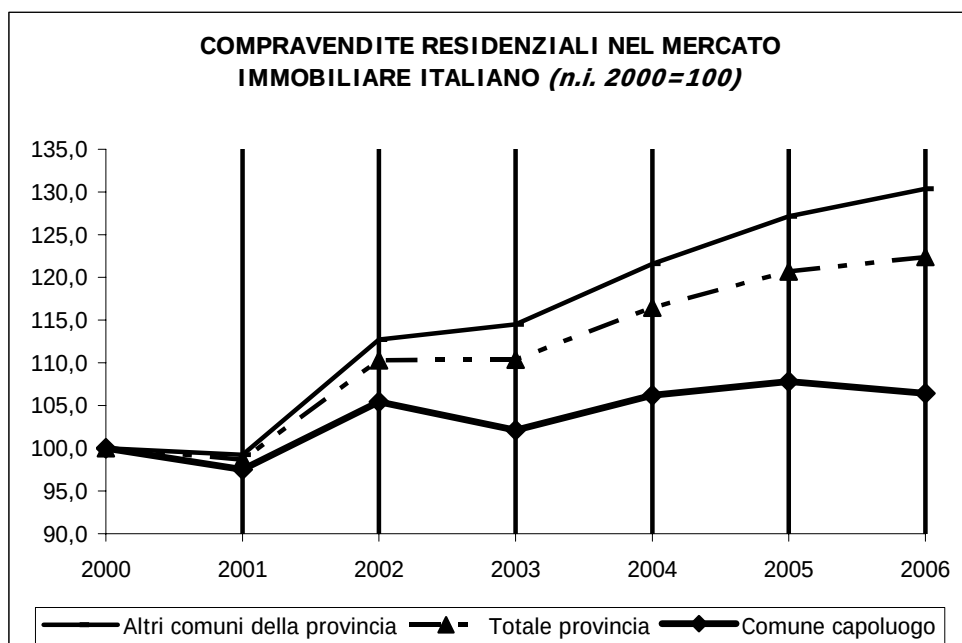
Nel corso degli ultimi sei anni, come si evince dal grafico successivo, le transazioni nelle città capoluogo hanno assunto un profilo di sostanziale stabilità, mentre nei comuni di minor dimensione il mercato risulta essere più vivace. Nel periodo 2000-2006, il numero di alloggi compravenduti nei comuni capoluogo ha registrato, infatti, un tasso di incremento medio annuo pari all'1%, contro il 4,5% registrato negli altri comuni della provincia.

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI NEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

	2000	2006
Comune capoluogo	230.341	245.152
Altri comuni della provincia	460.137	599.900
Totale provincia	690.478	845.051
Composizione %		
Comune capoluogo	33,4	29,0
Altri comuni della provincia	66,6	71,0
Totale provincia	100,0	100,0

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Nel 2006 (ultimi dati disponibili), in particolar modo, le due ripartizioni territoriali hanno fatto registrare dinamiche opposte: nei capoluoghi di provincia le compravendite di immobili residenziali sono diminuite dell'1,3%, mentre negli altri comuni le transazioni sono aumentate del 2,5% nel confronto con il 2005.



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI NEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Comune capoluogo	230.341	224.640	242.812	235.236	244.635	248.317	245.152
Altri comuni della provincia	460.137	456.625	518.710	526.849	559.490	585.033	599.900
Totale provincia	690.478	681.264	761.522	762.086	804.126	833.350	845.051
Var. % rispetto all'anno precedente							
Comune capoluogo		-2,5	8,1	-3,1	4,0	1,5	-1,3
Altri comuni della provincia		-0,8	13,6	1,6	6,2	4,6	2,5
Totale provincia		-1,3	11,8	0,1	5,5	3,6	1,4

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Ad incidere su questa tendenza espansiva delle compravendite nei comuni più piccoli è stato, sicuramente, l'aumento dei prezzi delle abitazioni, particolarmente significativo nei comuni capoluogo, che ha spinto le famiglie a trovare soluzioni più economiche nei comuni vicini. Basti pensare che, secondo i dati di Nomisma, tra il 2003 ed il 2006 i prezzi delle abitazioni nei comuni capoluoghi delle 103 province italiane sono aumentati in media del 25,9% in termini nominali, contro un incremento medio dei prezzi delle abitazioni nei comuni minori pari al 15,9% in termini nominali.

A ciò si aggiunga che la maggiore disponibilità di aree edificabili al di fuori dei comuni capoluoghi ha visto intensificarsi l'attività edilizia in queste zone. Dai dati Istat sui permessi di costruire riferiti a nuove abitazioni emerge che ben l'80% delle nuove abitazioni riguarda i comuni di minor dimensione.

Le indicazioni per il prossimo futuro, provenienti dai principali centri studi sul settore immobiliare, indicano un ridimensionamento delle

unità compravendute. Per "Scenari Immobiliari" il numero di compravendite residenziali a fine 2007 dovrebbe collocarsi intorno alle 780mila unità, con una riduzione del 6% rispetto al 2006. Sempre secondo lo stesso Istituto, una maggiore cautela delle banche nella concessione dei prestiti alle categorie più deboli (immigrati e giovani) per l'acquisto di una casa porterà ad una contrazione del mercato, che non sarà compensato dal leggero miglioramento negli scambi nelle zone più centrali e considerato che il calo che coinvolgerà anche le vendite di nuove abitazioni.

Le tendenze dei prezzi di vendita. Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi delle abitazioni, secondo Nomisma, nel 2006 il mercato immobiliare è stato caratterizzato da un rallentamento della crescita dei valori di scambio. Un rallentamento che ha coinvolto, in maggior misura, le 13 aree metropolitane² rispetto a quanto si è riscontrato nei mercati intermedi³.

Nello scorso anno i prezzi delle abitazioni nelle 13 aree urbane, sono aumentati del 4,5% in termini reali (+5,1% nel confronto tra il 2005 e l'anno precedente), mentre nella media delle 13 aree intermedie la crescita dei prezzi delle abitazioni è stata più significativa (+5,1% in termini reali nel confronto con il 2005).

Le indicazioni di Nomisma per l'anno in corso sono improntate ad un ulteriore ridimensionamento dei prezzi medi delle abitazioni nelle aree urbane (+4,2% nel confronto con il primo semestre 2006, +2,4% rispetto al secondo semestre 2006), a fronte di una crescita più sostenuta nelle 13 aree intermedie (+5,5% in termini reali nel confronto con il 2006).

I tempi medi di vendita che tendono, moderatamente, ad allungarsi (4,7 mesi contro i 4,2 mesi di un anno addietro) e lo sconto sui prezzi richiesti dai venditori, che tende ad ampliarsi (attualmente pari all'11,1% contro il 10,7% di un anno addietro), sono alcuni segnali di un ridimensionamento di un'ulteriore crescita dei prezzi.

A ciò si aggiunga che i continui incrementi dei tassi di interesse potrebbero rendere più riflessive le famiglie nel ricorso all'indebitamento, ma anche più cauti gli istituti di credito nell'elargire i finanziamenti, soprattutto nei confronti di chi presenta un profilo di rischio superiore.

Anche **Scenari Immobiliari**, nel rapporto presentato a settembre 2007, conferma il rallentamento del mercato immobiliare residenziale, a fronte di un miglioramento dei settori non residenziali.

Per le *abitazioni*, il centro di ricerca stima per l'anno in corso un aumento del fatturato⁴ del 4% rispetto al 2006, dopo il 5,9% registrato nel 2006 nel confron-

² Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

³ Le aree intermedie sono: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona.

⁴ La stima di "fatturato" elaborata da Scenari Immobiliari" esprime la quantità di denaro scambiato nelle transazioni immobiliari (risultante dal prodotto del numero di compravendite per prezzo medio) a cui si aggiunge il valore dei nuovi affitti degli immobili ad uso terziario/uffici.

to con il 2005. Per quanto riguarda le quotazioni medie, l'anno 2007 dovrebbe chiudersi con un aumento del 4,4% e la previsione per il 2008 è di un aumento più contenuto, pari al 3,5%.

Con riferimento agli altri comparti, le *case per vacanza* continuano a registrare aumenti nel valore degli scambi: +4,7% nel 2007, +4,4% nel 2008.

**VARIAZIONE DEI PREZZI MEDI
(media annua)**

Settore	Var. % 2007/2006	Var. % 2008/2007(*)
Residenziale	4,4	3,5
Residenziale turistico	4,7	4,4
Terziario/uffici	3,9	4,3
Industriale	0,8	1,9
Commerciale	3,9	3,4

(*) Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari - Settembre 2007

Per gli *uffici/terziario* si registrano incrementi medi dei prezzi sia nei preconsuntivi 2007 (+3,9% nel confronto con il 2006) che nelle previsioni 2008 (+4,3%).

Il mercato degli *immobili industriali*, mostra valori positivi dopo una crisi durata cinque anni. Il fatturato a fine anno dovrebbe raggiungere i 4,5 miliardi di euro in presenza di un incremento dei prezzi dello 0,8%. La previsione per il 2008 è di un ulteriore aumento dei prezzi: +1,9% nel 2007.

Infine, per il mercato degli *immobili commerciali*, sempre secondo lo stesso istituto, si registra un leggero rallentamento nella crescita dei valori di scambio (+3,9% nel 2007; +3,4% nel 2008).

Dalle analisi finora descritte si può ragionevolmente prevedere un assestamento dei prezzi dell'abitazione, ma appare altamente improbabile un loro crollo.

Anche dalle elaborazioni dell'Economist, si rileva che l'aumento dei prezzi 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 2006, in Italia i prezzi delle abitazioni sono aumentati, in termini nominali, del 92% contro il 137% della Francia, il 196% del Regno Unito ed il 173% della Spagna.

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI
1997- 2006

(variazioni % in termini nominali)

Canada	69
Belgio	118
Italia	92
Danimarca	115
Paesi Bassi	97
USA	102
Svezia	124
Francia	137
Australia	135
Spagna	173
Regno Unito	196
Irlanda	253

Fonte: The Economist

Il ciclo dei prezzi delle abitazioni nelle 13 aree metropolitane

E' interessante osservare l'andamento dei prezzi delle abitazioni nelle tredici aree metropolitane⁵ a partire dai primi anni '90 fino ai nostri giorni.

I **prezzi medi delle abitazioni** registrati nelle 13 aree metropolitane sono oggi superiori del 23,2% in termini reali rispetto a quelli del 1992, ed il raggiungimento del precedente picco del 1992 si è avuto a partire dal secondo semestre del 2003.

Tra le diverse aree metropolitane, però, l'andamento dei valori delle case, mostra dinamiche diversificate.

Per esempio, Padova e Firenze hanno raggiunto per prime i livelli massimi dei primi anni '90 (rispettivamente nel secondo e nel primo semestre 2003).

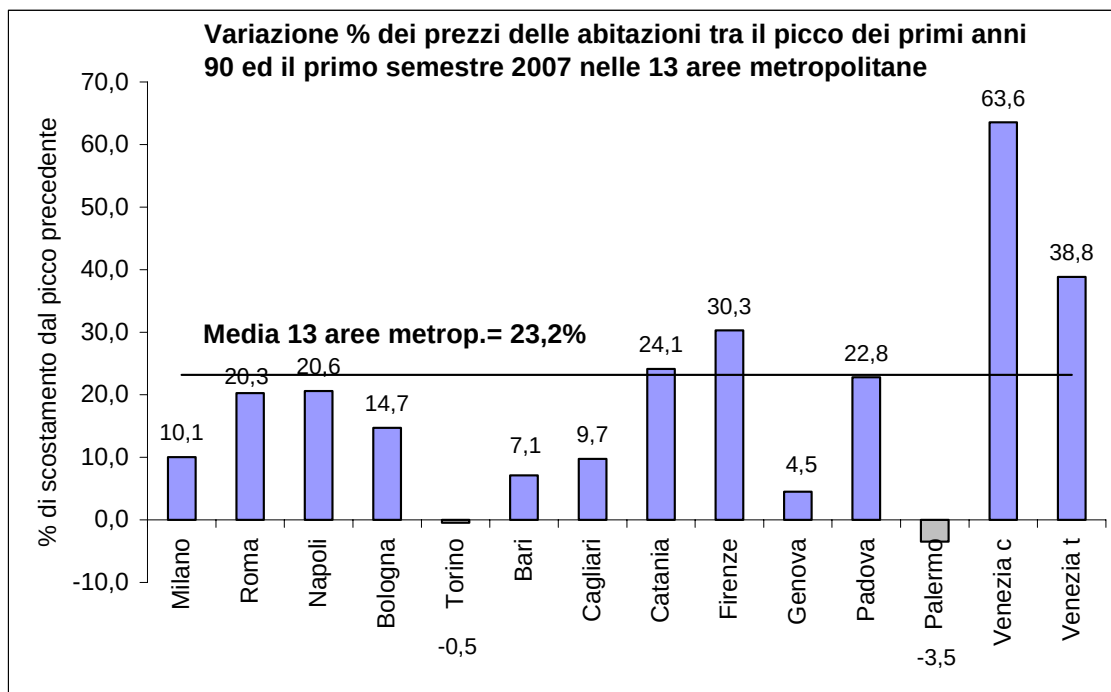
Di contro, vi sono città come Torino e Palermo che ancora non hanno raggiunto questo livello.

Anche all'inizio dello scorso decennio i valori massimi dei prezzi nelle 13 aree metropolitane non sono stati raggiunti contemporaneamente.

A titolo di esempio Roma ha conseguito il punto di massimo nel secondo semestre del 1990 ed ha visto raggiungere tale valore nel primo semestre del 2005. Ad oggi (primo semestre 2007) a Roma si registra un aumento dei prezzi del 20,3% in termini reali nel confronto con il livello massimo raggiunto nel 1990.

⁵ L'analisi ha riguardato le 13 aree metropolitane perché, nel corso degli ultimi quindici anni, hanno subito le maggiori oscillazioni nei prezzi delle abitazioni.

Diversa è la situazione a Milano, in cui il primo picco è stato raggiunto nel primo semestre del 1991 e superato nel secondo semestre del 2004. Ad oggi (primo semestre 2007) a Milano si registra un aumento dei prezzi del 10,1% in termini reali nel confronto con il livello massimo raggiunto nel 1991.



Elaborazione Ance su dati Nomisma

BOX - IL MERCATO DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Dall'analisi eseguita dall'Agenzia del Territorio a partire dal 2005, sui dati provenienti dall'archivio catastale, risulta che le unità immobiliari registrate come "nuove costruzioni"⁶ sono state 738.331 nel 2006, con un incremento del 7,2% rispetto all'anno precedente.

Il settore residenziale, con 317.391 nuove unità immobiliari rilevate nel 2006, rappresenta il 43% del numero totale di nuove costruzioni e registra un aumento del 7,2% nel confronto con il 2005.

NUOVE COSTRUZIONI NEL SETTORE RESIDENZIALE

	<i>numero di unità immobiliari</i>		Var. % 2006/2005	Composiz. % 2006
	2005	2006		
Comune capoluogo	44.670	45.468	1,8	14,3
Altri comuni della provincia	251.531	271.923	8,1	85,7
Totale	296.201	317.391	7,2	100,0

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

Dalla suddivisione delle nuove costruzioni residenziali tra quelle edificate nel comune capoluogo e quelle negli altri comuni della provincia, si rilevano andamenti positivi, sebbene con tassi di crescita differenti. Nei comuni di minore dimensione le nuove costruzioni hanno registrato un incremento dell'8,1% rispetto al 2005, a fronte di un aumento più contenuto dell'1,8% nel comune capoluogo.

Tale distinzione permette inoltre di evidenziare come le nuove costruzioni per l'anno 2006 risultino concentrate per l'85,7% negli altri comuni della provincia.

Rapportando il numero di nuove costruzioni residenziali al numero di compravendite di abitazioni, rilevate sempre dall'Agenzia del Territorio, emerge che nel 2006 circa un terzo (pari al 37,6%; 35,5% nel 2005) delle transazioni avvenute è composto da nuove costruzioni.

INCIDENZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI SUL NUMERO DELLE COMPRASSENDE NEL SETTORE RESIDENZIALE (%)

	2005	2006
Comune capoluogo	18,0	18,5
Altri comuni della provincia	43,0	45,3
Totale	35,5	37,6

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

⁶ Le nuove costruzioni sono quelle denunciate dai proprietari al catasto con modello Docfa. Devono essere presentate dai proprietari entro un mese dalla fine della costruzione.

IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Sintesi dei risultati

Secondo i dati della Banca Centrale Europea, le erogazioni dei mutui sarebbero aumentate nel secondo trimestre e nel terzo trimestre 2007, anche se ad un ritmo meno sostenuto rispetto ai mesi passati.

La motivazione di questo rallentamento è da ricercarsi anche nella crisi finanziaria che ha colpito il mercato americano dei mutui *subprime*, che ha cominciato a far sentire i suoi effetti anche all'estero. Le banche europee, infatti, hanno iniziato ad applicare criteri più stringenti per l'accesso al credito⁷, sia nei confronti delle imprese, sia delle famiglie.

Con gli Stati Uniti, l'Italia condivide la forte espansione dei prestiti ipotecari degli ultimi anni, favorita, in tutti e due i casi, da un livello assai contenuto dei tassi d'interesse per un lungo lasso temporale.

Ma è necessario specificare fin da subito che esistono profonde differenze tra il mercato dei mutui americano e quello italiano.

Negli Stati Uniti le banche hanno attuato strategie di espansione molto più spregiudicate: hanno sviluppato prodotti con clausole a volte molto pesanti per la clientela, hanno erogato prestiti con Loan to Value⁸ estremamente elevati con il risultato di sviluppare rate mensili onerose rispetto al reddito disponibile della clientela.

Inoltre, **alcuni istituti di credito d'oltreoceano hanno diminuito il monitoraggio sul comportamento delle controparti ed allentato i criteri di selezione della clientela, concedendo, di fatto, prestiti anche a creditori di bassa qualità**, nella convinzione che tali crediti sarebbero stati a breve cartolarizzati, ovvero trasformati in titoli finanziari derivati e venduti sul mercato.

Simili comportamenti hanno minato la credibilità del settore e nel momento in cui il ciclo immobiliare ha rallentato ed il tasso d'interesse ha cominciato a salire, ci si è trovati di fronte ad una crisi sistemica che dal settore finanziario sta coinvolgendo anche l'economia reale, con presumibili conseguenze in termini di rallentamento della crescita.

L'Italia presenta caratteristiche molto diverse, perché molte delle pratiche in uso oltreoceano non sono state accolte dal nostro sistema bancario.

I nostri istituti bancari hanno continuato a selezionare attentamente la clientela, riducendo al minimo i rischi di credito. Una riprova è data dall'andamento delle sofferenze, rimaste stabili nonostante l'aumento di due punti del tasso d'interesse.

⁷ European Central Bank – Monthly Bulletin October 2007

⁸ Loan to Value: è il rapporto tra il valore del prestito ipotecario e il valore dell'immobile sottostante.

Per questa ragione appare completamente ingiustificato un cambiamento dei criteri accesso al credito da parte delle banche. Eppure gli operatori riferiscono di crescenti difficoltà per le famiglie e per le imprese nella sottoscrizione di nuovi mutui e la BCE conferma un simile atteggiamento da parte delle banche di tutta Europa.

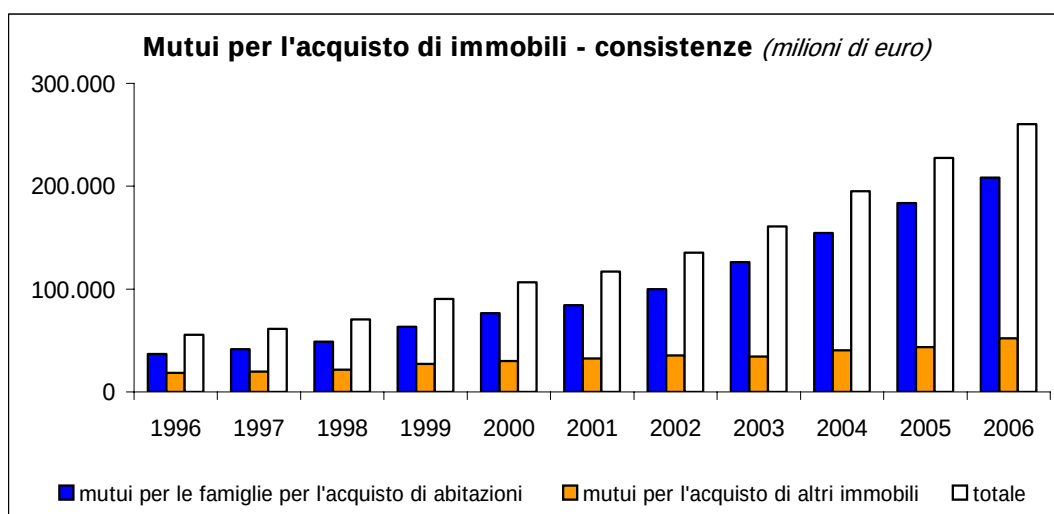
Il pericolo è che si venga ad avere un razionamento del credito con gravi effetti reali per imprese ed operatori.

Il mercato italiano dei mutui

Il mercato dei mutui italiano da alcuni anni sta vivendo un periodo di grande dinamicità, sia per quanto riguarda i finanziamenti per gli investimenti immobiliari, sia per la parte riservata agli acquisti di immobili.

Dal 1996 ad 2006 il mercato dei mutui per l'acquisto di abitazioni in Italia è cresciuto dai 55.000 ai 260.000 milioni, ovvero con un ritmo di crescita annuo del 16,7% per 11 anni consecutivi.

I mutui per le famiglie per l'acquisto delle abitazioni sono passati dai 36.784 milioni di euro di fine 1996 agli odierni 208.295 (+466%).



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'aumento è esponenziale e continua ancora: solo nell'ultimo anno la crescita è stata del 13,3% per il solo comparto dedicato alle famiglie ed i dati del primo trimestre 2007 sono in linea con quelli dello scorso anno.

L'evoluzione del mercato dei mutui negli ultimi 10 anni

Il mercato dei mutui residenziali anche nei principali Paesi mondiali ha conosciuto un'espansione molto pronunciata negli ultimi 10 anni. I tassi di crescita nella maggior parte dei Paesi europei e negli Stati Uniti nell'ultimo anno sono stati quasi ovunque superiori al 10%.

IL MERCATO DEI MUTUI RESIDENZIALI IN EUROPA - Giugno 2006

Paesi	Valore del mercato dei mutui residenziali	Tasso di crescita	Valore mutui residenziali /PIL	Valore mutuo pro-capite	Dimensione del mercato rispetto al totale EU 15	Tasso di crescita dei prezzi ¹	Tasso di crescita dei prezzi delle abitazioni periodo 1997-2006
	<i>milioni di euro</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>euro</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
Belgio	98.060	11,9	32,9	9.387	1,9	11,8	118
Danimarca	195.762	12,3	94,0	36.176	3,8	23,3	115
Germania	1.162.588	0,5	51,7	14.092	22,8	0,7	-
Grecia	45.420	33,4	25,1	4.101	0,9	-	-
Spagna	475.571	23,6	52,6	11.050	9,3	10,8	173
Francia	503.600	16,5	29,4	8.316	9,9	11,1	137
Irlanda	98.956	28,5	61,7	24.082	1,9	10,6	253
Italia	243.622	18,1	17,2	4.167	4,8	6,2	92
Lussemburgo	10.006	13,7	34,1	21.991	0,2	-	-
Paesi Bassi	487.322	11,9	97,1	29.887	9,6	6,2	97
Austria	53.815	11,9	21,9	6.558	1,1	-	-
Portogallo	79.452	11,7	53,9	7.546	1,6	-	-
Finlandia	65.946	13,5	42,5	12.593	1,3	-	-
Svezia	159.025	9,3	55,2	17.647	3,1	10,5	124
Regno Unito	1.414.386	9,5	80,0	23.560	27,8	10,2	196
Totale EU 15	5.093.531	10,4	48,9	13.011	100,0		
Totale EU 25	5.138.835	10,7	47,5	11.184	-		
Stati Uniti	7.144.201	13,8	71,2	24.102	-	5,3	102

¹ tasso di aumento per l'anno 2006 rispetto al 2005

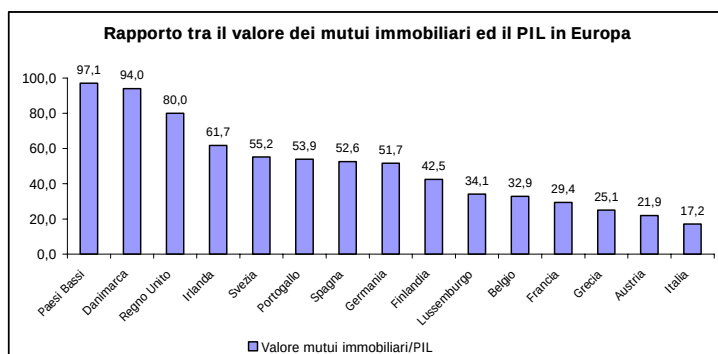
Fonte: European Mortgage Federation, US Federal Reserve, Eurostat, The Economist

Da sottolineare, però, che nonostante i tassi di incremento record sperimentati in Italia, **il nostro mercato rimane di dimensioni limitate rispetto ad alcune realtà europee.**

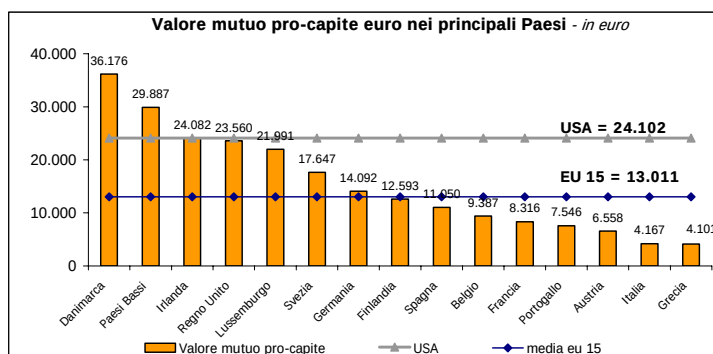
Il nostro Paese pesa circa il 5% sul mercato dei mutui europeo, molto poco se confrontato al 27,8% del Regno Unito, al 22,8% della Germania, al 10% della Francia, al 9% della Spagna e dei Paesi Bassi.

Altri due dati possono servire per comprendere quanto sia limitato l'indebitamento italiano rispetto all'estero: in Italia il valore dei mutui immobiliari rispetto al PIL è pari al 17,2%. In altri Paesi nostri partner i valori di questo indicatore sono assai più alti: nei Paesi Bassi questo rapporto è del 97,1%, in Danimarca del 94%, in Inghilterra dell'80%, in Irlanda del 61,7%, in Germania e in Spagna del 52% circa.

Un'altra importante differenza riguarda il debito pro-capite: in Italia è pari a 4.167 euro, un terzo di quello medio europeo, un nono di quello olandese, un sesto di quello statunitense, di quello inglese e di quello irlandese, tutti Paesi che presentano un indebitamento molto superiore al nostro.



Elaborazione Ance su dati: European Mortgage Federation, Eurostat



Elaborazione Ance su dati European Mortgage Federation, US Federal Reserve, Eurostat

Non solo è diverso il grado di indebitamento tra i Paesi, ma è anche differente la sua distribuzione tra le famiglie.

Confrontando l'indebitamento tra i diversi percentili di reddito delle famiglie italiane e di quelle statunitensi, risulta chiaro che le classi più deboli americane sono di gran lunga più indebitate di quelle italiane.

Il 14% circa delle famiglie appartenenti ai primi venti percentili di reddito hanno contratto un mutuo per l'acquisto di una abitazione, mentre in Italia solo il 3,3% è indebitata. Più si sale nelle classi di reddito, maggiore diventa la differenza tra i due Paesi.

Distribuzione del debito ipotecario delle famiglie in Italia e negli Stati Uniti per percentile di reddito

	Italia	Stati Uniti
<i>anno</i>	<i>2004</i>	<i>2001</i>
inferiore a 20	3,3	13,8
20-39,9	7,8	27,0
40-59,9	10,8	44,4
60-79,9	14,5	61,8
80-89,9	22,2	76,9
90-100	23,4	75,4

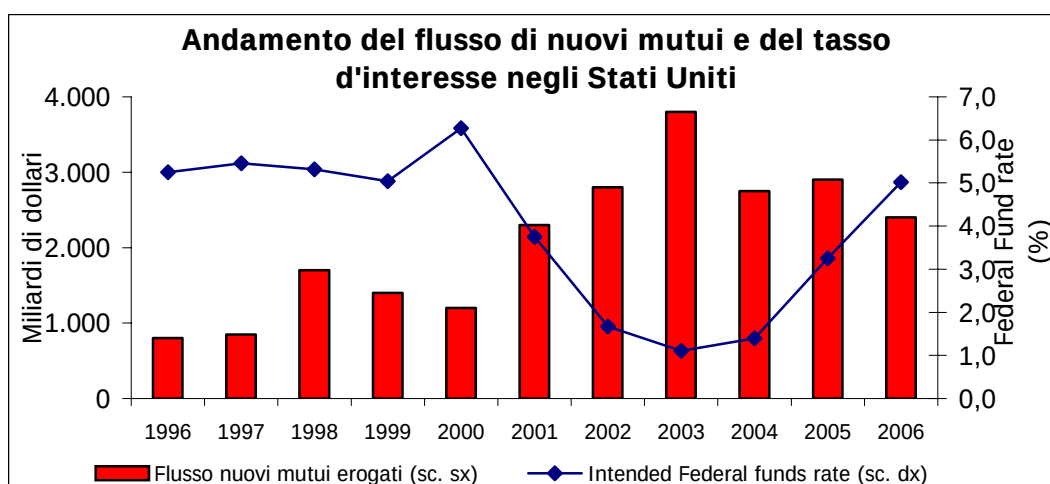
Fonte: Elaborazioni Ance su dati Banca d'Italia, Federal Reserve Board Survey Finances

Le differenze esistenti tra gli Stati Uniti e l'Italia

Caratteristiche della crescita negli Stati Uniti e alcune riflessioni sulla crisi in atto

Uno dei fattori determinanti della crescita del mercato statunitense è senza dubbio da rintracciare nella politica monetaria espansiva intrapresa dalla Federal Reserve dal 2001 in poi. Il tasso d'interesse ha raggiunto livelli molto bassi: basti pensare che dal giugno 2003 al giugno 2004, il tasso di sconto americano è stato pari all'1%.

Come si evince dal grafico, il flusso di mutui erogati in questo periodo ha compiuto un'accelerazione: solo nel 2003 sono stati sottoscritti prestiti per quasi 4.000 miliardi di dollari (il 35% in più rispetto all'anno precedente).



Elaborazione Ance su dati Federal Reserve, Mortgage Bankers Association e Department for Housing and Urban Development

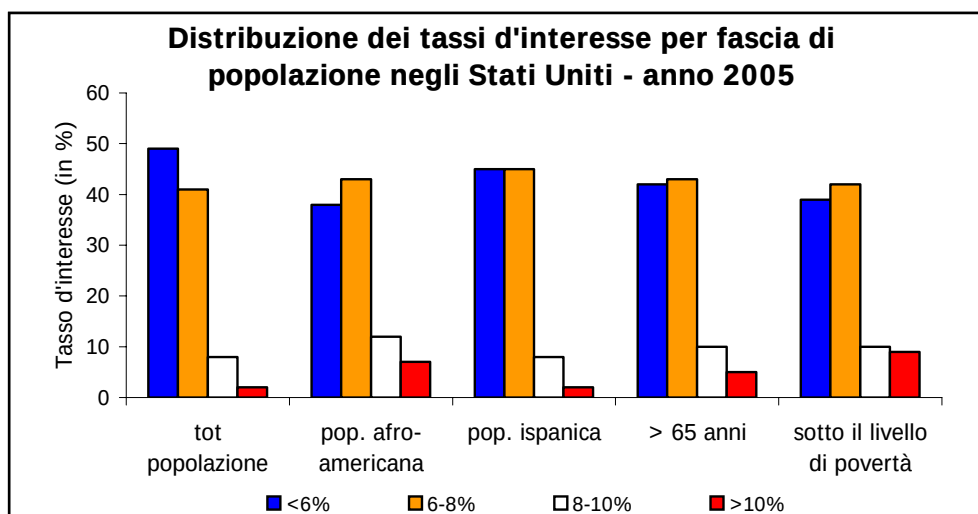
La Mortgage Bankers Association⁹ ha calcolato che l'80% dei mutui in essere nel 2005 è stato finanziato nei tre anni precedenti (periodo 2002-2005).

Questa forte accelerazione è stata accompagnata da cambiamenti sostanziali nelle strategie di erogazione dei mutui sia da parte delle banche che degli altri intermediari finanziari.

Tassi così bassi hanno permesso a fasce di popolazione prima escluse di accedere ad un finanziamento per l'acquisto della casa. E' in questi anni che si sviluppa quel segmento chiamato *non-prime*¹⁰ *mortgage*, ovvero quei mutui emessi a favore di controparti più rischiose perché non in possesso dei normali requisiti di bancabilità. Oggi questa fascia di mercato pesa circa il 17% del totale e sono quasi tutti di recente erogazione: è stato calcolato che oltre il 75% dei mutui *subprime* in essere al 2005 sono stati emessi nel triennio 2003-2005 (il 35% del totale nel solo 2005).

I termini contrattuali dei mutui *subprime* prevedono un tasso d'interesse che incorpora uno *spread* significativo rispetto ai mutui migliori (*prime mortgages*) e clausole a volte penalizzanti per il cliente.

Inoltre, la maggior parte di questi mutui è stata stipulata a tasso variabile¹¹ (*Adjustable Rate Mortgages* (ARMs)) ed il tasso d'interesse applicato è superiore di parecchi punti percentuali a quello medio di mercato.



Fonte: American Housing Survey - 2005

⁹ Mortgage Bankers Association - National Delinquency Survey Origination Year Supplement - January 2007.

¹⁰ Il mercato dei mutui americano può essere distinto idealmente in tre fasce: il segmento *prime*, il migliore, formato dalla clientela più affidabile. Gli *Alternative A* (Alt-A), mutui di qualità inferiore ai precedenti perché hanno una o più caratteristiche non standard rispetto al mutuatario, alla tipologia di finanziamento o alla garanzia. Infine ci sono i *subprime loans*, sottoscritti da clienti che presentano una o più delle seguenti caratteristiche: un passato creditizio caratterizzato da ritardati pagamenti e default; un basso score creditizio; alto livello di indebitamento rispetto al reddito disponibile. Le ultime due categorie di mutui sono dette *non-prime* (fonte: International Monetary Fund - Global Financial Stability Report: Financial Market Turbulence: Causes, Consequences, and Policies - September 2007).

¹¹ Il National Delinquency Survey riporta che nel periodo 2003-2005 i mutui a tasso variabile (ARM) negli Stati Uniti sono aumentati dal 18 al 25%. Questo aumento non è stato omogeneo tra le diverse tipologie: i mutui *prime* a tasso variabile sono aumentati dal 18 al 20%, quelli *subprime* dal 45 al 59%.

Per la fascia al di sotto della soglia di povertà, nel 2005 circa il 20% dei mutui presenta un tasso d'interesse al di sopra dell'8% e di questi circa la metà al di sopra del 10%¹².

Inoltre, il valore dei prestiti rispetto al valore dell'immobile sottostante (*Loan To Value* (LTV)) è cresciuto negli ultimi anni oltre i livelli considerati normali¹³.

Questa strategia aggressiva delle banche è stata accompagnata da un nuovo modello di business chiamato "origina e distribuisci", ovvero erogare mutui e compiere, successivamente, operazioni di cartolarizzazione, vale a dire di cessione sul mercato di pacchetti di mutui sotto forma di titoli derivati (i cosiddetti *Asset-Backed Security* (ABS)).

Queste operazioni hanno consentito alle banche di liberare risorse, perché i mutui che avevano nell'attivo sono stati venduti sul mercato, con una smobilitazione del capitale che prima doveva essere accantonato come riserva. La banca, in questi casi, rinuncia a parte dei guadagni sui prestiti, perché deve pagare un tasso d'interesse sui titoli emessi, ma da una parte si può impegnare in altri prestiti e contemporaneamente ottenere quello che tecnicamente si chiama "trasferimento del rischio di credito".

A determinate condizioni, queste operazioni sono benefiche per il mercato, perché consente di "spalmare" il rischio di insolvenza sui mutui su di una platea più grande, riducendo l'esposizione del singolo operatore.

Qualcosa, però, non ha funzionato. La cartolarizzazione ha spinto le banche a diminuire il monitoraggio sul comportamento delle controparti e la selezione della clientela, concedendo, di fatto, prestiti anche a creditori di bassa qualità, nella convinzione che tali crediti sarebbero stati a breve cartolarizzati.

Nonostante i titoli ABS emessi dalle banche siano stati accompagnati sempre da un rating specifico da parte di Agenzie specializzate, questi giudizi, come ha evidenziato il Fondo Monetario Internazionale, sono stati spesso molto ottimistici rispetto al reale rischio sottostante, dal momento che i modelli di analisi non erano testati su serie storiche sufficientemente lunghe, essendo questi prodotti finanziari relativamente nuovi.

Un altro aspetto di rischio non secondario del mercato americano è dato dalla possibilità di effettuare l'***Home Equity Withdrawing*** (o *mortgage equity withdrawal*), ovvero sottoscrivere crediti mediante i quali è possibile trarre liquidità dal valore delle abitazioni per finanziare consumi o acquisti di altre attività.

In altre parole, le famiglie estraggono liquidità dagli immobili quando l'indebitamento attuale eccede il prezzo iniziale degli immobili. Si può ipotizzare, per esempio, il caso di un soggetto che compra una casa ad un certo prezzo e sottoscrive un mutuo per un determinato importo. Se il valore dell'immobile aumenta, in alcuni Paesi è possibile rifinanziare il mutuo, chiedendo liquidità

¹² E' bene ricordare che il tasso di interesse Fed nel 2005 era mediamente al 3,25%.

¹³ Il Federal Housing Finance Board ha calcolato che nel 2005 il 74% dei prestiti erogati nell'anno aveva un LTV superiore al 70% e, di questi, il 23% oltre l'80%.

aggiuntiva. Oppure è possibile chiedere un credito ipotecario mettendo come garanzia l'immobile.

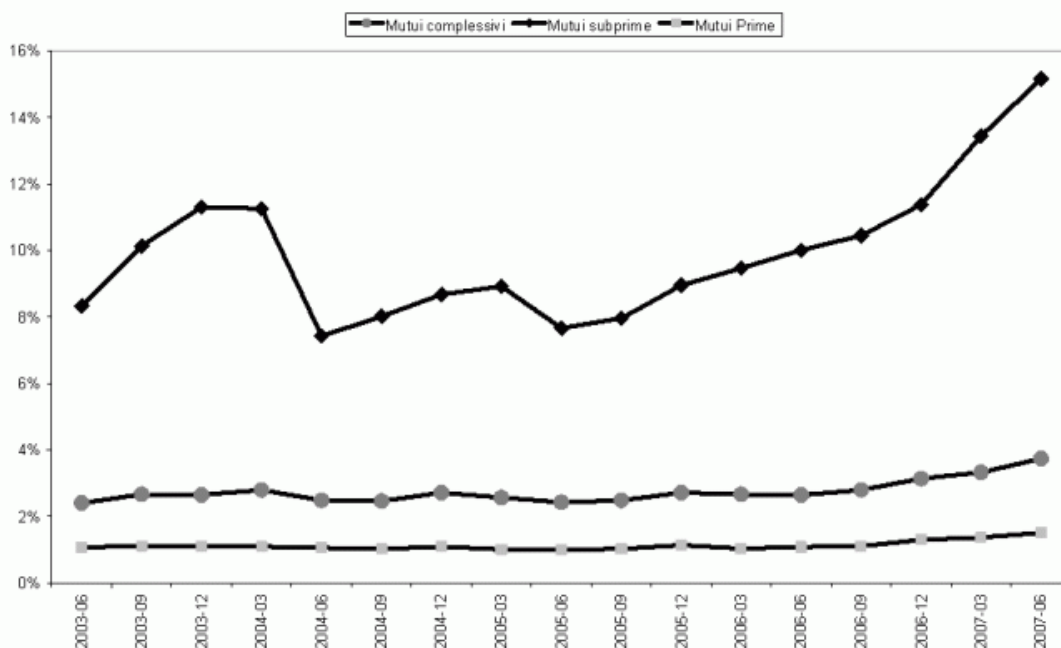
Negli ultimi anni questo fenomeno ha avuto un ruolo significativo nel sospingere i consumi in diversi Paesi, in particolare Stati Uniti, Regno Unito, Paesi Bassi, Australia, Irlanda. Il capitale monetizzato può essere utilizzato per diversi scopi: spesa per consumi di beni durevoli o non durevoli e servizi, rimborso di debiti di altro tipo, acquisizione di nuove attività (azioni, depositi bancari).

Anche questa pratica si è rivelata molto pericolosa, perché come il ciclo immobiliare ha cominciato a rallentare ed i tassi d'interesse sono iniziati a crescere, tutti i forti rischi a cui ci si era esposti hanno cominciato a materializzarsi.

Un fattore scatenante della crisi senza dubbio sono stati i 17 aumenti consecutivi da parte della Federal Reserve del tasso di sconto, passato dall'1% del giugno 2003 al 5,25% del giugno 2006, vale a dire più di 4 punti percentuali in 3 anni.

I clienti *subprime*, che nella maggior parte dei casi sono quelli meno abbienti, hanno sofferto di più, con un tasso di default molto più elevato della media di mercato.

L'andamento delle sofferenze negli Stati Uniti



Fonte: Elaborazioni CRIF su dati Mortgage Bankers Association

Ma il sistema è andato in crisi anche perché le società di rating hanno iniziato a rivedere in negativo i propri giudizi sui titoli ABS¹⁴ provenienti dalla cartolarizza-

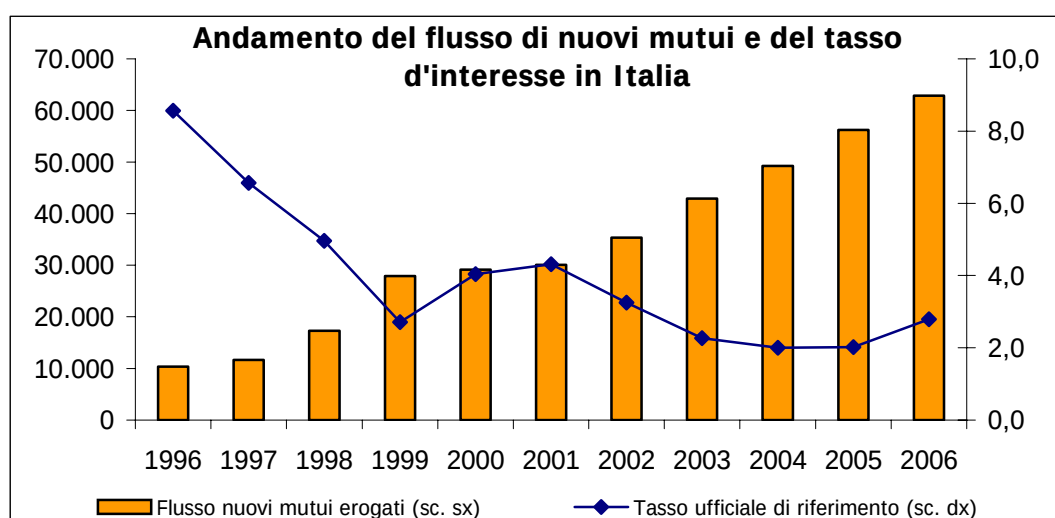
¹⁴ Una conseguenza di questi downgrade operati dalle società di rating è che alcuni ABS sono di fatto diventati illiquidi perché non c'erano più compratori disposti ad acquistarli al loro prezzo di mercato. Anche sulla fissazione del prezzo di questi titoli (mark to market) vi sono alcune ombre, perché non è stato il mercato a stabilirlo, ma è il risultato di valutazioni soggettive derivanti da complicati modelli algebrici.

zione dei mutui *subprime* nel momento in cui i tassi d'insolvenza sono cominciati a salire e quando alcune società del settore e fondi d'investimento sono falliti.

L'insieme di questi fattori di debolezza ed il panico che si è diffuso sui mercati ha fatto sì che la credibilità di tutto il sistema venisse minata, con un effetto domino che dal mercato immobiliare si è diffuso a quello finanziario, amplificando notevolmente gli effetti.

La dinamica di crescita del mercato italiano

Come si è detto in precedenza, il mercato dei mutui in Italia ha avuto una dinamica di crescita molto sostenuta negli ultimi dieci anni, ma con caratteristiche differenti da quelle americane.

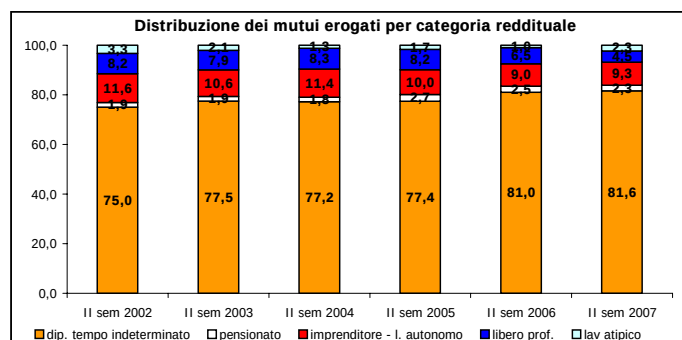


Elaborazione Ance su dati BCE e Banca d'Italia

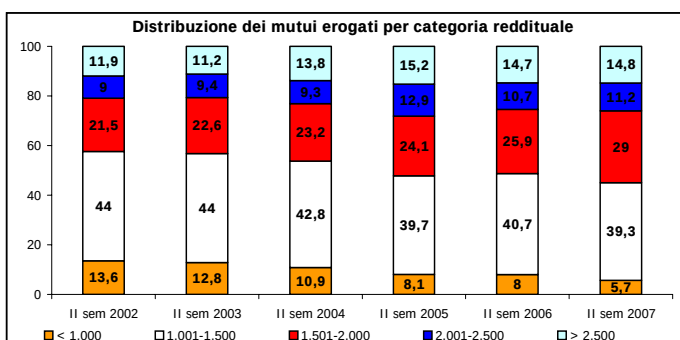
Anche nel nostro Paese si è potuto sfruttare l'abbassamento dei tassi d'interesse, ma il comportamento delle banche italiane è stato fin troppo "conservativo".

I prestiti alle controparti rischiose, che in Italia potremmo far coincidere con la figura dei lavoratori atipici, pesa molto poco rispetto al totale dei prestiti.

Secondo Mutuonline, i mutui concessi a questo tipo di clientela rappresentano il 2,3% del totale erogato nel secondo semestre 2007, leggermente in crescita rispetto al passato. I prestiti concessi alla fascia popolazione meno abbiente, vale a dire con reddito mensile inferiore a 1.000 euro, sono il 5,8%.



Fonte: Mutuonline - settembre 2007



Inoltre, al momento dell'erogazione, si è sempre seguita la regola che la rata non può eccedere il 30% del reddito disponibile. Nel caso di lavoratori atipici, poi, gli istituti di credito richiedono sempre che vi sia un garante.

Un'altra caratteristica che ci divide da tutti gli altri mercati è il livello del *Loan To Value*: secondo Mutuonline i prestiti con un LTV superiore al 70% rappresentano il 35,5% del mercato, molto inferiore rispetto a quello medio americano, pari al 74%.

Nella tabella a fianco, si è riportato il LTV medio nei principali Paesi europei: è facile constatare come i valori di quasi tutti i Paesi siano di gran lunga più elevati del nostro.

ALCUNE CARATTERISTICHE DEL MERCATO DEI MUTUI RESIDENZIALI IN EUROPA

Paesi	Stima del LTV medio per i nuovi mutui %	Regolamentazione relativa al massimo LTV concedibile %	Possibilità di usufruire del Home equity withdrawing %
Belgio	80-85	no	no
Danimarca	80	80,0	si
Germania	70	60,0 ²	-
Grecia	70-80	no	si, ma poco usati
Spagna	80	80,0 ²	si, ma poco usati
Francia	-	60,0	non usati
Irlanda	60-70	no	si, ma in casi speciali
Italia	n.d.	80,0 ³	non usati
Lussemburgo	80	no	non usati
Paesi Bassi	112	no	si
Austria	60	80,0	-
Portogallo	70-80	no	-
Finlandia	75-80	no	si
Svezia	80-90	no	si
Regno Unito	70	-	si

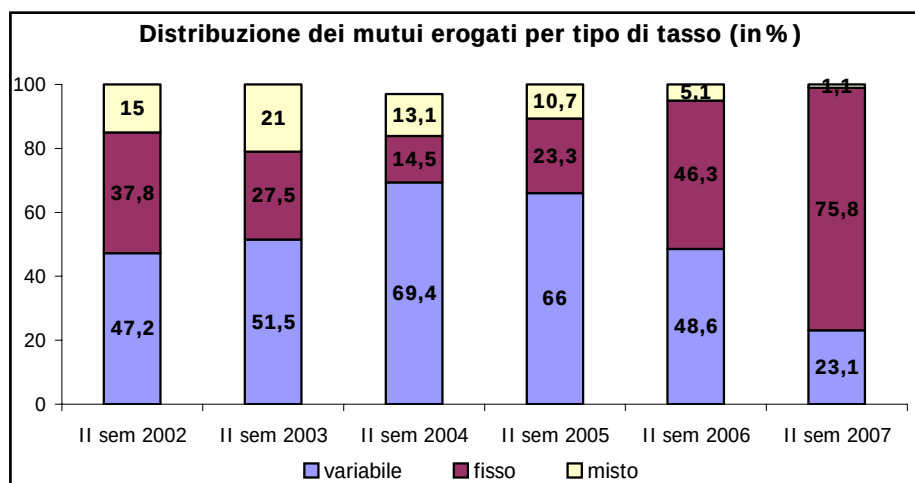
¹ LTV: Loan to Value: rapporto tra valore del prestito e valore dell'asset.

² per i prestiti cartolarizzati.

³ 100% se supportati da garanzie assicurative aggiuntive.

Fonte: BCE (2003)

Bisogna dare atto alle banche di aver dimostrato negli ultimi tempi una certa

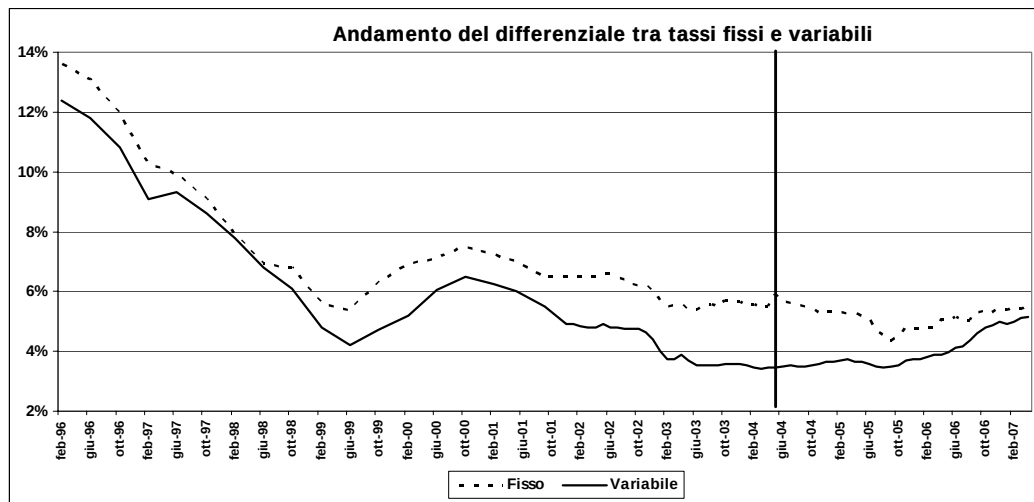


Fonte: Mutuonline - settembre 2007

incontrastato fino al secondo semestre 2004, rappresentando il 70% circa del mercato. Con gli aumenti del Tasso Ufficiale di Riferimento da parte della BCE, i clienti hanno cominciato a richiedere il tasso fisso sempre più insistentemente ed oggi i rapporti si sono invertiti: i mutui erogati nel secondo semestre 2007 sono per il 75,8% a tasso fisso e per il 23,1% a tasso variabile; contemporaneamente, il misto è sparito.

flessibilità
rispetto ai
cambiamenti
del mercato:
all'aumentare
dei tassi d'inte-
resse, la
preferenza dei
clienti è
cambiata
nettamente. Il
tasso variabile
è stato
protagonista

Nel confronto con i maggiori Paesi europei, i tassi italiani risultano ancora tra i più elevati. Su questa differenza di sicuro pesa il fatto che in Italia le procedure di pignoramento sono molto lunghe e questo rappresenta un rischio per le banche.



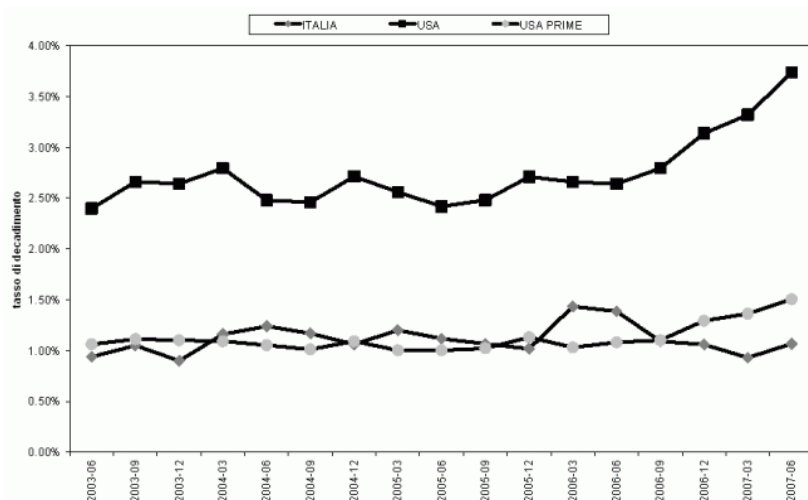
Ma l'introduzione dei *covered bond* anche nel nostro Paese, ovvero obbligazioni garantite da un patrimonio segregato dedicato, a detta anche della Banca d'Italia, potrà consentire agli istituti di credito nazionali di recuperare efficienza nella loro fase di finanziamento. Sono quindi ipotizzabili dei miglioramenti per la clientela, in termini di abbassamento dei costi, in modo da controbilanciare gli effetti dell'aumento del tasso di riferimento, con ovvie conseguenze positive sul mercato immobiliare.

Per quanto riguarda le scadenze, invece, si registra un ulteriore sbilanciamento verso periodi di ammortamento sempre più lunghi. Il 36,6% dei prestiti ha una scadenza compresa tra i 30 ed i 40 anni (dodici mesi fa le stesse scadenze costituivano il 27,1% del totale), mentre quelli a 25 anni rappresentano il 15,9% del mercato.

L'importo medio del mutuo erogato continua a crescere, arrivando a 128.549 euro (+4% circa rispetto a 12 mesi fa).

Ad una crescita così sostenuta dei prestiti ipotecari e a un sensibile cambiamento delle condizioni di mercato (il TUR è aumentato dal 2003 ad oggi dal 2 al 4%), le sofferenze in Italia sono rimaste stabili, al livello dell'1%.

Il Livello delle sofferenze in Italia e negli Stati Uniti



Elaborazione CRIF su dati Mortgage Bankers Association e Crif

La stessa cosa non si può dire per gli Stati Uniti: il tasso medio di sofferenze sui mutui prime è rimasto stabile all'1%, mentre quello sui subprime è salito a circa il 15%, con una brusca accelerazione negli ultimi sei mesi. E' da notare, però, che dal 2003 ad oggi il tasso di sconto americano è cresciuto di ben 4 punti percentuali.

Il risultato principale di questo confronto è che **la rischiosità sistemica del mercato nazionale è molto minore rispetto a quella americana** come ha sottolineato recentemente sia il Fondo Monetario Internazionale che la Banca d'Italia.

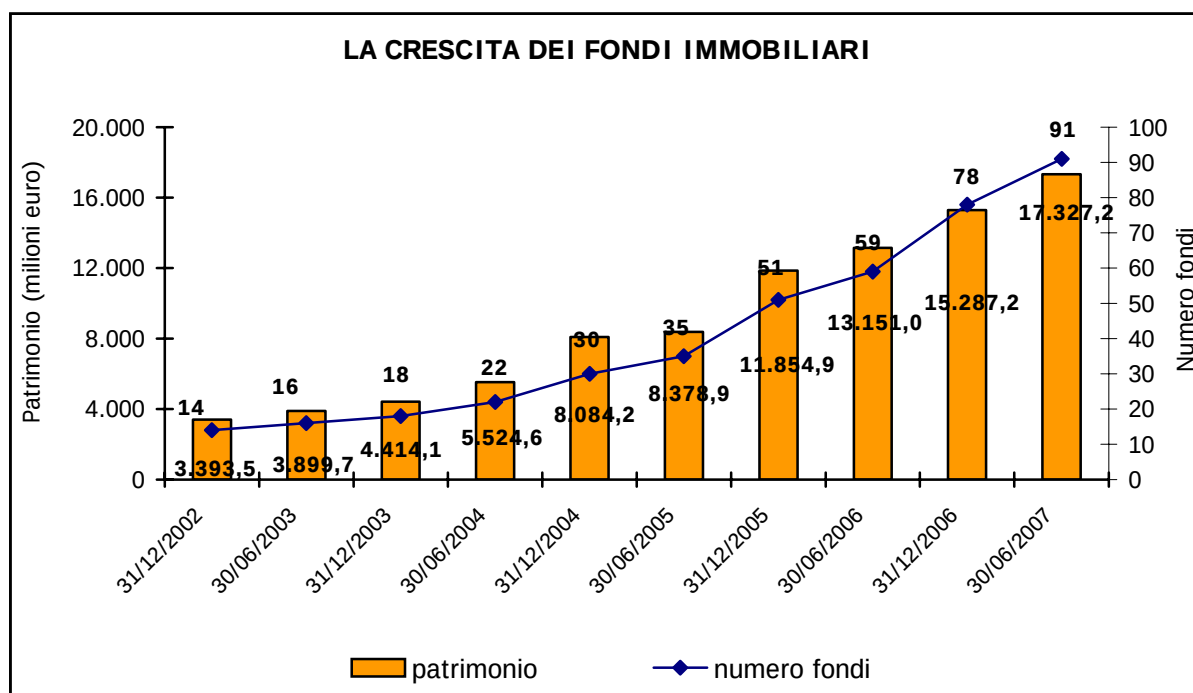
Per questa ragione appare completamente ingiustificato un cambiamento dei criteri accesso al credito da parte delle banche. Eppure gli operatori riferiscono di crescenti difficoltà per le famiglie e per le imprese nella sottoscrizione di nuovi mutui e la BCE conferma un simile atteggiamento da parte delle banche di tutta Europa.

Il pericolo è che si venga ad avere un razionamento del credito con gravi effetti reali per imprese ed operatori.

IL MERCATO DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA

E' il quinto anno consecutivo di crescita per il mercato dei fondi immobiliari: dalle prime rilevazioni effettuate da Assogestioni nel dicembre 2002, che indicavano un patrimonio complessivo di 3.393,5 milioni di euro appartenenti ai 14 fondi allora esistenti, strada ne è stata fatta.

A fine giugno 2007 il patrimonio dei 91 fondi attivi è pari a 17.327,2 milioni di euro, con una crescita rispetto al giugno dello scorso anno del 31,8% e del 107% rispetto a due anni fa.



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)

Nonostante l'introduzione di uno strumento finanziario nuovo come le SIIQ, il mercato dei fondi immobiliari ha continuato la sua crescita, arricchendosi, solo negli ultimi sei mesi, di 13 nuovi strumenti e di una nuova Società di Gestione del Risparmio (SGR).

Dei 13 nuovi fondi, ben 12 sono riservati ad investitori qualificati ed uno solo è di tipo retail. Continua quindi il trend di crescita dei riservati e si allarga il divario tra il mercato dei due strumenti: nell'ultimo anno e mezzo, i fondi dedicati agli investitori professionali sono passati da 28 a 64 (36 nuovi prodotti) mentre i retail da 23 a 27 (+4 prodotti).

IL MERCATO DEI FONDI IMMOBILIARI

	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	30/06/2007
Tipologia di fondo							
F. retail	10	12	14	19	23	26	27
F. riservati	1	2	4	11	28	52	64
<i>Totale</i>	<i>11</i>	<i>14</i>	<i>18</i>	<i>30</i>	<i>51</i>	<i>78</i>	<i>91</i>
Patrimonio gestito							
F. retail	2.571,7	3.001,8	3.435,3	5.107,6	6.065,2	7.073,7	7.310,4
F. riservati	114,7	391,6	978,7	2.976,6	5.789,7	8.214,0	10.016,7
<i>Totale</i>	<i>2.686,4</i>	<i>3.393,5</i>	<i>4.414,0</i>	<i>8.084,2</i>	<i>11.854,9</i>	<i>15.287,7</i>	<i>17.327,1</i>
Attività							
F. retail				6.531,0	8.058,9	9.875,1	10.339,9
F. riservati				5.777,6	10.204,9	15.392,9	16.285,2
<i>Totale</i>	<i>1.868,4</i>	<i>3.937,0</i>	<i>5.140,4</i>	<i>12.308,6</i>	<i>18.263,8</i>	<i>25.268,0</i>	<i>26.625,1</i>
Investimento in immobili	1.546,9	2.753,0	3.998,8	10.520,2	15.164,7	20.595,3	24.105,2
Società di Gestione del Risparmio	9	10	12	14	21	24	25

Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)

A livello aggregato, le attività sono, invece, cresciute del 40% rispetto a 12 mesi fa.

Le attività tengono conto dell'indebitamento, un fattore strategico a cui un numero sempre maggiore di fondi sta ricorrendo. Il totale dell'attivo è investito per l'84,2% in immobili, per un controvalore di 24.105 milioni di euro, per il 9,5% in valori mobiliari e liquidità, per il 2,3% in partecipazioni di controllo in società immobiliari e per il 4% in altri impieghi.

A metà giugno 2007, 69 fondi avevano fatto ricorso all'indebitamento per complessivi 10.861,5 milioni di euro. Il 73% del totale è appannaggio dei fondi riservati, che hanno raggiunto l'80% circa del massimo indebitamento possibile. I fondi retail, che storicamente hanno fatto ricorso in maniera minore all'indebitamento, hanno raggiunto circa il 50% del livello massimo indebitamento consentito per legge, con ampi margini di crescita futuri.

Crescono i fondi di tipo speculativo, sia come numerosità (sono 15, pari al 16,5%), sia come peso, rappresentando il 6,8% del patrimonio totale ed il 13,3% delle attività. Sono stati costituiti tutti mediante apporto e presentano un indebitamento pari a quasi 2,5 miliardi di euro.

Le nuove tendenze del mercato

Diminuisce, anche se di poco, il numero di fondi specializzati: a dicembre 2006, su 73 strumenti che avevano compiuto investimenti in immobili direttamente o indirettamente, 55 erano quelli che si erano specializzati in un comparto immobiliare specifico. Sei mesi dopo, su 88 fondi, 65 sono quelli specializzati, essendo aumentato il numero dei fondi misti, da 18 a 23.

La specializzazione* dei fondi immobiliari

comparto	n. fondi		investimenti		
	giu. 2007	dic. 2006	milioni di euro	dimensione media fondo	%
uffici	34	32	9.372,7	292,9	54,5
misti	23	18	4.284,4	238,0	24,9
residenziale	6	7	598,5	85,5	3,5
commerciale	9	6	1.440,4	240,1	8,4
industriale	6	5	919,8	184,0	5,3
turistico-ricreativo	4	3	399,2	133,1	2,3
altro	6	2	194,6	97,3	1,1
Totale	88	73	17.209,6	235,7	100,0

* Per specializzato s'intende quel fondo che ha effettuato più del 60% degli investimenti in un unico comparto

Elaborazione Ance su dati Assogestioni 2007

La dimensione media dei fondi specializzati è cresciuta, passando da 210 a 235,7 milioni di euro.

I settori in cui si è registrato maggiormente questo aumento sono il turistico-ricettivo (+188,6%) e il commerciale (+49,8%). Nei comparti altro (-71%) e l'industriale (-26,7%) la dimensione media è invece diminuita.

Le differenze esistenti tra i fondi retail ed i riservati

I fondi retail, ovvero quelli a accessibili a tutti i risparmiatori, sono mediamente di dimensioni più grandi: il patrimonio è pari a oltre 270 milioni di euro e l'attivo a 383 milioni. La durata media è di 11,1 anni, con un'oscillazione compresa tra i 7 ed i 15 anni.

La maggior parte di questi strumenti è stata costituita in modo ordinario, e non prevede la possibilità di riapertura delle sottoscrizioni.

Per quanto riguarda i fondi riservati, le dimensioni medie sono più limitate (156,5 milioni di euro), dal momento che la maggior parte (48 fondi su 64) prevedono la possibilità di riaprire le sottoscrizioni una volta partiti ("drawdown").

L'attivo medio degli strumenti riservati si attesta a 285,7 milioni di euro, il 75% della media dei fondi retail, mentre la durata media è superiore (13 anni con oscillazioni tra i 3 ed i 30 anni).

Il 90% dei prodotti riservati sono stati costituiti tramite apporto e ben 22 sono specializzati nel comparto uffici.

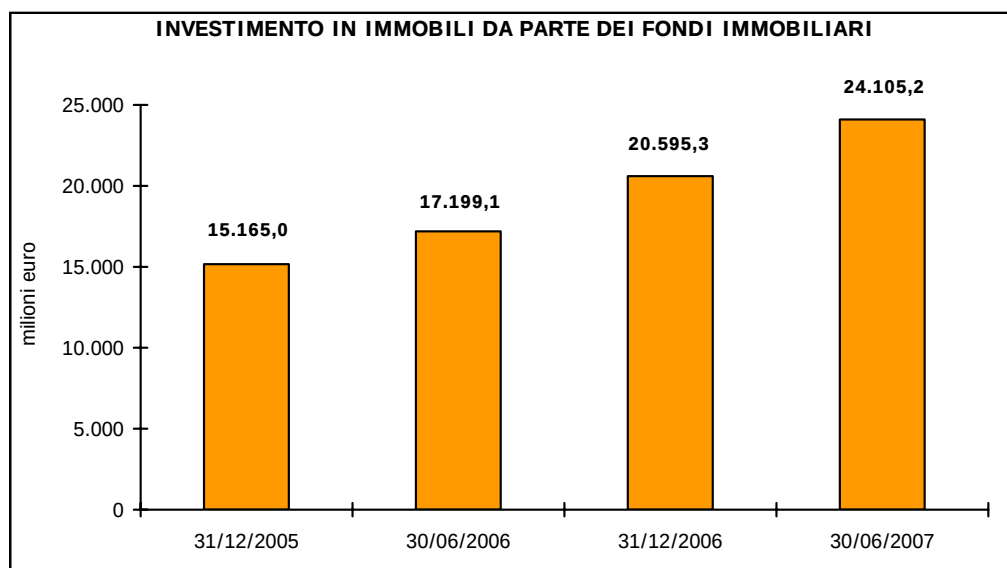
Principali differenze tra fondi retail e riservati

tipo di fondo	patrimonio medio	attivo medio	durata			modalità di costituzione		fondi specializzati in un comparto
			media	min	max	ordinario	ad apporto	
retail	270	383	11,1	3	30	21	6	60%
riservati	156,5	285,7	13	7	15	6	58	83,3%

Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)

Investimenti in immobili

Per i fondi immobiliari, l'investimento complessivo in immobili è salito a 24.105 milioni di euro, pari al 17,7% in più di sei mesi fa (+332% rispetto a tre anni fa). Questo vuole dire che in sei mesi sono stati acquisiti asset per oltre 3.500 milioni di euro¹⁵, mentre se il confronto si fa sugli ultimi 12 mesi, il valore delle acquisizioni sale a 6.905 milioni di euro.



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)

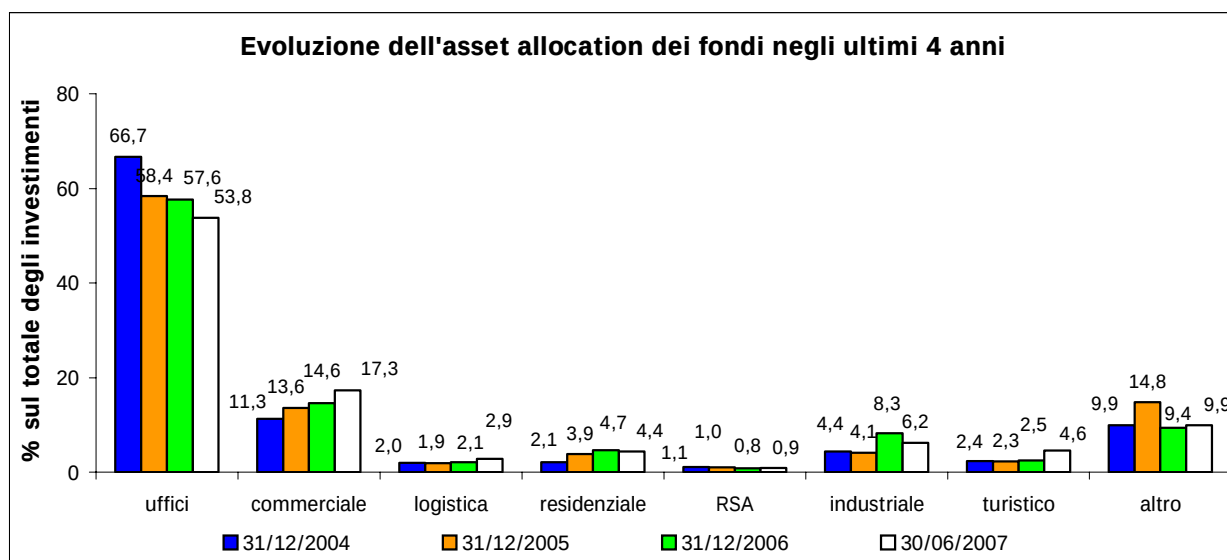
Asset allocation

In aggregato, paragonando l'asset allocation di fine 2004 con quella del giugno 2007, colpisce la diminuzione degli investimenti negli uffici (-13%) e la conseguente maggiore diversificazione tipologica, un fenomeno che ha premiato in particolar modo il comparto commerciale (+6%), il turistico - praticamente raddoppiato - e l'industriale (+1,8%).

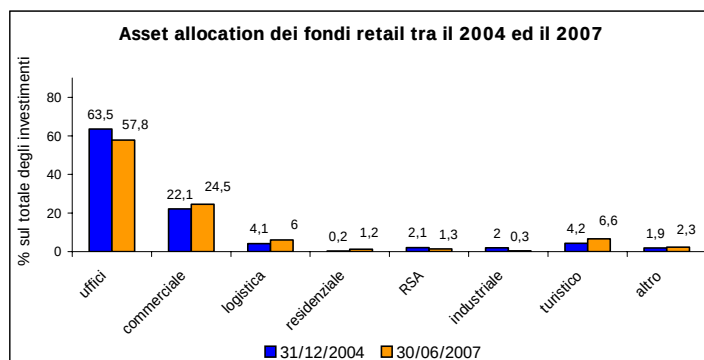
Permangono alcune differenze nelle strategie di investimento tra fondi retail e riservati.

¹⁵ Gli importi si intendono al netto delle dismissioni.

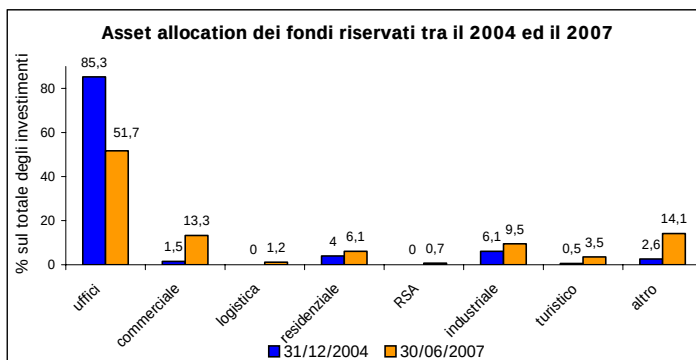
I primi, oltre naturalmente agli uffici, investono un quarto del patrimonio nel comparto commerciale (24,5%), nella logistica (6%) e nel turistico (6,6%). I fondi riservati, invece, avendo aumentato la diversificazione¹⁶, hanno investito nel settore altro (soprattutto caserme e centraline telefoniche, 14,1%), nell'industriale (9,5%) e nel commerciale (13,3%).



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)



Distribuzione geografica degli investimenti

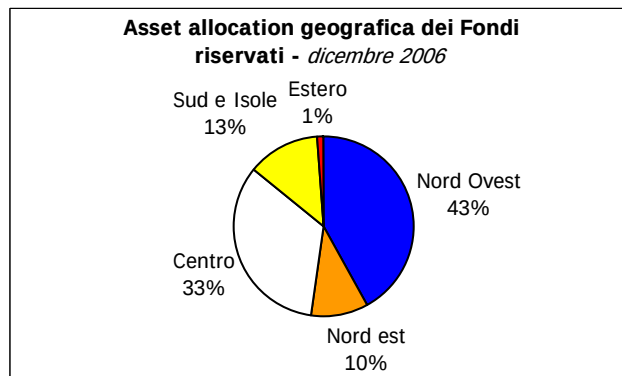
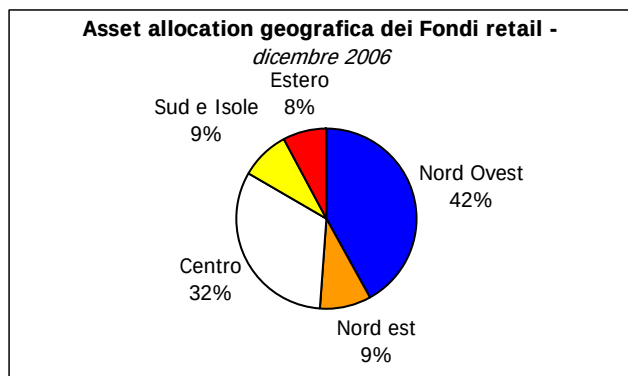
A livello aggregato, il Nord-Ovest è ritornato ad essere l'area geografica in cui si concentrano la maggior parte degli investimenti (42% del totale). Il Centro, invece, subisce una riduzione abbastanza sensibile rispetto a 6 mesi fa (-4,1%, scendendo al 32,1%), mentre il Sud, in crescita ormai da alcuni anni, rappre-

¹⁶ Gli investimenti in uffici da parte dei fondi riservati sono calati dall'85,3% di fine 2004 al 51,7% del giugno 2007

senta l'11,8%, soprattutto grazie agli investimenti dei fondi riservati, che hanno impegnato il 13% del patrimonio nelle Regioni del mezzogiorno.

In crescita anche gli investimenti all'estero, dovuti soprattutto ai fondi retail mentre il Nord-Est è invece in leggero calo rispetto a fine 2006 (9,9% degli investimenti complessivi).

Nei due grafici in basso si riporta la distribuzione geografica delle scelte d'investimento dei fondi retail e di quelli riservati.



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)

LE CARATTERISTICHE DEI FONDI IMMOBILIARI						
Gruppo bancario di appartenenza	Società di Gestione del risparmio e nome del fondo	Tipologia di fondo	Durata (in anni)	Durata residua indicativa (in anni)	Clientela	Rendimento obiettivo
Banca Nazionale del Lavoro SGR	BNL Fondi Immobiliari					
	BNL Portfolio Immobiliare	ordinario	10	3,3	Retail e investit. istituz.	Tasso inflaz.+ 3% (rend. annuo composto)
	Portfolio Immobiliare Crescita	ordinario	7	1,3	Retail e investit. istituz.	7,5% annuo composto
	Estense - Grande Distribuzione	ordinario	10	6,3	Retail e investit. istituz.	5,5% annuo composto
	Fondo Lazio	apporto pubbl.	3	2	Investit. istituz.	-
	Immobiliare dinamico	ordinario	15	13,3	Retail e investit. istituz.	5,5% annuo composto
Banca Finnat Euramerica SGR	Patrimonio Uno	apporto pubbl.	-	10,3	Investit. istituz.	-
	Investire Immobiliare					
	FIP - Fondo Immobili Pubblici	apporto pubbl.	15	12,3	Investit. istituz.	-
Deutsche Bank SGR	Obelisco	ordinario	10	8,3	Retail e investit. istituz.	5,5% annuo semplice
	Deutsche Bank Fondimmobiliari					
	Valore Immobiliare Globale	ordinario	15	7,3	Retail e investit. istituz.	5% annuo composto
	Piramide Globale	ordinario	15	8,3	Retail e investit. istituz.	5% annuo composto
Beni Stabili SGR	Dolomit	ordinario	-	6,3	Retail e investit. istituz.	4,5% annuo composto
	Beni Stabili Gestioni					
	Secur Fondo	ordinario	15	7,3	Retail e investit. istituz.	4,5% annuo semplice
Unicredit Italiano SGR	Immobiliun 2001	ordinario	15	10,3	Retail e investit. istituz.	5% annuo semplice
	Invest Real Security	ordinario	10	6,3	Retail	5% annuo semplice
	Italian Real Estate Fund	-	7	-	-	-
	Pioneer Investment Management					
Gruppo Credit Agricole - Gruppo Intesa SGR	Unicredit Immobiliare Uno	ordinario	15	7,3	Retail e investit. istituz.	5% annuo composto
	Nextra Investment Management					
	Nextra Sviluppo Immobiliare	ordinario	15	9,3	Retail e investit. istituz.	-
Capitalia SGR	Nextra Immobiliare Europa	ordinario	15	9,3	Retail e investit. istituz.	Tasso inflaz. + 3%
	Fondi Immobiliari Italiani					
	Fondo Alpha	apporto pubbl.	15	7,8	Retail e investit. istituz.	Indice Btp MTS+0,75%
	Fondo Beta	apporto pubbl.	8	3,5	Retail e investit. istituz.	Tasso inflaz. + 3% (annuo composto)
Polis SGR	Fondo Delta	ordinario	?	7,3	Retail e investit. istituz.	5% annuo composto
	Polis Fondi					
	Polis	ordinario	12	5,3	Retail e investit. istituz.	5% netto annuo composto
Banca Popolare di Milano SGR	Bipiemme Real Estate					
	Investietico	ordinario	10	5,3	Retail	5% annuo semplice
Sorgente SGR	Sorgente					
	Michelangelo	ordinario	8	2,3	Investit. istituz.	6,5% annuo composto
	Caravaggio	ordinario	8	5,3	Retail e investit. istituz.	7% annuo composto
	Raffaello	apporto misto	20	-	Investit. istituz.	6% annuo composto
	Donatello	apporto misto	-	-	-	7% annuo composto
	Baglioni	apporto misto	30	28,9	-	6,5 annuo composto
Pirelli & C. Real Estate SGR	Pirelli & C. Real Estate					
	Tecla Fondo Uffici	apporto priv.	7	4,3	Retail e investit. istituz.	8% annuo composto
	Pirelli RE Office Fund Cloe	apporto priv.	7	4,3	Investit. istituz.	10% IRR a vita intera
	Olinda - Fondo shops	apporto priv.	4,3	4,3	Retail e investit. istituz.	8% annuo composto
	Clarice - Fondo Light Industrial	apporto priv.	14,3	14,3	Investit. istituz.	10-13% IRR a vita intera
	Berenice - Fondo Uffici	apporto priv.	7	5,3	Retail e investit. istituz.	7% annuo composto
	Diomira - Fondo Residenziale	apporto priv.	5	4	Investit. istituz.	-
	Teodora	apporto priv.	10	8,3	Investit. istituz.	-
	Raissa	apporto priv.	6	5	Investit. istituz.	-
	Armilla	apporto priv.	?	14,3	Investit. istituz.	8,5% a vita intera
	Pirelli RE Opportunities					
	Spazio Industriale	apporto misto	7	6	Investit. istituz.	-
	Hspitality & Leisure	apporto misto	7	7	Investit. istituz.	-
	Sai Investimenti					
	Tikal R.E. Fund	apporto priv.	7	7	Investit. istituz.	8% annuo composto
RAS SGR	RAS Asset Management					
	Antares	ordinario	15	13	Investit. istituz.	5% annuo composto
Gruppo Medilum SGR	Mediolanum gestione Fondi					
	Mediolanum Property	ordinario	-	14,3	Investit. istituz.	5% annuo composto
Autostrade BS-PD SGR	Serenissima					
	Vitruvio	apporto priv.		8,3	Investit. istituz.	8% annuo composto
Fabrica immobiliare SGR	Fabrica immobiliare					
	Socrate	ordinario		10,3	Retail e investit. istituz.	6% annuo composto
Vegagest Sgr SGR	Vegagest Sgr					
	Europa Immobiliare N° 1	ordinario	10	7,8	Retail e investit. istituz.	7% annuo composto
First Atlantic RE SGR	First Atlantic RE					
	Atlantic 1	apporto priv.	-	6,3	Retail e investit. istituz.	8,5% composto annuo

Fonte: Assogestioni - ottobre 2007

L'OPERATIVITA' DEI FONDI IMMOBILIARI															
Gruppo bancario di appartenenza	Società di Gestione del risparmio e nome del fondo	Investimento complessivo in immobili (mln euro)	Investimenti per destinazione d'uso (in %)								Suddivisione per area geografica				
			commerciale	industriale	logistica	residenziale	RSA	turistico	uffici	altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
Gruppo BNP Paribas															
SGR	BNL Fondi Immobiliari	2.216,1	22,9	0,4	5,2	2,8	-	6,5	52,7	9,6	21,6	32,7	30,7	7,4	7,7
	BNL Portfolio Immobiliare	563,4	26,5	-	17,6	2,8	-	-	55,9	-	29,0	30,0	17,0	-	24,0
	Portfolio Immobiliare Crescita	261,3	27,2	-	0,4	-	-	-	72,4	-	-	39,0	52,4	1,6	7,1
	Estense - Grande Distribuzione	258,8	100,0	-	-	-	-	-	-	-	63,0	6,0	-	31,0	-
	Immobiliare Dinamico	184,8	6,7	-	7,7	9,6	-	-	76,0	-	6,8	75,3	9,2	-	8,7
	Patrimonio Uno	739,3	0,8	1,1	-	0,3	-	1,5	69,8	26,5	18,8	24,5	46,0	10,7	-
Banca Finnat Euramerica															
SGR	Investire Immobiliare	4.005,6	0,3	-	0,7	-	-	-	66,7	32,3	8,1	37,2	37,2	17,5	-
	FIP - Fondo Immobili Pubblici	3.750,3	-	-	-	-	-	-	66,2	33,8	8,6	38,2	34,7	18,5	-
	Obelisco	255,3	4,8	-	10,6	-	-	-	74,4	10,2	-	21,9	74,7	3,4	-
Deutsche Bank															
SGR	Deutsche Bank	844,9	12,5	-	13,0	-	-	10,1	51,3	13,1	1,9	68,2	28,2	1,7	-
	RREEF AI SGR	150,7	-	-	-	7,2	-	-	48,8	43,9	8,3	45,9	14,4	31,5	-
SGR	RREEF Fondiimmobiliari Sgr	694,2	15,6	-	12,5	-	-	16,4	42,9	12,7	0,3	64,4	31,9	3,3	-
	Valore Immobiliare Globale	235,1	21,0	-	30,0	-	-	-	49,0	-	-	88,0	12,0	-	-
	Piramide Globale	239,5	18,0	-	-	-	-	32,0	30,0	20,0	-	55,0	45,0	-	-
	Dolomit	103,3	15,0	-	16,0	-	-	36,0	27,0	6,0	-	69,0	21,0	10,0	-
Beni Stabili															
SGR	Beni Stabili Gestioni	1.011,7	18,7	1,0	5,8	9,5	0,7	0,6	63,1	0,5	12,2	44,4	34,3	9,2	-
	Secur Fondo	175,9	26,2	-	7,4	-	4,3	3,7	58,4	-	16,4	43,3	29,6	10,7	-
	Immobiliun 2001	143,1	-	-	16,6	-	-	-	83,4	-	7,6	35,2	57,2	-	-
	Invest Real Security	184,6	55,2	-	-	-	-	-	44,8	-	3,1	62,8	5,8	28,4	-
Unicredit Italiano															
SGR	Pioneer Investment Management	461,3	30,5	-	10,8	3,6	-	6,6	48,5	-	15,0	28,6	45,2	11,3	-
	Unicredit Immobiliare Uno	461,3	30,5	-	10,8	3,6	-	6,6	48,5	-	15,0	28,6	45,2	11,3	-
Gruppo Credit Agricole - Gruppo Intesa															
SGR	CAAM	744,0	29,4	-	9,4	-	-	4,9	56,2	1,9	20,5	37,9	4,0	8,5	29,1
	Nextra Sviluppo Immobiliare	255,7	14,9	-	6,6	-	-	14,3	64,2	-	12,6	64,2	0,7	22,5	-
	Nextra Immobiliare Europa	286,0	8,8	-	5,9	-	-	-	85,3	-	8,0	16,4	-	-	75,6
Capitalia															
SGR	Fondi Immobiliari Italiani	1.430,0	3,4	0,1	3,4	-	-	22,8	60,4	9,8	0,2	9,6	61,4	24,1	4,6
	Fondo Alpha	450,2	4,2	-	10,7	-	-	-	66,4	18,7	-	16,6	83,4	-	-
	Fondo Beta	342,9	1,2	-	-	-	-	-	17,4	71,8	1,0	3,3	78,4	17,4	-
	Delta Immobiliare	210,3	-	-	-	-	-	100,0	-	-	-	-	14,6	85,4	-
Polis															
SGR	Polis Fondi	275,0	6,3	-	15,2	-	-	13,0	62,1	3,3	18,1	49,2	32,7	-	-
	Polis	275,0	6,3	-	16,2	-	-	13,0	62,1	3,3	18,1	49,2	32,7	-	-
Aedes															
SGR	Aedes Bipiemme Real Estate	982,1	52,0	-	-	1,7	8,6	2,8	34,9	-	4,3	56,0	32,5	7,3	-
	Investietico	162,2	-	-	-	-	52,3	-	47,7	-	-	82,9	17,1	-	-
Sorgente															
SGR	Sorgente	583,5	18,0	-	-	14,2	0,7	25,3	38,6	3,2	19,5	26,6	35,4	1,0	17,6
	Michelangelo	204,9	-	-	-	4,0	2,0	19,0	66,0	9,0	-	23,0	32,0	-	45,0
	Caravaggio	299,8	35,0	-	-	25,0	-	10,0	30,0	-	25,0	36,0	37,0	2,0	-
	Baglioni	78,9	-	-	-	-	-	100,0	-	-	49,0	-	38,0	-	13,0
Fonditalia-Sai															
SGR	SAI Investimenti	581,8	10,0	-	-	1,0	-	6,0	83,0	-	-	56,3	43,7	-	-
Pirelli & C. Real Estate															
SGR	Pirelli & C. Real Estate	6.929,5	22,3	19,4	1,8	4,0	1,1	1,8	47,5	2,0	9,1	44,2	29,3	17,4	-
	Pirelli & C. Real Estate	4.490,1	17,2	20,8	1,7	0,2	0,3	0,1	58,0	1,7	7,7	39,7	36,5	16,2	-
	Tecla Fondo Uffici	820,3	-	3,0	-	-	-	-	97,0	-	2,0	39,0	43,0	16,0	-
	Pirelli RE Office Fund Cloe	507,0	-	-	-	-	-	-	100,0	-	-	35,0	63,0	2,0	-
	Olinda - Fondo Shops	612,7	85,0	-	-	-	-	-	15,0	-	18,0	70,0	8,0	4,0	-
	Clarice - Fondo Light Industrial	225,4	-	100,0	-	-	-	-	-	-	5,0	41,0	27,0	27,0	-
	Berenice - Fondo Uffici	845,4	30,0	-	-	-	-	-	70,0	-	1,0	46,0	51,0	2,0	-
	Teodora	171,3	-	-	-	4,0	-	2,0	93,0	1,0	-	1,0	99,0	-	-
	Armilla	243,0	-	-	-	-	-	-	100,0	-	25,0	19,0	33,0	23,0	-
SGR	Pirelli RE Opportunities	2.439,4	31,7	16,9	2,1	11,1	2,6	4,9	28,1	2,6	11,8	52,5	16,1	19,6	-
Fabrica Immobiliare															
SGR	Fabrica Immobiliare	953,6	13,2	1,7	-	41,6	2,3	0,1	20,1	20,9	-	23,2	74,9	1,9	-
Le Assicurazioni Generali															
SGR	Generali Property Investments	686,0	2,6	-	-	1,9	-	-	91,3	4,2	10,1	71,9	16,4	1,6	-
Vegagest															
SGR	Vegagest	448,8	26,3	-	21,4	-	3,5	9,0	39,9	-	-	20,6	8,2	1,1	70,0
	Europa Immobiliare n. 1	448,8	26,3	-	22,4	-	3,5	9,0	39,9	-	-	20,6	8,2	1,1	70,0
Autostrade BS-PD															
SGR	Serenissima	168,0	34,0	-	-	-	-	-	66,0	-	64,0	36,0	-	-	-
	Serenissima Vitruvio	168,0	34,0	-	-	-	-	-	67,0	-	64,0	36,0	-	-	-
Gruppo Mediolanum															
SGR	Mediolanum Gestione Fondi	211,3	10,8	-	-	1,2	5,8	14,2	68,0	-	51,0	39,9	7,8	1,3	-
	Mediolanum Real Estate	137,3	16,6	-	-	-	9,0	21,9	52,6	-	24,5	61,5	12,0	2,0	-
Banca Esperia															
SGR	Dueemme	336,2	1,6	36,5	-	23,1	-	5,3	21,9	11,5	15,3	76,9	7,8	-	-
Finanziaria Internazionale															
SGR	Finanziaria Internazionale Alt. Inv.	827,4	41,6	1,0	-	3,6	-	3,8	29,7	20,3	13,7	76,1	6,3	3,8	-
Monte dei Paschi di Siena															
SGR	Monte dei Paschi A M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
First Atlantic RE															
SGR	First Atlantic RE	1.127,9	15,3	-	-	-	-	-	84,7	-	0,7	48,2	42,6	8,6	-
	Atlantic 1	748,5	23,0	-	-	-	-	-	77,0	-	1,0	68,0	18,0	13,0	-
Ersel															
SGR	Ersel Asset Management Spa	39,0	-	89,2	-	-	-	-	6,4	4,4	-	100,0	-	-	-
RAS															
SGR	RAS Asset Management	127,8	-	-	-	-	-	9,8	48,8	41,5	13,8	81,5	4,8	-	-
	Antares	128,8	-	-	-	-	-	9,8	48,8	41,5	13,8	81,5	4,8	-	-
Totale		24.991,5	17,3	6,2	2,9	4,4	0,9	4,6	53,9	9,9	9,9	42,0	32,9	11,8	3,5
Fonte: Assocestioni - ottobre 2007															

Fonte: Assogestioni - ottobre 2007

CITTÀ, CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI, CRESCITA SOSTENIBILE

E' ormai di tutta evidenza il ruolo strategico delle aree metropolitane per rinnovare le basi della competitività, aumentare il potenziale di crescita e rafforzare la coesione sociale.

Le aree metropolitane rappresentano i territori essenziali per conseguire, oltre ad obiettivi di ordine economico, anche obiettivi sociali e ambientali, nella convinzione che dalle città si possa avviare un processo di sviluppo vigoroso e al tempo stesso solidale.

Costruire il futuro di una città, in questa visione, vuol dire individuare le funzioni cardine sulle quali fare sviluppo, vuol dire adattare spazi e luoghi perché ciò si realizzi, attraverso l'avvio di progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Le città espanse

La struttura delle aree metropolitane ha subito, negli ultimi nove anni, gli effetti di un forte interesse per il "bene casa", giustificato non solo dalla necessità di acquisto di un'abitazione, ma anche dall'acquisto di una casa come investimento, sicura fonte di reddito e sicurezza patrimoniale.

Il lievitare dei prezzi delle case ha determinato, come più volte evidenziato, una redistribuzione della popolazione delle aree urbane, con uno spostamento dalle zone centrali a zone sempre più esterne, alla ricerca di abitazioni a prezzi e canoni più contenuti. Un fenomeno che vede rimanere nelle zone centrali le famiglie più anziane, le più ricche, i single, estromettendo le famiglie a più basso reddito.

Quello che emerge dai dati dell'Istat sembrerebbe andare in una direzione diversa, con una crescita negli anni 2001-2006 della popolazione dei grandi centri urbani.

Nelle aree metropolitane del centro nord (con l'esclusione di Venezia) il fenomeno di perdita della popolazione residente, visibile nel periodo intercensuario 1991-2001, si è interrotto. A Milano, ad esempio, l'Istat, tra il 2001 e il 2006, registra un incremento complessivo della popolazione residente del 4,0% (+49.934 abitanti).

L'aumento di popolazione, in questi anni, a fronte di un saldo naturale che è rimasto negativo, è stato determinato da un saldo migratorio positivo, dovuto ad un aumento di persone provenienti dall'estero. Tra i fattori che hanno contribuito a questo fenomeno vi è principalmente la sanatoria delle persone straniere irregolari avvenuta nel 2002, i cui effetti si sono evidenziati a partire dal 2003.

La sanatoria ha fatto emergere una componente della popolazione già presente che, è possibile immaginare, risiede prevalentemente nei comuni capoluogo presso le abitazioni dei datori di lavoro, ripopolando la città con una forte presenza lavorativa.

L'effetto della sanatoria, infatti, sta scemando e già nel 2005 si sono cominciati a manifestare i primi segnali di decremento della popolazione nei comuni capoluogo, segnali che si sono confermati nel 2006, con l'eccezione di Verona.

A Roma la dinamica presenta segni contrastanti, nel 2002 la popolazione è diminuita, ma nel 2004 la popolazione è cresciuta dello 0,5%, per ridiminuire nel 2005 (-0,2%). Nel 2006 l'Istat riporta una crescita sostenuta della popolazione nel comune capoluogo che deve imputarsi ad una revisione anagrafica della popolazione.

Popolazione residente nelle province dei grandi comuni per tipologia di comune - Variazioni %

Province	Comune capoluogo		Altri comuni della provincia		Totale provincia	
	2001/1991	2006/2001	2001/1991	2006/2001	2001/1991	2006/2001
Torino	-10,1	4,2	2,1	3,7	-3,2	3,9
Genova	-10,1	1,0	-2,0	1,5	-7,7	1,2
Milano	-8,3	4,0	7,1	5,3	-0,8	4,8
Verona	-1,0	2,9	3,2	7,9	4,9	6,4
Venezia	-9,2	-0,7	-9,6	5,4	-1,3	3,3
Bologna	-8,2	0,7	8,4	6,8	0,9	4,4
Firenze	-11,7	3,0	4,9	4,6	-3,5	4,0
Roma	-6,8	6,3	3,7	12,9	-1,6	8,3
Napoli	-5,9	-2,9	2,5	2,5	1,4	0,7
Bari	-7,5	2,8	4,3	2,2	1,9	2,3
Palermo	-1,7	-2,8	-4,4	4,6	0,9	0,5
Catania	-6,0	-3,4	3,9	4,5	1,8	2,2
Messina	8,8	-2,6	-1,7	-0,3	2,4	-1,2

Elaborazione Ance su dati Istat

Tornando alle dinamiche demografiche nelle grandi città, si deve comunque evidenziare che, non considerando i flussi dall'estero, le persone che sono uscite dai comuni capoluoghi, nel periodo 2001-2006, sono risultate superiori a quelle iscritte da altri comuni, persistendo, dunque, una redistribuzione della popolazione dai comuni capoluogo a zone più esterne.

Sostenuta, infatti, continua ad essere la crescita di popolazione negli altri comuni della provincia in tutti i comuni capoluogo. A Roma e a Milano, nel periodo 2001-2006, è aumentata la popolazione residente negli altri comuni della provincia, con una crescita complessiva, rispettivamente, del 12,9% e del 5,3%.

Quasi tutti i grandi comuni del Centro Nord, quindi, grazie al positivo saldo con l'estero, sono riusciti a bilanciare l'andamento negativo del saldo naturale e la perdita dovuta alla mobilità interna.

Diversamente, le grandi città del Mezzogiorno, con l'esclusione di Bari, pur evidenziando un positivo andamento del saldo naturale, non sono riuscite a contrastare le perdite di popolazione causate dal saldo migratorio negativo con il

resto dei comuni d'Italia, anche in considerazione della scarsa attrattività nel Mezzogiorno di flussi migratori esteri.

Prosegue, infatti, la migrazione dal Mezzogiorno verso il Centro-Nord: il flusso dei trasferimenti si attesta a circa 123.000 unità all'anno e le prime elaborazioni della Svimez confermano questo trend anche per il 2005 e 2006.

Ulteriore caratteristica è il forte coinvolgimento della componente giovanile, in particolare nella fascia d'età tra i 25 e i 29 anni. Inoltre, quasi la metà (49,4%) delle persone che hanno lasciato il Mezzogiorno aveva un titolo di studio medio-alto (diploma superiore laurea). Si assiste, dunque, ad una fuga di cervelli dalle aree meridionali, la forza creativa si sposta per mancanza di opportunità.

Molte delle periferie delle città meridionali, forse più di quanto non accada al Centro-Nord, si trovano in un completo stato di abbandono e di degrado urbano e sociale, espressioni di emarginazione sociale e marginalità urbana, dove lo stato di deficienza degli insediamenti abitativi si affianca alla totale assenza di servizi sociali e di collegamenti.

I “non quartieri”, senza alternative di sbocchi sociali e culturali, costituiscono una fonte di disagio e di sofferenza, e rappresentano l'origine di comportamenti a rischio che spesso sfociano in fenomeni veri e propri di criminalità organizzata.

Eppure la sicurezza, la legalità sono necessarie per lo sviluppo economico e proprio una diversa organizzazione degli spazi delle città può agire come deterrente al prodursi di azioni criminali, impedendo che si instaurino condizioni di degrado e facendo leva sulla possibilità di una sorveglianza spontanea da parte degli abitanti.

Politiche per la trasformazione urbana: riqualificare le periferie e mobilità

La dilatazione delle città pone, anzitutto, l'urgenza di avviare un processo di rinnovamento attraverso interventi volti a ricucire il tessuto urbano; accanto alla “città delle grandi distanze” esiste infatti una forte domanda di vita sociale di prossimità, di quartieri residenziali nei quali “abitare” non è più soltanto stare a casa.

L'idea è quella di diffondere centralità, sfruttando anche i vuoti tra le zone edificate per riequilibrare i pesi insediativi e tentare una ricucitura non banale del paesaggio urbano. La riqualificazione richiede un approccio integrato ai problemi del territorio e deve soddisfare una domanda di qualità (ambientale, di relazioni, di vita), e restituire ricchezza e vitalità allo spazio pubblico.

Questo significa dare una risposta alle esigenze della collettività e agli emergenti fabbisogni qualitativi della domanda immobiliare, non solo delle famiglie ma anche degli investitori, che sempre più guardano al contesto insediativo, alla qualità urbana e ambientale, all'efficienza dei collegamenti, alla sicurezza.

Accanto all'intervento "simbolo" di una città, occorre diffondere qualità edilizia sul territorio, pensando e realizzando una redistribuzione e riprogettazione del territorio e dello spazio urbano.

Tali esigenze trovano risposta nel recupero di quartieri, in interventi di demolizione e ricostruzione, in significativi programmi di riqualificazione, restituendo identità ai luoghi e il senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

Le città sono utilizzate di più, in quanto poli di sviluppo e di attrazione di attività e di funzioni, principali luoghi di riferimento anche dal punto di vista economico, è nelle città, infatti, che viene prodotta parte consistente del reddito nazionale.

La disponibilità di infrastrutture di trasporto presente nelle città italiane è veramente bassa, gravi sono le carenze che compromettono la competitività di molti centri urbani, competitività intesa come accessibilità, attrattività economica, concentrazione di attività internazionali e direzionali, qualità delle relazioni che vi si svolgono.

La carenza nella qualità dei servizi pubblici locali è testimoniata, inoltre, dal forte disagio negli spostamenti in città denunciato dalla popolazione quotidianamente.

Strategica, quindi, diventa la coerenza tra la pianificazione urbana e le politiche dei trasporti, prevedendo interventi di potenziamento della rete infrastrutturale per dare una risposta efficiente e sostenibile alla crescente domanda di spostamento.

Dotazione di metropolitane nelle principali città europee

Città	Paese	Estensione (in km)	N. linee	N. stazioni	Popolazione residente
Londra	Regno Unito	408	12	275	2.773.000*
Madrid	Spagna	226,9	13	-	3.169.400
Parigi	Francia	211	12		2.110.400**
Berlino	Germania	151,7	9	170	3.274.500
Stoccolma	Svezia	100	3	100	1.251.900
Barcellona	Spagna	86,6	5	118	1.528.800
Milano	Italia	69	3		1.299.439
Bonn	Germania	54,7	7	-	
Bilbao	Spagna	34,14	2	27	357.000
Roma	Italia	33,9	2	49	2.553.873
Bruxelles	Belgio	29,5	3	71	992.041
Napoli	Italia	14	1	14	995.171
Genova	Italia	4,5	1		605.840
Catania	Italia	3,8	1	4	305.773

*Considerando anche la periferia, Londra conta oltre 7 milioni di abitanti

**il dato si riferisce solo alla popolazione del Centro di Parigi. Considerando tutta la regione dell'Ile de France, la popolazione complessiva supera i 12 milioni di abitanti.

Elaborazione Ance su fonti diverse

Gli indicatori infrastrutturali confermano che molto resta da fare per portare i trasporti ad un livello accettabile per le imprese e soprattutto per i cittadini e il loro diritto ad una mobilità rapida ed efficiente. Un caso tra tutti, l'insufficiente dotazione di reti metropolitane delle città italiane.

A parte Londra, Parigi e Madrid, capitali europee note per la loro dotazione di linee metropolitane, anche

Berlino, Barcellona e Stoccolma possono beneficiare di una rete più capillare di quella, ad esempio, di Milano e Roma.

Sistemi urbani: dinamismo e conflitti

Nel Rapporto annuale 2006, l'Istat ha individuato, applicando la metodologia proposta da Unece ed Eurostat, gli "agglomerati morfologici urbani" con l'obiettivo di superare la usuale identificazione di singoli centri urbani ed evidenziare invece la funzione urbana come uno spazio di flussi.

L'Istat, partendo dai dati del Censimento 2001, è giunta all'individuazione di 2.705 agglomerati urbani che rappresentano l'80% della popolazione totale (47 milioni di abitanti), ma coprono poco meno del 5% del territorio nazionale.

Le città, si legge nel Rapporto Istat, emergevano già come elemento di dinamismo, capace di creare valore, ma emergono anche alcuni fattori critici, per i quali occorre porre attenzione alla qualità della crescita urbana.

Si legge nel Rapporto che accanto alle caratteristiche dinamiche, risiedono, infatti, nelle città gli headquarter delle imprese di grandi dimensioni, i servizi evoluti, i centri di ricerca e sviluppo, si evidenziano alcune criticità che determinano diseconomie di agglomerazione (carenza di servizi evoluti per i cittadini, eccessivo consumo di suolo) che ne comprimono il potenziale di sviluppo.

Per questo occorrono politiche in grado di mantenere vitale il tessuto urbano, risolvendo il nodo del "governo" delle regioni urbane.

Accanto ai programmi di riqualificazione urbana, ai programmi per la mobilità, per le grandi infrastrutture, per l'ambiente, nel ridisegnare le città e renderle più attraenti e competitive, occorrono nuove politiche abitative e una nuova sensibilità verso le politiche volte al risparmio energetico.

Le aree metropolitane rappresentano i territori essenziali per conseguire, oltre ad obiettivi economici, anche obiettivi di ordine sociale e in questa rinnovata visione, bisogna creare le condizioni perché le nostre città continuino ad essere abitate. In questo senso le politiche della casa non sono più residuali, ma parte integrante delle politiche urbane e dei processi di trasformazione.

La politica della casa deve essere finalizzata a risolvere le difficoltà abitative delle famiglie a basso e medio reddito, soprattutto con l'aumento dell'offerta di case in affitto.

L'aumento dei costi legato all'abitare e la scarsa offerta di abitazioni sociali in affitto hanno evidenziato una domanda abitativa "debole", quella, ad esempio, legata al progressivo aumento del numero di persone anziane e alla crescita dell'immigrazione straniera, ma anche ai giovani che vogliono uscire dalla casa dei genitori, alle giovani coppie, a chi deve spostarsi per lavoro, agli studenti fuori sede. Per questi soggetti manca un'offerta di abitazioni in locazione adeguata, per costi e tipologie, alle nuove esigenze di mobilità e flessibilità.

A Londra, ad esempio, negli interventi di rigenerazione urbana sono previste quantità significative di residenza sociale, pari ad una quota del 20% della volumetria insediabile, cercando una articolazione sociale all'interno del nuovo insediamento.

In Francia, dal 2000, la legge Solidarité e Renouvellement Urbanin obbliga le municipalità più grandi a riservare almeno il 20% delle nuove costruzioni al social housing, anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

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.

Il disagio abitativo, la sostenibilità ambientale sono temi di grande attualità che devono essere visti come opportunità di sviluppo, in una nuova visione che sottintenda uno stretto legame tra ritorno economico per le imprese e benefici per l'intera collettività.

IL MERCATO DELL'AFFITTO

Le condizioni abitative delle famiglie vengono osservate nell'ambito di indagini statistiche aventi molteplici obiettivi. Ciò comporta la difficoltà di analizzare il fenomeno abitativo con la accuratezza che dovrebbe essere riservata ad un argomento così importante per la vita delle famiglie la cui conoscenza risulta determinante per l'individuazione di opportune strategie di intervento. E' possibile cogliere solo alcuni aspetti generali in quanto le analisi che possono essere sviluppate risentono della insufficienza delle informazioni a disposizione. Pur nella consapevolezza delle approssimazioni nelle quali si può incorrere elaborando dati parziali e incrociando fonti di diversa natura vengono commentate di seguito alcune elaborazioni che si ritiene possano evidenziare alcuni aspetti critici del mercato delle locazioni in affitto.

La percentuale di famiglie che vivono in abitazioni in affitto si è ridotta nel tempo. Attualmente risulta pari a poco più del 18%. Quindici anni fa la quota di famiglie "in affitto" era pari al 25,4%; venticinque anni fa risultava pari al 35,2%.

FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA - %

	1981	1991	1997	2002	2003	2004	2005
Affitto e subaffitto	35,2	25,4	22,0	18,7	18,5	18,6	18,8
Proprietà, usufrutto, riscatto	59,2	67,9	71,3	75,2	75,2	75,2	74,2
Uso gratuito	5,6	6,7	6,7	6,1	6,3	6,2	7,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Elaborazione Ance su dati Istat: per gli anni 1981 e 1991 elaborazione su dati censuari; per gli anni successivi indagine sui consumi delle famiglie.

Se da un lato questa evoluzione è significativa dell'aumento della disponibilità economica delle famiglie nel tempo e del generale miglioramento delle condizioni di vita della popolazione, dall'altro non si possono non rilevare con apprensione i riflessi negativi che una distribuzione "alloggiativa" così squilibrata comporta sulla mobilità residenziale e, di conseguenza, sull'allocazione ottimale delle risorse umane sul territorio e sulle prospettive di crescita reddituale e occupazionale.

Nella tabella che segue è riportato il confronto fra il 1991 e il 2006 del numero delle abitazioni in affitto. Il numero delle abitazioni in affitto è distinto secondo la figura giuridica del proprietario. I dati del 1991 sono quelli risultanti dal censimento mentre i dati del 2006 sono stime effettuate sulla base del numero di famiglie in affitto e della loro distribuzione secondo figura giuridica del proprietario dell'abitazione. La base informativa di tali stime è rappresentata dai risultati dell'indagine ISTAT sui consumi delle famiglie.

Secondo tale rappresentazione, dal 1991 al 2006 il numero delle abitazioni in affitto sarebbe diminuito di circa 600.000 unità (-12,0%) mentre il numero delle

famiglie residenti è aumentato di circa 3,5 milioni di unità (+17,6%). Sarebbero diminuite di circa 400.000 unità le abitazioni in affitto di proprietà di privati cittadini (-11,4%), di circa 128.000 le abitazioni in locazione di società (-41,5%), di circa 42.000 unità le abitazioni di proprietà pubblica (-4,0%) e di circa 30.000 le abitazioni affittate da altri soggetti.

Nei 15 anni osservati non sono state poste in essere condizioni atte a contenere la riduzione del patrimonio abitativo in affitto atteso che tutte le tipologie di locatori hanno operato disinvestimenti.

ABITAZIONI IN AFFITTO PER FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO

	Censimento 1991 (a)	Stime ANCE 2006 (b)	Variazione
Totale abitazioni in affitto	4.999.829	4.400.000	-599.829
<i>di cui di proprietà di:</i>			
- <i>Persona fisica</i>	3.500.403	3.102.000	-398.403
- <i>Società</i>	308.554	180.400	-128.154
- <i>Ente pubblico</i>	1.049.947	1.007.600	-42.347
- <i>Altro</i>	140.925	110.000	-30.925
Totale famiglie residenti	19.909.003	23.400.000	3.490.997

Stime Ance su dati censuari e sui risultati dell'indagine Istat sui consumi delle famiglie

Probabilmente sono state dismesse dall'impiego locativo le abitazioni con caratteristiche più idonee ad essere cedute in proprietà per uso diretto o ad essere utilizzate per utilizzi differenti da quello abitativo. Questo ha determinato un impoverimento qualitativo, oltre che quantitativo, del patrimonio in affitto.

Circa 713.000 abitazioni in affitto (16,2% del patrimonio in affitto) presentano strutture danneggiate, circa 1.065.000 abitazioni in affitto hanno problemi di umidità (24,2%) e per circa 607.000 abitazioni si lamentano problemi di scarsa luminosità (13,8%).

La frequenza con cui si riscontrano tali difetti risulta nel patrimonio in affitto superiore del 72% (strutture danneggiate), del 34,4% (umidità) e del 70% (scarsa luminosità) rispetto alle incidenze riscontrate negli alloggi abitati dai proprietari.

ABITAZIONI IN AFFITTO PER PRESENZA DI PROBLEMI NELL'ABITAZIONE

Strutture danneggiate		Umidità		Scarsa luminosità	
Numero abitazioni	% sul totale	Numero abitazioni	% sul totale	Numero abitazioni	% sul totale
712.800	16,2	1.064.800	24,2	607.200	13,8

Stime Ance su dati Istat

Esistono problemi circa la mobilità residenziale delle famiglie che vivono in affitto. In tale situazione abitativa si concentra gran parte delle famiglie con reddito poco elevati (in generale il reddito medio delle famiglie in affitto è inferiore di circa il 40% rispetto a quello delle famiglie proprietarie). Una stima effettuata dall'ANCE sulla distribuzione per classi di reddito familiare del numero delle famiglie in affitto dei canoni medi corrisposti e del reddito medio percepito, consente di verificare che il canone medio annuo di affitto corrisposto dalle famiglie nel 2006 è pari a 4.120 euro e rappresenta il 19,4% del reddito medio familiare¹⁷. L'incidenza del canone varia in funzione del reddito familiare passando dal 32,9% per le famiglie con redditi inferiore ai 10.500 euro al 12,9% per le famiglie con oltre 41.900 euro di reddito.

In particolare le **763.200 famiglie con reddito annuo inferiore ai 10.500 euro** pagano mediamente 2.360 euro l'anno di affitto. **Il canone assorbe circa un terzo del loro reddito annuale.**

**DISTRIBUZIONE DELLE FAMIGLIE IN AFFITTO, DEI CANONI E DEI REDDITI
PER FASCE DI REDDITO
Anno 2006**

Classi di reddito familiare annuo	Numero famiglie in affitto	% famiglie in affitto	Canone medio annuo corrisposto (euro)	Reddito medio annuo familiare (euro)	Incidenza % canone su reddito
fino a 10.500 euro	763.200	17,3	2.360	7.180	32,9
da 10.500 a 21.000 euro	2.003.900	45,6	3.655	15.585	23,5
da 21.000 a 31.400 euro	963.400	21,9	4.960	25.240	19,7
da 31.400 a 41.900 euro	334.900	7,6	5.350	36.040	14,8
oltre 41.900 euro	334.600	7,6	7.290	60.320	12,1
Totale	4.400.000	100,0	4.120	21.200	19,4

Stima Ance su dati Banca d'Italia e Istat

Le famiglie con redditi compresi fra i 10.500 e i 21.000 euro corrispondono un canone di affitto (3.655 euro in media l'anno), che, pur pesando in misura minore sul reddito, ne assorbe una quota comunque rilevante (circa il 23,5%). Per queste famiglie lo sforzo economico sopportato è già assestato su livelli limite, atteso che il valore del canone non comprende, ovviamente, gli oneri accessori per la conduzione, quali il condominio e i servizi connessi, che concorrono a far lievitare ulteriormente le spese per l'abitazione.

La mobilità residenziale delle famiglie a basso reddito si presenta problematica in relazione ai valori locativi di mercato.

Confrontando i canoni minimi e massimi delle abitazioni usate abitabili nel libero mercato, desumibili dalle rilevazioni dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma

¹⁷ Se oltre al canone si considerano anche il condominio, il riscaldamento, il gas, l'acqua, l'elettricità, il telefono, altri servizi e la manutenzione straordinaria, l'incidenza media sul reddito familiare delle spese per la conduzione dell'abitazione in affitto risulta pari nel 2004, secondo l'ISTAT, al 27,9%.

(canoni medi di locazione a mq) in 13 aree urbane e in 13 città intermedie e riferiti ad una superficie media di 77 mq (questa è la dimensione media delle abitazioni in affitto secondo la Banca d'Italia), è possibile verificare le **difficoltà di accesso delle famiglie meno abbienti al mercato locativo** dei centri urbani di medie e grandi dimensioni.

Per le famiglie con reddito inferiore ai 21.000 euro il trasferimento in una grande o media città in una abitazione in affitto sul libero mercato comporterebbe un onere insostenibile: l'incidenza del canone di affitto annuo sul reddito familiare, che nelle attuali condizioni alloggiative pesa mediamente nella misura del 32,9% per i redditi fino a 10.500 euro e del 23,5% per i redditi fra i 10.500 e i 21.000 euro, aumenterebbe, nell'ipotesi più favorevole di locazione ai canoni più bassi rilevabili nelle zone periferiche delle città, rispettivamente all'87,9% e al 40,5% nelle grandi città e al 72,9% e al 33,6% nelle città intermedie.

Più sopportabile risulta il costo del trasferimento per le famiglie con redditi più elevati che possono riuscire con opportune scelte localizzative a contenere i maggiori oneri o a mantenerli inalterati.

Più analiticamente confrontando i canoni medi attualmente corrisposti dalle famiglie italiane con quelli richiesti dal mercato nelle 26 città esaminate da Nomisma è possibile verificare che **in nessuna delle 26 aree sono state rilevate condizioni di affitto che consentono oneri almeno pari a quelli medi effettivamente corrisposti dalle famiglie con reddito inferiore ai 10.500 euro**. Per le famiglie con reddito compreso fra i 10.500 euro e i 21.000 euro la condizione di equivalenza sarebbe riscontrabile nella periferia della città di Taranto. Molto più variegata risulta l'offerta che presenta condizioni economiche compatibili con lo sforzo finanziario attualmente sopportato dalle famiglie con redditi superiori.

Classi di reddito familiare annuo	Situazione locativa attuale		Elenco delle città in cui i canoni medi annui di locazione di abitazioni usate abitabili nel libero mercato risultano inferiori a quelli medi attualmente corrisposti							
	Canone medio annuo corrisposto (euro)	Incidenza % canone su reddito	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie	
			Canoni minimi	Canoni massimi	Canoni minimi	Canoni massimi	Canoni minimi	Canoni massimi	Canoni minimi	Canoni massimi
fino a 10.500 euro	2.360	32,9	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città
da 10.500 a 21.000 euro	3.655	23,5	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	Taranto	nessuna città
da 21.000 a 31.400 euro	4.960	19,7	nessuna città	nessuna città	Taranto	nessuna città	nessuna città	nessuna città	Cagliari Catania Genova Palermo Torino Messina Novara Taranto	nessuna città
da 31.400 a 41.900 euro	5.350	14,8	nessuna città	nessuna città	Taranto	nessuna città	Catania Palermo	nessuna città	Cagliari Catania Genova Palermo Torino Bergamo Messina Novara Taranto Trieste	Messina Novara Taranto
oltre 41.900 euro	7.290	12,1	nessuna città	nessuna città	Catania Palermo Messina Novara Taranto Trieste	Taranto	Cagliari Catania Genova Palermo Torino Venezia Mestre	Catania Palermo	Bari Bologna Cagliari Catania Genova Napoli Padova Palermo Torino Venezia Mestre Ancona Bergamo Brescia Livorno Messina Modena Novara Parma Perugia Salerno Taranto Trieste Verona	Cagliari Catania Genova Palermo Torino Bergamo Messina Modena Novara Taranto

Elaborazioni ANCE sui canoni minimi e massimi rilevati da NOMISMA nelle 14 aree urbane e nelle 13 città intermedie

Per queste famiglie, inoltre, una maggiorazione della quota di reddito destinabile all'affitto che ne contenga l'onere entro limiti accettabili consente di ampliare l'offerta fino a ricomprendere per la fascia di reddito superiore tutte le tipologie di zona.

Appare, dunque, necessario trovare soluzioni articolate per aumentare la quota di abitazioni in affitto e dare, in tal modo, risposta ad un disagio sociale crescente che rappresenta un freno alla stessa competitività del Paese.

RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI: NECESSITÀ MA ANCHE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO^(*)

Efficienza e risparmio energetico sono problematiche che si affacciano sempre più nella vita quotidiana di ognuno di noi. Migliorare l'efficienza energetica è urgente e necessario e proprio al comparto immobiliare è stato assegnato un ruolo determinante nell'abbattimento dei consumi energetici.

Efficienza energetica: un impegno a largo raggio

Il *Protocollo di Kyoto*, entrato in vigore il 16 febbraio 2005, rappresenta il primo strumento negoziale per la riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra e attenuare il cambiamento climatico. Il Protocollo assegna all'Italia un obiettivo di riduzione dei gas serra, entro il 2012, pari al 6,5% rispetto ai livelli del 1990. Tale riduzione, in realtà, è salita al 20%, in quanto le emissioni sono aumentate del 13%.

Il *Quarto Rapporto IPCC*¹⁸ (Intergovernmental Panel of Climate Changes) presentato lo scorso maggio, ha posto l'obiettivo di dimezzare, a livello mondiale, entro il 2050, le emissioni di gas serra.

Secondo l'IPCC l'utilizzo di fonti rinnovabili (eolico, solare, biomasse, idrogeno, etc.) e le "case ecologiche" sono le azioni da privilegiare per ridurre stabilmente l'emissione di gas serra. Dall'analisi dell'IPCC, l'edilizia è il settore che presenta la maggiore possibilità di risparmio, un settore nel quale entro il 2020 si potrebbe evitare il 30% delle emissioni a costo negativo, con investimenti cioè che permettono guadagni in tempi rapidi.

A livello europeo il tema dell'efficienza energetica è stato affrontato nel 2005 con il *"Libro verde sull'efficienza energetica: fare di più con meno"* con l'obiettivo di proporre una rinnovata iniziativa nel settore dell'efficienza energetica.

Con il Libro Verde è stata avviata una vasta consultazione pubblica i cui risultati hanno contribuito all'elaborazione del *"Piano d'azione per l'efficienza energetica: concretizzare le potenzialità"*, adottato dalla Commissione Europea il 19 ottobre 2006. L'obiettivo del Piano di azione che copre un periodo di sei anni 2007-2012 è quello di contenere e ridurre la domanda di energia, nonché agire in maniera mirata sul consumo e sull'approvvigionamento per riuscire a ridurre del 20% il consumo annuo di energia primaria entro il 2020.

La Commissione ritiene che i più consistenti risparmi di energia possano essere realizzati nel settore edilizio, sia nel comparto residenziale (abitativo) che

^(*) In collaborazione con la Funzione Tecnologie, Normative Tecniche e Qualità delle Costruzioni dell'Ance.

¹⁸ L'Intergovernmental Panel on Climate Change (Comitato Intergovernativo sul Mutamento Climatico, IPCC) è il comitato scientifico formato nel 1988 da due organismi delle Nazioni Unite, la World Meteorological Organization (WMO) e l'United Nations Environment Programme (UNEP) allo scopo di studiare il riscaldamento globale. I rapporti periodici diffusi dall'IPCC sono alla base di accordi mondiali quali la Convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici e il Protocollo di Kyoto che la attua.

commerciale (terziario), che presentano potenzialità di risparmio al 2020, rispettivamente, del 27% e del 30%.

Nel settore residenziale, in particolare, le maggiori opportunità di risparmio sono date dall'isolamento di muri e tetti e da un miglioramento degli elettrodomestici e di altre apparecchiature che utilizzano energia.

In base ai dati raccolti dalla Commissione europea ("UE-25 scenario di base e Wuppertal Institute 2005"), nella tabella che segue sono indicate le stime sul potenziale globale di risparmio energetico nell'edilizia abitativa e del settore terziario al 2020, in caso di situazione invariata, vale a dire senza interventi incentivanti per le utenze.

Settore	Consumo di energia (Mtep) nel 2005	Consumo di energia (Mtep) nel 2020 (in caso di situazione invariata)	Risparmio potenziale di energia nel 2020 (Mtep)	Potenzialità globali di risparmio energetico nel 2020 (%)
Edilizia abitativa	280	338	91	27 %
Edifici commerciali (terziario)	157	211	63	30 %

Stime sul potenziale globale di risparmio energetico nei settori di uso finale

Il Piano d'azione, inoltre, prevede che la Commissione proporrà di ampliare in modo sostanziale il campo di applicazione della direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia (nel 2009, una volta completata l'attuazione della stessa), l'adozione di requisiti minimi di efficienza per edifici nuovi o ristrutturati (kWh/mq). Inoltre la Commissione metterà a punto una strategia per gli edifici a bassissimo consumo di energia o case passive in consultazione con gli Stati membri e i principali operatori del settore, con l'obiettivo di rendere più diffusi questi edifici entro il 2015.

Nel mese di agosto 2007 il ministro Bersani ha presentato a Bruxelles il *Piano di azione nazionale sull'efficienza energetica* con le misure per raggiungere l'obiettivo di risparmio energetico del 9% entro il 2016, come previsto dalla Direttiva 2006/32 sull'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici che si pone l'obiettivo di un risparmio energetico negli usi finali pari all'1% annuo dal 2008 al 2017.

Le misure proposte intervengono sulle principali tecnologie disponibili per implementare programmi di efficienza energetica, con una valutazione dei risparmi effettivamente conseguibili, tenendo conto del vigente quadro normativo e della sua possibile evoluzione.

Tra le azioni è prevista quella di mantenere per alcuni anni misure già adottate, tra le quali la riqualificazione energetica nell'edilizia.

Il Ministero prevede di ottenere dal settore residenziale (edifici ed apparecchiature) risparmi per 16.998 GWh/anno al 2010 e 56.830 GWh/anno al 2016.

Rispetto al risparmio energetico annuo atteso per il totale dei settori, pari a 35.658 GWh/anno al 2010 e 126.327 GWh/anno al 2016, quello relativo al settore residenziale pesa in entrambi i periodi tra il 47 e 46%.

Guardando alle sole misure del settore residenziale, quelle che riguardano l'involucro edificio (coibentazione superfici opache edifici residenziali ante 1980) e sostituzione di vetri semplici con doppi vetri rappresentano sul totale residenziale il 22% nel primo periodo e il 24% nel secondo.

La normativa italiana per il risparmio energetico negli edifici

Riaffermare l'approccio prestazionale

L'introduzione del D. Lgs. 192/05, di recepimento della Direttiva europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici, ha innovato sostanzialmente la legislazione nazionale in materia, prevedendo nuove modalità di calcolo della prestazione energetica degli edifici, una serie di misure atte a ridurre il consumo energetico e a favorire l'uso di energia prodotta da fonti rinnovabili.

Lo spirito della norma era di tipo prestazionale: l'Autorità stabilisce le regole di riferimento (le norme tecniche di calcolo e quelle inerenti la certificazione delle prestazioni di materiali e componenti) e le prestazioni da conseguire (il fabbisogno limite di energia) e gli operatori individuano le soluzioni tecnicamente ed economicamente più idonee per conseguire la prestazione di legge.

Il recente D. Lgs. 311/06 ha apportato consistenti modifiche e integrazioni, alcune delle quali presentano forti criticità, in particolare quelle che riguardano l'inserimento di alcune disposizioni prescrittive che condizionano il preesistente approccio prestazionale. In tal senso vanno, ad esempio, le norme che prevedono caratteristiche minime delle varie componenti dell'involucro edilizio, l'obbligo a determinate fonti di energia rinnovabile.

Per quanto riguarda la metodologia di calcolo, il D.Lgs 192/05 privilegiava il metodo di calcolo basato sul limite del fabbisogno di energia primaria, lasciando libertà al progettista di dosare il giusto equilibrio tra isolamento dell'edificio e prestazione dell'impianto, ora, invece, in aggiunta alla verifica del fabbisogno di energia primaria, si introduce una verifica della trasmittanza termica per le varie componenti dell'involucro dell'edificio.

Questo avrà l'effetto di ridurre la spinta all'innovazione senza favorire l'evoluzione competitiva di un mercato in cui sia il costruttore, per naturale concorrenza, a ricercare le soluzioni energeticamente migliori per rispondere a una domanda che chiede prestazioni sempre più elevate.

Il D.Lgs 311/2006 definisce i limiti ai consumi energetici per le nuove costruzioni e per gli interventi di grande ristrutturazione realizzati dopo l'ottobre del 2005, mentre nessun limite di consumo è definito per gli edifici esistenti prima di tale data.

I limiti di consumo stabiliti dal D.Lgs 311/2006 infatti, impongono per le nuove costruzioni, già a decorrere dall'ottobre 2005, un limite ai consumi energetici in-

feriore al 50% rispetto alla media delle costruzioni esistenti; una ulteriore riduzione dei consumi (sempre solo per le nuove costruzioni) è prevista dal 2008 (-5÷9%) e dal 2010 (-15÷20%), con un parametro di consumo, dopo il 2010, per le nuove costruzioni di 1/3 rispetto alla media attuale.

Attualmente i consumi medi degli edifici italiani (il cui patrimonio immobiliare risale per oltre l'80% a prima degli anni '70) è valutato dalla UE in 160 kWh/mq anno.

Una riduzione del 20%, come previsto dagli obiettivi UE, significa ridurre il valore medio entro il 2020 a 128 kWh/mq anno.

Per gli edifici esistenti non è previsto, invece, nessun obbligo, se non quello della certificazione energetica senza limiti di consumo, nel caso di trasferimenti dopo il 2009, ma, considerata l'incidenza quantitativa del patrimonio esistente, difficilmente potranno essere raggiunti gli obiettivi UE limitando l'intervento alle nuove costruzioni.

L'articolo 2 del D.Lgs n. 311/06 estende gradualmente la certificazione energetica a tutti gli edifici, legando la necessità della certificazione all'immissione sul mercato, con la seguente gradualità temporale:

- dal 1 luglio 2007 $\implies$ per gli edifici di superficie utile superiore a 1000 m², nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;
- dal 1 luglio 2008 $\implies$ per gli edifici di superficie utile fino a 1000 m², nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;
- dal 1 luglio 2009 $\implies$ per le singole unità immobiliari.

Il consumo di energia del settore residenziale in Italia e il potenziale di miglioramento

I dati del Rapporto Energia e Ambiente 2006 dell'Enea evidenziano che il confronto con la situazione europea mostra un'Italia che progressivamente sta riducendo il beneficio determinato da una posizione iniziale favorevole in termini di intensità energetiche.

I consumi di energia in Italia, nel 2005, infatti, nonostante il rallentamento del Pil, sono cresciuti, trainati soprattutto dalle variazioni registrate nei consumi energetici elettrici e di gas naturale del settore civile, sia terziario che residenziale, al contrario la maggior parte dei paesi europei, nonostante un aumento dei rispettivi Pil, hanno diminuito nel 2005 i consumi energetici.

Il settore residenziale rappresenta nel 2005 il 21% circa del totale dei consumi di energia, gas naturale ed energia elettrica soddisfano nel 2005 quasi l'81% del totale dei consumi residenziali e, in termini di categoria d'uso, il 70% dei consumi è finalizzato al riscaldamento.

Le azioni necessarie per concretizzare l'obiettivo della riduzione dell'efficienza energetica degli edifici si devono necessariamente focalizzare sul miglioramento

delle condizioni energetiche del patrimonio esistente, considerato che le nuove costruzioni incidono per circa l'1,5 % annuo sul patrimonio edilizio esistente.

Partiamo da un quadro d'insieme del totale delle abitazioni "occupate e non occupate" distribuite in edifici per epoca di costruzione, dati Istat, integrando tali dati con alcune elaborazioni dell'Enea riguardanti la superficie media e lo stato di conservazione delle abitazioni.

Epoca di costruzione	N° abitazioni	Comp. (%)	Superficie media (m ²)	Superficie totale (m ²)	Abitazioni in stato di conservazione pessimo e mediocre (%)	N. abitazioni in stato di conservazione pessimo e mediocre
Fino al 1976 (a)	19.211.271	68,2	115	2.209.296.165	30	5.763.381
1977-1991	5.896.264	20,9	75	442.219.800	10	589.626
1992-2001	2.161.345	7,7	88	190.198.360	3	64.840
2002-2005	900.000	3,2	98	88.200.000	-	-
Totale	28.168.880	100	-	2.929.914.325	-	6.417.848

Elaborazione ENEA – Totale abitazioni (occupate e non occupate) in edifici ad uso residenziale per epoca di costruzione e superficie in Italia

Sulla base di questi dati sono stati ipotizzati due scenari di interventi sul patrimonio edilizio, in particolare su quello ritenuto più "energivoro", tralasciando interventi su unità immobiliari più recenti (dal 2002 ad oggi).

Scenario 1 - Ammodernamento spontaneo

In questo caso, si ipotizza, prendendo a riferimento edifici ed immobili con stato di conservazione "mediocre" o "pessimo", una "riqualificazione energetica volontaria" in occasione di interventi manutentivi, da parte dei privati.

Ciò vuol dire che possiamo ipotizzare interventi sul 38% degli immobili ante 1945, sul 23% degli immobili costruiti tra il 1946 ed il 1971, sul 10% degli immobili tra il 1972 e 1991, sul 3% degli immobili post 1991.

Questo significherebbe intervenire su uno stock abitativo corrispondente a circa 6.500.000 di abitazioni per un totale di 712.716.780 mq, distinti come indicato nella tabella che segue.

Epoca di costruzione	N. abitazioni in stato di conservazione pessimo e mediocre	Superficie media (m ²)	Superficie totale (m ²)
Fino al 1976 (a)	5.763.381	115	662.788.850
1977-1991	589.626	75	44.221.980
1992-2001	64.840	88	5.705.951
Totale	6.417.848	-	712.716.780

Caso 2 – Ammodernamento sostenuto

Per questo secondo caso, possiamo prevedere interventi anche su immobili classificati come in “buono” stato di conservazione, incrementando notevolmente il numero di immobili da considerare.

Pertanto, ipotizzando che almeno sul 20% degli immobili classificati in “buono” stato di conservazione il privato sia stimolato da incentivi finalizzati al risparmio energetico, la superficie complessiva di immobili potrebbe incrementarsi di altri 280 milioni di mq, pari ad un ulteriore 10%.

Sulla base di queste due ipotesi sommate, le potenzialità di risparmio energetico conseguibili attraverso gli interventi di isolamento sostenibile dell'involucro del parco edilizio esistente, permetterebbero di raggiungere, per il solo riscaldamento invernale, risparmi pari a 6,5 MTep/anno ed una conseguente riduzione di emissioni di CO₂ pari a circa 20 Mtonn/anno.

Sono evidenti le potenzialità di risparmio energetico ottenibili da interventi sul patrimonio immobiliare esistente, come si può evincere dalla tabella che segue, che riporta i dati del Censimento Istat 2001, con riferimento al numero di abitazioni per epoca di costruzione distinte in abitazioni che non hanno subito interventi e abitazioni che sono state oggetto di interventi.

**ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI IN EDIFICI AD
USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE ED INTERVENTI
ALL'ABITAZIONE - ITALIA - CENSIMENTO 2001**

EPOCA DI COSTRUZIONE	Abitazioni senza intervento	Abitazioni con interventi	Totale abitazioni
Prima del 1919	1.430.933	1.368.501	2.799.434
Dal 1919 al 1945	1.068.129	1.014.500	2.082.629
Dal 1946 al 1961	1.742.439	1.899.073	3.641.512
Dal 1962 al 1971	2.210.454	2.551.271	4.761.725
Dal 1972 al 1981	1.987.733	2.030.195	4.017.928
Dal 1982 al 1991	1.610.164	1.018.094	2.628.258
Dopo il 1991	1.305.220	398.639	1.703.859
Totale	11.355.072	10.280.273	21.635.345

Elaborazione Ance su dati Istat

Incrociando epoca di costruzione e stato di conservazione definito sulla base dell'assenza di interventi le abitazioni risultano, quindi, pari a più di 11 milioni.

In particolare se si considerano solo le abitazioni costruite ante 1991 la cifra si attesta a circa 10 milioni.

I primi effetti delle agevolazioni del 55% sul patrimonio immobiliare italiano

Si presenta positivo l'impatto sul mercato delle agevolazioni fiscali del 55% per interventi finalizzati al risparmio energetico sugli edifici esistenti introdotte dall'art.1 della Legge Finanziaria 2007 (legge 27 dicembre 2006, n.296).

I primi dati resi noti dall'Enea, organismo incaricato di monitorare l'andamento delle richieste di agevolazioni fiscali per il risparmio di energia, testimoniano l'interesse dei contribuenti per il nuovo provvedimento: le comunicazioni pervenute fino al mese di settembre 2007 sono state circa 16.000 (di cui 10.100 in forma cartacea e 5.900 inviate per via informatica).

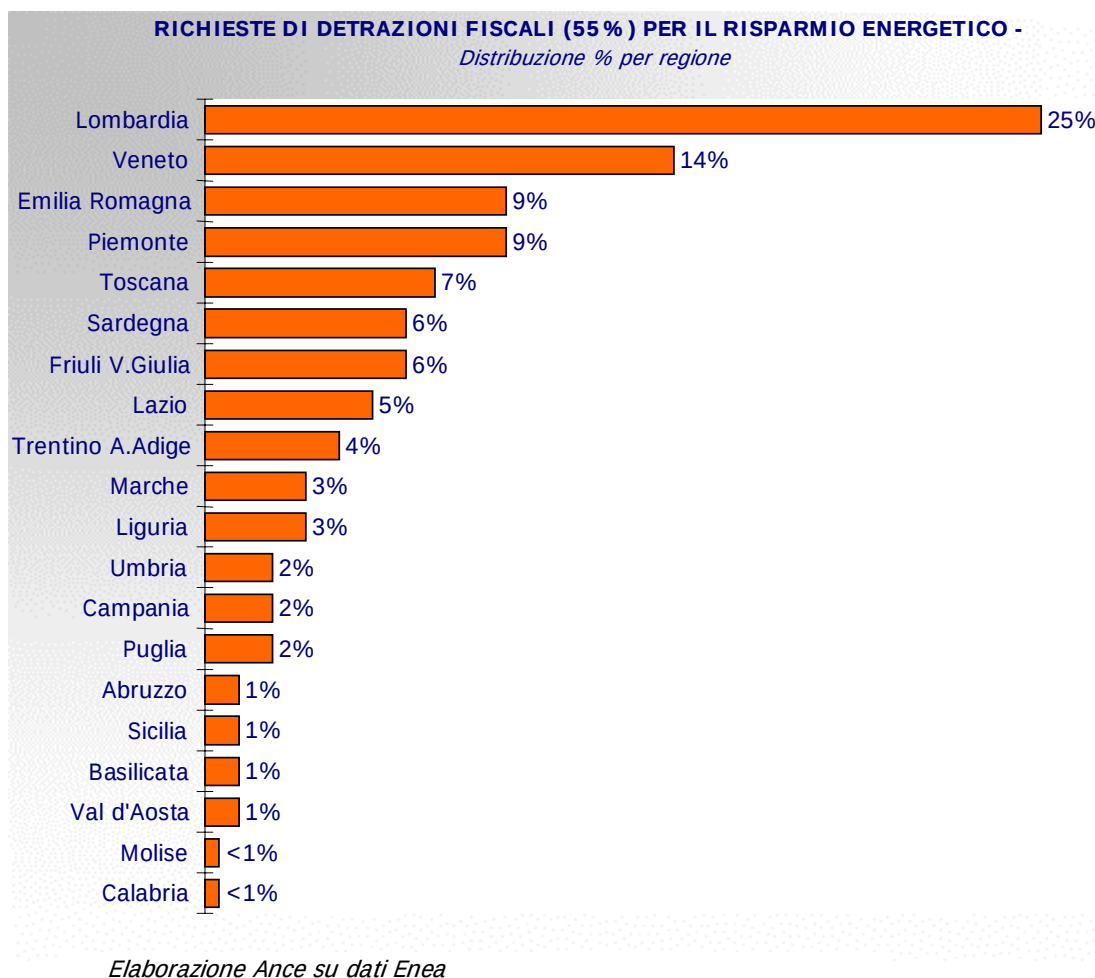
E' utile ricordare che le detrazioni del 55%, possono essere richieste solo per specifiche tipologie di intervento che soddisfino determinati valori di efficienza energetica degli edifici esistenti e riguardano, in particolare, le spese sostenute per:

- riqualificazione energetica di edifici esistenti (co. 344);
- strutture opache verticali, strutture opache orizzontali, finestre comprensive di infissi (co. 345);
- installazione di pannelli solari (co. 346);
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione (co. 347).

I limiti d'importo su cui calcolare la detrazione variano a seconda del tipo di intervento. Per usufruire dell'agevolazione è necessario che tali interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici residenziali esistenti.

Tipo di intervento	Detrazione massima
Riqualificazione energetica di edifici esistenti (co. 344)	100.000 euro
Strutture opache verticali, strutture opache orizzontali, finestre comprensive di infissi (co. 345)	60.000 euro
Installazione di pannelli solari (co. 346)	60.000 euro
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione (co. 347)	30.000 euro

Delle 16.000 comunicazioni pervenute, l'Enea ne ha elaborate 5.900 inviate per via telematica, dalle quali è emerso che il maggior numero di richieste proviene dalle regioni settentrionali della penisola. Da una prima ripartizione territoriale delle comunicazioni, infatti, il primo posto è occupato dalla Lombardia, da cui provengono circa il 25% delle comunicazioni, seguita dal Veneto (14%), dall'Emilia Romagna (9%) e dal Piemonte (9%).



Tra le regioni del Centro le più attive nell'utilizzo dell'agevolazione fiscale risultano la Toscana ed il Lazio, dalle quali proviene rispettivamente il 7% ed il 5% delle comunicazioni.

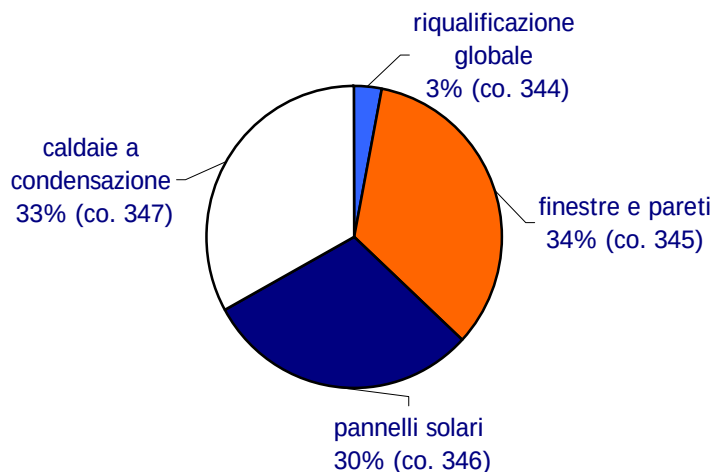
Tutte le regioni del Sud ed Isole, ad eccezione della Sardegna (6%), evidenziano un basso utilizzo dell'agevolazione fiscale.

Sempre dai dati sinora disponibili, emerge che gli interventi più ricorrenti sugli edifici esistenti riguardano i lavori relativi a pareti, finestre, compresi gli infissi (co. 345) pari a 34% del totale delle richieste di agevolazione.

Sensibile è anche la quota che riguarda la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione (co. 347) pari al 33% e l'installazione di pannelli solari (co. 346) pari al 30%.

Una quota ridotta pari al 3% delle comunicazioni si riferisce a lavori di riqualificazione energetica di edifici esistenti (co. 344). Sicuramente ad incidere su questo risultato sono la molteplicità degli interventi da realizzare (si riferiscono a più impianti e strutture, ad esempio, pareti, tetti, finestre, caldaie, ecc.) e il processo decisionale più complesso che dilata i tempi di realizzazione dell'intervento. Si ricorda, infatti, che la documentazione per usufruire del bonus fiscale deve essere trasmessa all'Enea entro 60 giorni dalla fine dei lavori.

**RICHIESTE DI DETRAZIONI FISCALI (55%) PER IL
RISPARMIO ENERGETICO - Tipologie di intervento -
Composizione %**



Elaborazione Ance su dati Enea

Considerata la novità della normativa e della procedura, appare positivo l'avvio del nuovo strumento agevolativo che necessita di tempo per essere recepito appieno dal mercato.

In questo senso la proroga di questa agevolazione fino al 31 dicembre 2010, prevista nel disegno di legge finanziaria per il 2008 (art. 2 co. 14), appare determinante per ottenere risultati apprezzabili in termini di risparmio energetico sul patrimonio edilizio esistente.

Punti di forza e criticità del nuovo sistema

La sostenibilità energetico-ambientale ripropone la centralità del settore delle costruzioni nel modello di sviluppo del Paese. Ottimizzare l'uso dell'energia non è quindi solo una esigenza ambientale, ma una esigenza per lo sviluppo e la competitività.

Le fonti rinnovabili, le case ecologiche, la sostenibilità sono obiettivi di interesse generali che non si possono raggiungere solo con vincoli, imposizioni, provvedimenti cogenti e prescrittivi a carico di alcuni ed a vantaggio di altri.

Innovare vuol dire cambiare e, come ogni cambiamento, implica incertezza, difficoltà e rischio.

Serve consapevolezza, condivisione, servono opportunità di mercato equilibrate che possono e devono essere stimulate governando il processo dei premi e degli incentivi.

Le imprese, da parte loro, per consolidare il ruolo che il sistema le assegna, devono rimuovere le resistenze al cambiamento, devono affrontare la sfida dell'innovazione nel prodotto e nel processo, e concepire i prodotti edilizi non più come semplici beni di consumo, ma come soluzione ai problemi, come valore aggiunto al consumatore capace di integrare funzioni e di fornire servizi.

Un cambiamento radicale del modello di business che implica una rivoluzione nella organizzazione della filiera produttiva e nelle conoscenze delle risorse umane che partecipano al processo produttivo.

La certificazione energetica degli edifici sicuramente cambierà il mercato immobiliare.

Certamente determinerà una maggiore trasparenza e conoscenza delle caratteristiche dell'immobile venduto, oltre ad una ipotizzabile una 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.

Anche l'esperienza di Bolzano ha dimostrato gli effetti virtuosi del sistema, tanto che si è verificato un progressivo allineamento del mercato edilizio locale agli standard medio alti della normativa.

L'innovazione nel sistema delle costruzioni è una opportunità, ma è un processo complesso che richiede una forte capacità di governance per consolidare le azioni dei diversi attori della filiera, per superare i vincoli della frammentazione dimensionale e delle competenze, per contrastare le posizioni di chi lo ritiene un settore tecnologicamente marginale.

Un sistema in cui le strategie, le azioni non possono essere limitate al livello aziendale, né al livello dei singoli ambiti di operatività ed interesse, ma devono interessare l'intera filiera del processo delle costruzioni.

Il conseguimento degli obiettivi di risparmio energetico richiede un grande sforzo da parte di tutti i soggetti coinvolti: progettisti, produttori di materiali ed impianti, imprese di costruzione e, non ultimo, gli stessi committenti ed utenti.

Tale sforzo, però, può risultare inefficace se non si è in presenza di regole certe, chiare, che non tendano a favorire solo l'uso di alcune determinate tecnologie o materiali e che definiscano un'unica metodologia valida a livello nazionale che stabilisca le norme tecniche (anche per la certificazione energetica) alle quali far riferimento per conseguire l'obiettivo prefissato.

Ci sono ancora , e non è poca cosa, le regole da definire, regole che per un corretto ed efficiente funzionamento del mercato occorre che siano chiare, univoche sul territorio nazionale, e conosciute con congruo anticipo rispetto alle nuove scadenze, quella del 2008 è ormai prossima.

Dalla data di entrata in vigore del d.lgs. 192/05, l'8 ottobre 2005, sono ormai passati più di due anni (730 giorni) e i decreti attuativi che devono regolamentare le metodologie di calcolo ed i limiti di fabbisogno energetico, devono ancora essere emanati. Il decreto 192/05 stabiliva in 120 e 180 giorni il tempo per

l'emanazione dei suddetti provvedimenti, periodo ormai abbondantemente superato.

Le stesse modifiche al decreto 192/05 apportate con d.lgs. 311/06, sempre in mancanza del quadro generale delle regole, risultano spesso difficili da comprendere: si modificano le "disposizioni transitorie" del decreto 192/05 ed in mancanza dei sopra citati decreti attuativi, si disciplinano però fino al 2010 nuovi limiti di fabbisogno energetico.

Tale situazione sta causando notevole confusione tra gli operatori. Confusione alimentata anche dai vari provvedimenti di Regioni, Province e Comuni che, con frainteso spirito di competenze in materia, si sono lanciati in una sorta di competizione nell'emanare proprie disposizioni sull'argomento, diverse sia nei sistemi di calcolo del rendimento sia nei sistemi di certificazione.

LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2008 PER LE INFRASTRUTTURE

Sintesi dei risultati

- **Un primo giudizio sulla manovra di finanza pubblica per le infrastrutture non può che essere positivo**, in considerazione dell'incremento, rispetto all'anno precedente, delle risorse complessivamente destinate a nuove opere pubbliche.
- **Un incremento pari al 22%, in termini reali, rispetto al 2007** rappresenta un segnale importante per un recupero dei livelli di stanziamento perduti nel corso del triennio 2004-2006, nel quale le risorse per nuovi investimenti infrastrutturali sono stati dimezzati.
- Accanto a tale significativo aumento **occorre, inoltre, considerare l'ulteriore finanziamento** di interventi infrastrutturali per 2.890 milioni, **determinato 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.
- Il combinato disposto dei due provvedimenti consente di stimare un **ammontare di risorse potenzialmente utilizzabili per nuove infrastrutture pari a circa 24.500 milioni di euro**.
- **Tuttavia** per esprimere una valutazione più approfondita sulla capacità della manovra finanziaria di dar seguito agli impegni assunti dal Governo **è necessario confrontare le dotazioni autorizzate con le esigenze finanziarie espresse** nei principali documenti programmatici.
Come già espresso dall'Ance in occasione delle valutazioni in merito al DPEF, gli stanziamenti necessari, nel triennio 2008-2010, possono essere individuati nei programmi di investimento, approvati dal Governo, di Anas, Ferrovie dello Stato e della Legge Obiettivo.
- **In merito all'Anas il disegno di legge finanziaria per il 2008**, pur confermando le previsioni contenute nella precedente manovra fino al 2009, **per il 2010 non prevede una dotazione finanziaria** che consentirebbe di dare continuità al piano di investimenti 2007-2011.
- Al programma della **Legge Obiettivo il Ddl Finanziaria 2008 attribuisce circa 3 miliardi di euro nel triennio 2008-2010**.
- **Tale previsione appare inferiore a quanto indicato dallo stesso ministero delle Infrastrutture, che aveva quantificato in 6.200 milioni di euro nel triennio** le risorse che avrebbero dovuto essere inserite nella Finanziaria.
- Rispetto a tale indicazione le risorse effettivamente stanziare soddisfano il 50% del fabbisogno espresso.
- Con riferimento alle **Ferrovie dello Stato, il Ddl Finanziaria per il 2008 dispone stanziamenti per 1.776 milioni di euro e il DL 153/2007 autorizza un contributo di 1.035 milioni**.

- Gli stanziamenti autorizzati appaiono **inferiori di circa 1.000 milioni di euro rispetto al fabbisogno finanziario espresso dalla società per il 2008.**
- A fronte delle risorse stanziare sarà comunque necessario prevedere meccanismi che rendano il **trasferimento dei fondi automatico** ai centri di spesa in modo da garantire il rispetto delle esigenze dei piani economico-finanziari dei soggetti beneficiari.

Le risorse per infrastrutture

Il disegno di legge Finanziaria 2008

Dall'analisi del disegno di legge Finanziaria per il 2008 emerge un **aumento** delle risorse destinate a nuove infrastrutture **pari al 22%, in termini reali, rispetto al 2007.**

Nel calcolo delle risorse non è stato considerato il finanziamento relativo all'Alta Velocità, in quanto, in analogia col passato, occorre ricostruire il complesso dei finanziamenti attivabili dei quali il contributo dello Stato attraverso il bilancio dello Stato rappresenta solo una parte.

MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER L'ANNO 2008			
<i>Risorse per nuove infrastrutture (1)</i>			
<i>milioni di euro</i>			
	2006	2007 (**)	2008
Risorse a legislazione vigente*	3.648	6.919	6.919
Consistenza dei capitoli secondo la Tabella F	10.256	10.579	14.485
Articolato	-	-	443
Totale Manovra	13.904	17.497	21.846
<i>Variazione in termini nominali</i>	- 21,5%	+ 25,8%	+ 24,9%
<i>Variazione in termini reali***</i>	- 24,0%	+ 22,9%	+ 22,0%

(1) Al netto dei finanziamenti per la rete ferroviaria Alta Velocità/Alta Capacità

** Nel 2008 le risorse a legislazione vigente si suppongono costanti rispetto al 2006*

*** Tra le risorse vengono ricompresi i 663 milioni di euro del soppresso Fondo centrale di garanzia per le autostrade e le ferrovie metropolitane, destinati alla prosecuzione degli interventi dell'Anas sulla Salerno-Reggio Calabria*

**** Deflatore del settore delle costruzioni: 3,9% per il 2005, 3,1% per il 2006, 2,6% per il 2007*

Elaborazione Ance su Disegno di Legge Finanziaria 2008

Sembra confermarsi, quindi, l'azione di recupero dei tagli operati nel periodo 2004-2006 che avevano imposto una riduzione del 43,6% alle risorse della Stato per nuovi investimenti infrastrutturali.

In questo modo, il complesso di risorse iscritte nel bilancio per il 2008 avvicinerà l'ammontare degli stanziamenti ai livelli del 2004, il primo anno ad aver subito una riduzione consistente ai finanziamenti disponibili per interventi in opere pubbliche.

La stima si basa sul confronto delle risorse iscritte nel bilancio dello Stato per il 2007 con quelle che, sulla base delle previsioni contenute nel disegno di legge Finanziaria, saranno iscritte nel bilancio 2008.

Nel calcolo si è stimata l'invarianza dei capitoli di bilancio che non sono stati modificati dalla manovra finanziaria. Una volta completata l'analisi dei singoli capitoli del bilancio dello Stato destinati a nuovi investimenti infrastrutturali, il risultato conseguito potrà subire parziali modifiche.

Questo risultato deriva in misura consistente dalla conferma delle previsioni di spesa già contenute nella legge Finanziaria dello scorso anno, che indicava, per il 2008, risorse aggiuntive, rispetto al 2007, per circa 4.300 milioni di euro.

A tali risorse la manovra finanziaria per il 2008 somma stanziamenti per interventi specifici ricompresi nell'articolato.

Fra questi spicca il rifinanziamento del **fondo per le opere strategiche della Legge Obiettivo**, che ottiene, circa **3 miliardi di euro nel triennio**.

Tale previsione appare sottodimensionata rispetto alle necessità espresse dallo stesso ministero delle Infrastrutture per la copertura del programma delle opere strategiche, così come aggiornato nell'Allegato infrastrutture al DPEF 2008-2011.

Investimenti attivabili dagli stanziamenti previsti nell'articolato del Disegno di Legge Finanziaria 2008
Milioni di euro

Provvedimento	Tipo di spesa	2008	Invest. Complessivo (1)	2009	Invest. Complessivo (1)	2010	Invest. Complessivo (1)	TOTALE	ATTIVAZIONE 2008 (2)
Trasporto pubblico locale	Autorizz. di spesa	130,0	130,0	-	-	-	-	130,0	130,0
Disagi lavori Salerno-Reggio Calabria	Autorizz. di spesa	10,0	10,0	11,0	11,0	3,5	3,5	24,5	10,0
Infrastrutture strategiche	Limite d'impegno quindicennale	95,0	1.000,0	95,0	1.000,0	100,0	1.050,0	3.050,0	250,0
Eventi sismici Molise e Foggia	Limite d'impegno quindicennale	5,0	50,0	5,0	50,0	-	-	100,0	12,5
Edilizia scolastica	Autorizz. di spesa	20,0	20,0	-	-	-	-	20,0	20,0
Edilizia penitenziaria	Autorizz. di spesa	20,0	20,0	20,0	20,0	30,0	30,0	70,0	20,0
TOTALE		280,0	1.230,0	131,0	1.081,0	133,5	1.083,5	3.394,5	442,5

(1) Esprime la quantità di investimenti attivabili nel caso di mutui pluriennali con rata annuale pari al limite d'impegno. Il tasso di interesse è riferito a quello correntemente applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti (0,0467% 0,04772% e 0,04859 % per mutui rispettivamente decennali, quindicennali e ventennali).

(2) Per il 2008 viene calcolato il 25% dell'importo attivabile a valere sui limiti d'impegno autorizzati e il 100% delle autorizzazioni di spesa disposte.

Elaborazione Ance su Disegno di Legge Finanziaria 2008

Il Decreto Legge "collegato"

Il disegno di legge Finanziaria è accompagnato da un importante provvedimento del Governo, il **Decreto Legge 159 del 1° ottobre 2007, che ripartisce 8.387 milioni di euro, destinandone 2.890 ad interventi di natura infrastrutturale.**

Le risorse distribuite provengono dalle maggiori entrate tributarie conseguite nel 2007 rispetto alle previsioni del DPEF 2008-2011, il cd. "tesoretto", pari a 5.978 milioni di euro, e da altri stanziamenti, per complessivi 2.400 milioni.

Fra questi il Fondo per le Aree sottoutilizzate (FAS), il cui ammontare è stato ridotto di 1.100 milioni.

Considerando che una parte di tale fondo viene abitualmente utilizzato per l'adeguamento infrastrutturale delle regioni italiane in ritardo di sviluppo,

l'effetto del Decreto sul settore infrastrutturale, al netto della diversa destinazione di una parte del FAS, può essere stimato in 2.600 milioni di euro.

Decreto Legge 159 dell'1/10/2007:
Risorse destinate ad interventi infrastrutturali
Milioni di euro

Rete ferroviaria tradizionale	800
Manutenzione straordinaria rete ferroviaria tradizionale	235
Investimenti Anas	215
Metropolitana "C" Roma	500
Sistema Metropolitano Napoli	150
Sistema Metropolitano Milano	150
Programma di Edilizia Pubblica	550
Sistema Mose	170
Collegamenti ferroviari in Calabria	40
Collegamento A1-Friuli Venezia Giulia	65
Rischio idrogeologico	15
Totale	2.890

Elaborazione Ance

- Ferrovie e Anas

Così, agli investimenti sulla rete ferroviaria tradizionale il decreto attribuisce 1.035 milioni di euro, suddivisi tra la prosecuzione delle opere in corso (800 milioni) e la manutenzione straordinaria (235 milioni), mentre alle opere comprese nel piano degli investimenti dell'Anas sono destinati 215 milioni.

- Metropolitane e Mose

Ulteriori 800 milioni serviranno a finanziare le linee di trasporto metropolitano a Roma, Napoli e Milano e 170 milioni saranno utilizzati per la prosecuzione degli interventi sul MOSE per la salvaguardia di Venezia.

- Edilizia residenziale pubblica

Infine, va sottolineato il finanziamento di un programma straordinario di edilizia pubblica, che potrà realizzare interventi contare per 550 milioni di euro.

La natura *una tantum* di tali risorse, che derivano, come detto, da una sopravvenienza finanziaria imprevista, consiglia di considerarne gli effetti separatamente dagli ordinari stanziamenti annuali nel bilancio.

Considerando tali risorse come aggiuntive rispetto a quelle stanziare dalla Finanziaria per il 2008, **i finanziamenti complessivamente destinati alle infrastrutture, da oggi al prossimo anno, ammonterebbero a 24.446 milioni di euro.**

Gli effetti della manovra sui principali programmi di spesa

Un primo giudizio sulla manovra di finanza pubblica per le infrastrutture non può che essere positivo, in considerazione dell'incremento, rispetto all'anno precedente, delle risorse complessivamente destinate a nuove opere pubbliche.

Un incremento pari al 22% rispetto al 2007 rappresenta un segnale importante per un recupero dei livelli di stanziamento perduti nel corso del triennio 2004-2006, nel quale le risorse per nuovi investimenti infrastrutturali sono stati dimezzati.

Tuttavia per esprimere una valutazione più approfondita sulla capacità della manovra finanziaria di dar seguito agli impegni assunti dal Governo è necessario confrontare le dotazioni autorizzate con le esigenze finanziarie espresse nei principali documenti programmatici.

Anas

Il piano quinquennale degli investimenti dell'Anas, approvato a luglio 2007 dal CIPE, prevede nuovi investimenti nel periodo 2007-2011 pari a circa 7.000 milioni di euro.

A questi si aggiungono gli interventi di manutenzione straordinaria della rete stradale, quantificabili, nello stesso periodo, in 1.500 milioni.

Rispetto a tale massa di fabbisogno, la Finanziaria per lo scorso ha previsto un finanziamento nel triennio 2007-2009 di 4.240 milioni di euro.

Il disegno di legge finanziaria per il 2008 conferma lo stanziamento disposto dalla precedente finanziaria, ma non prevede nessuna risorsa aggiuntiva.

Il Decreto legge 159/2007 dispone un finanziamento per l'Anas di 215 milioni di euro da utilizzare nel 2007.

Quindi, i fabbisogni finanziari relativi all'Anas per gli anni fino al 2011 imporrebbero stanziamenti aggiuntivi, per lo stesso periodo, pari ad circa 4.500 milioni di euro.

Rispetto a tale necessità, **la finanziaria 2008 non prevede alcun finanziamento per il 2010**, ultimo anno del triennio contabile del bilancio dello Stato, **mentre sarebbe stato necessario un impegno pari ad almeno 2.000 milioni per lo stesso anno.**

Ferrovie dello Stato

Analogo ragionamento può essere compiuto per i fabbisogni relativi agli investimenti di Ferrovie dello Stato, per il quale il piano approvato dal Cipe prevede, nel periodo 2007-2011, interventi per 26.600 milioni.

Le esigenze finanziarie espresse dalla società quantificavano un fabbisogno finanziario per il 2008 pari a 3.900 milioni di euro, rispetto ai quali il disegno di

legge Finanziaria 2008 dispone stanziamenti per 1.776 milioni e il DL 153/2007 autorizza un contributo di 1.035 milioni.

Resta, quindi, per il 2008 un fabbisogno ulteriore di circa 1.000 milioni di euro.

In merito a tale differenza va, comunque, rilevata la previsione di uno stanziamento pluriennale che, per il 2009 e il 2010, dispone risorse per 6.650 milioni di euro.

Legge Obiettivo

Fra i programmi di spesa oggetto di attenzione nella presente analisi, quello della Legge Obiettivo rappresenta uno dei banchi di prova per valutare la rispondenza tra esigenze espresse dal Governo in sede di programmazione e l'effettiva capacità nel far fronte agli impegni assunti.

Il Ddl Finanziaria 2008 attribuisce al **fondo per le opere strategiche della Legge Obiettivo, circa 3 miliardi di euro nel triennio 2008-2010.**

Tale previsione appare sottodimensionata rispetto alle necessità espresse dallo stesso ministero delle Infrastrutture per la copertura del programma delle opere strategiche, così come aggiornato nell'Allegato infrastrutture al DPEF 2008-2011.

Infatti, l'allegato infrastrutture al Dpef 2008-2011, quantifica le opere da realizzare entro il 2011 in 98 miliardi di euro, a fronte dei quali il fabbisogno di finanziamenti statali raggiunge i 32 miliardi di euro.

Sulla base di tali indicazioni il Ministro per le Infrastrutture aveva quantificato in 6.200 milioni di euro le risorse che avrebbero dovuto essere inserite nella Finanziaria 2008 come stanziamento triennale.

Rispetto a tale indicazione le risorse effettivamente stanziare, pari a 3.050 milioni di euro, soddisfano il 50% del fabbisogno espresso.

LE RISORSE PER LA LEGGE OBIETTIVO

Sintesi dei risultati

La revisione del Programma

Si è concluso il processo di revisione del Programma delle opere strategiche della Legge Obiettivo, avviato dall'attuale Governo fin dal suo insediamento.

L'Allegato Infrastrutture al Dpef 2008-2012 contiene, infatti, un numero più limitato di opere prioritarie, rispetto al Programma nella sua versione originaria che prevedeva un piano decennale a livello nazionale di 228 interventi per un valore complessivo di 173 miliardi di euro¹⁹.

La revisione del Programma 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 (vedi box – La revisione del Programma delle opere strategiche).

Nel nuovo Programma, 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.

Nei paragrafi che seguono si offre la consueta analisi dello stato di attuazione del programma delle opere strategiche²⁰.

Le opere approvate dal Cipe

Dall'approvazione del Programma, avvenuta a dicembre 2001, ad oggi il **Cipe ha approvato 144 interventi per oltre 88,1 miliardi di euro**²¹.

Le risorse complessivamente assegnate a tali interventi ammontano a 41 miliardi di euro. Per il completo finanziamento delle opere fin qui approvate dal Cipe, quindi, restano da reperire 47 miliardi di euro.

Dall'analisi delle delibere di approvazione dei progetti emerge che circa l'89% delle risorse mancanti riguarda fondi pubblici.

In particolare, le risorse statali da reperire ricomprendono quelle relative alle tratte Milano-Genova, Milano-Verona e Verona-Padova del Programma dell'Alta Velocità ferroviaria (14 miliardi di euro).

¹⁹ Il Programma delle opere strategiche originariamente prevedeva un valore complessivo di circa 126 miliardi di euro poi rivalutato in 173 miliardi dallo stesso Ministero delle infrastrutture.

²⁰ Dall'ultimo monitoraggio (contenuto nell'Osservatorio di giugno 2007), il Cipe si è riunito tre volte ed ha approvato un ricco pacchetto di opere strategiche assegnando buona parte delle risorse stanziate dalla Legge Finanziaria per il 2007 per il rifinanziamento del Fondo per le opere strategiche.

²¹ Dal costo complessivo delle opere approvate è stato escluso il Ponte sullo Stretto di Messina la cui realizzazione, secondo il Governo, non costituisce più una priorità. Le risorse disponibili per l'opera, infatti, sono state destinate ad altri interventi (DL 262/2007, art. 2, comma 91).

Le risorse disponibili per il Programma

Con riferimento alle risorse complessivamente destinate al Programma, l'analisi mostra che **risultano ancora disponibili e da ripartire, fino al 2010, 3.630 milioni di euro.**

Si tratta sostanzialmente dei fondi assegnati al Programma dal Ddl Finanziaria 2008, che ha autorizzato, per la prosecuzione dei lavori, contributi quindicennali in grado di attivare, nel triennio 2008-2010, investimenti per 3 miliardi di euro.

I bandi di gara

L'analisi dello stato di attuazione delle opere della Legge Obiettivo, ha individuato 128 opere giunte alla fase di pubblicazione del bando di gara, per complessivi 32,5 miliardi di euro.

Per completare il quadro si sono considerati anche gli interventi che, in seguito alla Legge Obiettivo, hanno evidenziato un'accelerazione nella realizzazione. Si tratta delle linee AV/AC Torino-Milano e Padova-Mestre per complessivi 7.319 milioni di euro e del Sistema Mose per la Salvaguardia di Venezia.

Considerando tali interventi, **le opere strategiche appaltate ammontano a 44 miliardi di euro.**

Dei 128 bandi di gara pubblicati, 87 risultano essere stati affidati per un totale di 24 miliardi di euro.

Sommando le opere relative al Programma AV/AC e al Sistema Mose, prima ricordate, **gli interventi giunti alla fase di aggiudicazione risultano pari a 35,4 miliardi di euro.**

Il programma delle opere strategiche e l'attività del Cipe

Dall'analisi dello stato di attuazione delle opere strategiche emerge che sono 144 gli interventi che hanno ottenuto l'approvazione da parte del Cipe, per un totale di 88.111 milioni di euro²².

Le risorse a vario titolo disponibili, per la realizzazione delle opere approvate dal Cipe, sono quantificate in 41.041 milioni di euro, di cui 11.219 milioni a valere sulle risorse proprie della Legge Obiettivo, 2.310 milioni a carico del Fondo Aree Sottoutilizzate destinate specificamente al programma e 27.511 milioni derivanti da fonti diverse.

²² Per un'analisi dettagliata delle delibere Cipe si rimanda alla tabella 1 in appendice 1 al presente lavoro. L'indisponibilità di alcune delle ultime delibere del Cipe ha reso necessario il ricorso a fonti non ufficiali laddove le informazioni desumibili dai resoconti Cipe non risultassero sufficienti. La quantificazione del costo delle opere approvate è al netto del Ponte sullo Stretto di Messina, la cui realizzazione, secondo il Governo, non costituisce più una priorità. Le risorse disponibili per l'opera, infatti, sono state destinate ad altri interventi (DL 262/2007, art. 2, comma 91).

QUADRO DEI FINANZIAMENTI DISPONIBILI PER LE OPERE APPROVATE DAL CIPE

milioni di euro

	<i>Importo</i>	<i>%</i>
Costo interventi approvati dal CIPE (A)	88.111	100,0 %
Risorse disponibili (B), di cui:	41.041	46,6 %
Fondo Legge Obiettivo	11.219	12,7%
Fondo Aree Sottoutilizzate per accelerazione Legge Obiettivo	2.310	2,6%
Altre risorse disponibili	27.511	31,2%
Risorse da reperire (A-B), di cui:	47.070	53,4 %
Risorse pubbliche	28.060	31,8%
Risorse pubbliche per il Programma AV/AC	14.062	16,0%
Risorse private (autofinanziamento, concessioni, ...)	4.948	5,6%

Elaborazione ANCE su dati pubblici

Per completare il finanziamento delle opere approvate dal Cipe restano da reperire 47.070 milioni di euro, pari al 53,4% del loro costo complessivo.

Dalle delibere di approvazione degli interventi è possibile desumere la fonte di copertura delle **risorse disponibili**.

**LE RISORSE DISPONIBILI PER LE OPERE
APPROVATE DAL CIPE**
milioni di euro

Fondo Opere Strategiche (FOS)	11.219
<i>di cui: FOS 2002-2004</i>	<i>3.719</i>
<i>FOS 2005-2006</i>	<i>3.974</i>
<i>FOS 2007-2009 (*)</i>	<i>3.527</i>
Fondo Aree Sottoutilizzate per accelerazione Legge Obiettivo	2.310
Altre risorse disponibili	27.511
<i>di cui: Bilancio dello Stato (**)</i>	<i>14.307</i>
<i>Fondi locali</i>	<i>2.731</i>
<i>Fondi U.E.</i>	<i>367</i>
<i>Risorse diverse</i>	<i>9.846</i>
<i>Fondo aree sottoutilizzate</i>	<i>259</i>
Totale Risorse disponibili	41.041

() L'importo comprende le assegnazioni dirette per
Pedemontana Lombarda e Metro M4 di Milano, disposte in
Finanziaria 2007 a valere sul FOS*

*(**) L'importo comprende le risorse del Fondo centrale di
garanzia per le autostrade che la Finanziaria 2007 ha destinato
ai lotti dell'autostrada SA-RC approvati dal Cipe e i contributi
assegnati dal DL 159/2007 per i sistemi metropolitani di Roma,
Milano e Napoli*

Elaborazione ANCE su documenti pubblici

E' bene precisare che nella quantificazione delle risorse disponibili si sono considerati, in aggiunta alle disponibilità desumibili dalle delibere Cipe di approvazione, le assegnazioni dirette ad alcuni degli interventi approvati disposte dalla Legge Finanziaria per il 2007 e dal DL 159/2007²³ di accompagnamento al Ddl Finanziaria 2008.

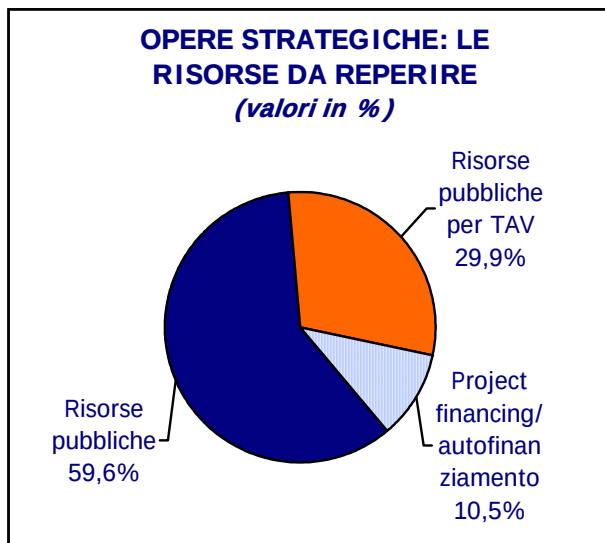
Anche per le **risorse da reperire**, è possibile desumere, dall'esame delle delibere del Cipe, le diverse fonti di copertura.

²³ Le risorse disponibili a valere sui fondi propri della Legge Obiettivo comprendono anche le assegnazioni disposte dalla Legge Finanziaria per il 2007 (L. 296/2006, art. 1, co. 979) a favore della Pedemontana lombarda e della linea M4 della metropolitana di Milano, sebbene il finanziamento non sia ancora stato definitivamente assegnato dal Cipe.

Tra le risorse disponibili a carico dello Stato si sono considerate quelle presenti sul Fondo centrale di garanzia per le autostrade e ferrovie metropolitane che la Legge Finanziaria per il 2007 ha trasferito all'Anas per il proseguimento degli interventi sull'Autostrada Salerno-Reggio Calabria, già approvati dal Cipe.

Le disponibilità del fondo ammontano a 663 milioni di euro di disponibilità e 1.816 milioni di crediti nei confronti dei concessionari autostradali.

Le disponibilità a carico dello Stato comprendono anche le assegnazioni disposte dal DL 159/2007 a favore del Sistema Mose di Venezia (170 milioni di euro) e del sistema metropolitano di Roma, Milano e Napoli (800 milioni di euro complessivi).



Elaborazione ANCE su dati pubblici

Dall'analisi emerge, infatti, che circa il 10,5% delle risorse mancanti riguarda la parte a carico dei privati per opere da realizzare con il loro coinvolgimento.

Il resto, pari all'89,5% delle risorse mancanti, dovrà essere coperto da fondi pubblici, che ricomprendono anche le risorse destinate dallo Stato per il Programma per l'Alta Velocità ferroviaria²⁴.

Le fonti finanziarie e la loro destinazione

Le risorse attribuite al Programma delle opere strategiche, dalla sua approvazione fino ad oggi, ammontano a 20.438 milioni di euro.

LEGGE OBIETTIVO: ANALISI FONTI-IMPIEGHI DELLE RISORSE *milioni di euro*

		2002	2003	2004	2005	2006	2007-2010	TOTALE
F O N T I	Fondo opere strategiche (FOS)	2.133	1.760	1.208	2.008	2.655	8.797	18.561
	Fondo aree sottoutilizzate (FAS)			35	462	570	1.283	2.350
	Definanziamenti		-275	-198				-473
TOTALE FONTI (A)		2.133	1.485	1.045	2.470	3.225	10.080	20.438
I M P I E G H I	Opere strategiche	2.133	1.129	1.019	2.386	3.104	4.895	14.666
	Delibere Cipe (FOS)	1.896	841	981	1.700	2.274	3.527	11.219
	Delibere Cipe (FAS)			35	462	570	1.243	2.310
	Opere strategiche specifiche						65	65
	Altre finalizzazioni del Programma	237	288	3	224	260	61	1.072
	Opere non strategiche	0	353	26	86	121	1.554	2.140
TOTALE IMPIEGHI (B)		2.133	1.482	1.045	2.472	3.225	6.449	16.806
RISORSE DISPONIBILI (A-B)		-	-	-	-	-	3.630	3.630

Elaborazione Ance su documenti pubblici

²⁴ La revoca delle concessioni per le tratte Milano-Genova, Milano-Verona e Verona-Padova disposta nel DL n.7 del 31 gennaio 2007 e le ripetute dichiarazioni delle Ferrovie dello Stato in merito alla mancanza delle risorse necessarie alla loro realizzazione, hanno suggerito di considerare le tre tratte del Programma

Si tratta in primo luogo dei finanziamenti specifici del Fondo per le opere strategiche (FOS) disposti annualmente in Legge Finanziaria.

A questo proposito il Ddl Finanziaria 2008, attualmente in esame al Senato, autorizza per la prosecuzione delle opere strategiche della Legge Obiettivo la concessione di contributi quindicennali di 95 milioni di euro a decorrere da ciascuno degli anni 2008 e 2009 e di 100 milioni di euro a decorrere dal 2010.

In questo modo il **Fondo per le opere strategiche risulta rifinanziato per 3.050 milioni di euro nel triennio 2008-2010.**

Tali risorse appaiono insufficienti alle coperture del Programma, così come aggiornato nell'Allegato infrastrutture al DPEF 2008-2011.

Infatti, rispetto al fabbisogno complessivo di 32.149 milioni di euro da reperire nel quinquennio 2008-2012, il Ministro delle Infrastrutture aveva quantificato in 6.200 milioni di euro le risorse che avrebbero dovuto essere inserite nella Finanziaria 2008 come stanziamento triennale.

Rispetto a tale indicazione le risorse effettivamente stanziate, pari a 3.050 milioni di euro, soddisfano circa il 50% del fabbisogno espresso.

In aggiunta ai finanziamenti disposti dalle Leggi Finanziarie, il Programma della Legge Obiettivo ha potuto contare su una parte del Fondo per le aree sottoutilizzate (FAS), pari a 2.350 milioni di euro articolati nel quinquennio 2004-2008, destinato specificamente all'accelerazione delle opere strategiche localizzate nelle regioni del Mezzogiorno (Legge 350/2003, art. 4 comma 130 e DL 35/2005, art.5, comma1).

Con riferimento agli **impieghi** è necessario evidenziare che non tutte le risorse destinate dallo Stato al programma hanno, poi, trovato attuazione nelle opere strategiche.

Una parte di tali fondi, stimata in 2.140 milioni di euro, risulta, infatti, distolta dal programma per il finanziamento di altri interventi.

Si tratta delle risorse destinate ad interventi a favore dei beni e delle attività culturali, come previsto dalla Legge Finanziaria per il 2003 (336 milioni di euro), di quelle per gli interventi per la ricostruzione delle zone colpite da calamità naturali secondo il DL 15/2003 e il DL 192/2003 (320 milioni) e delle assegnazioni specifiche, disposte dalla Legge Finanziaria per il 2006 e per il 2007, per interventi non compresi nella Legge Obiettivo, che hanno distolto dal Programma rispettivamente 763 e 720 milioni di euro.

completamente da finanziare, per un importo di oltre 14 miliardi di euro, pari al 30% del totale delle risorse da reperire.

**ASSEGNAZIONI PER OPERE NON INSERITE NEL
PROGRAMMA DELLA LEGGE OBIETTIVO A VALERE SUL
FONDO OPERE STRATEGICHE**

milioni di euro

Destinazione	Importo
BENI CULTURALI (art.60 co.4 L. 289/02) (*)	337
RICOSTRUZIONE MOLISE SICILIA (art.1, co.2 DL 15/2003)	220
CALAMITA' NATURALI (art.1, co.1 DL 192/2003)	100
LEGGE FINANZIARIA 2006 (art. 1, co. 78) (**)	763
<i>di cui: Fiere</i>	<i>34</i>
<i>Capitanerie di porto</i>	<i>45</i>
<i>Infrastrutture portuali</i>	<i>10</i>
<i>Ammodernamento SS 12</i>	<i>11</i>
<i>Restauro musei</i>	<i>45</i>
<i>Interventi nel settore idrico</i>	<i>461</i>
<i>Tangenziali di Como e Varese</i>	<i>37</i>
<i>Accessibilità Valcamonica-SS 42</i>	<i>9</i>
<i>Opere complementari Asti-Cuneo</i>	<i>28</i>
<i>Beni culturali e Domus aurea</i>	<i>34</i>
<i>Interventi nel settore idrico</i>	<i>50</i>
LEGGE FINANZIARIA 2007 (art. 1, co. 977, 991, 994, 1013, 1014, 1045)	720
<i>di cui: Infrastrutture Capitanerie di porto</i>	<i>60</i>
<i>Grandi infrastrutture portuali</i>	<i>300</i>
<i>Terremoto Basilicata e Campania</i>	<i>120</i>
<i>Alluvione Marche 2006</i>	<i>60</i>
<i>Opere infrastrutturali in Veneto</i>	<i>180</i>
TOTALE	2.140

(*) 3% delle risorse 2003-2004 come individuate dal MIT con il D.M del 7 aprile 2004. Per gli anni 2005-2007 la quota è stata innalzata al 5% (DL 7/2005, art.5 comma 2 e L. 296/2006, art.1 comma 1135) ma non sono stati ancora quantificati i limiti di impegno sui quali calcolare la percentuale. In questa sede si è considerato il 5% delle risorse complessivamente disponibili per il programma al netto delle altre attribuzioni

(**) Le quote di finanziamento sono state desunte dalla tabella 1 allegata alla delibera CIPE 75/2006

Fonte: Ance su documenti pubblici

Al netto di tali diverse destinazioni, **le risorse per il programma della Legge Obiettivo ammontano a 18.298 milioni di euro**, di cui 11.219 già assegnati dal Cipe a valere sui fondi della legge obiettivo²⁵, 2.310 a valere sulle risorse per le Aree Sottoutilizzate destinate all'accelerazione del programma per le opere strategiche.

²⁵ In merito alle assegnazioni del Cipe a valere sul Fondo per le opere strategiche appare opportuno specificare che l'indisponibilità delle delibere relative alle ultime sedute del Cipe non ha consentito di quantificare con precisione la quote dei limiti d'impegno assegnati nel triennio 2007-2009. Pertanto nella tabella Fonti-Impieghi il quadriennio 2007-2010 è stato aggregato.

Il resto riguarda, per 65 milioni di euro, le assegnazioni specifiche disposte dalla Legge Finanziaria per il 2006 per opere ricomprese nel Programma ma non approvate dal Cipe²⁶, e per oltre 1.072 milioni di euro altre finalizzazioni comunque rientranti nel Programma²⁷.

Allo stato attuale risultano da ripartire, tra il 2007 e il 2010, 3.630 milioni di euro, derivanti dalle nuove risorse autorizzate dal Ddl Finanziaria 2008 (3.050 milioni di euro) e del residuo dei fondi autorizzati per il Programma dalla Legge Finanziaria per il 2007²⁸.

I bandi di gara

Le pubblicazioni

Per esprimere un giudizio sullo stato di attuazione del Programma della Legge Obiettivo, l'analisi ha proceduto, ad analizzare gli interventi giunti alla fase della pubblicazione del bando di gara²⁹, distinguendoli in base alle diverse modalità di affidamento previste dalla normativa.

Sono 128 i bandi pubblicati fino ad oggi per un valore complessivo di 32.509 milioni di euro³⁰ così suddivisi: 22 bandi affidati a general contractor, per 13.920 milioni di euro, 10 in concessione o affidati secondo le procedure del promotore, per 10.137 milioni di euro e 96 affidati con procedure ordinarie, per 8.452 milioni di euro.

L'importo complessivo dei bandi di gara relativi ad opere strategiche è **al netto** dell'importo a base d'asta **del Ponte sullo Stretto di Messina**, la cui realizzazione risulta, come già ricordato, di fatto bloccata, in quanto l'opera è stata giudicata "non prioritaria".

Per misurare il valore di tutte le opere giunte a questa importante fase dell'iter procedurale, si è ritenuto opportuno considerare anche gli interventi già affidati alla data di approvazione del Programma e che hanno usufruito delle procedure acceleratorie previste dalla Legge Obiettivo.

²⁶ Si sono considerate le assegnazioni per il potenziamento del Passante di Mestre e dei collegamenti dello stesso con i capoluoghi di provincia, la circonvallazione orbitale GRAP, e la variante di Martellago e Mirano.

²⁷ Si tratta per lo più del piano straordinario per la messa in sicurezza degli edifici scolastici (484 milioni), come disposto dalla delibera Cipe 102/2004 e di quello relativo all'adeguamento di edifici istituzionali²⁷ di cui alla delibera Cipe 102/2006 (246 milioni) oltre che impieghi per attività di progettazione, di istruttoria e monitoraggio e le riserve di premialità connesse al programma di accelerazione delle infrastrutture strategiche localizzate nel Mezzogiorno. A queste destinazioni si aggiunge la recente assegnazione di 20 milioni di euro per la progettazione del Palazzo del Cinema di Venezia la cui realizzazione rientra nel piano per le celebrazioni del 150° anniversario dell'Unità d'Italia.

²⁸ La Legge Finanziaria per il 2007 ha autorizzato un contributo quindicennale di 100 milioni di euro a decorrere da ciascuno degli anni 2007, 2008 e 2009 in grado di sviluppare un volume di investimenti per oltre 3.500 milioni di euro. Solo una parte di tali risorse, pari a 2.850 milioni di euro, è destinata al finanziamento di opere inserite nel Programma della Legge Obiettivo, il resto verrà impiegato per interventi diversi. Tali risorse si aggiungevano al finanziamento disposto dalla Legge Finanziaria per il 2006 che autorizzava un contributo quindicennale di 200 milioni di euro a decorrere dal 2007.

²⁹ I dati derivano da un controllo incrociato, aggiornato al 15 ottobre 2007, tra l'elaborato generale della Struttura Tecnica di Missione istituita presso il ministero delle Infrastrutture e Trasporti per il monitoraggio della legge obiettivo e la banca dati Infoplus.

³⁰ Per l'elenco dei bandi pubblicati cfr. tabella 2 in appendice al presente lavoro.

In particolare, si sono considerati una parte degli interventi ricompresi nel piano dell'Alta Velocità/Alta Capacità e il sistema Mose. Si tratta delle linee ad AV/AC Torino-Milano e Padova-Mestre per un importo di 7.319 milioni di euro interamente finanziato da Infrastrutture Spa e delle opere per la salvaguardia di Venezia e della sua laguna avviate nel marzo 2003 per un importo complessivo di 4.160 milioni di euro.

Per la realizzazione degli interventi di quest'ultima opera è stato individuato un soggetto unico, il Consorzio Venezia Nuova, cui affidare gli interventi nella loro globalità secondo quanto stabilito dall'art.3 della legge 798/84.

L'analisi così svolta ha portato a quantificare gli interventi appaltati in 43.988 milioni di euro.

Rispetto all'ultimo monitoraggio, effettuato nell'Osservatorio congiunturale di giugno 2007, si evidenzia la pubblicazione di tre gare per l'affidamento, a general contractor.

Si tratta della realizzazione della Pedemontana lombarda e di due bandi per il 3° macrolotto dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria, per un importo a base d'asta rispettivamente di 781, 394 e 503 milioni di euro.

Vale la pena, inoltre, evidenziare i quattro avvisi indicativi che l'Anas Spa ha pubblicato a luglio 2007 per quattro maxi interventi previsti nella Legge Obiettivo: il collegamento stradale Caianello-Benevento (708 milioni di euro), la bretella stradale tra il Porto di Ancona, la A14 e la Ss16 (472 milioni di euro), della Catania-Ragusa (1.269 milioni di euro) e del collegamento Termoli - San Vittore Bojano (1.460 milioni di euro).

Infine, con riferimento alle procedure ordinarie, dall'ultimo monitoraggio Ance si registra la pubblicazione di 12 bandi di gara, per un importo complessivo a base d'asta di 668 milioni di euro.

Tra questi si distinguono, per importo, il Raccordo autostradale tra il casello di Ospitaletto (A4), il nuovo casello di Poncarale (A21) e l'aeroporto di Montichiari (2° stralcio lotti 3 e 4) e la variante di Morbegno, dallo svincolo di Fuentes allo svincolo del Tartano (stralcio 1°, tronco A) rispettivamente di 168 e 178 milioni di euro.

Le aggiudicazioni

Lo studio ha, poi, tentato di quantificare il valore degli interventi per i quali la fase di gara si è conclusa con l'aggiudicazione dei lavori.

In questa fase dell'analisi si è dovuta registrare una carenza informativa che impedisce una completa ricostruzione dell'effettivo stato realizzativo delle opere.

Dalle informazioni a disposizione si desume che **dei 128 bandi di gara pubblicati, 87 risultano essere affidati, per un totale di 23.938 milioni di euro³¹.**

³¹ Per l'elenco dei bandi affidati cfr. tabella 3 in appendice al presente lavoro.

Con riferimento alle procedure, risultano 16 bandi aggiudicati per affidamento a general contractor, 5 per affidamento in concessione e i restanti 66 per affidamento con procedure ordinarie.

Considerando poi le opere relative al programma AV/AC e al sistema Mose sopra ricordate, **le opere giunte alla fase di aggiudicazione o di esecuzione, risultano pari a 35.417 milioni di euro.**

STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DELLA LEGGE

OBIETTIVO

milioni di euro

	<i>numero</i>	<i>importo(*)</i>
Opere bandite	131	43.988
Opere bandite dopo il 21/12/2001	128	32.509
<i>Contraente Generale</i>	22	13.920
<i>Concessione di costruzione e gestione/promotore</i>	10	10.137
<i>Procedure ordinarie</i>	96	8.452
Opere affidate direttamente e sbloccate dalla Legge		
Obiettivo	3	11.479
<i>Linea AV/AC Torino-Milano</i>		6.879
<i>Linea AV/AC Padova-Mestre</i>		440
<i>Sistema Mose</i>		4.160
Opere aggiudicate	90	35.417
Opere aggiudicate	87	23.938
<i>Contraente Generale</i>	16	11.256
<i>Concessione di costruzione e gestione/promotore</i>	5	5.901
<i>Procedure ordinarie</i>	66	6.781
Opere affidate direttamente e sbloccate dalla Legge		
Obiettivo	3	11.479
<i>Linea AV/AC Torino-Milano</i>		6.879
<i>Linea AV/AC Padova-Mestre</i>		440
<i>Sistema Mose</i>		4.160

(*) L'importo non comprende il valore a base d'asta del Ponte sullo Stretto di Messina la cui realizzazione è stata di fatto bloccata e non costituisce, secondo il Governo, una priorità

Elaborazione Ance su dati pubblici

BOX - LA REVISIONE DEL PROGRAMMA DELLE OPERE STRATEGICHE

Il Governo fin dal suo insediamento ha avviato un processo di revisione del programma delle opere strategiche della Legge Obiettivo finalizzato alla selezione di un numero più limitato di interventi, realmente prioritari, ai quali garantire un percorso accelerato.

Tale revisione, contenuta nell'allegato infrastrutture al DPEF 2008-2012, individua le opere prioritarie da programmare nello stesso periodo.

La selezione è stata effettuata integrando le opere approvate dal Cipe con le esigenze infrastrutturali più immediate emerse dagli incontri con le Regioni e con la programmazione contenuta nei contratti di programma di RFI e Anas nonché nei programmi operativi nazionali "reti e mobilità" del Quadro Strategico Nazionale 2007-2013.

ALLEGATO INFRASTRUTTURE DPEF 2008-2012: LE OPERE PRIORITARIE PROGRAMMATE *milioni di euro*

	<i>Numero</i>	<i>Costo</i>	<i>Risorse disponibili</i>	<i>Risorse da reperire</i>
Opere ultimate	8	2.172	2.172	-
Opere in corso integralmente coperte	53	13.696	13.696	-
Opere in corso con copertura parziale	16	21.384	12.790	8.594
Opere da avviare entro il 2012	84	55.907	36.091	19.816
Opere da inserire nella Legge Obiettivo	9	4.971	1.231	3.740
Totale	170	98.130	65.980	32.149
Opere prioritarie reti TEN	3	13.425	832	12.593
Programmazione PON e PNM "Reti e mobilità"	nd	6.680	6.680	-
TOTALE	173	118.235	73.492	44.742

Fonte: Allegato Infrastrutture Dpef 2008-2012

Dalla selezione emerge un quadro articolato, che comprende 8 interventi ultimati, per 2.172 milioni di euro, e 53 interventi in corso integralmente coperti, per un valore complessivo di 13.696 milioni di euro.

Nelle priorità sono compresi, inoltre, 16 interventi in corso con copertura finanziaria parziale, per un costo di 21.384 milioni di euro, e 84 opere da avviare entro il 2012, per 55.907 milioni di euro.

In aggiunta a tali interventi, tutti ricompresi nel Programma delle opere strategiche, sono ritenute prioritarie 9 nuove opere da inserire nella Legge Obiettivo per un valore complessivo di 4.971 milioni di euro.

Tra i nuovi inserimenti si evidenzia la linea ad Alta Capacità tra Napoli e Bari nelle tratte Bovino-Cervaro e Apice-Orsara di Puglia.

Tra i progetti prioritari figurano, inoltre, tre interventi relativi alle reti europee TEN-T, la tratta ferroviaria AV/AC Milano-Genova, la galleria ferroviaria di base del Brennero e la tratta ferroviaria Lione-Torino, per un costo complessivo di 13.425 milioni di euro.

Infine, il quadro delle priorità da attivare nel prossimo quinquennio è completato dalla programmazione del Quadro strategico Nazionale che prevede un volume di investimenti per 6.680 milioni di euro.

Complessivamente le opere prioritarie ammontano, quindi, a 118.235 milioni di euro.

Per quantificare la massa finanziaria necessaria alle opere di prossima realizzazione si possono escludere le opere finite, quelle in corso totalmente finanziate e quelle dei programmi europei per il Mezzogiorno, anch'esse finanziate. In questo modo le opere prioritarie da realizzare ammontano a 95.686 milioni di euro e le risorse da reperire per il loro completo finanziamento sono pari a 44.742 milioni di euro.

In merito a tale fabbisogno, il Ministero delle infrastrutture, però, concentra l'attenzione sui fabbisogni relativi alle opere strategiche, escludendo quindi gli interventi cofinanziati dall'Unione Europea. Si tratta di 32.149 milioni di euro che saranno finanziati dalle prossime manovre di finanza pubblica mediante la concessione di contributi quindicennali.

L'ANDAMENTO DEI BANDI DI GARA DI APPALTO PER OPERE PUBBLICHE

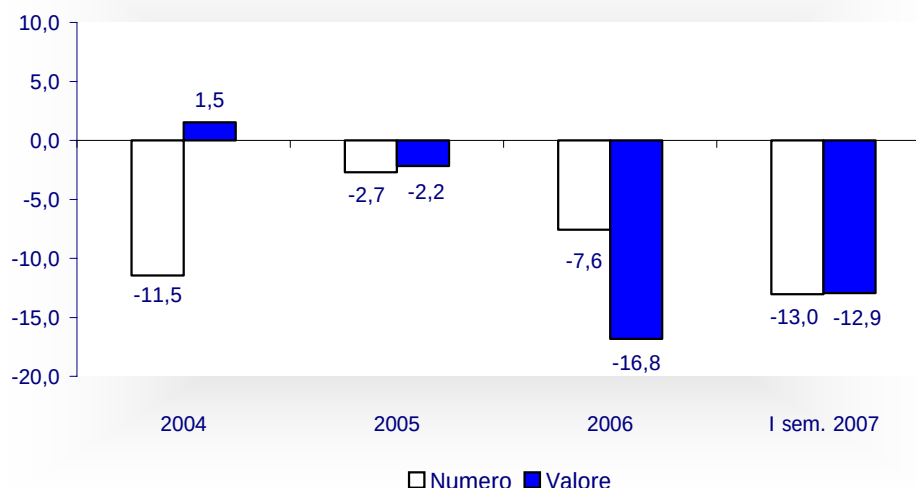
Nei primi sei mesi del 2007 continua il trend negativo dei bandi di gara in atto già da alcuni anni.

Nel 2006 risultavano posti in gara 29.277 bandi per un importo complessivo di 26.126 milioni di euro. Rispetto al 2005, i bandi di gara si sono ridotti del 16,8% nel valore e del 7,6% nel numero.

Nei primi sei mesi del 2007, le opere poste in gara registrano un calo di circa il 13% nel valore e nel numero rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Infoplus

*L'analisi per **classi dimensionali** evidenzia, nel 1° semestre 2007, una riduzione del numero e del valore dei bandi generalizzata a quasi tutti i tagli di lavori. L'unica eccezione positiva, ma di scarso peso percentuale sul valore totale degli appalti, è rappresentata dai bandi di gara di importo compreso tra i 75 ed i 100 milioni di euro che vedono incrementare il proprio valore del 77,3% rispetto al primo semestre 2006.*

Nel 1997 i bandi di importo inferiore a 15 milioni di euro costituivano il 76% del mercato e quelli oltre i 100 milioni di euro costituivano l'1,6% del valore totale.

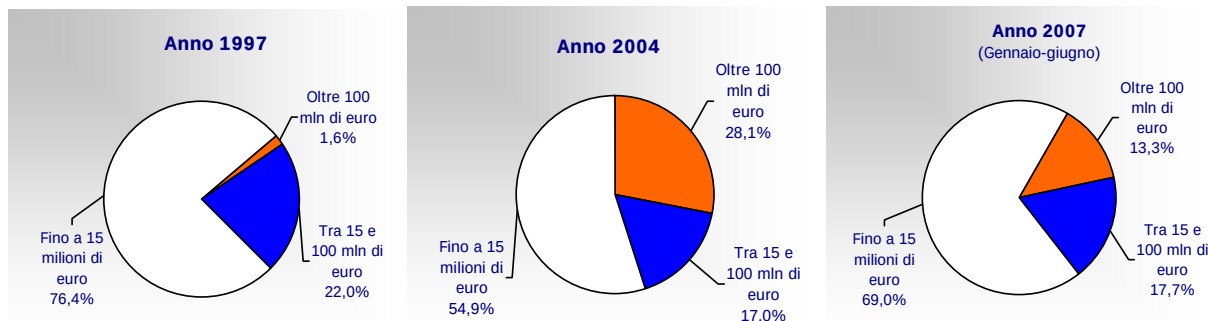
Nel 2004 la quota dei lavori piccoli e medi si riduceva al 55% e nei "mega bandi" si concentrava il 28% del valore posto in gara (effetto della legge obiettivo).

Nel 2006 e nel 1° semestre 2007 le gare di importo inferiore a 15 milioni di euro recuperano peso percentuale (rispettivamente 63,7% e 69,0%) ma in un contesto di brusca riduzione del mercato.

Nel 2006 i bandi oltre 100 milioni di euro rappresentano il 21,4% e nel 1° semestre 2007 il 13,3% del valore totale.

BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA

Composizione % del valore



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Nei primi sei mesi del 2007 permane la situazione di grave difficoltà di Anas e Ferrovie che evidenziano, rispettivamente flessioni del 20,2% e del 67% del valore delle opere bandite rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e desta ulteriore preoccupazione l'andamento dell'attività dei Comuni.

*Nei primi sei mesi del 2007 i **bandi posti in gara dai Comuni risultano diminuiti del 26% in valore** e del 15,5% nel numero nel confronto con l'analogo periodo del 2006.*

Nel 2006 l'importo complessivo delle gare bandite dai Comuni era risultato stazionario, nonostante il calo registrato nel numero (-4,8% rispetto al 2005).

*Dall'analisi per **area geografica** emerge, per il primo semestre 2007, **un decremento del numero degli avvisi posti in gara** che interessa tutte le aree geografiche ad eccezione del Nord Est (+7,9% rispetto allo stesso periodo del 2006). Relativamente al **valore**, si registra una **flessione in tutte le macroaree**, che assume toni più marcati nell'area del Centro (-37% nel confronto con i primi sei mesi del 2006).*

Nel corso del 2006, sulla base dei dati rilevati da Infoplus ed elaborati dall'Ance, **risultano posti in gara 29.277 bandi di gara per lavori, per un importo complessivo di 26.126 milioni di euro.**

Il numero dei bandi, rispetto al 2005, è diminuito del 7,6%, l'importo complessivo a base d'asta si è ridotto del 16,8%. Il taglio medio dei lavori, pari a 892 mila euro, è inferiore a quello registrato nel 2005 (992 mila euro).

Anche nei **primi sei mesi del 2007** i bandi di gara registrano un calo nel numero e nel valore.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA
Importi in milioni di euro

	Numero	Importo
2004	32.556	32.107
2005	31.676	31.412
2006	29.277	26.126
Gennaio-giugno 2007	14.517	12.197
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>		
2004	-11,5	1,5
2005	-2,7	-2,2
2006	-7,6	-16,8
Gennaio-giugno 2007	-13,0	-12,9

Elaborazione Ance su dati Infoplus

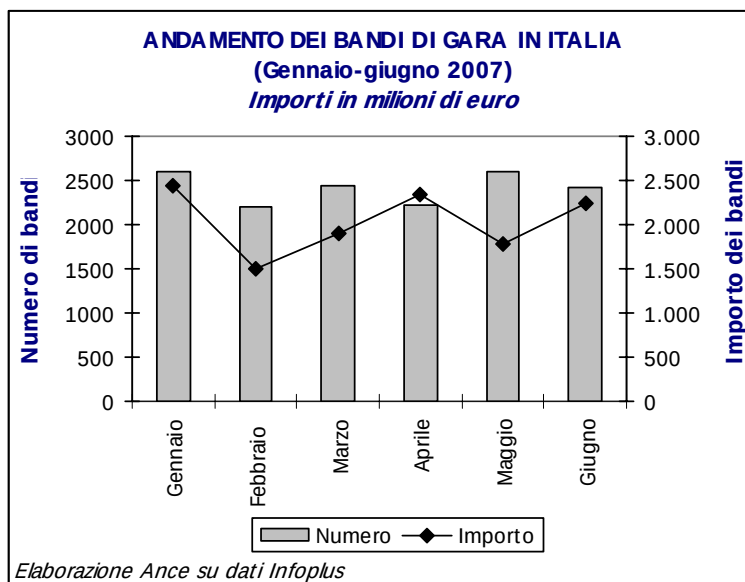
Tra gennaio e giugno 2007 sono stati pubblicati complessivamente **14.517 bandi** per un **importo di 12.197 milioni di euro.** Nel confronto con lo stesso periodo del 2006 si evidenziano **flessioni nel numero pari al 13% e nel valore pari al 12,9%.**

L'analisi dei dati mensili in valore mostra dei punti di massimo nei mesi di gennaio, aprile e giugno 2007 in concomitanza con la pubblicazione di bandi di gara riguardanti la realizzazione di alcuni grandi interventi.

Ad esempio:

• **a gennaio 2007**

- realizzazione "chiavi in mano" di un impianto di termovalorizzazione di rifiuti nell'area del Gerbido nel comune di Torino (opera bandita dalla società TRM - Trattamento Rifiuti Metropolitani S.p.A di importo pari a 260,5 milioni di euro);
- subconcessione di aree del demanio marittimo per la realizzazione e la gestione economica di un polo di rilievo internazionale a contenuti culturali e ludici (opera bandita dalla società Porto Antico di Genova di importo pari a 91,3 milioni di euro).



- **ad aprile 2007**

- affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva, esecuzione dei lavori della nuova Piastra Multifunzionale del Porto di Vado Ligure e gestione della parte relativa al Terminal Contenitori (opera bandita dalla Autorità Portuale di Savona di importo pari a 450 milioni di euro);
- affidamento della progettazione e realizzazione del completamento e adeguamento degli impianti di depurazione di Napoli Est e San Giovanni a Teduccio, della rete dei collettori comprensoriali e delle reti fognanti comunali afferenti e successiva gestione (opera bandita dal Commissario di governo per l'emergenza bonifiche e tutela delle acque nella Regione Campania di importo pari a 450 milioni di euro);
- affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, della costruzione e gestione, di un porto turistico e delle relative infrastrutture, strutture ricettive ed impianti a sostegno e completamento (opera bandita dalla Regione Campania di importo pari a 85 milioni di euro);
- realizzazione della viabilità di scorrimento da via del Rotolo a piazza Europa (opera bandita dal comune di Catania di importo pari a 85 milioni di euro);

- **a giugno 2007**

- appalto integrato - Progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori sulla S.S. 38 variante di Morbegno, dallo svincolo di Fuentes allo svincolo del Tartano (opera bandita dall'ANAS SpA di importo pari a 177,6 milioni di euro);
- appalto per la realizzazione dei lavori di costruzione del raccordo autostradale tra il casello di Ospitaletto (A4), il nuovo casello di Poncarale (A21) e l'aeroporto di Montichiari (opera bandita da Autostrade Centro Padane SpA di importo pari a 167,6 milioni di euro).

Si ricordano, inoltre, per la rilevanza degli importi, le gare relative alla realizzazione del sistema di trasporto rapido di massa nella città di Parma (opera bandita a febbraio 2007 dalla STU Metro Parma di importo pari a 287,2 milioni di euro) ed all'esecuzione dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi nel quartiere EUR di Roma (opera bandita a marzo 2007 dalla società EUR SpA di importo pari a 277,5 milioni di euro).

Classi di importo

L'analisi per classi dimensionali **nei primi sei mesi del 2007** evidenzia, rispetto al primo semestre 2006, la prosecuzione di una **generale riduzione dei bandi di gara per opere pubbliche sia in termini di numero che di valore**.

L'unica eccezione positiva è rappresentata dai **bandi di gara di importo** compreso tra i **75 ed i 100 milioni** di euro che vedono incrementare il proprio valore del 77,3% rispetto al primo semestre 2006.

Tutte le altre classi di importo, invece, mostrano flessioni.

BANDI DI GARA SECONDO LE CLASSI D'IMPORTO IN ITALIA

Importi in milioni di euro

Classi d'importo (Euro)	2005			2006			Gennaio-giugno 2007		
	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio
Fino a 1.000.000	27.339	6.909	0,253	25.410	6.412	0,252	12.554	3.217	0,256
1.000.001 - 6.197.000	3.836	8.500	2,216	3.425	7.385	2,156	1.734	3.763	2,170
6.197.001 - 18.592.000	361	3.663	10,147	335	3.330	9,941	171	1.722	10,073
18.592.001 - 50.000.000	94	2.867	30,503	80	2.277	28,467	44	1.271	28,889
50.000.001 - 75.000.000	22	1.387	63,058	12	759	63,279	4	252	63,064
75.000.001 - 100.000.000	7	596	85,086	4	367	91,658	4	350	87,565
oltre 100.000.000	17	7.490	440,613	11	5.595	508,652	6	1.620	270,079
Totale	31.676	31.412	0,992	29.277	26.126	0,892	14.517	12.197	0,840

Elaborazione Ance su dati Infoplus

BANDI DI GARA SECONDO LE CLASSI D'IMPORTO IN ITALIA

Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Classi d'importo (Euro)	2005		2006		Gennaio-giugno 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Fino a 1.000.000	-3,3	2,1	-7,1	-7,2	-13,9	-11,0
1.000.001 - 6.197.000	2,0	6,1	-10,7	-13,1	-7,2	-7,1
6.197.001 - 18.592.000	3,4	3,6	-7,2	-9,1	-5,5	-2,3
18.592.001 - 50.000.000	-11,3	-5,4	-14,9	-20,6	-4,3	-5,0
50.000.001 - 75.000.000	29,4	33,3	-45,5	-45,3	-33,3	-37,2
75.000.001 - 100.000.000	-12,5	-14,7	-42,9	-38,4	100,0	77,3
oltre 100.000.000	-51,4	-17,0	-35,3	-25,3	0,0	-38,7
Totale	-2,7	-2,2	-7,6	-16,8	-13,0	-12,9

Elaborazione Ance su dati Infoplus

BANDI DI GARA SECONDO LE CLASSI D'IMPORTO IN ITALIA

Composizione %

Classi d'importo (Euro)	2005		2006		Gennaio-giugno 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Fino a 1.000.000	86,3	22,0	86,8	24,5	86,5	26,4
1.000.001 - 6.197.000	12,1	27,1	11,7	28,3	11,9	30,9
6.197.001 - 18.592.000	1,1	11,7	1,1	12,7	1,2	14,1
18.592.001 - 50.000.000	0,3	9,1	0,3	8,7	0,3	10,4
50.000.001 - 75.000.000	0,1	4,4	0,0	2,9	0,0	2,1
75.000.001 - 100.000.000	0,0	1,9	0,0	1,4	0,0	2,9
oltre 100.000.000	0,1	23,8	0,0	21,4	0,0	13,3
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Elaborazione Ance su dati Infoplus

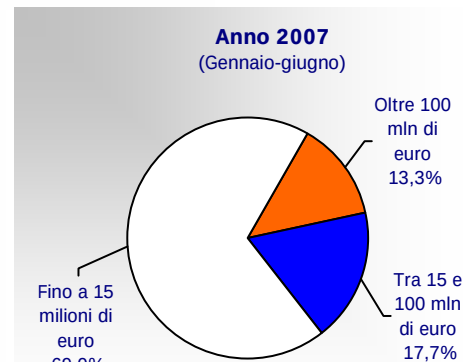
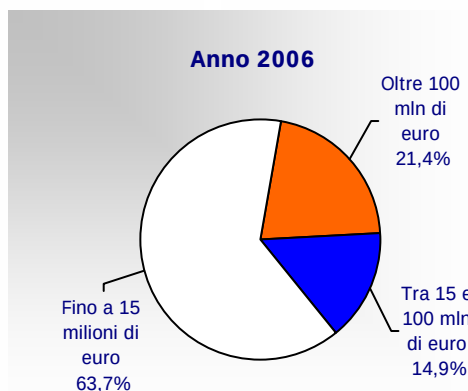
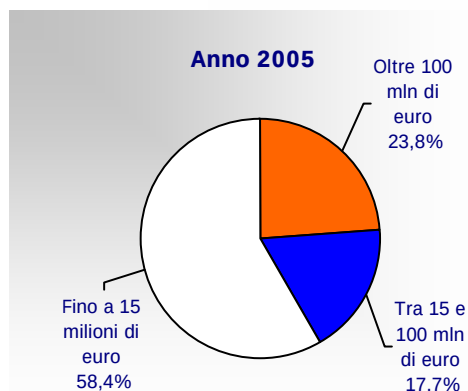
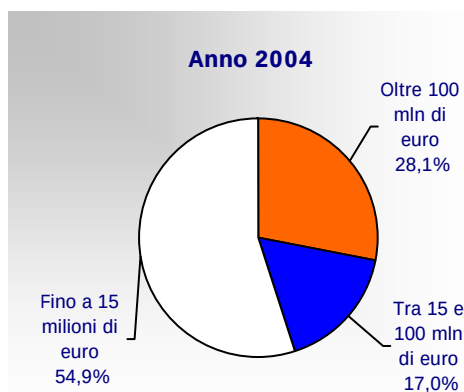
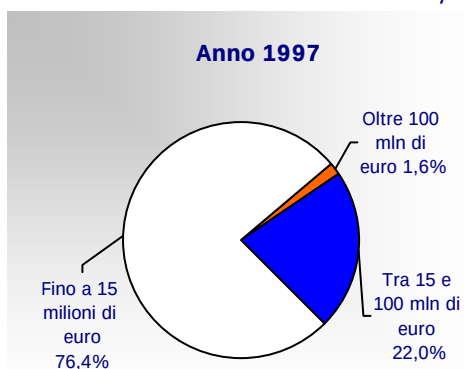
Nel corso degli ultimi 10 anni la struttura del mercato dei lavori pubblici ha subito drastici cambiamenti.

Nel 1997 i bandi di importo inferiore a 15 milioni di euro costituivano il 76% del mercato e quelli oltre i 100 milioni di euro costituivano l'1,6% del valore totale.

Nel 2004 la quota dei lavori piccoli e medi si riduceva al 55% e nei "mega bandi" si concentrava il 28% del valore posto in gara (effetto della legge obiettivo).

BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA

Composizione % del valore



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Nel 2006 e nel 1° semestre 2007 le gare di importo inferiore a 15 milioni di euro recuperano peso percentuale (rispettivamente 63,7% e 69%) ma in un contesto di brusca riduzione del mercato.

Nel 2006 i bandi oltre 100 milioni di euro rappresentano il 21,4% e nel 1° semestre 2007 il 13,3% del valore totale.

Enti appaltanti

Nel corso del 2006 si sono osservati **andamenti fortemente negativi per la maggior parte delle stazioni appaltanti** e risultati positivi limitati ad alcuni enti locali ed alcuni enti pubblici.

Nei **primi sei mesi del 2007**, si prospetta una situazione differente a seconda del tipo di ente appaltante considerato.

Le **amministrazioni centrali**, nel periodo considerato, hanno posto in gara un numero inferiore di bandi (-33,6%) e con importi ridotti (-21,5%).

Gli **enti locali** mostrano **riduzioni nel numero** dei lavori posti in gara (-13,8%) e **nell'importo complessivo** (-17,7%) rispetto all'analogo periodo del 2006.

Tale risultato è la sintesi di andamenti fortemente negativi registrati dai **comuni** (-15,5% nel numero e -26,2% nel valore) e dei risultati positivi mostrati dalle **regioni** (+3,1 nel numero e +39,8% nel valore) e dalle **province**, che nei primi sei mesi del 2007 hanno ridotto il numero delle gare bandite del 5,2%, a fronte di un incremento di valore pari al 2,6%.

Relativamente agli enti pubblici non economici si registrano **riduzioni nel numero (-20,6%) e nel valore (-2,6%)** rispetto al periodo gennaio-giugno 2006.

Particolarmente negativi sono i dati delle Asl (-31,9% in numero e -18,6% in valore), degli Ospedali (-15,9% in numero e -70,7% in valore) e delle Università che fanno registrare valori decrescenti in termini di numero (-20,7%) ed importo (-10,8%).

L'incremento di valore dei bandi posti in gara delle Autorità Portuali (+273%) è da attribuirsi essenzialmente a tre appalti:

1. Autorità portuale di Savona: progettazione e realizzazione dei lavori della Piastra Multifunzionale del Porto di Vado Ligure e gestione della parte relativa al Terminal Contenitori (importo 450 milioni di euro);
2. Società Porto Antico di Genova: affidamento in subconcessione di aree demaniali marittime per la realizzazione di un centro polifunzionale (importo 91,3 milioni di euro);
3. Autorità portuale di Civitavecchia: progettazione e realizzazione dei lavori di escavo nella zona antistante la banchina di riva lato sud e la testata

del Molo Salvo D'Acquisto - Fase D nel Porto di Gaeta (importo 20,6 milioni di euro).

BANDI DI GARA PER ENTE APPALTANTE IN ITALIA
Importi in milioni di euro

Ente appaltante	Anno 2005		Anno 2006		Gennaio-giugno 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Amministrazioni dello Stato	939	1.136	794	898	245	321
Enti Locali	23.871	14.340	22.616	15.229	11.262	5.997
<i>di cui:</i>						
- Regioni	419	2.394	414	2.812	198	448
- Province	2.973	2.131	2.661	2.560	1.562	1.191
- Comuni	19.830	9.551	18.882	9.544	9.177	4.186
- Altri enti locali	649	264	659	314	325	172
Enti Pubblici Non Economici	2.833	3.311	2.659	3.446	1.150	2.438
<i>di cui:</i>						
- Autorità Portuali	133	408	99	253	47	641
- Iacp (Azienda Edilizia Residenziale)	905	727	692	556	320	355
- Asl-Usl	540	525	607	861	220	340
- Università	290	497	284	475	142	281
- Ospedali	347	580	307	654	138	273
- Altri enti pubblici non economici	618	575	670	647	283	547
Enti Pubblici Economici	414	430	457	370	198	224
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (Municipalizzate)	1.035	4.768	1.120	1.510	547	1.372
Società a Partecipazione Pubblica (comprese le società concessionarie)	1.935	4.774	1.187	3.559	848	1.238
<i>di cui:</i>						
- Ferrovie	427	2.209	266	1.599	163	426
- ANAS	1.014	883	482	1.070	436	375
- Società concessionarie per Autostrade	249	1.471	267	774	71	311
- Altre società a partecipazione pubblica	245	211	172	116	178	126
Società Concessionarie di Servizi	134	525	83	295	51	135
Altri Enti^(*)	515	2.129	361	817	216	471
Totale	31.676	31.412	29.277	26.126	14.517	12.197

(*) Nel 2005 nella voce "Altri Enti" sono compresi gli avvisi di "Infrastrutture Lombarde SpA" per l'affidamento in concessione di costruzione e gestione della realizzazione del Nuovo ospedale di Vimercate (119,3 milioni), della realizzazione del nuovo ospedale Sant'Anna di Como (139,9 milioni), della realizzazione della Nuova sede regione Lombardia (233,9 milioni) e della realizzazione dell'autostrada regionale integrazione del sistema transpadano (762,2 milioni).

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Con riguardo alle **società del settore dei servizi pubblici locali (municipalizzate)**, nei primi sei mesi del 2007, a fronte di una flessione del numero dell'13,4%, si rileva un forte incremento nel valore (+63% rispetto all'analogo periodo del 2006).

Anche in questo caso la crescita degli importi è attribuibile alla presenza di due grandi interventi, uno relativo alla realizzazione “chiavi in mano” dell’impianto di termovalorizzazione di rifiuti nell’area denominata “Gerbido” nel comune di Torino (260,5 milioni di euro) e l’altro relativo alla progettazione esecutiva e realizzazione con qualsiasi mezzo del sistema di trasporto rapido di massa a guida vincolata nella città di Parma (287,2 milioni di euro).

BANDI DI GARA PER ENTE APPALTANTE IN ITALIA
Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Ente appaltante	Anno 2005		Anno 2006		Gennaio-giugno 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Amministrazioni dello Stato	6,1	74,5	-15,4	-20,9	-33,6	-21,5
Enti Locali	-5,0	21,6	-5,3	6,2	-13,8	-17,7
<i>di cui:</i>						
- Regioni	-6,3	259,8	-1,2	17,4	3,1	39,8
- Province	-0,8	2,0	-10,5	20,1	-5,2	2,6
- Comuni	-5,0	8,3	-4,8	-0,1	-15,5	-26,2
- Altri enti locali	-19,2	21,6	1,5	18,9	-12,6	31,0
Enti Pubblici Non Economici	-0,4	-32,1	-6,1	4,1	-20,6	-2,6
<i>di cui:</i>						
- Autorità Portuali	40,0	2,8	-25,6	-37,9	-33,8	273,0
- Iacp (Azienda Edilizia Residenziale)	8,0	22,4	-23,5	-23,5	-11,1	2,3
- Asl-Usl	-4,8	-56,2	12,4	63,9	-31,9	-18,6
- Università	15,1	-1,0	-2,1	-4,3	-20,7	-10,8
- Ospedali	15,3	-56,3	-11,5	12,8	-15,9	-70,7
- Altri enti pubblici non economici	-22,0	-33,0	8,4	12,5	-19,6	71,3
Enti Pubblici Economici	-20,7	-44,4	10,4	-14,0	-17,2	7,6
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (Municipalizzate)	4,4	169,5	8,2	-68,3	-13,4	62,9
Società a Partecipazione Pubblica (comprese le società concessionarie)	5,3	-50,1	-38,7	-25,4	24,2	-43,5
<i>di cui:</i>						
- Ferrovie	11,8	-32,9	-37,7	-27,6	-3,6	-66,9
- ANAS	10,5	-80,4	-52,5	21,2	84,0	-20,2
- Società concessionarie per Autostrade	-19,2	-8,0	7,2	-47,4	-58,5	-15,2
- Altre società a partecipazione pubblica	6,5	20,6	-29,8	-45,3	67,9	82,4
Società Concessionarie di Servizi	57,6	39,2	-38,1	-43,7	41,7	32,7
Altri Enti^(*)	95,8	-7,4	-29,9	-61,6	1,4	0,6
Totale	-2,7	-2,2	-7,6	-16,8	-13,0	-12,9

(*) Nel 2005 nella voce "Altri Enti" sono compresi gli avvisi di "Infrastrutture Lombarde SpA" per l'affidamento in concessione di costruzione e gestione della realizzazione del Nuovo ospedale di Vimercate (119,3 milioni), della realizzazione del nuovo ospedale Sant'Anna di Como (139,9 milioni), della realizzazione della Nuova sede regione Lombardia (233,9 milioni) e della realizzazione dell'autostrada regionale integrazione del sistema transpadano (762,2 milioni).

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Con riguardo alle società a partecipazione pubblica, permane la situazione di grave difficoltà di **Anas** e **Ferrovie** che, nei primi sei mesi di quest'anno, evidenziano flessioni rispettivamente del 20,2% e del 67% del valore delle opere bandite rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Con riferimento all'Anas, nel 2006, si osservava una forte contrazione del numero dei bandi pari al -52,5% ed un aumento del valore complessivo pari al 21,2%.

Tale risultato positivo derivava dalla presenza di due interventi (raccordo tra l'autostrada A4 e la Val Trompia e S.S. 640 di Porto Empedocle) che, con un importo complessivo di 699 milioni di euro, spiegavano circa il 65% del valore totale dei lavori posti in gara dall'ente³².

Al netto di tali opere, l'importo dei bandi posti in gara dall'Anas sarebbe risultato inferiore del 58% rispetto a quello dell'anno precedente.

Nel periodo gennaio-giugno 2007 l'Anas ha posto in gara 436 bandi per un importo complessivo di 375 milioni di euro.

L'intervento di importo più elevato posto in gara dall'Anas, nel primo semestre 2007, è relativo alla progettazione ed alla realizzazione della variante di Morbegno sulla S.S. 38 per 177,7 milioni di euro.

Le **Ferrovie dello Stato**, che nel 2006 evidenziavano diminuzioni sia nel numero (-37,7%), sia nel valore (-27,6%) dei bandi posti in gara rispetto all'anno precedente, **nel primo semestre 2007 con 163 bandi per un valore di 426 milioni di euro** registrano un ulteriore calo nel numero (-3,6%) ed una riduzione nel valore del 66,6%.

Nei primi sei mesi del 2007 l'importo massimo posto in gara dal Gruppo Ferrovie dello Stato è stato di circa 60 milioni di euro con l'appalto relativo ai lavori di riqualificazione linea ferroviaria Saronno-Seregno delle Ferrovie Nord SpA.

Si ricorda, a gennaio 2006, la presenza della maxi-gara da 915,3 milioni di euro bandita dalla società Italferr S.p.A. per la realizzazione del Passante Ferroviario Alta Velocità del nodo di Firenze, della Nuova Stazione AV, delle opere infrastrutturali connesse alla fluidificazione del traffico ferroviario, nonché delle opere propedeutiche e funzionali ai due lotti.

³² Si tratta di due interventi ricompresi nel programma di cui alla legge 443/2001 (Legge Obiettivo), il cui finanziamento è garantito da risorse esterne al bilancio dell'Anas. Con riferimento al raccordo tra l'autostrada A4 e la Val Trompia le risorse sono poste a carico delle società concessionarie (Autostrada Brescia-Padova S.p.A. ed Autostrade Centro Padane S.p.A.). Per l'adeguamento della S.S. 640 di Porto Empedocle i fondi sono a valere su quelli destinati alle aree sottoutilizzate.

BANDI DI GARA PER ENTE APPALTANTE IN ITALIA

Composizione %

Ente appaltante	Anno 2005		Anno 2006		Gennaio-giugno 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Amministrazioni dello Stato	3,0	3,6	2,7	3,4	1,7	2,6
Enti Locali	75,4	45,7	77,2	58,3	77,6	49,2
<i>di cui:</i>						
- Regioni	1,3	7,6	1,4	10,8	1,4	3,7
- Province	9,4	6,8	9,1	9,8	10,8	9,8
- Comuni	62,6	30,4	64,5	36,5	63,2	34,3
- Altri enti locali	2,0	0,8	2,3	1,2	2,2	1,4
Enti Pubblici Non Economici	8,9	10,5	9,1	13,2	7,9	20,0
<i>di cui:</i>						
- Autorità Portuali	0,4	1,3	0,3	1,0	0,3	5,3
- Iacp (Azienda Edilizia Residenziale)	2,9	2,3	2,4	2,1	2,2	2,9
- Asl-Usl	1,7	1,7	2,1	3,3	1,5	2,8
- Università	0,9	1,6	1,0	1,8	1,0	2,3
- Ospedali	1,1	1,8	1,0	2,5	1,0	2,2
- Altri enti pubblici non economici	2,0	1,8	2,3	2,5	1,9	4,5
Enti Pubblici Economici	1,3	1,4	1,6	1,4	1,4	1,8
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (Municipalizzate)	3,3	15,2	3,8	5,8	3,8	11,3
Società a Partecipazione Pubblica (comprese le società concessionarie)	6,1	15,2	4,1	13,6	5,8	10,2
<i>di cui:</i>						
- Ferrovie	1,3	7,0	0,9	6,1	1,1	3,5
- ANAS	3,2	2,8	1,6	4,1	3,0	3,1
- Società concessionarie per Autostrade	0,8	4,7	0,9	3,0	0,5	2,6
- Altre società a partecipazione pubblica	0,8	0,7	0,6	0,4	1,2	1,0
Società Concessionarie di Servizi	0,4	1,7	0,3	1,1	0,4	1,1
Altri Enti^(*)	1,6	6,8	1,2	3,1	1,5	3,9
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(*) Nel 2005 nella voce "Altri Enti" sono compresi gli avvisi di "Infrastrutture Lombarde SpA" per l'affidamento in concessione di costruzione e gestione della realizzazione del Nuovo ospedale di Vimercate (119,3 milioni), della realizzazione del nuovo ospedale Sant'Anna di Como (139,9 milioni), della realizzazione della Nuova sede regione Lombardia (233,9 milioni) e della realizzazione dell'autostrada regionale integrazione del sistema transpadano (762,2 milioni).

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Analisi per area geografica

L'analisi dei bandi per **area geografica** evidenzia, nel primo semestre 2007, una flessione generalizzata del valore dei bandi in tutte le aree. Diminuisce anche il numero delle gare pubblicate con l'unica eccezione del Nord Est.

BANDI DI GARA PER AREA GEOGRAFICA IN ITALIA

Importi in milioni di euro

Area geografica	Anno 2004		Anno 2005		Anno 2006		Gennaio-giugno 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Nord Est	4.047	4.708	3.699	4.676	3.511	6.270	2.169	2.263
Nord Ovest	8.869	7.910	8.432	7.517	6.979	5.862	3.474	3.755
Centro	4.568	6.056	4.462	7.093	4.180	4.575	1.820	1.906
Sud ed Isole	14.847	12.749	14.838	11.302	14.391	8.992	6.951	4.106
Non Ripartibili rispetto all'area geografica	225	684	245	824	216	427	103	167
Totale	32.556	32.107	31.676	31.412	29.277	26.126	14.517	12.197

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Nei primi sei mesi del 2007, nel Nord Est si rilevano incrementi nel numero delle opere poste in gara (+7,9%), a fronte di una diminuzione del 2,7% del valore complessivo a base d'asta. Si segnala la gara per la realizzazione del sistema di trasporto rapido di massa della città di Parma (287,2 milioni di euro), che spiega il 36% del valore totale delle opere bandite in quest'area.

Il Nord Ovest, nel periodo gennaio-giugno 2007, mostra flessioni del 20,2% del numero dei bandi e del 7,4% del valore rispetto al primo semestre 2006.

BANDI DI GARA PER AREA GEOGRAFICA IN ITALIA

Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Area geografica	Anno 2005		Anno 2006		Gennaio-giugno 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Nord Est	-8,6	-0,7	-5,1	34,1	7,9	-2,7
Nord Ovest	-4,9	-5,0	-17,2	-22,0	-20,2	-7,4
Centro	-2,3	17,1	-6,3	-35,5	-21,4	-37,0
Sud ed Isole	-0,1	-11,4	-3,0	-20,4	-12,0	-6,6
Non Ripartibili rispetto all'area geografica	8,9	20,6	-11,8	-48,2	-5,5	-18,7
Totale	-2,7	-2,2	-7,6	-16,8	-13,0	-12,9

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Relativamente all'area del Centro si registra in termini di numero un decremento del 21,4%, accompagnato da una significativa diminuzione del valore dei bandi (-37% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente).

Tale flessione è attribuibile alla presenza nel primo semestre 2006 di tre grandi interventi:

- Italferr Spa: realizzazione del Passante Ferroviario Alta Velocità del nodo di Firenze, della Nuova Stazione AV da 915,3 milioni di euro;
- SIOR - Sistema Integrato Ospedali Toscani: realizzazione in project financing dei 4 ospedali di Lucca, Prato, Massa e Carrara da 421.9 milioni di euro;
- Comune di Latina: realizzazione in project financing delle linee 1 e 2 della rete tramviaria leggera su gomma da 126,5 milioni di euro.

Nei primi sei mesi di quest'anno l'unica gara di rilievo dell'area del Centro ha riguardato la realizzazione del nuovo centro congressi nel quartiere EUR di Roma per un valore di 277,5 milioni di euro.

Anche il Sud e le Isole mostrano un andamento negativo sia in termini di numero (-12%), sia in termini di valore (-6,6%).

BANDI DI GARA PER AREA GEOGRAFICA IN ITALIA

Composizione %

Area geografica	Anno 2004		Anno 2005		Anno 2006		Gennaio-giugno 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Nord Est	12,4	14,7	11,7	14,9	12,0	24,0	14,9	18,6
Nord Ovest	27,2	24,6	26,6	23,9	23,8	22,4	23,9	30,8
Centro	14,0	18,9	14,1	22,6	14,3	17,5	12,5	15,6
Sud ed Isole	45,6	39,7	46,8	36,0	49,2	34,4	47,9	33,7
Non Ripartibili rispetto all'area geografica	0,7	2,1	0,8	2,6	0,7	1,6	0,7	1,4
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Elaborazione Ance su dati Infoplus

L'ATTUAZIONE DELLA FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA

Sintesi dei risultati

L'analisi delle gare di project financing in Italia nel 2006 e nel primo semestre 2007 conferma il ruolo di primo piano dei capitali privati nella realizzazione di opere pubbliche.

Nel **2006** i **bandi** pubblicati in finanza di progetto sono stati **292**, per un **valore di 5.382 milioni di euro** e rappresentano il **20,6%** di tutte le gare per opere pubbliche bandite in Italia nello stesso periodo.

Sul valore complessivo delle gare bandite in project financing nel 2006 pesa la presenza di due interventi di grandi dimensioni, la linea 4 della metropolitana di Milano (788,7 milioni di euro) e l'autostrada Pedemontana Veneta (2.155 milioni di euro).

Escludendo dal calcolo tutte le gare di importo superiore ai 500 milioni di euro, l'incidenza del project financing sui bandi di opere pubbliche risulta pari all'10,9%.

INCIDENZA DEL MERCATO DEL PROJECT FINANCING SULLE GARE IN OPERE PUBBLICHE milioni di euro

Procedura	Anno 2006 ^(*)		I semestre 2007 ^(**)
	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni ^(°°)	Totale gare ^(*)
Bandi opere pubbliche	26.126	22.267	12.197
Gare di project financing ^(*)	5.382	2.438	1.875
Incidenza % gare PF/gare OOPP	20,6 %	10,9 %	15,4 %

(*) Per i **bandi di project financing** l'importo è considerato al netto di:

- Metropolitana di Milano Linea 4 - Lorenteggio-Sforza Policlinico (788,7 mln);
- Autostrada Pedemontana Veneta (2.155 mln).

Per i **bandi di opere pubbliche** l'importo risulta calcolato al netto di:

- Passante Ferroviario e stazione AV/AC di Firenze (915,3 mln).

(*) Nel primo semestre 2007 non risultano gare di importo superiore ai 500 milioni di euro.

(°°) Il dato prende in considerazione sia le gare ai sensi della procedura del promotore, sia quelle per concessioni di costruzione e gestione.

Elaborazione Ance su dati Infoplus ed Infopieffe

Anche i **primi dati del 2007** indicano il proseguimento un trend positivo per il mercato del project financing.

Tra **gennaio e giugno 2007** i **bandi** pubblicati in finanza di progetto sono stati 159, per un valore 1.875 milioni di euro, pari al **15,4%** del mercato degli appalti pubblici.

Tale dato appare ancora più rilevante se si considera che, nella prima parte di questo anno, non sono state pubblicate gare di project financing con importo superiore ai 500 milioni di euro.

Nella definizione di finanza di progetto si considerano le procedure della concessioni di costruzione e gestione, sia su iniziativa della stazione appaltante (Art. 143 D. lgs 163/2006³³), sia su proposta di promotori privati (Art. 153 e segg. D. lgs. 163/2006³⁴).

GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA
Importi in milioni di euro

Procedura	2003		2004		2005		2006		I semestre 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Gare su proposta del promotore	99	1.175	132	1.107	125	2.842	126	3.704	71	1.501
Gare di concessione di costruzione e gestione	154	3.223	276	1.017	191	2.231	166	1.677	88	375
Totale gare di finanza di progetto	253	4.397	408	2.124	316	5.073	292	5.382	159	1.875

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Nel 2006 le gare di finanza di progetto registrano una crescita complessiva del 6,1 % nel confronto con l'anno precedente. Tale risultato è la sintesi di una consistente crescita delle gare ad iniziativa privata (+30,4%) e di un corrispondente ridimensionamento delle gare ad iniziativa pubblica (-24,8%).

Nei primi sei mesi del 2007, invece, si rileva una **flessione del 19 %** del valore complessivo delle gare in project financing, sebbene ad incidere su tale dato sia la presenza, nel primo semestre 2006, della gara per la Metropolitana Linea 4 di Milano (788,7 milioni di euro).

Al netto di tale gara si registrerebbe, nel primo semestre 2007, un incremento complessivo del 22,9% rispetto all'analogo periodo del 2006.

Nell'anno in corso a trainare il mercato dei capitali privati sono le gare ad iniziativa privata (+46,7%), mentre le gare ad iniziativa pubblica mostrano una riduzione del 71% in valore (-25,5% al netto della gara per la Metropolitana Linea 4 di Milano).

GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA
Variazione% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Procedura	2004		2005		2006		I semestre 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Gare su proposta del promotore	33,3	-5,8	-5,3	156,8	0,8	30,4	-12,3	46,7
Gare di concessione di costruzione e gestione	79,2	-68,4	-30,8	119,3	-13,1	-24,8	-5,4	-71,0
Totale gare di finanza di progetto	61,3	-51,7	-22,5	138,8	-7,6	6,1	-8,6	-19,0

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

³³ Ex Art. 19 co. 2 della legge 109/1994

³⁴ Ex Artt. 37-bis e segg. della legge 109/1994

Estendendo il confronto al periodo 2003 - primo semestre 2007, si può notare come l'andamento delle gare in finanza di progetto è crescente sia nei valori assoluti, sia nell'incidenza sul complesso dei bandi di gara.

L'unica eccezione è rappresentata dal 2004, anno in cui, ad una lieve flessione nel valore si è accompagnata l'assenza di gare in project financing di importo superiore ai 500 milioni di euro.

**INCIDENZA DEL MERCATO DEL PROJECT FINANCING ^(*)
SULLE GARE IN OPERE PUBBLICHE - milioni di euro**

ANNO 2003			ANNO 2004		
Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni ^(**)	Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni ^(**)
Bandi opere pubbliche	31.627	26.667	Bandi opere pubbliche	32.107	28.257
Gare di project financing ^(*)	4.397	2.618	Gare di project financing ^(*)	2.124	2.124
Incidenza % gare PF/gare OOPP	13,9 %	9,8 %	Incidenza % gare PF/gare OOPP	6,6 %	7,5 %
^(**) Per i bandi di project financing l'importo è considerato al netto di: - Autostrada Asti - Cuneo (1.779,4 milioni di euro). Per i bandi di opere pubbliche l'importo è considerato al netto di: - Aut. Salerno-Reggio Calabria maxi lotto n. 5 (877,7 mln); - Aut. Salerno-Reggio Calabria maxi lotto n. 6 (507,8 mln); - Passante di Mestre (596,6 mln); - Aut. Catania - Siracusa (564,9 mln); - Nodo integrato di Palermo (623,8 mln); - Aut. Asti - Cuneo (1.779,4 mln).			^(**) Per i bandi di project financing non risultano gare di importo superiore ai 500 milioni di euro. Per i bandi di opere pubbliche l'importo è considerato al netto di: - Statale Jonica 106 - Magalotto 2 - tratto 4 (552,8 mln); - Aut. Salerno-Reggio Calabria maxi lotto n. 2 (789,1 mln); - Quadrilatero Umbria Marche: I° maxi lotto (1.174,5 mln); - Quadrilatero Umbria Marche: II° maxi lotto (716,8 mln); - Potenziamento Nodo ferroviario di Torino (616,9 mln).		
ANNO 2005			ANNO 2006		
Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni ^(**)	Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni ^(**)
Bandi opere pubbliche	31.412	26.388	Bandi opere pubbliche	26.126	22.267
Gare di project financing ^(*)	5.073	2.559	Gare di project financing ^(*)	5.382	2.438
Incidenza % gare PF/gare OOPP	16,1 %	9,7 %	Incidenza % gare PF/gare OOPP	20,6 %	10,9 %
^(**) Per i bandi di project financing l'importo è considerato al netto di: - Centrale elettrica del Sulcis (1.248 mln); - Aut. Cremona - Mantova sud (762,2 mln); - Linea 5 della metropolitana di Milano (503,1 mln). Per i bandi di opere pubbliche l'importo risulta calcolato al netto di: - Linea C della Metropolitana di Roma (2.511 mln);			^(**) Per i bandi di project financing l'importo è considerato al netto di: - Metro di Milano Linea 4 - Lorenteggio-Sforza Policlinico (788,7 mln); - Aut. Pedemontana Veneta (2.155 mln). Per i bandi di opere pubbliche l'importo risulta calcolato al netto di: - Passante Ferroviario e stazione AV/AC di Firenze (915,3 mln).		
I SEMESTRE 2006			I SEMESTRE 2007		
Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni ^(**)	Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni ^(**)
Bandi opere pubbliche	14.009	12.305	Bandi opere pubbliche	12.197	12.197
Gare di project financing ^(*)	2.314	1.526	Gare di project financing ^(*)	1.875	1.875
Incidenza % gare PF/gare OOPP	16,5 %	12,4 %	Incidenza % gare PF/gare OOPP	15,4 %	15,4 %
^(**) Per i bandi di project financing l'importo è considerato al netto di: - Metro di Milano Linea 4 - Lorenteggio-Sforza Policlinico (788,7 mln). Per i bandi di opere pubbliche l'importo risulta calcolato al netto di: - Passante Ferroviario e stazione AV/AC di Firenze (915,3 mln).			^(**) Nel periodo gennaio - giugno 2007 non sono state bandite gare di opere pubbliche e project financing di importo superiore ai 500 milioni di euro.		

^(*) Il dato prende in considerazione sia le gare ai sensi della procedura del promotore, sia quelle per concessioni di costruzione e gestione.

Elaborazione Ance su dati Infoplus ed Infopieffe

Nel **2006**, ad esempio, il **20,6%** di tutte le gare per opere pubbliche ha riguardato interventi in finanza di progetto. Il risultato tiene conto naturalmente anche delle grandi e grandissime opere bandite in finanza di progetto, che rappresentano una quota ancora più grande del mercato delle opere pubbliche in

Italia (39% per le opere fino a 500 milioni e 76% per quelle di importo superiore).

Questo dinamismo, però, rischia di essere fortemente penalizzato dalle modifiche apportate alla disciplina della finanza di progetto dal recente 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.

Occorre ricordare che proprio all'introduzione della prelazione, nel 2002, viene attribuita la ragione della formidabile crescita della finanza di progetto in Italia.

Oggi le cose sono cambiate e bisogna immaginare una soluzione alternativa, che renda la procedura più snella e rapida, anche incentivando il dialogo tra amministrazioni pubbliche ed investitori privati.

Un'unica gara, 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.

I risultati raggiunti fino al primo semestre 2007 dalla finanza di progetto possono essere illustrati attraverso una suddivisione delle gare per classi di importo.

Tale analisi consente di individuare, in termini di valore, i tagli che maggiormente si prestano ad interventi in finanza di progetto.

**FINANZA DI PROGETTO: RIPARTIZIONE PER CLASSI DI IMPORTO E
INCIDENZA SU BANDI PER OPERE PUBBLICHE**

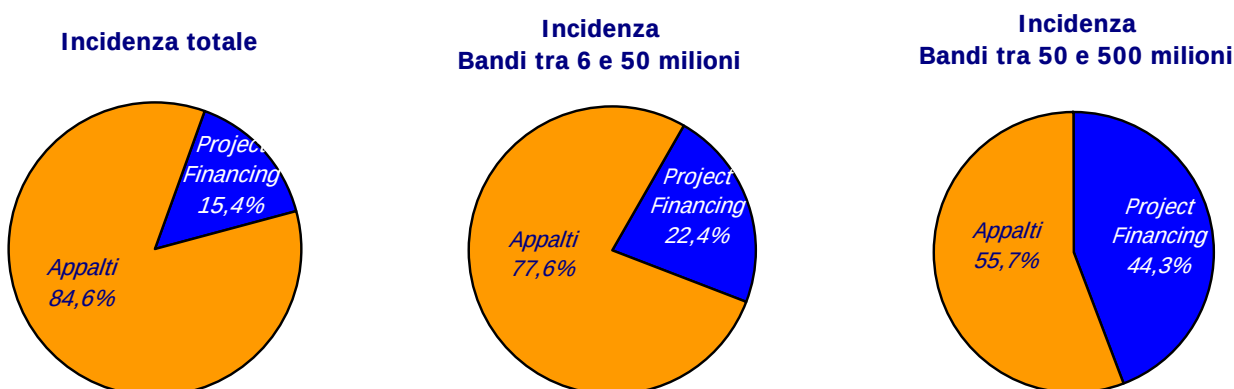
classi di importo	2005				2006				I semestre 2007			
	numero	importo	importo medio	Incid. % PF/OOPP	numero	importo	importo medio	Incid. % PF/OOPP	numero	importo	importo medio	Incid. % PF/OOPP
		milioni di euro				milioni di euro				milioni di euro		
Bandi con val. non disponibile	48	-	-	-	42	-		-	14	-		-
Fino a 6.197.000	185	371	2,0	2,4	180	404	2,2	2,9	100	219	2,2	3,1
6.197.001-50.000.000	69	1.005	14,6	15,4	58	905	15,6	16,2	39	671	17,2	22,4
50.000.001-500.000.000	11	1.183	107,5	26,1	10	1.129	112,9	39,5	6	985	164,2	44,3
oltre 500.000.001	3	2.514	838,0	50,0	2	2.944	1.471,9	76,3	-	-		
Totale	316	5.073	18,9	16,1	292	5.382	21,5	20,6	159	1.875	12,9	15,4
Totale al netto dei bandi con importo > 500 milioni	313	2.559	9,7	9,7	290	2.438	9,8	11,0	159	1.875	12,9	15,4

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

È interessante notare come, nei primi sei mesi del 2007, la maggior parte delle gare di finanza di progetto ricada nella classe **di importo fino a 6,2 milioni di euro**, che però rappresenta solo il 3,1% del mercato delle opere pubbliche.

Nella **fascia tra i 6 e i 50 milioni di euro**, che rappresenta la dimensione media per interventi realizzabili in finanza di progetto, ricade il 22,4% degli interventi in project financing.

INCIDENZA DEL PROJECT FINANCING SUI BANDI DI OPERE PUBBLICHE I SEMESTRE 2007



Elaborazione Ance su dati Infoplus ed Infopieffe

Per gli interventi di **importo compreso tra i 50 e i 500 milioni di euro** il ricorso alle procedure della finanza di progetto, nel primo semestre 2007, avviene nel **44,3%** dei casi, mentre non sono presenti maxi-gare di importo superiore ai 500 milioni di euro.

Interessanti spunti di riflessione derivano anche dall'analisi dei soggetti concedenti tra i quali gli **Enti Locali** rivestono un'assoluta predominanza per **numero** di gare pubblicate (oltre il 96%).

Tra di essi, i **Comuni** hanno bandito il 90,1% delle gare su proposta del promotore e l'84,1% delle gare di concessione di costruzione e gestione.

NUMERO DI GARE DI FINANZA DI PROGETTO RIPARTIZIONE PER ENTE APPALTANTE - I semestre 2007

Ente appaltante	gare su proposta del promotore		concessione di costruzione e gestione		Totale gare di finanza di progetto	
	Numero	Comp. %	Numero	Comp. %	Numero	Comp. %
Enti Locali	68	95,8%	85	96,6%	153	96,2%
di cui:						
- Regioni	3	4,2%			3	1,9%
- Province			2	2,3%	2	1,3%
- Comuni	64	90,1%	74	84,1%	138	86,8%
- Altri Enti Locali	1	1,4%	9	10,2%	10	6,3%
Enti pubblici non economici	3	4,2%	1	1,1%	4	2,5%
di cui:						
- Autorità Portuali	2	2,8%			2	1,3%
- Università			1	1,1%	1	0,6%
- Asl-Usl e Ospedali	1	1,4%			1	0,6%
Altri Enti			2	2,3%	2	1,3%
Totale	71	100%	88	100%	159	100%

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Relativamente al **valore** degli interventi posti in gara dalle amministrazioni pubbliche con le procedure della finanza di progetto bisogna fare una distinzione tra gare su proposta del promotore e concessioni di costruzione e gestione.

Nei primi sei mesi del 2007, per le gare ad iniziativa privata, le **Autorità Portuali**, con due sole gare, pongono in gara la maggior quota del valore complessivo (**40,5%** rispetto al totale). Si tratta di due opere di grande dimensione, una bandita dalla società Porto Antico di Genova per la costruzione e gestione di un centro polifunzionale (157,5 milioni di euro) e l'altra bandita dall'Autorità Portuale di Savona per la realizzazione della nuova Piastra Multifunzionale del Porto di Vado Ligure (450 milioni di euro).

Seguono i **Comuni**, con il **40,3%** degli importi banditi e le **Regioni**, che presentano una quota del **17,1%** del valore complessivo delle gare.

VALORE DELLE GARE DI FINANZA DI PROGETTO
RIPARTIZIONE PER ENTE APPALTANTE - I semestre 2007
Importi in milioni di euro

Ente appaltante	gare su proposta del promotore		concessione di costruzione e gestione		Totale gare di finanza di progetto	
	Importo	Comp. %	Importo	Comp. %	Importo	Comp. %
Enti Locali	874	58,2%	336	89,6%	1.209	64,5%
di cui:						
- Regioni	256	17,1%			256	13,7%
- Province			4	1,1%	4	0,2%
- Comuni	605	40,3%	314	83,9%	919	49,0%
- Altri Enti Locali	13	0,9%	17	4,6%	30	1,6%
Enti pubblici non economici	627	41,8%	5	1,2%	632	33,7%
di cui:						
- Autorità Portuali	608	40,5%			608	32,4%
- Università			5	1,2%	5	0,2%
- Asl-Usl e Ospedali	20	1,3%			20	1,0%
Altri Enti		0,0%	34	9,2%	34	1,8%
Totale	1.501	100%	375	100%	1.875	100%

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Per le **gare di concessione di costruzione e gestione**, invece, sono i **Comuni** ad aver bandito la quota preponderante degli importi (**83,9%** rispetto al totale).

La **ripartizione** delle gare di finanza di progetto **per categoria di opera** consente di comprendere per quali interventi si richiede maggiormente l'ausilio dei capitali privati.

Anche nel corso del primo semestre 2007, i cimiteri (10), gli interventi di impiantistica varia³⁵ (9) ed i parcheggi (9) sono le opere che presentano il numero più cospicuo di gare con la procedura del promotore.

GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE
Ripartizione di alcune categorie di opere - I semestre 2007
Importi in milioni di euro

Categorie di opere	Numero	Importo minimo	Importo medio	Importo massimo
Cimiteri	10	0,7	8,8	42,7
Impiantistica varia	9	0,2	1,4	4,5
Parcheggi	9	1,0	8,0	14,9
Impianti sportivi	8	2,1	11,6	35,8
Reti gas	6	0,7	2,7	8,9
Riqualificazione	6	0,6	5,0	11,4

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Tra le gare di concessione di costruzione e gestione, invece, si distinguono per numero di interventi banditi gli interventi di impiantistica varia (25), gli impianti sportivi (19), e gli interventi di riqualificazione³⁶ (8).

GARE DI CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE
Ripartizione di alcune categorie di opere - I semestre 2007
Importi in milioni di euro

Categorie di opere	Numero	Importo minimo	Importo medio	Importo massimo
Impiantistica varia	25	0,1	6,1	50,0
Impianti sportivi	19	0,1	3,3	19,1
Riqualificazione	8	0,6	6,1	28,3
Insedimenti industriali e direzionali	5	0,8	4,8	11,8
Reti gas	5	1,0	2,6	5,0
Ricettività	4	0,2	1,3	2,6
Servizi sociali	4	0,3	1,7	2,4
Cimiteri	3	0,7	4,5	11,3

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Infine i **dati sulle aggiudicazioni**. Tra gennaio e dicembre 2006, risultano aggiudicate complessivamente 113 gare, 60 con la procedura del promotore, per un valore di 1.254 milioni di euro e 53 con la concessione di costruzione e gestione, per un importo di 1.006 milioni di euro.

³⁵ Ricadono all'interno delle categoria **impiantistica varia** gli interventi che hanno ad oggetto la realizzazione e gestione degli impianti di illuminazione, le centrali di cogenerazione, i sistemi per il risparmio energetico, le reti di comunicazione a banda larga, le reti di teleriscaldamento, gli impianti eolici, ecc.

³⁶ Ricadono all'interno delle categoria **riqualificazione** gli interventi che hanno ad oggetto la riqualificazione di aree urbane, di edifici oppure il recupero di aree industriali, ecc.

Secondo i dati più recenti dei **primi sei mesi del 2007 risultano aggiudicate complessivamente 94 gare**, 32 con la procedura del promotore, per un valore di 652 milioni di euro e 62 con la concessione di costruzione e gestione, per un importo di 285 milioni di euro.

AGGIUDICAZIONI DELLE GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA

Importi in milioni di euro

Aggiudicazioni	2003		2004		2005		2006		I semestre 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Gare su proposta del promotore	82	2.453	128	1.103	120	1.473	60	1.254	32	652
Gare di concessione di costruzione e gestione	20	264	75	923	127	2.620	53	1.006	62	285
Totale gare aggiudicate in finanza di progetto	102	2.717	203	2.026	247	4.093	113	2.260	94	937

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Avvisi indicativi

Nella procedura della finanza di progetto ad iniziativa privata, l'avviso indicativo rappresenta l'inizio della collaborazione tra soggetti pubblici e soggetti privati.

Attraverso la pubblicazione dell'avviso indicativo, infatti, le pubbliche amministrazioni sollecitano proposte da parte di soggetti privati promotori per la realizzazione di interventi precedentemente inseriti nella programmazione triennale dei lavori pubblici.

Sebbene, quindi, gli avvisi indicativi si riferiscano ad una fase iniziale ed incerta della procedura, analizzarne il valore e le dinamiche appare un utile indicatore dell'attenzione posta dalle amministrazioni pubbliche allo strumento della finanza di progetto.

Nel **2006**, sono stati pubblicati **471 avvisi indicativi** per un valore complessivo di **8 miliardi di euro**. Rispetto al 2005 si rileva una diminuzione del numero degli avvisi pubblicati (-25,5%) ed un incremento dell'importo pari al 38,8%.

AVVISI INDICATIVI Importi in milioni di euro

	Anno 2005	Anno 2006	I sem. 2007	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
				2006	I sem. 2007
Numero avvisi	632	471	313	-25,5	2,3
Avvisi con valore noto	527	413	283		
Importo totale	5.771,2	8.010,3	2.290,8	38,8	-57,3
Valore medio	11,0	19,4	8,1		

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

L'aumento nell'importo, è spiegato dalla presenza di quattro maxi avvisi indicativi relativi a:

- metropolitana leggera automatica svincolo Oretto-Partanna (623,4 milioni di euro);
- autostrada regionale direttrice Broni - Pavia - Mortara (969 milioni di euro);
- autostrada regionale Cispadana dal casello di Reggiolo-Rolo sulla A22 al casello di Ferrara Sud sulla A13 (1.100 milioni di euro);
- linea D della Metropolitana di Roma (2,9 miliardi di euro).

L'importo complessivo di questi maxi avvisi ammonta a 5.552,4 milioni di euro e rappresenta il 69,3% del valore di tutti gli avvisi indicativi pubblicati nel corso del 2006.

Nel **primo semestre 2007**, contrariamente a quanto accaduto nel biennio 2005-2006, l'attività di pubblicazione degli avvisi indicativi registra un incremento (+2,3% rispetto ai primi sei mesi del 2006).

Gli importi subiscono una flessione del 23,3%, passando da 5,4 miliardi del primo semestre 2006 a 4,1 miliardi del primo semestre di questo anno.

Tale flessione può essere facilmente ricondotta alla presenza di alcuni maxi avvisi indicativi.

Nel primo semestre dello scorso anno, si ricorda l'avviso per l'autostrada regionale direttrice Broni-Pavia-Mortara e quello per la linea D della Metropolitana di Roma; nei primi sei mesi del 2007 si menziona quello per la realizzazione di un sistema di tangenziali a pedaggio nelle province di Verona, Vicenza e Padova (1.629 milioni di euro).

Al netto di tali importi il valore complessivo degli avvisi indicativi nel primo semestre del 2007 registrerebbe un incremento del 61,8% rispetto allo stesso periodo del 2006.

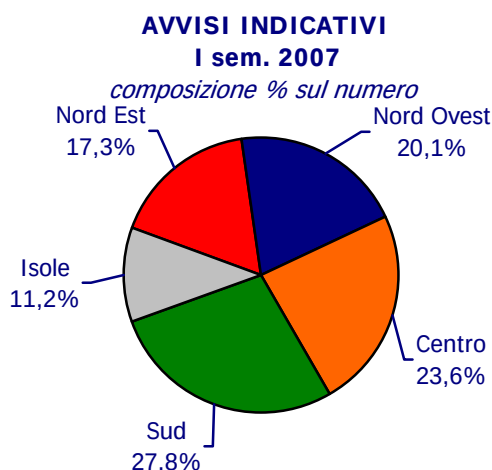
Anche dall'analisi per classi di importo emerge che, la forte diminuzione del valore nei primi sei mesi del 2007 è essenzialmente da ricondursi alla brusca riduzione registrata dagli interventi di importo superiore ai 500 milioni di euro.

RIPARTIZIONE PER CLASSI DI IMPORTO - AVVISI INDICATIVI

classi di importo (euro)	I sem. 2006			I sem. 2007			Variazione %	
	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo
milioni di euro		milioni di euro						
Valore non disponibile	28	-		28	-	0,0	0,0	-
Fino a 1.000.000	64	36	0,6	58	37	0,6	-9,4	1,8
1.000.0001 a 6.197.000	139	379	2,7	144	428	3,0	3,6	13,0
6.197.001 - 18.592.000	58	590	10,2	61	648	10,6	5,2	9,8
18.592.001 - 50.000.000	14	374	26,7	13	359	27,7	-7,1	-3,9
50.000.001-75.000.000	-	-		2	120	60,0	-	-
75.000.001 - 100.000.000	-	-		2	177	88,3	-	-
100.000.001 - 500.000.000	1	160	160,0	4	722	180,4	300,0	351,0
oltre 500.000.000	2	3.829	1.914,5	1	1.629		-50,0	-57,5
Totale	306	5.368	19,3	313	4.120	14,5	2,3	-23,3
Valore non disponibile	28	-	-	28	-	-	0,0	-
Fino a 6.197.000	203	415	2,0	202	465	2,3	-0,5	12,0
6.197.001-50.000.000	72	964	13,4	74	1.008	13,6	2,8	4,5
50.000.000-500.000.000	1	160	160,0	8	1.018	127,3	700,0	536,4
oltre 500.000.000	2	3.829	1.914,5	1	1.629		-50,0	-57,5

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Analizzando la distribuzione territoriale degli avvisi indicativi, il **Sud** si rileva la macroarea più attiva per numero di avvisi pubblicati (87 avvisi per 952,2 milioni di euro).



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Sul valore degli avvisi indicativi pubblicati nel Sud incide in modo significativo l'importo relativo ad un intervento di riqualificazione a Villa Literno in provincia di Caserta (250 milioni di euro).

Il **Centro** ed il **Nord Ovest** hanno visto pubblicare 74 e 63 avvisi indicativi, per un importo complessivo rispettivamente di 377 milioni di euro e 278,2 milioni di euro.

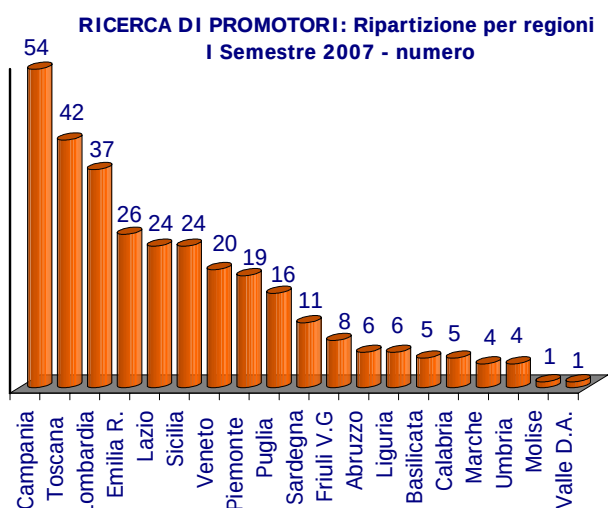
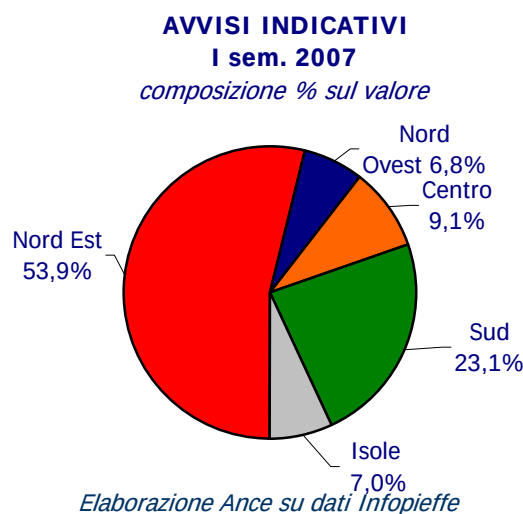
Si segnala per l'area del Centro l'avviso indicativo del Comune di

Santa Marinella per la realizzazione di un Centro Paralimpico, di un parco pubblico e di un mercato (45,5 milioni di euro).

Nel Nord Ovest l'avviso per la ricerca del promotore più rilevante è quello del Comune di Bogliasco per la realizzazione di un centro sportivo e di un centro polifunzionale (24 milioni di euro).

Il **Nord Est** con sono 54 avvisi indicativi, si contraddistingue per il volume degli importi pari a 2,2 miliardi di euro (53,9% rispetto al totale).

A far lievitare tale importo ha contribuito la pubblicazione da parte della regione Veneto di due avvisi indicativi, per realizzare delle nuove tratte autostradali: uno relativo alla costruzione di un sistema di tangenziali a pedaggio nelle province di Verona, Vicenza e Padova (1,6 miliardi di euro) e l'altro relativo alla realizzazione di una superstrada a pedaggio denominata " Via del Mare: collegamento A4 - Jesolo" da 200 milioni di euro.



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Infine nelle **Isole** si registrano 35 avvisi indicativi ,per un valore di 290,3 milioni di euro. Si segnala l'avviso indicativo per la costruzione del Nuovo Ospedale civile SS. Annunziata pubblicato Azienda Sanitaria U.S.L. 1 di Sassari (104 milioni di euro).

A livello regionale, spetta alla Campania il primato per numero di avvisi indicativi pubblicati (54, per 811,5 milioni di euro), mentre la regione Veneto si aggiudica quello per il

maggior volume degli importi (20, per 2,1 miliardi).

Riguardo alla tipologia di opere quelle più richieste attraverso gli avvisi indicativi sono gli impianti sportivi, i parcheggi, gli interventi di riqualificazione (aree urbane, ex aree industriali, di edifici, ecc.).

Le gare su proposta del promotore

Nel corso del 2006 sono stati posti in gara con la procedura del promotore **126 interventi** per un **importo complessivo di 3.704,4 milioni di euro**.

Rispetto al 2005 il numero degli interventi è rimasto sostanzialmente invariato, mentre il loro valore è cresciuto notevolmente, con un incremento del 30,4%, da attribuire essenzialmente alla gara per la Pedemontana Veneta, il cui importo (2.155 milioni di euro), pesa sul valore complessivo delle gare dell'anno per il 58%.

GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE
Importi in milioni di euro

	2005	2006	I sem. 2007	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
				2006	I sem. 2007
Numero gare	125	126	71	0,8	-12,3
Gare con valore noto	124	125	71		
Importo totale	2.841,8	3.704,4	1.500,8	30,4	46,7
Valore medio	22,9	29,6	21,1		

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Anche **i dati relativi al periodo gennaio-giugno 2007** confermano il buon andamento di questo mercato.

Sono stati posti in gara nei primi sei mesi dell'anno **71 interventi, per un valore di 1.501 milioni di euro**, con un incremento nel valore del 46,7% rispetto al primo semestre del 2006.

Gli interventi più grandi, per importo posto in gara riguardano:

- centro polifunzionale bandito dalla società Porto Antico di Genova (157,5 milioni di euro);
- la nuova Piastra Multifunzionale del Porto di Vado Ligure e la gestione della parte relativa al Terminal contenitori bandito dall'Autorità Portuale di Savona (450 milioni di euro).

Esaminando la ripartizione per classi di importo si nota come **nel 2006**, siano state realizzate **performance positive** nella **classe di importo** compreso tra **1 e 6,2 milioni di euro** (+40,8% nel numero e +17,2 in valore) e da quella con **importo** compreso tra i **100 ed i 500 milioni di euro** (da 2 gare per un importo di 439 milioni nel 2005 si passa a 3 gare per un importo di 668 milioni nel 2006).

A queste si deve aggiungere anche il risultato registrato dalle opere appartenenti alla **fascia di importo superiore ai 500 milioni di euro**, che sebbene registra una riduzione nel numero degli interventi posti in gara, presenta un forte aumento nel valore, passando dai 1.265 milioni di euro nel 2005 a 2.155 milioni nel 2006, con un incremento in termini di importo pari al 70,3%.

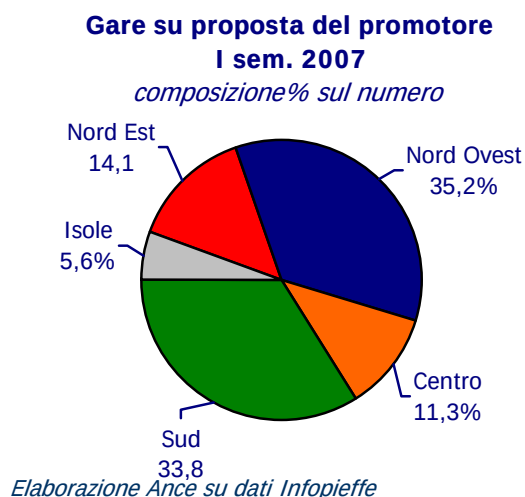
Le restanti classi di importo registrano tutte andamenti negativi sia in termini di numero, sia in termini di valore.

Nei primi sei mesi del 2007, tutte le fasce di importo registrano andamenti positivi, ad eccezione delle gare di importo compreso tra 1 e 6,2 milioni di euro che vedono ridurre il numero del 42,9% (da 49 gare nel primo semestre 2006 si passa a 28 gare nel primo semestre di questo anno) e l'importo del 41,5% (passando da 140,9 a 82,4 di milioni euro dei primi sei mesi del 2007).

RIPARTIZIONE PER CLASSI DI IMPORTO - GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE

classi di importo (euro)	I sem. 2006			I sem. 2007			Variazione %	
	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio	I sem. 2007	
		milioni di euro			milioni di euro		Numero	Importo
Valore non disponibile	1			-			-100,0	-
Fino a 1.000.000	8	6	0,7	10	6	0,6	25,0	2,9
1.000.0001 a 6.197.000	49	141	2,9	28	82	2,9	-42,9	-41,5
6.197.001 - 18.592.000	17	154	9,0	20	211	10,5	17,6	37,2
18.592.001 - 50.000.000	3	106	35,4	7	217	30,9	133,3	104,1
50.000.001-75.000.000	1	68	68,2	-	0		-100,0	-100,0
75.000.001 - 100.000.000				3	256	85,4	-	-
100.000.001 - 500.000.000	2	548	274,2	3	729	243,1	50,0	33,0
oltre 500.000.000				-	0		-	-
Totale	81	1.023	12,8	71	1.501	21,1	-12,3	46,7
Valore non disponibile	1			-			-100,0	-
Fino a 6.197.000	57	147	2,6	38	88	2,3	-33,3	-39,8
6.197.001-50.000.000	20	260	13,0	27	427	15,8	35,0	64,6
50.000.000-500.000.000	3	617	205,5	6	985	164,2	100,0	59,8
oltre 500.000.000	-	-		-	-		-	

Elaborazione Ance su dati Infopieffe



L'analisi territoriale mostra che è il **Nord Ovest** la macroarea più attiva dal punto di vista del numero e del valore delle gare pubblicate (25 bandi, per un importo di 716 milioni di euro).

Ad incidere sulle performance di questa macroarea sono le due gare, già citate, della Società Porto Antico di Genova (157,5 milioni di euro) e dell'Autorità Portuale di Savona (450 milioni di euro), che costituiscono l'85% del valore complessivo bandito nel Nord Ovest.

Segue il **Sud** con 24 gare (33,8% del totale), per un valore di 416,6 milioni di euro (27,8% del totale).

Le aree del **Nord Est** (10 bandi, per 99 milioni di euro), del **Centro** (8 bandi, per 102 milioni di euro) e le **Isole** (4 bandi, per 165 milioni di euro) hanno visto bandire un numero ed un valore di gare più basso.

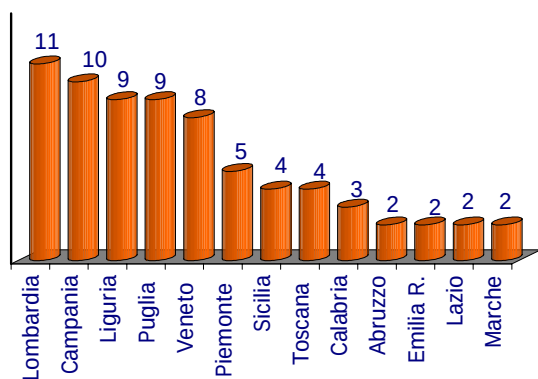
Nel Nord Est si segnala il bando della Azienda Sanitaria U.L.S.S. 15 Alta Padovana per la realizzazione e gestione dei Nuovi Poli Tecnologici presso gli ospedali di Camposanpiero e Cittadella (19,6 milioni di euro).

Nel Centro, la gara più importante per volume di investimento è relativa all'ampliamento del cimitero urbano del comune di Latina (42,7 milioni di euro). Con riferimento alle **Isole** l'opera più importante riguarda la realizzazione di un intervento viario nel comune di Catania (121,7 milioni di euro).

Nel corso del primo semestre 2007 le regioni che hanno posto in gara un numero maggiore di opere sono la Lombardia (11 gare, per 46,9 milioni), la Campania (10 gare, per 252,5 milioni), e la Puglia (9 gare, per 52,9 milioni).

La ripartizione per categorie di opere evidenzia che gli interventi più richiesti sono i cimiteri (10 gare, per un valore complessivo di 87,7 milioni di euro), i parcheggi (9 gare, per un valore di 71,6 milioni di euro) e gli interventi di impiantistica varia (9 gare, 12,3 milioni di euro).

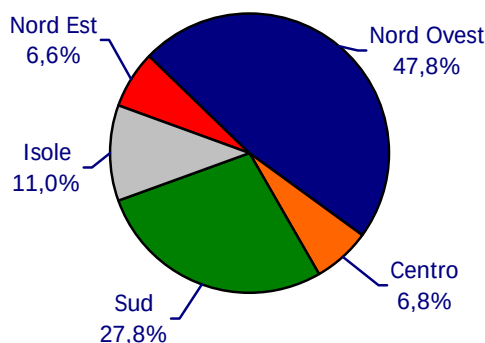
GARA SU PROPOSTA DEL PROMOTORE
Ripartizione per regioni
I semestre 2007 - numero



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Gare su proposta del promotore
I sem. 2007

composizione% sul valore



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Ricadono all'interno di quest' ultima categoria di opere le gare che hanno per oggetto gli impianti di illuminazione, le centrali di cogenerazione, i sistemi per il risparmio energetico, le reti di comunicazione a banda larga, le reti di teleriscaldamento e gli impianti eolici.

Per comprendere la reale dimensione del mercato si è proceduto ad evidenziare la frequenza delle varie classi di importo per ciascuna tipologia di intervento.

Dall'analisi emerge con sufficiente chiarezza come per le categorie con la più alta numerosità di gare (cimiteri, parcheggi, impianti varia, impianti sportivi e reti

gas), le classi di importo nelle quali si concentra il maggior numero di iniziative siano comprese tra 1 e 18,6 milioni.

All'interno di tale range, per le opere relative ai **cimiteri**, la classe di importo nella quale si concentra il maggior numero di gare risulta essere quella tra 1 e 6,2 milioni di euro (con un taglio medio, in tale classe, di 3,1 milioni), nel caso dei **parcheeggi** la frequenza maggiore si riscontra nella classe tra 6,2 e 18 milioni (con un importo medio nella classe pari a 10,6 milioni).



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Proseguendo l'analisi per le altre categorie di opere, emerge che, gli interventi di **impiantistica varia**, che presentano un importo medio pari a 1,4 milioni di euro, si concentrano tutte nelle classi fino ad 1 milione ed in quella di importo compreso tra 1 e 6,2 milioni di euro.

Gli **impianti sportivi** presentano una maggiore frequenza nella fascia di importo compresa tra i 6,2 e i 18,6 milioni di euro, mentre le opere che riguardano **reti gas** ed **interventi di riqualificazione** si distribuiscono nelle prime tre classi di importo.

GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE - I Semestre 2007
RIPARTIZIONE PER CLASSI DI IMPORTO PER ALCUNE
CATEGORIA DI OPERE

importo medio per classe di importo in milioni di euro

(numero di interventi per classe di importo)

classi di importo (mln di euro) categorie		Cimiteri	Impiantistica varia	Parcheggi	Impianti sportivi	Reti gas	Riqualificazione
Non disponibile	importo medio	-	-	-	-	-	-
	(numero)	-	-	-	-	-	-
Fino a 1	importo medio	0,7	0,4	1,0	-	0,7	0,6
	(numero)	(1)	(5)	(1)	(-)	(2)	(1)
1 - 6,197	importo medio	3,7	2,5	3,6	4,4	1,9	2,5
	(numero)	(5)	(4)	(2)	(3)	(3)	(3)
6,197 - 18,592	importo medio	8,7	-	10,6	11,0	8,9	11,0
	(numero)	(3)	(-)	(6)	(4)	(1)	(2)
18,592 - 50	importo medio	42,7	-	-	35,8	-	-
	(numero)	(1)	(-)	(-)	(1)	(-)	(-)
50 - 75	importo medio	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
75 - 100	importo medio	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
100 - 500	importo medio	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
oltre 500	importo medio	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Totale	importo medio	8,8	1,4	8,0	11,6	2,7	5,0
	(numero)	(10)	(9)	(9)	(8)	(6)	(6)

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Infine, si offre un quadro riassuntivo delle opere di importo più elevato bandite nel corso del primo semestre 2007.

Le opere di maggior rilievo bandite hanno riguardato:

CATEGORIA	INTERVENTO
<i>Depurazione ed Ambiente</i>	Realizzazione impianti di depurazione di Napoli est e San Giovanni Teduccio (89 milioni di euro)
<i>Strade</i>	Realizzazione della viabilità di scorrimento tra via del Rotolo e Piazza Europea a Catania (121,7 milioni di euro)
<i>Centri congressuali</i>	Realizzazione di un centro polifunzionale a Genova (157,5 milioni di euro)
<i>Porti</i>	Costruzione Piastra Multifunzionale del Porto di Vado Ligure (450 milioni di euro)

Le gare di concessione di costruzione e gestione

Nel **2006** sono state bandite **166 gare** per un valore di **1.677,4 milioni di euro**.

Rispetto al 2005, il numero delle gare è diminuito del 13,1% (da 191 gare del 2005 si passa a 166 gare nel 2006) e l'importo si è ridotto del 24,8% (da 2.231 milioni di euro nel 2005 si è passati a 1.677,4 milioni di euro).

Si ricordano nel 2005 il maxi bando per la concessione della miniera di carbone del Sulcis (1.248,8 milioni di euro) e nel 2006 quello per la realizzazione della metropolitana di Milano Linea 4 (788,7 milioni di euro).

GARE DI CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE

Importi in milioni di euro

	2005	2006	I sem. 2007	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
				2006	I sem. 2007
Numero gare	191	166	88	-13,1	-5,4
Gare con valore noto	144	125	74		
Importo totale	2.231,0	1.677,4	374,5	-24,8	-71,0
Valore medio	15,5	13,4	5,1		

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Nel **primo semestre 2007** sono state pubblicate 88 gare ad iniziativa pubblica per un valore di 374,5 milioni di euro.

Nel confronto con il primo semestre 2006, si registra una riduzione del numero pari al 5,4% ed una forte flessione nell'importo pari al 71% da ricondurre alla presenza della gara per la Metro 4 di Milano (-25,5% al netto di tale gara).

L'analisi per classi dimensionali mostra con maggior dettaglio cosa è accaduto nel mercato delle concessioni di costruzione e gestione.

Facendo un confronto tra i primi sei mesi del 2006 e quelli del 2007 si nota come la struttura del mercato sia sostanzialmente rimasta invariata per le gare fino ai 50 milioni di euro.

A fare la differenza, sono le gare al di sopra dei 50 milioni di euro, che nel primo semestre 2006 erano 3 gare per un valore complessivo di 904 milioni di euro e che nei primi sei mesi di questo anno sono totalmente assenti.

RIPARTIZIONE PER CLASSI DI IMPORTO - CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE

classi di importo (euro)	I sem. 2006			I sem. 2007			Variazione %	
	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio	I sem. 2007	
		milioni di euro			milioni di euro		Numero	Importo
Valore non disponibile	24			14			-41,7	-
Fino a 1.000.000	20	11	0,531	21	8	0,370	5,0	-26,9
1.000.0001 a 6.197.000	33	111	3,370	41	123	3,008	24,2	10,9
6.197.001 - 18.592.000	7	75	10,716	6	55	9,138	-14,3	-26,9
18.592.001 - 50.000.000	6	190	31,747	6	189	31,429	0,0	-1,0
50.000.001-75.000.000	2	115	57,690	-	-		-100,0	-100,0
75.000.001 - 100.000.000	-	-		-	-		-	-
100.000.001 - 500.000.000	-	-		-	-		-	-
oltre 500.000.000	1	789	788,700	-	-		-100,0	-100,0
Totale	93	1.291	18,716	88	375	5,061	-5,4	-71,0
Valore non disponibile	24	-	-	14	-	-	-41,7	
Fino a 6.197.000	53	122	2,299	62	131	2,115	17,0	7,6
6.197.001-50.000.000	13	265	20,423	12	243	20,284	-7,7	-8,3
50.000.000-500.000.000	2	115	57,690	0	0		-100,0	-100,0
oltre 500.000.000	1	789	788,700	0	0		-100,0	-100,0

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

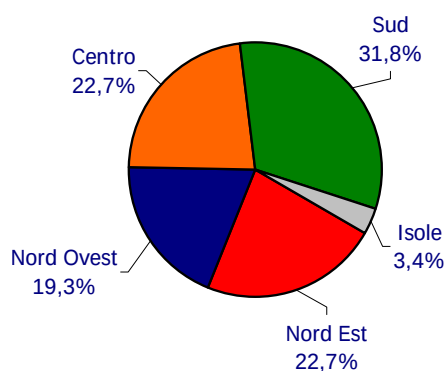
L'analisi territoriale evidenzia come, anche per le gare ad iniziativa pubblica, il **Sud** sia la macroarea più attiva (28 gare, per un importo di 149,6 milioni di euro).

Seguono le aree del **Centro** e del **Nord Est** che hanno pubblicato entrambi 20 bandi per un valore rispettivamente pari a 93,5 e 58,5 milioni di euro.

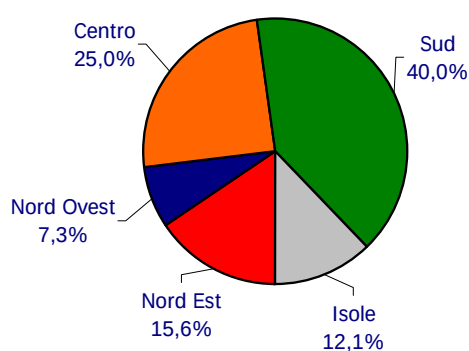
Per l'area del Centro la gara più rilevante di questi primi sei mesi del 2007 ha avuto ad oggetto la costruzione di una residenza universitaria nel comune di Roma (26,8 milioni di euro).

Gare di Concessione di costruzione e gestione - I semestre 2007

Composizione% sul numero



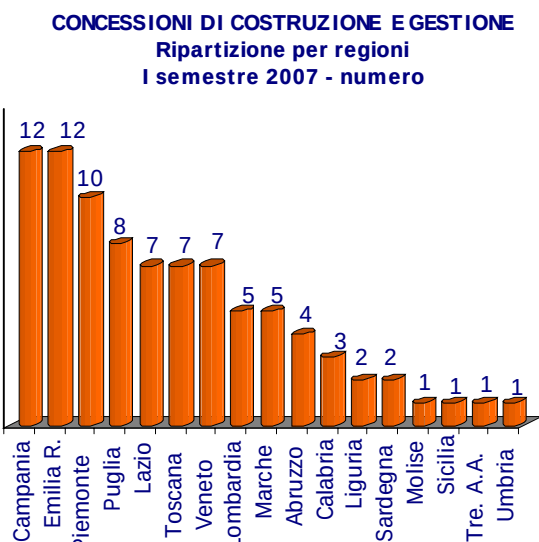
Composizione% sul valore



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Sono state interessate da un numero e da un valore di gare più contenuto la macroarea del **Nord Ovest** (17 bandi per un importo di 27,3 milioni di euro) e quella delle **Isole** (3 bandi per un importo di 45,4 milioni di euro).

Passando ad analizzare la ripartizione delle gare a livello regionale, la Campania, l'Emilia Romagna ed il Piemonte sono le regioni che hanno fatto maggiormente ricorso a questa procedura.



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Le amministrazioni pubbliche campane hanno, infatti, bandito 12 gare di concessione di costruzione e gestione, per un valore di 121,3 milioni di euro, quelle emiliano-romagnole hanno mandato in gara 12 interventi, per un importo di 37,8 milioni di euro, quelle piemontesi hanno pubblicato 10 gare per un valore di 19,2 milioni di euro.

La ripartizione per categoria di intervento mette in evidenza che sono gli interventi di impiantistica varia (impianti di illuminazione, centrali di cogene-

razione, sistemi per il risparmio energetico, reti di comunicazione a banda larga, impianti eolici, reti di teleriscaldamento) e gli impianti sportivi e ad essere maggiormente richiesti con la procedura ad iniziativa pubblica.

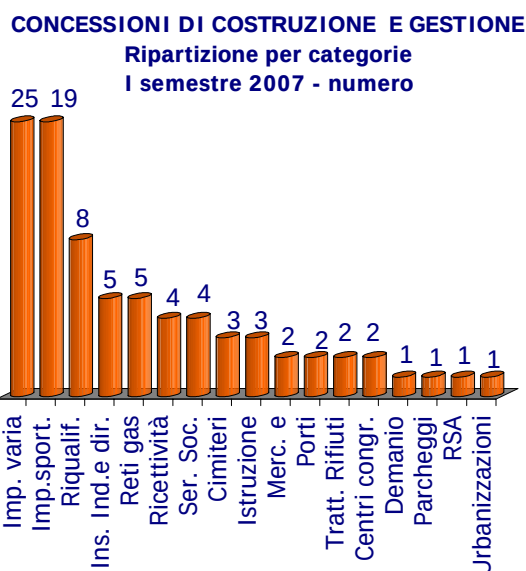
Per i primi sono state bandite 25 gare, per un valore complessivo di 103,3 milioni di euro. Gli interventi più consistenti sono relativi alla realizzazione di alcuni impianti eolici in Toscana nei comuni di Monterotondo Marittimo e Montecatini Val Di Cecina (23 milioni di euro) e in Campania nel comune di Mignano Monte Lungo (50 milioni di euro).

Relativamente agli impianti sportivi si registrano 19 gare, per un valore di 52,2 milioni di euro.

Il bando più grande per volume di investimento, nel primo semestre del

2007, ha riguardato un impianto na-

tatorio polivalente a Passo Varano, nel comune di Ancona (19,1 milioni di euro).



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

La struttura e le caratteristiche del mercato dei bandi per concessioni di costruzione e gestione sono illustrate dalla frequenza che i vari bandi pubblicati presentano nelle diverse classi di importo, suddividendoli per le diverse tipologie di intervento.

Innanzitutto, si osserva come, contrariamente alla procedura ad iniziativa privata, per ben 14 bandi (16% rispetto al totale delle gare bandite) manca l'indicazione dell'importo indicativamente previsto per l'opera.

Per le concessioni di costruzione e gestione si rileva che le categorie con più alta numerosità di gare (impiantistica varia, impianti sportivi, interventi di riqualificazione, Insediamenti industriali e direzionali, reti gas e ricettività) mostrano una frequenza più alta nelle classi di importo fino ad 1 milione di euro ed in quella compresa tra 1 e 6,2 milioni.

classi di importo (mln di euro) categorie		Impiantistica varia	Impianti sportivi	Riqualificazione	Insed. industriali e direzionali	Reti gas	Ricettività
Non disponibile	importo medio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	(numero)	(8)	(3)	(-)	(-)	(1)	(1)
Fino a 1	importo medio	0,3	0,3	0,6	0,9	-	0,2
	(numero)	(8)	(6)	(1)	(2)	(-)	(1)
da 1 a 6,197	importo medio	3,5	3,5	2,6	7,4	2,6	1,8
	(numero)	(6)	(9)	(5)	(3)	(4)	(2)
6,197 - 18,592	importo medio	7,1	-	6,7	-	-	-
	(numero)	(1)	(-)	(1)	(-)	(-)	(-)
18,592 - 50	importo medio	36,5	19,1	28,3	-	-	-
	(numero)	(2)	(1)	(1)	(-)	(-)	(-)
50 - 75	importo medio	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
75 - 100	importo medio	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
100,000 - 500,000	importo medio	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
oltre 500,000	importo medio	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Totale	importo medio	6,1	3,3	6,1	4,8	2,6	1,3
	(numero)	(25)	(19)	(8)	(5)	(5)	(4)

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Per gli interventi di **impiantistica varia** (impianti di illuminazione, centrali di cogenerazione, sistemi per il risparmio energetico, reti di comunicazione a ban-

da larga, impianti eolici, reti di teleriscaldamento), ad esempio, la maggior parte degli interventi (8) si trova nella classe fino a 1 milione di euro ed ha un importo medio di appena 300 mila euro.

Nel caso degli **impianti sportivi**, invece, la frequenza più alta di gare (9) si registra nella classe tra 1 e 6,2 milioni ed il taglio medio è pari a 3,5 milioni.

Infine, si offre un quadro riassuntivo delle opere di importo più elevato bandite con la procedura della concessione di costruzione e gestione, nel corso del primo semestre 2007.

Tra le opere di maggior rilievo si segnalano:

CATEGORIA	INTERVENTO
<i>Riqualificazione</i>	Riqualificazione area di Secondigliano a Napoli (28,3 milioni di euro)
<i>Porti</i>	Concessione di costruzione e gestione del Porto turistico di Bonaria, opere portuali e strutture turistico - ricettive (41,3 milioni di euro)
<i>Metropolitane</i>	Centrale Eolica nel comune di Mignano Monte Lungo (50 milioni di euro)

Le aggiudicazioni

Nel **corso del 2006** sono state aggiudicate complessivamente 113 gare, 60 con la procedura del promotore, per un valore di 1.254 milioni di euro e 53 con la concessione di costruzione e gestione, per un importo di 1.006 milioni di euro.

Tra le **gare su proposta del promotore** di maggior rilievo aggiudicate nel 2006 si segnalano quelle relative al collegamento autostradale tra Lastra a Signa e Prato (243,1 milioni di euro) e alla Linea 5 della metropolitana di Milano (503,1 milioni di euro), tra quelle **di concessione di costruzione e gestione**, sono da menzionare le aggiudicazioni relative alla realizzazione del Nuovo Ospedale Sant'Anna di Como (139,9 milioni di euro) ed alla riqualificazione dell'Ospedale Niguarda Cà Granda (236,6 milioni di euro).

Nel **periodo gennaio - giugno 2007** sono stati **aggiudicati 94 interventi**, 32 con la procedura del promotore, per un valore di 652 milioni di euro e 62 con la concessione di costruzione e gestione, per un valore di 285 milioni di euro.

AGGIUDICAZIONI DELLE GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA Importi in milioni di euro

Aggiudicazioni	2003		2004		2005		2006		I semestre 2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Gare su proposta del promotore	82	2.453	128	1.103	120	1.473	60	1.254	32	652
Gare di concessione di costruzione e gestione	20	264	75	923	127	2.620	53	1.006	62	285
Totale gare aggiudicate in finanza di progetto	102	2.717	203	2.026	247	4.093	113	2.260	94	937

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

**AGGIUDICAZIONI GARE SU PROPOSTA DEL
PROMOTORE - I semestre 2007**
Importi in milioni di euro

categoria di opera	Numero	Importo	Importo medio
Cimiteri	14	129,8	9,3
Impiantistica varia	9	150,5	21,5
Parcheggi	9	139,2	15,5
Impianti sportivi	8	43,1	5,4
Istruzione	4	9,6	2,4
Demanio	2	9,6	4,8
Mercati, Commercio	2	18,6	9,3
Porti	2	34,6	17,3
Riqualificazione	2	23,2	11,6
Trattamento Rifiuti	2	55,0	27,5
Depurazione e Ambiente	1	0,8	0,8
Reti gas	1	10,6	10,6
Ricettività	1	15,4	15,4
RSA	1	2,8	2,8
Servizi sociali	1	1,2	1,2
Strade	1	3,5	3,5
Centri congressuali	1	0,8	0,8
Teatri	1	3,4	3,4
Totale	62	651,8	10,9

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

tra alla regione Lazio (1 aggiudicazione) spetta il primato per il maggiore importo aggiudicato.

Tra le **gare aggiudicate di concessione di costruzione e gestione** sono da menzionare quella per il completamento dell'edificio della regione Emilia Romagna (53,5 milioni di euro) e quella per l'intervento di riqualificazione urbana nell'area dell'ex stazione di Pescara (54 milioni di euro).

Con riguardo alle categorie di opere aggiudicate si segnalano gli impianti sportivi (10 opere, per 43,2 milioni di euro), gli interventi di riqualificazione (5 opere, per 175,4 milioni di euro).

A livello regionale, per numero di aggiudicazioni si contraddistinguono l'Emilia Romagna e la Lombardia, che hanno aggiudicato 7 gare, per un valore rispettivamente di 96,3 e 31,3 milioni di euro.

Tra le gare più rilevanti aggiudicate, nel primo semestre 2007, con la procedura del promotore si segnalano quella del comune di Rho per la realizzazione di alcuni interventi riguardanti cimiteri (60,3 milioni di euro) e quella del Comune di Latina per la realizzazione della rete tramviaria leggera su gomma (126,5 milioni di euro).

Le categorie di opere con il maggior numero di aggiudicazioni di gare su proposta del promotore sono i cimiteri (14, 129,8 milioni di euro), gli interventi di impiantistica varia (9, 150,5 milioni di euro) ed i parcheggi (9, 139,2 milioni di euro).

A livello regionale per numero di gare aggiudicate con la procedura ad iniziativa privata si distingue la Campania (11 aggiudicazioni), mentre

**AGGIUDICAZIONI GARE DI CONCESSIONE
DI COSTRUZIONE E GESTIONE - I semestre
2007**

Importi in milioni di euro

categoria di opera	Numero	Importo	Importo medio
Impianti sportivi	10	43,2	4,3
Riqualificazione	5	175,4	35,1
Istruzione	3	25,9	8,6
RSA	3	2,9	1,0
Cimiteri	2	1,9	0,9
Impiantistica varia	2	3,7	1,9
Trattamento Rifiuti	2	6,1	3,1
Beni artistici	1	5,7	5,7
Parcheggi	1	6,7	6,7
Ricettività	1	2,6	2,6
Servizi sociali	1	0,0	0,0
Centri congressuali	1	10,7	
Totale	32	284,7	8,9

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

APPENDICE 1 – LEGGE OBIETTIVO: L'ATTUAZIONE FINANZIARIA E PROCEDURALE

TABELLA 1 - ASSEGNAZIONI DEL CIPE ALLE OPERE DELLA LEGGE OBIETTIVO - milioni di euro

Intervento		Delibera CIPE		Note	Costo	Risorse disponibili				Totale Risorse da reperire (E= A-D)	
						Legge Obiettivo	Altre risorse	Totale (D=B+C)			
		n.	Data		(A)	(B)	(C)	Importo	%	Importo	%
1	Passante di Mestre	92 80 3	31 ottobre 2002 7 novembre 2003 26 gennaio 2007	(1, 3)	750,00	113,40	636,60	750,00	100,0%	-	0,0%
2	Asse viario Marche-Umbria	93 13 145 101	31 ottobre 2002 27 maggio 2004 2 dicembre 2005 29 marzo 2006	(4) (1,3) (2) (3)	2.157,00	920,00	166,72	1.086,72	50,4%	1.070,28	49,6%
3	Autostrada SA-RC (V maxilotto)	96 14 73	31 ottobre 2002 27 maggio 2004 22 marzo 2006	(3)	1.065,21	1.065,21	-	1.065,21	100,0%	-	0,0%
4	Autostrada SA-RC (VI maxilotto)	96 95	31 ottobre 2002 20 dicembre 2004	(3)	674,94	200,00	474,94	674,94	100,0%	-	0,0%
5	Autostrada SA-RC: tra il km 47,8 e il km 53,8	96 155 149	31 ottobre 2002 2 dicembre 2005 17 novembre 2006	(3)	300,00	-	300,00	300,00	100,0%	-	0,0%
6	Autostrada SA-RC: tra il km 222 e il km 225,8	96 155	31 ottobre 2002 2 dicembre 2005	(3)	150,12	-	150,12	150,12	100,0%	-	0,0%
7	Autostrada SA-RC (II maxilotto)	96 73 116	31 ottobre 2002 22 marzo 2006 29 marzo 2006	(3)	1.038,99	128,49	910,50	1.038,99	100,0%	-	0,0%
8	Autostrada SA-RC: altri lotti (a)	96	31 ottobre 2002	(3)	2.597,44	700,00	775,00	1.475,00	56,8%	1.122,44	43,2%
9	Roma autostrada GRA	107	29 novembre 2002	(3)	613,07	392,23	220,84	613,07	100,0%	-	0,0%
10	Progetto per la salvaguardia della città di Venezia: Sistema MO.SE. (m)	109 72 40 75 74 (d)	29 novembre 2002 29 settembre 2003 29 settembre 2004 20 dicembre 2004 29 marzo 2006 3 agosto 2007	(3)	4.159,90	1.779,00	281,73	2.060,73	49,5%	2.099,17	50,5%
11	Strada "Fondovalle Isclero"	110	29 novembre 2002	(3)	61,79	61,79	-	61,79	100,0%	-	0,0%
12	Metro Napoli: Linea 1 (Aversa Centro-Piscinola)	111	29 novembre 2002	(3)	232,40	90,00	108,60	198,60	85,5%	33,80	14,5%
13	Sottosuolo di Napoli: Collina Camaldoli	112	29 novembre 2002	(3)	6,50	6,50	-	6,50	100,0%	-	0,0%
14	Risanamento del sottosuolo di Napoli: Vallone S. Rocco	113	29 novembre 2002	(3)	31,00	31,00	-	31,00	100,0%	-	0,0%
15	Acquedotto Gela Aragona	136 148 (b)	19 dicembre 2002 17 novembre 2006 20 luglio 2007	(3)	87,94	52,30	35,64	87,94	100,0%	-	0,0%
16	Acquedotto Favara di Burgio	137 148 (b)	19 dicembre 2002 17 novembre 2006 20 luglio 2007	(3)	62,94	36,60	26,34	62,94	100,0%	-	0,0%
17	Adduttore del Sinni	138 148	19 dicembre 2002 17 novembre 2006	(3)	18,70	17,10	1,60	18,70	100,0%	-	0,0%
18	Acquedotto Frida, Sinni e Pertusillo	139 146	19 dicembre 2002 17 novembre 2006	(3)	14,90	14,90	-	14,90	100,0%	-	0,0%
19	Schemi idrici: Dx Ofanto dx Rendina in Agro di Lavello	140	19 dicembre 2002	(3)	20,00	20,00	-	20,00	100,0%	-	0,0%
20	Metro Napoli: Completamento Linea 1	141	27 dicembre 2002	(3)	689,00	125,00	522,42	647,42	94,0%	41,58	6,0%
21	SS 156 Monti Lepini Latina e Frosinone	144	27 dicembre 2002	(3)	291,28	59,97	59,39	119,37	41,0%	171,91	59,0%
22	Programma Grandi Stazioni (c)	10 44 (b) 129 148	14 marzo 2003 29 settembre 2004 29 marzo 2006 6 aprile 2006 17 novembre 2006	(2, 3)	632,50	259,90	372,60	632,50	100,0%	-	0,0%
23	Metropolitana Fiera di Milano	22	27 giugno 2003	(3)	264,40	110,28	154,12	264,40	100,0%	-	0,0%
24	Accessibilità stradale Fiera di Milano	22	27 giugno 2003	(3)	387,14	182,76	109,90	292,66	75,6%	94,48	24,4%
25	Autostrada Catania-Siracusa	55	25 luglio 2003	(3)	804,00	9,00	795,00	804,00	100,0%	-	0,0%
26	SS "tre Valli" (Eggi - S.Sabino)	56	25 luglio 2003	(3)	14,56	14,56	-	14,56	100,0%	-	0,0%
27	Interporto di Civitavecchia	57 148	25 luglio 2003 17 novembre 2006	(3)	10,90	10,90	-	10,90	100,0%	-	0,0%
28	Schemi idrici: Flumendosa Picocca	58	25 luglio 2003	(3)	60,50	0,35	-	0,35	0,6%	60,15	99,4%
29	Collegamento Flumineddu-Tirso	59	25 luglio 2003	(3)	39,19	0,16	-	0,16	0,4%	39,03	99,6%
30	Interconnessione sistemi Tirso-Flumendosa-Campidano: 1°, 2° e 3° lotto	60 8	25 luglio 2003 16 marzo 2007	(3)	74,10	66,45	7,65	74,09	100,0%	-	0,0%
31	Acquedotto Molisano destro	61 152	25 luglio 2003 2 dicembre 2005	(1,3) (2)	30,47	0,19	30,28	30,47	100,0%	-	0,0%
32	Acquedotto Molisano-Centrale	62 115 (d) 110	25 luglio 2003 20 dicembre 2004 22-29 marzo 2006	(1,3) (2,3)	92,96	0,37	92,59	92,96	100,0%	-	0,0%
33	Metropolitana di Roma "Linea C" (m)	65 105 39 (e) 78 144	1 agosto 2003 20 dicembre 2004 27 maggio 2005 22-29 marzo 2006 17 novembre 2006 15 giugno 2007	(1,3) (2)	3.047,42	546,00	1.694,37	2.240,37	73,5%	807,05	26,5%
34	Ponte sullo Stretto (f)	66	1 agosto 2003	(1)	-	-	-	-	-	-	-
35	Metrotranvia per la città di Bologna	67 (d) 89 148 16 32	1 agosto 2003 29 luglio 2005 17 novembre 2006 5 aprile 2007 15 giugno 2007	(1,3)	587,70	90,40	94,86	185,26	31,5%	402,44	68,5%

TABELLA 1 - ASSEGNAZIONI DEL CIPE ALLE OPERE DELLA LEGGE OBIETTIVO - milioni di euro

segue

					Risorse disponibili				Totale Risorse da reperire (E= A-D)	
Intervento	Delibera CIPE		Note	Costo intervento	Legge Obiettivo	Altre risorse	Totale (D=B+C)			
	n.	Data					(A)	(B)	(C)	Importo
36 Autostrada Palermo-Messina: completamento	68 108	01 agosto 2003 20 dicembre 2004	(3)	135,60	-	135,60	135,60	100,0%	-	0,0%
37 Piastra portuale di Taranto	74	29 settembre 2003	(1,3)	156,15	21,52	134,63	156,15	100,0%	-	0,0%
38 Interporto di Catania: 1° e 2° stralcio	75 103	29 settembre 2003 22-29 marzo 2006	(3) (2, 3)	94,14	34,38	59,76	94,14	100,0%	-	0,0%
39 Linea AV/AC Genova-Milano	78 118 80	29 settembre 2003 3 agosto 2005 22-29 marzo 2006	(1) (2)	4.962,00	-	-	-	0,0%	4.962,00	100,0%
40 Potenziamento ferrovia Genova Voltri - Genova Brignole	79 85	29 settembre 2003 22-29 marzo 2006	(1) (2)	622,40	-	622,40	622,40	100,0%	-	0,0%
41 Hub interportuale di Gioia Tauro	89 148	13 novembre 2003 17 novembre 2006	(1,3)	76,16	11,80	-	11,80	15,5%	64,36	84,5%
42 Interporto di Battipaglia: 1° stralcio funzionale	112 67	05 dicembre 2003 27 maggio 2005	(1) (2)	18,20	-	18,20	18,20	100,0%	-	0,0%
43 Collegamento ferroviario Torino - Lione	113	5 dicembre 2003	(1)	2.278,00	-	-	-	0,0%	2.278,00	100,0%
44 Linea AV/AC Milano-Verona	120	5 dicembre 2003	(1)	5.193,00	-	576,00	576,00	11,1%	4.617,00	88,9%
45 Collegamento stradale Civitavecchia-Orte-Terni-Rieti: tratta da Terni al confine regionale	131	19 dicembre 2003	(2)	234,74	-	234,74	234,74	100,0%	-	0,0%
46 Linea ferroviaria Passo Corese - Rieti	124 105	19 dicembre 2003 22-29 marzo 2006	(1) (2, 3)	792,20	90,00	-	90,00	11,4%	702,20	88,6%
47 Raccordo autostradale A4 - Val Trompia	12	27 maggio 2004	(2)	769,32	-	769,32	769,32	100,0%	-	0,0%
48 Piastre logistiche dell'Umbria	15 (d)	27 maggio 2004 30 agosto 2007	(1,3) (2)	58,60	29,30	29,30	58,60	100,0%	-	0,0%
49 Nodo di Catania: Interramento della stazione centrale di Catania	45	29 settembre 2004	(1,3)	507,00	11,60	-	11,60	2,3%	495,40	97,7%
50 Ferrovia Bari-Taranto: raddoppio tratta Bari S. Andrea-Bitetto	46 95	29 settembre 2004 22-29 marzo 2006	(1,3) (2)	219,00	31,00	188,00	219,00	100,0%	-	0,0%
51 Linea ferroviaria Saronno Seregno	41 86	29 settembre 2004 22-29 marzo 2006	(1,3) (2)	75,50	48,53	26,98	75,50	100,0%	-	0,0%
52 Metro M5 Milano-Garibaldi-Bignami	56 (b)	29 settembre 2004 20 luglio 2007	(1,3) (2)	557,00	175,67	381,33	557,00	100,0%	-	0,0%
53 Metro M1 Milano, prolungamento a Monza Betolla	56	29 settembre 2004	(1,3)	174,90	54,00	70,40	124,40	71,1%	50,50	28,9%
54 SS n. 131 Carlo Felice (km 23+885 km 32+412)	43	29 settembre 2004	(3)	31,10	31,10	-	31,10	100,0%	-	0,0%
55 SS n. 131 Carlo Felice (km 32+412 41+000)	43	29 settembre 2004	(3)	61,10	61,10	-	61,10	100,0%	-	0,0%
56 SS n. 131 Carlo Felice (41+000 47+400-Abitato di Sanluri)	43	29 settembre 2004	(3)	41,14	31,84	9,30	41,14	100,0%	-	0,0%
57 Collegamento A12-Appia (Formia)-Tratto Roma-Formia	50	29 settembre 2004		1.545,00	259,60	-	259,60	16,8%	1.285,40	83,2%
58 Cisterna Valmontone-Bretella autostradale	50	29 settembre 2004		640,00	100,00	-	100,00	15,6%	540,00	84,4%
59 Acquedotti del Noce e del Sinni	52 146	29 settembre 2004 17 novembre 2006	(2, 3)	21,57	21,57	-	21,57	100,0%	-	0,0%
60 Acquedotto dell'Agri-primo lotto funzionale	53 146	29 settembre 2004 17 novembre 2006	(2, 3)	13,11	13,11	-	13,11	100,0%	-	0,0%
61 Acquedotto del Ruzzo (Gran Sasso)	47	29 settembre 2004	(2, 3)	36,81	36,81	-	36,81	100,0%	-	0,0%
62 Schemi idrici: diga sul Menta-1° lotto	49	29 settembre 2004	(5, 3)	23,24	23,24	-	23,24	100,0%	-	0,0%
63 Completamento dei Rii Monti Nieddu, Is Canargius e bacini minori	48	29 settembre 2004	(5, 3)	52,33	52,33	-	52,33	100,0%	-	0,0%
64 Ferrovia Monaco-Verona: galleria del Brennero	89	20 dicembre 2004	(1, 3)	2.550,00	45,00	-	45,00	1,8%	2.505,00	98,2%
65 Ferrovia Arcisate-Stabio: tratta Arcisate-Confine di Stato	82	20 dicembre 2004	(1)	203,71	-	-	-	0,0%	203,71	100,0%
66 Metro Napoli: linea 6 (Mostra - Municipio) (l) (m)	111 75 (d)	20 dicembre 2004 29 marzo 2006 30 agosto 2007	(1) (2)	582,92	100,00	480,01	580,01	99,5%	2,91	0,5%
67 Trasporto rapido Rimini fiera-Cattolica: tratta Rimini FS-Riccione FS	86 70 93 159	20 dicembre 2004 27 maggio 2005 22-29 marzo 2006 22 dicembre 2006	(1) (3) (2, 7)	92,05	42,86	38,74	81,60	88,6%	10,46	11,4%
68 Trasporto rapido per la città di Parma: linee A e C	107 64 92	20 dicembre 2004 27 maggio 2005 29 marzo 2006	(1) (3) (2)	306,80	172,11	96,84	268,95	87,7%	37,86	12,3%
69 Conca di accesso al porto di Cremona	100	20 dicembre 2004	(1)	61,25	-	-	-	0,0%	61,25	100,0%
70 Hub portuale di Civitavecchia	103 75	20 dicembre 2004 29 marzo 2006	(1) (2, 3)	473,85	30,00	-	30,00	6,3%	443,85	93,7%
71 Hub portuale di Trieste	99 148 75	20 dicembre 2004 2 dicembre 2005 29 marzo 2006	(1) (3)	278,89	32,00	46,80	78,80	28,3%	200,09	71,7%
72 Adduttore idraulico S. Giuliano-Ginosa	113	20 dicembre 2004	(2, 3)	31,88	31,88	-	31,88	100,0%	-	0,0%
73 Acquedotto Montescuro Ovest	114 88 (b)	20 dicembre 2004 22-29 marzo 2006 20 luglio 2007	(1, 3) (2)	86,20	20,41	65,79	86,20	100,0%	-	0,0%
74 Raccordo autostradale A15 della Cisa-A22 del Brennero	94 132	20 dicembre 2004 09 maggio 2006	(1) (2)	1.832,00	-	1.832,00	1.832,00	100,0%	-	0,0%

TABELLA 1 - ASSEGNAZIONI DEL CIPE ALLE OPERE DELLA LEGGE OBIETTIVO - milioni di euro

segue

	Intervento	Delibera CIPE		Note	Costo intervento	Risorse disponibili				Totale Risorse da reperire (E= A-D)	
		n.	Data			Legge Obiettivo	Altre risorse	Totale (D=B+C)		Importo	%
								(B)	(C)		
75	SS 16-613 variante esterna di Lecce: 2° stralcio	98	20 dicembre 2004	(2)	36,21	-	36,21	36,21	100,0%	-	0,0%
76	Ammodernamento SS 275 Maglie-S. Maria di Leuca	92	20 dicembre 2004	(1)	165,53	-	165,53	165,53	100,0%	-	0,0%
77	Adeguamento SS 28 "Colle di Nava"	93	20 dicembre 2004	(1, 3)	200,67	4,78	-	4,78	2,4%	195,89	97,6%
78	SS 28 variante di Imperia-Aurelia bis	93	20 dicembre 2004	(1, 3)	213,85	4,99	-	4,99	2,3%	208,86	97,7%
79	SS 106 Jonica: megalotto 2, Squillace - Simeri	106 98	20 dicembre 2004 29 luglio 2006	(3)	729,44	-	729,44	729,44	100,0%	-	0,0%
80	SS 106 Jonica: megalotto 5 bis, variante dell'abitato di Palizzi	106 98	20 dicembre 2004 29 luglio 2006	(3)	116,58	-	116,58	116,58	100,0%	-	0,0%
81	Conturizzazione e misurazione dell'acqua fornita in Basilicata	110	20 dicembre 2004	(2, 3)	59,52	-	59,52	59,52	100,0%	-	0,0%
82	Potabilizzazione dei serbatoi di Conza e dell'Ofanto	96 75 108 145	20 dicembre 2004 29 marzo 2006 29 marzo 2006 17 novembre 2006	(1,3) (2, 3) (7)	53,00	39,00	14,00	53,00	100,0%	-	0,0%
83	Interporto di Nola	17	18 marzo 2005	(1)	30,99	-	-	-	0,0%	30,99	100,0%
84	Raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari	24	18 marzo 2005	(2)	295,82	-	295,82	295,82	100,0%	-	0,0%
85	Ferrovia Novara-Seregno: variante di Galliate	21	18 marzo 2005	(1)	87,42	-	-	-	0,0%	87,42	100,0%
86	Autostrada A4 da Quarto D'Altino a Villesse	13	18 marzo 2005	(1)	746,85	-	-	-	0,0%	746,85	100,0%
87	Bretella autostradale Campogalliano-Sassuolo	20	18 marzo 2005	(1)	284,77	-	284,77	284,77	100,0%	-	0,0%
88	SS2 Cassia a due corsie	11	18 marzo 2005	(1, 3)	295,02	6,64	-	6,64	2,3%	288,38	97,7%
89	Raccordo Villesse Gorizia	61	27 maggio 2005	(1)	100,99	-	100,99	100,99	100,0%	-	0,0%
90	Completamento Messina Catania: ferrovia Giampilieri-Fiumefreddo	62	27 maggio 2005	(1)	1.970,00	-	1.970,00	1.970,00	100,0%	-	0,0%
91	Fiera di Milano: nodo di interscambio AC/SFR/MM trasporto pubblico e privato su gomma	63	27 maggio 2005	(1)	35,60	-	-	-	0,0%	35,60	100,0%
92	Collegamento ferroviario con l'aeroporto Marco Polo di Venezia	69	27 maggio 2005	(1)	223,92	-	-	-	0,0%	223,92	100,0%
93	Ferrovia Rho-Arona: tratta Rho-Gallarate	65	27 maggio 2005	(1)	302,45	-	-	-	0,0%	302,45	100,0%
94	Allaccio alla A12 della rete viaria dell'interporto di Fiumicino	66 (d) 109	27 maggio 2005 22-29 marzo 2006	(3)	18,00	18,00	-	18,00	100,0%	-	0,0%
95	Ferrovia Orte Falconara: tratta Spoleto Terni	68	27 maggio 2005	(1)	532,34	-	532,34	532,34	100,0%	-	0,0%
96	Metropolitana di Napoli: linea 1, Capodichino-centro direz.	90	29 luglio 2005	(1)	365,12	-	245,43	245,43	67,2%	119,69	32,8%
97	Linea ferroviaria Finale Ligure-Andora	91	29 luglio 2005	(1)	1.540,00	-	1.540,00	1.540,00	100,0%	-	0,0%
98	Autostrade Brescia-Bergamo-Milano	93 142	29 luglio 2005 2 dicembre 2005	(1)	1.580,00	-	1.580,00	1.580,00	100,0%	-	0,0%
99	Pedemontana Lombarda (f)	94 (g) 77	29 luglio 2005 29 marzo 2006	(1)	4.665,50	940,00	3.725,50	4.665,50	100,0%	-	0,0%
100	Tangenziale est di Milano	95	29 luglio 2005	(1)	1.742,00	-	-	-	0,0%	1.742,00	100,0%
101	Nodo ferroviario di Falconara	96	29 luglio 2005	(1)	210,00	-	-	-	0,0%	210,00	100,0%
102	Linea ferroviaria Torino-Bussoleno	119	3 agosto 2005	(1)	2.375,00	-	-	-	0,0%	2.375,00	100,0%
103	SS "tre Valli" (Eggi - Acquasparta)	146	2 dicembre 2005	(1)	615,88	-	-	-	0,0%	615,88	100,0%
104	Linea ferroviaria Catania Siracusa	147	2 dicembre 2005	(1)	76,00	-	-	-	0,0%	76,00	100,0%
105	Riqualificazione SS 415 "Paulllese", tratta Peschiera Borromeo-Spina d'Adda	149	2 dicembre 2005	(1)	162,80	-	162,80	162,80	100,0%	-	0,0%
106	Linea ferroviaria Seregno-Bergamo, gronda est di Milano	150	2 dicembre 2005	(1)	1.000,00	-	-	-	0,0%	1.000,00	100,0%
107	Accessibilità alla Valtellina - SS38 Lotto 1- "variante di Morbegno" (f)	151 75	2 dicembre 2005 29 marzo 2006	(2) (3)	671,85	140,00	140,00	280,00	41,7%	391,85	58,3%
108	Irrigazione del Basso Molise con le acque dei fiumi Biferno e Fortore, primo intervento	153 99 147	2 dicembre 2005 29 marzo 2006 17 novembre 2006	(2) (3) (7)	75,00	75,00	-	75,00	100,0%	-	0,0%
109	Completamento dello schema idrico sulla diga sul torrente Menta (2° lotto)	154 7	02 dicembre 2005 16 marzo 2007	(1, 3) (2)	105,03	-	105,03	105,03	100,0%	-	0,0%
110	Adeguamento SS 640 di Porto Empedocle tra il km 9+800 e il km 44+400	156	2 dicembre 2005	(2, 3)	594,58	-	594,58	594,58	100,0%	-	0,0%
111	Raddoppio linea ferroviaria Milano-Mortara: tratta Cascina Bruciata-Parona Lomellina	76	29 marzo 2006	(1)	391,90	-	-	-	0,0%	391,90	100,0%
112	SS di "Chiaromonte" e "Ragusana" (Ragusa-Catania)	79 (b)	29 marzo 2006 20 luglio 2007	(1)	1.268,58	-	149,21	149,21	11,8%	1.119,37	88,2%
113	Nodo ferrostradale di Casalecchio di Reno	81	29 marzo 2006	(1)	147,36	-	-	-	0,0%	147,36	100,0%

TABELLA 1 - ASSEGNAZIONI DEL CIPE ALLE OPERE DELLA LEGGE OBIETTIVO - milioni di euro

segue

Intervento		Delibera CIPE		Note	Costo intervento	Risorse disponibili				Totale Risorse da reperire (E= A-D)	
						Legge Obiettivo	Altre risorse	Totale (D=B+C)			
		n.	Data			(A)	(B)	(C)	Importo	%	Importo
114	Interporto di Battipaglia: lotto di completamento	82	29 marzo 2006	(1)	81,68	-	81,68	81,68	100,0%	-	0,0%
115	Variante di Cannitello alla linea ferroviaria SA-RC	83	29 marzo 2006	(2, 3)	19,00	19,00	-	19,00	100,0%	-	0,0%
116	Porto di Genova Voltri: allacci stradali	84	29 marzo 2006	(1)	19,94	-	-	-	0,0%	19,94	100,0%
117	Tratta ferroviaria Foligno-Fabriano	87	29 marzo 2006	(1)	1.918,50	-	-	-	0,0%	1.918,50	100,0%
118	Collegamento Lecco-Bergamo: variante di Cisano Bergamasco	89	29 marzo 2006	(1)	25,82	-	-	-	0,0%	25,82	100,0%
119	Collegamento Lecco-Bergamo: Calusco D'Adda-Terno D'Isola	126	29 marzo 2006		58,00	-	-	-	0,0%	58,00	100,0%
120	Centro merci di Novara: completamento terminale ovest	90	29 marzo 2006	(3)	108,33	21,00	87,33	108,33	100,0%	-	0,0%
121	Centro merci di Novara: nuovo ponte sul T.Terdoppio	90	29 marzo 2006	(2)	3,37	-	-	-	0,0%	3,37	100,0%
122	SS 106 Jonica - Variante Nova Siri	91	29 marzo 2006	(1)	53,68	-	44,43	44,43	82,8%	9,24	17,2%
123	Linea AV/AC Verona-Padova	94	29 marzo 2006	(1)	4.483,00	-	-	-	0,0%	4.483,00	100,0%
124	Pedemontana Veneta	96	29 marzo 2006	(1)	1.989,69	-	1.989,69	1.989,69	100,0%	-	0,0%
125	SS 4/quater Domitiana	97 15	29 marzo 2006 5 aprile 2007	(1, 3)	1.101,52	-	-	-	0,0%	1.101,52	100,0%
126	Variante alla SS Appia in Comune di Formia (f)	98	29 marzo 2006	(1, 3)	439,16	18,48	91,30	109,78	25,0%	329,38	75,0%
127	SS "Telesina" (Benevento-Caserta)	100	29 marzo 2006	(1, 3)	708,38	110,00	-	110,00	15,5%	598,38	84,5%
128	Schema idrico Basento-Bradano: Acerezza-Distribuzione III° lotto	106	29 marzo 2006	(1)	104,50	-	-	-	0,0%	104,50	100,0%
129	Schema idrico Basento-Bradano: settore G	107 146	29 marzo 2006 17 novembre 2006	(2, 3) (7)	85,70	78,14	-	78,14	91,2%	7,56	8,8%
130	Metropolitana di Brescia: 1° lotto funzionale "Prealpino-S.Eufemia"	104	29 marzo 2006	(3)	607,11	40,00	561,93	601,93	99,1%	5,18	0,9%
131	Ferrovia metropolitana di Catania: tratta Stesicoro - Aeroporto	111	22-29 marzo 2006	(2, 3)	425,00	90,00	-	90,00	21,2%	335,00	78,8%
132	Galleria Pavoncelli	75 148	29 marzo 2006 11 novembre 2006	(3) (7)	139,47	22,80	115,73	138,53	99,3%	0,94	0,7%
133	Metropolitana di Milano: linea M4, Lorenteggio-Linate (f) (m)	112 (d)	29 marzo 2006 30 agosto 2007	(6) (3)	788,70	260,00	150,00	410,00	52,0%	378,70	48,0%
134	SS 415 "Paulese": ponte sull'Adda	113	29 marzo 2006	(6)	4,73	-	4,73	4,73	100,0%	-	0,0%
135	SS 341 "Gallaratese": tra Samarate e il confine con la provincia di Novara	114	29 marzo 2006	(6)	93,00	-	93,00	93,00	100,0%	-	0,0%
136	Accessibilità viaria a Malpensa: collegamento tra la SS11 "Padana Superiore" a Magenta e la tangenziale ovest di Milano	127	29 marzo 2006	(1)	215,81	-	215,81	215,81	100,0%	-	0,0%
137	Genova, prolungamento di viale Kasman, collegamento con il casello autostradale di Lavagna e con via Parma	115	29 marzo 2006	(1)	10,28	-	-	-	0,0%	10,28	100,0%
138	Nodo stradale di Perugia: tratto Madonna del Piano-Corciano	150	17 novembre 2006	(1)	510,81	-	-	-	0,0%	510,81	100,0%
139	Nodo stradale di Perugia: tratto Madonna del Piano-Collestrada	120 (h) 156	3 agosto 2005 17 novembre 2006	(1)	196,58	-	-	-	0,0%	196,58	100,0%
140	SS Aurelia Bis (Letimbo e Albisola Superiore)	(b)	3 agosto 2007	(2)	240,00	240,00		240,00	100,0%	-	0,0%
141	E78 Grosseto-Fano: lotti 5,6,7,8	(b)	3 agosto 2007	(2)	270,00	270,00		270,00	100,0%	-	0,0%
142	Quadruplicamento Linea Ferroviaria Fortezza-Verona: lotti 1 e 2	(b)	3 agosto 2007	(1, 3)	2.314,40	53,00		53,00	2,3%	2.261,40	97,7%
143	Interporto di Guastice	(b)	4 ottobre 2007	(2)	26,08	26,08		26,08	100,0%	-	0,0%
144	Diga di Ponte Chiauci (Molise e Abruzzo)	(b)	4 ottobre 2007	(2)	25,01	25,01		25,01	100,0%	-	0,0%
TOTALE					88.110,61 (100,0%)	11.219,47 (12,7%)	29.821,31 (33,8%)	41.040,78 (46,6%)		47.069,84 (53,4%)	

Elaborazione ANCE su Delibere CIPE

- (a) Le disponibilità a carico della Legge Obiettivo comprendono le risorse del Fondo centrale di garanzia per le autostrade che la Finanziaria 2007 ha destinato ai lotti dell'autostrada SA-RC approvati dal Cipe
- (b) La delibera non è disponibile
- (c) La Delibera Cipe 22-29 marzo individua un extracosto di 23,9 milioni di euro a carico di Grandi Stazioni Spa
- (d) La Delibera non ha conseguito concreta operatività
- (e) variazione del soggetto aggiudicatatore, "Roma metropolitana srl" al posto del comune di Roma
- (f) La realizzazione dell'opera è stata di fatto bloccata. Di conseguenza, l'importo approvato dal CIPE e le relative disponibilità non sono state conteggiate
- (g) La delibera è stata ritirata in seguito ad alcuni rilievi formulati dalla Corte dei Conti in ordine alla mancata presentazione del piano finanziario e all'omessa indicazione delle forme e delle fonti di finanziamento
- (h) La delibera è stata ritirata in seguito ad alcuni rilievi formulati dalla Corte dei Conti in ordine all'istruttoria relativa alla tratta Madonna del Piano-Collestrada e su richiesta del Ministero istruttore
- (i) Le disponibilità a carico della Legge Obiettivo comprendono le risorse che la Legge Finanziaria per il 2006 o per il 2007 ha assegnato all'intervento
- (j) All'intervento è stato attribuito il contributo di 100 milioni di euro a valere sulle risorse del Programma che con la delibera 75/2006 erano stati assegnati genericamente al nodo di Napoli
- (m) Le risorse disponibili comprendono i contributi autorizzati dal DL 159/2007

Note:

- (1) approvazione progetto preliminare
- (2) approvazione progetto definitivo
- (3) assegnazione risorse
- (4) informativa, presa d'atto, invito
- (5) approvazione progetto esecutivo
- (6) approvazione tecnica
- (7) assegnazione definitiva contributo
- (8) revocato finanziamento a valere sulle risorse del Programma

TABELLA 2 - OPERE STRATEGICHE DELLA LEGGE OBIETTIVO BANDITE DOPO IL 21/12/01 (milioni di euro)

<i>Intervento</i>	<i>Base d'asta</i>	<i>Data bando</i>
<i>TOTALE CONTRAENTE GENERALE</i>	<i>13.920,37</i>	
Autostrada Salerno-Reggio Calabria: Maxilotto 1 - Dal Km 53+800 al km 82+330. Dallo svincolo di		
1 Sicignano degli Alburni (innesto con il raccordo autostradale per Potenza) allo svincolo di Atena Lucana (escluso)	445,0	19/09/2002
2 Autostrada Salerno-Reggio Calabria: Maxilotto n. 5 - Dal Km 393+500 al Km 423+300. Dallo svincolo di Gioia Tauro (escluso) allo svincolo di Scilla (escluso)	887,7	18/04/2003
3 Nuovo tronco autostradale Catania-Siracusa: tratto compreso tra Passo Martino e il km 130+400 della SS 114	564,8	19/05/2003
4 Autostrada Salerno-Reggio Calabria: Maxilotto n. 6 - Dal Km 423+300 al Km 442+920. Dallo svincolo di Scilla (incluso) allo svincolo di Campo Calabro (incluso)	507,0	07/08/2003
5 Passante di Mestre	596,7	16/08/2003
6 Nodo integrato di Palermo - Passante ferroviario: raddoppio elettrificato delle tratte ferroviarie Palermo Centrale/Brancaccio-Orleans-Palermo Notabartolo-Cardillo-Isola delle Femmine-Carini	623,0	18/12/2003
7 Ferrovia PA-ME: tratta Fiumetorto-Cefalù	307,8	25/03/2004
8 Ponte sullo stretto di Messina (*)		20/04/2004
9 Statale Jonica: Megalotto 1 - Tratto 2° da Palizzi a Caulonia, lotti 6, 7, 8 da Sant'Illario a Marina di Gioiosa Jonica	326,70	25/05/2004
10 Statale Jonica: Megalotto 2 - Tratto 4° da Squillace (km 178+350) a Simeri Crichi (km 191+500) e prolungamento della SS 280; SS 106 lotti 1, 2, 3, 4, 5; SS 280 lotti 1, 2	552,80	25/05/2004
11 Autostrada Salerno-Reggio Calabria: Maxilotto n. 7 - Dal Km 286+000 al Km 304+200. Dallo svincolo di Altilia (incluso) allo svincolo di Falerna (incluso)	337,3	27/07/2004
12 Autostrada Salerno-Reggio Calabria: maxilotto n.2: dal km 108+000 al km 139+000, da Padula a Lauria Nord	789,0	19/11/2004
13 Quadrilatero Marche Umbria: I maxilotto	1.174,5	19/11/2004
14 Quadrilatero Marche Umbria: II maxilotto	716,8	19/11/2004
15 Metro C di Roma	2.511,0	22/02/2005
16 Nodo AV/AC di Firenze	915,3	04/01/2006
17 Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia	251,20	31/03/2006
18 Adeguamento a quattro corsie della SS 640 "di Porto Empedocle" - tratto dal km 9+800 al km 44+400	448,69	20/09/2006
19 Metropolitana di Parma: linee A e C	287,24	13/02/2007
20 Pedemontana lombarda	781,24	17/07/2007
21 Autostrada Salerno-Reggio Calabria: Macrolotto 3° parte 1^ - Dal Km 139+000 al Km 148+000	393,93	08/08/2007
22 Autostrada Salerno-Reggio Calabria: Macrolotto 3° parte 2^ - Dal Km 153+400 al Km 173+900	502,76	08/08/2007
<i>TOTALE CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E PROMOTORE</i>	<i>10.136,5</i>	
23 Autostrada Bre.Be.Mi	1.307,3	24/12/2001
24 Autostrada Asti-Cuneo	1.317,0	03/07/2003
25 Piastra logistica di Taranto	156,2	22/10/2004
26 Linea 5 della metropolitana di Milano	503,1	13/04/2005
27 Metro M4 Milano: 1° lotto S. Cristoforo-Sforza Policlinico	788,7	19/06/2006
28 Pedemontana Veneta	2.155,0	27/10/2006
29 Collegamento Porto d'Ancona e la grande viabilità	472,1	03/07/2007
30 Collegamento Termoli - San Vittore Bojano	1.460,1	03/07/2007
31 Collegamento Catania-Ragusa	1.268,6	03/07/2007
32 Collegamento viario compreso tra lo svincolo di Caianello della S.S. 372 "Telesina" sulla A1 e lo svincolo di Benevento sulla S.S. 88	708,4	03/07/2007
<i>TOTALE PROCEDURE ORDINARIE</i>	<i>8.451,79</i>	
33 Completamento G.R.A. di Roma	613,0	28/01/2002
34 Variante di Valico: lotti 9 e 11	555,7	10/08/2002
35 Raddoppio ferrovia Bologna-Verona: tratta S.Giovanni in Persiceto-Crevalcore	51,2	28/08/2002
36 SS 36 - Connessione autostradale nei comuni di Monza e Cinisello Balsamo	112,1	23/09/2002
37 Ferrovia GE-NO-MI: tratta San Lorenzo-Andora	334,4	16/10/2002
38 Collegamento linea Alifana - linea 1 Metropolitana di Napoli (Aversa Piscinola)	232,40	30/11/2002
39 Metropolitana di Napoli: linea 1 tratta Dante - Garibaldi/centro direzionale	689,00	27/12/2002
40 SS 17-tronco L'Aquila-Navelli, tratto compreso tra km 58+000 e km 68+500	21,3	05/02/2003
41 Ferrovia Saronno-Malpensa: interrimento di Castellanza -lotto 2	62,5	25/02/2003
42 Autostrada Napoli - Pompei - Salerno: dal km 17+659 al km 19+269	10,7	21/03/2003
43 Interconnessione dei sistemi idrici Tirso e Flumendosa -Campidano (Pabillonis - Mogoro): 1° e 2° lotto	44,70	02/04/2003
44 SS 96 Altamura-Matera: lotto 1 dal km 85+000 al km 81+300	20,2	03/04/2003
45 Risanamento ambientale, igienico sanitario Vallone San Rocco: I lotto	10,40	05/04/2003
46 Raddoppio tratta Crevalcore - San Felice sul Panaro e Poggio Rusco	192,4	07/04/2003
47 Autostrada Napoli - Pompei - Salerno: dal km 10+525 al km 12+035	9,6	09/05/2003
48 SS106 Jonica-lotto 8, dal km 432+890 al km 444+653	46,0	01/07/2003
49 SS106 Jonica-lotto 9, dal km 444+653 al km 452+745	48,7	01/07/2003
50 SS 16 Foggia-Incoronata: lotto 1 dal km 682+000 al km 690+000	20,5	07/07/2003

TABELLA 2 - OPERE STRATEGICHE DELLA LEGGE OBIETTIVO **BANDITE** DOPO IL 21/12/01 (*milioni di euro*)

Segue

Intervento	Base d'asta	Data bando
51 Ferrovia Milano - Lecco: tratta Carnate Usmate - Airuno	117,3	21/07/2003
52 SS 16 Foggia-Cerignola: lotto 3 dal km 700+000 al km 709+200	30,4	31/07/2003
53 SS 16 Foggia-Cerignola: lotto 2 dal km 690+000 al km 700+000	32,9	31/07/2003
54 Autostrada A4 Torino-Novara: 1° tronco 2° lotto	62,8	21/08/2003
55 Variante di Valico: lotto 12 e svincolo di Barderino	139,1	27/08/2003
56 Linea B1 della Metropolitana di Roma	379,0	15/09/2003
57 Strada "Fondo Valle Isclero": Valle Caudina - SS7 Appia - IV lotto	26,50	18/11/2003
58 Strada "Fondo Valle Isclero": Valle di Maddaloni - Statale 265 - V lotto	15,73	18/11/2003
59 Ferrovia Orte-Falconara: da Fabriano al km 228	66,2	11/12/2003
60 S.S. 131 "Carlo Felice" - Abitato di Sanluri	29,5	23/12/2003
61 Ristrutturazione dell'adduttore idraulico S.Giuliano	17,7	05/01/2004
62 S.S. 131 "Carlo Felice" dal km 23+885 e il km 32+412	20,6	16/02/2004
63 Linea ferroviaria Parma-La Spezia nel tratto compreso tra la stazione di Solignano e di P.d.M. Di Osteriazza	190,1	18/02/2004
64 Linea Ferroviaria Bari-Taranto tra il km 71+840 e il km 76+660	52,8	19/02/2004
65 Autostrada A4 Torino-Novara: 1° tronco 3° lotto	109,3	03/03/2004
66 S.S. 131 "Carlo Felice" dal km 32+300 e il km 41+100	35,5	18/03/2004
67 Raddoppio Messina-Siracusa: realizzazione delle opere civili tratta Catania Ognina-stazione di Catania Centrale	44,2	19/03/2004
68 Autostrada Civitavecchia-Orte-Terni-Rieti: tratto Terni-confine regionale	170,0	29/03/2004
69 Allacciamento al Porto di Olbia - Ripristino tessuto urbano e riqualificazione aree lungomare interessate dalla costruzione dell'asse di scorrimento in galleria per il collegamento del porto di Olbia	11,6	29/03/2004
70 Autostrada A4 Torino-Novara: 1° tronco 4° lotto	105,1	02/04/2004
71 Completamento impianti irrigui ricadenti nel comprensorio dx Ofanto dx Rendina in agro di Lavello	11,7	05/04/2004
72 Bretella Salaria Sud 1 stralcio	41,8	06/04/2004
73 Autostrada Napoli - Pompei - Salerno: dal km 5+690 al km 10+525 e nuovo svincolo di Portici Ercolano	41,7	03/05/2004
74 Bretella di collegamento tra le linee ferroviarie Bari-Taranto e Taranto-Metaponto	23,6	07/05/2004
75 SS 106 Jonica: variante all'abitato di Palizzi-II lotto dal km 49+485 al km 51+750	98,21	25/05/2004
76 Variante di Valico: lotto 5A	217,4	18/06/2004
77 Variante di Valico: lotto 5B	107,3	18/06/2004
78 Accessibilità viabilistiche al Nuovo Polo Fieristico di Rho-Pero (Svincolo Tratto A-Seconda fase)	63,9	30/07/2004
79 Linea Orte-Falconara: tratta Spoleto-Campello	55,6	06/08/2004
80 E78 Grosseto-Fano: lotto 3 dal km 20+350 al km 27+200	40,4	11/08/2004
81 Stazione di Napoli Centrale	45,0	26/08/2004
82 Stazione di Torino Porta Nuova	29,0	26/08/2004
83 Stazione di Milano Centrale	90,0	26/08/2004
84 Acquedotto Favara di Burgio	50,8	04/10/2004
85 Acquedotto Gela-Aragona	69,5	07/10/2004
86 SS 156 "Monte Lepini": II lotto Pontinia-Sezze	46,69	22/10/2004
87 Autostrada SA-RC: tronco 2, tratto 4, stralcio 1, dal km 222+000 al km 225+800	113,8	30/11/2004
88 Autostrada SA-RC: tronco 1, tratto 5, lotto 4, dal km 47+800 al km 53+800	191,1	06/12/2004
89 Linea Ferroviaria Milano-Mortara: S.Cristoforo-Cascina B. e Mortara Parona	105,4	28/12/2004
90 Valdastico Sud: lotto 9 tra il km 30+000 e il km 36+800	75,4	11/02/2005
91 Valdastico Sud: lotto 12 tra il km 56+227 e il km 47+315	59,7	11/02/2005
92 Valdastico Sud: lotto 14 tra il km 50+435 e il km 54+131	41,0	11/02/2005
93 Completamento dello schema idrico sul torrente del Menta - I lotto	16,47	14/02/2005
94 Centro direzionale dell'Interporto di Trento	12,2	25/02/2005
95 Adeguamento impianto di potabilizzazione del Sinni	17,63	03/05/2005
96 Interporto di Battipaglia - I lotto funzionale	13,46	15/06/2005
97 Variante di Valico: lotto 13	154,7	27/07/2005
98 Stazioni di Bologna C.le e Firenze S.M.N.	69,51	29/07/2005
99 Stazioni di Napoli C.le, Bari C.le e Palermo C.le	60,02	29/07/2005
100 Stazioni di Torino Porta Nuova, Milano Centrale, Genova P.P. e Genova Br.	59,81	29/07/2005
101 Stazioni di Venezia Mestre, Venezia Santa Lucia e Verona Porta Nuova	55,17	29/07/2005
102 Variante di Valico: lotti 6-7	452,1	05/08/2005
103 Strada Tre Valli: tratto Eggi-San Sabino	9,7	12/08/2005
104 Potenziamento acquedotto del Ruzzo dal Gran Sasso lato Teramo	27,4	02/09/2005
105 Captazione e protezione di sorgenti a Lauria e opere acquedottistiche Valle del Noce e del Sinni	17,99	15/10/2005
106 Porto di Gioia Tauro: Reti Materiali e della viabilità interna e di raccordo alla Piastra del Freddo	11,89	16/12/2005
107 Completamento Galleria Pavoncelli	115,63	28/12/2005
108 Variante di Valico: lotto 17, bretella di Fiorenzuola	12,99	20/06/2006

TABELLA 2 - OPERE STRATEGICHE DELLA LEGGE OBIETTIVO BANDITE DOPO IL 21/12/01 (milioni di euro)

Segue

<i>Intervento</i>	<i>Base d'asta</i>	<i>Data bando</i>
109 Adduttore Idraulico San Giuliano - Ginosa - Lotto Secondo	22,46	30/06/2006
110 Lavori di completamento del 1° lotto delle opere di adduzione dell'invaso sul Torrente Menta	13,84	30/10/2006
111 Ristrutturazione dell'acquedotto molisano destro	19,87	22/11/2006
112 Acquedotto molisano centrale	65,20	11/12/2006
113 Stazione di Roma Termini, opere infrastrutturali complementari	86,332	28/12/2006
114 Connessione tra la SS 36 "del lago di Como e dello Spluga" ed il sistema autostradale di Milano nei comuni di Monza e Cinisello Balsamo dal km 8+555 al km 10+400	35,20	31/12/2006
115 Riqualficazione linea ferroviaria Saronno-Seregno	59,988	23/01/2007
116 Linea ferroviaria Palermo-Messina: completamento raddoppio nella tratta Patti-Messina	24,47	08/03/2007
117 Realizzazione del Trasporto Rapido Costiero (TRC) Rimini - Fiera / Cattolica - 1^ Stralcio funzionale tratta Rimini FS-Riccione FS	32,675	04/06/2007
118 Potenziamento e riqualfica della S.P. ex S.S. 415 "Paullese" nella tratta da Peschiera Borromeo alla S.P. 39 e realizzazione rotatoria di svincolo di Settala	48,00	18/06/2007
119 Raccordo autostradale tra il casello di Ospitaletto (A4), il nuovo casello di Poncarale (A21) e l'aeroporto di Montichiari - 2° stralcio lotti 3 e 4	167,605	21/06/2007
120 Impianto di potabilizzazione delle acque derivate dall'Invaso di Conza della Campania	47,93	25/06/2007
121 Adeguamento dell'impianto di potabilizzazione del Fortore	12,135	18/06/2007
122 SS 38 variante di Morbegno, dallo svincolo di Fuentes allo svincolo del Tartano, stralcio 1°, tronco A	177,65	16/07/2007
123 Rifacimento dell'acquedotto Montescuro Ovest	61,78	23/07/2007
124 Banchina destinata al Nuovo Terminal Granaglie-Banchina Nord-del Porto di Civitavecchia (**)	13,38	26/07/2007
125 Completamento del sistema idrico sulla diga del Torrente Menta: centrale idroelettrica	13,07	27/07/2007
126 Opere di adduzione dell'invaso sul Torrente Menta: 2° lotto, opere a valle della centrale idroelettrica - Impianto di potabilizzazione	10,92	27/07/2007
127 Lavori del sistema idrico del Menta opere a valle: costruzione di condotte adduttrici e di diramazione	46,40	31/07/2007
128 Nuova SS 291, collegamento veloce Sassari-Alghero-Aeroporto. Tronco: Bivio Olmedo-Alghero-Aeroporto	36,27	11/09/2007
TOTALE GENERALE	32.508,7	

(*) La realizzazione dell'opera è stata di fatto bloccata. Di conseguenza, l'importo a base d'asta non è stato conteggiato

(**) Il bando di gara stituisce un bando di gennaio 2007 da 13,616 milioni di euro successivamente annullato

Elaborazione Ance su bandi di gara

TABELLA 3 - GRANDI OPERE STRATEGICHE DELLA LEGGE OBIETTIVO AGGIUDICATE DOPO IL 21/12/2001 (milioni di euro)

Intervento	Base d'asta	Data bando
TOTALE CONTRAENTE GENERALE	11.256,12	
1 Autostrada Salerno-Reggio Calabria: Maxilotto 1 - Dal Km 53+800 al km 82+330. Dallo svincolo di Sicignano degli Alburni (innesto con il raccordo autostradale per Potenza) allo svincolo di Atena Lucana (escluso)	445,00	19/09/02
2 Autostrada Salerno-Reggio Calabria: Maxilotto n. 5 - Dal Km 393+500 al Km 423+300. Dallo svincolo di Gioia Tauro (escluso) allo svincolo di Scilla (escluso)	887,70	18/04/03
3 Nuovo tronco autostradale Catania-Siracusa: tratto compreso tra Passo Martino e il km 130+400 della SS 114	564,80	19/05/03
4 Autostrada Salerno-Reggio Calabria: Maxilotto n. 6 - Dal Km 423+300 al Km 442+920. Dallo svincolo di Scilla (incluso) allo svincolo di Campo Calabro (incluso)	507,00	07/08/03
5 Passante di Mestre	596,70	16/08/03
6 Nodo integrato di Palermo - Passante ferroviario: raddoppio elettrificato delle tratte ferroviarie Palermo Centrale/Brancaccio-Orleans-Palermo Notabartolo-Cardillo-Isola delle Femmine-Carini	623,80	18/12/03
7 Ferrovia PA-ME: tratta Fiumetorto-Cefalù	307,80	25/03/04
8 Ponte sullo stretto di Messina (*)		20/04/2004
9 Statale Jonica: Megalotto 1 - Tratto 2° da Palizzi a Caulonia, lotti 6, 7, 8 da Sant'Ilario a Marina di Gioiosa Jonica	326,70	25/05/04
10 Statale Jonica: Megalotto 2 - Tratto 4° da Squillace (km 178+350) a Simeri Cricchi (km 191+500) e prolungamento della SS 280; SS 106 lotti 1, 2, 3, 4, 5; SS 280 lotti 1, 2	552,80	25/05/04
11 Autostrada Salerno-Reggio Calabria: Maxilotto n. 7 - Dal Km 286+000 al Km 304+200. Dallo svincolo di Altilia (incluso) allo svincolo di Falerna (incluso)	337,30	27/07/04
12 Quadrilatero Marche Umbria: I maxilotto	1.174,5	19/11/2004
13 Quadrilatero Marche Umbria: II maxilotto	716,8	19/11/2004
14 Autostrada Salerno-Reggio Calabria: maxilotto n.2: dal km 108+000 al km 139+000, da Padula a Lauria Nord	789,0	19/11/2004
15 Metro C di Roma	2.511,0	22/02/2005
16 Nodo AV/AC di Firenze	915,3	04/01/2006
TOTALE CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E PROMOTORE	5.900,6	
17 Brescia-Bergamo-Milano (BreBeMi)	1.307,30	21/12/01
18 Autostrada Asti-Cuneo	1.779,00	03/07/03
19 Pedemontana Veneta (**)	2.155,00	29/01/04
20 Piastra portuale di Taranto	156,20	22/10/04
21 Linea 5 della metropolitana di Milano	503,1	13/04/05
TOTALE PROCEDURE ORDINARIE	6.781,39	
22 Completamento G.R.A. di Roma	613,00	28/01/02
23 Variante di Valico: Galleria di Base - Lotti 9 e 11.	555,70	10/08/02
24 Asse ferroviario Bologna-Verona: tratta S.Giovanni in Persiceto-Crevalcore	51,20	28/08/02
25 Accessibilità stradale Valtellina: SS n. 36. - Connessione autostradale tra la S.S. 36 del Lago di Como e dello Spluga ed il sistema autostradale di Milano nei comuni di Monza e Cinisello Balsamo	112,10	23/09/02
26 Asse ferroviario Sempione: tratta Andora-San Lorenzo al Mare	334,40	16/10/02
27 Collegamento linea Alifana - linea 1 Metropolitana di Napoli (Aversa Piscinola)	232,40	30/11/02
28 Metropolitana di Napoli: linea 1 tratta Dante - Garibaldi/centro direzionale	689,00	27/12/02
29 Strada Rieti-L'Aquila-Navelli: Adeguamento sede stradale e miglioramento degli innesti tra km 58+000 e 68+500	21,28	05/02/03
30 Autostrada Napoli - Pompei - Salerno: dal km 17+659 al km 19+269	10,7	21/03/03
31 Interconnessione dei sistemi idrici Tirso e Flumendosa-Campidano e migliore utilizzazione dei bacini vallivi Tirso-Fluminimannu di Pabillonis-Mogoro 1° e 2° lotto	44,70	02/04/03
32 SS96-SS99 BA-MT: Completamento, ammodernamento e adeguamento alla sezione ex III norme CNR della SS 96 Barese: Tronco Altamura Matera 1° lotto dal Km 85+000 (inizio variante di Altamura) al km 81+300 (innesto con la SS 99)	20,20	03/04/03
33 Vallone S. Rocco, 1° lotto	10,40	05/04/03
34 Asse ferroviario Bologna-Verona: tratta Crevalcore-San Felice sul Panaro e Poggio Rusco	192,40	07/04/03
35 Autostrada Napoli - Pompei - Salerno: dal km 10+525 al km 12+035	9,6	09/05/03
36 Statale Jonica: lotto 8 dal km 432+890 al km 444+653	46,00	01/07/03
37 Statale Jonica: lotto 9 dal km 444+653 al km 452+745	48,70	01/07/03
38 SS16 Foggia-Incoronata: 1° lotto (dal Km. 682+000 al Km. 690+000)	20,47	07/07/03

TABELLA 3 - GRANDI OPERE STRATEGICHE DELLA LEGGE OBIETTIVO AGGIUDICATE DOPO IL 21/12/2001 (milioni di euro)

Intervento	Base d'asta	Data bando
39 Accessibilità ferroviaria Malpensa: Raddoppio tratta Carnate-Airuno	117,29	21/07/03
40 SS16 Foggia-Incoronata: 2° lotto - Innesto SS 161 (dal Km. 690+000 al Km. 700+000)	32,90	31/07/03
41 SS16 Foggia-Incoronata: 3° lotto - Innesto SS 161 (dal Km. 700+000 al Km. 709+200)	30,42	31/07/03
42 Autostrada A4 Torino-Novara: 1° tronco 2° lotto	62,8	21/08/03
43 Variante di Valico: Lotto 12 e svincolo di Barberino	139,10	27/08/03
44 Linea B1 della metropolitana di Roma	379,00	15/09/03
45 Strada Fondo Valle Isclero: Completamento funzionale in direzione Valle Caudina-SS 7 Appia - lotto 4°	26,50	18/11/03
46 Strada Fondo Valle Isclero: Completamento funzionale in direzione Valle di Maddaloni (Caserta)-SS 265 - lotto 5°	15,73	18/11/03
47 Ferrovia Orte Falconara: Raddoppio Fabriano-PM 228.	66,20	11/12/03
48 SS 131 "Carlo Felice": dal km 41+000 al km 47+000 - Variante abitato di Sanluri	29,50	23/12/03
49 Adduttore idraulico "S. Giuliano" - 1° lotto: realizzazione condotta principale, di opere di regolazione in c.a., rimozione e allontanamento a discarica autorizzata di vecchie condotte in c.a.p.	17,70	05/01/04
50 SS 131 "Carlo Felice": dal km 23+885 al km 32+412 - Nuraminis-Villagrega	20,60	16/02/04
51 Autostrada A4 Torino-Novara: 1° tronco 3° lotto	109,3	03/03/04
52 SS 131 "Carlo Felice": dal km 32+412 al km 41+000 - Svincolo Villasanta	35,50	18/03/04
53 Raddoppio Messina-Siracusa: realizzazione delle opere civili tratta Catania Ognina-stazione di Catania Centrale	44,20	19/03/04
54 Autostrada Civitavecchia-Orte-Terni-Rieti - Tratto Terni (Loc. San Carlo) – Confine regionale	170,00	29/03/04
55 Autostrada A4 Torino-Novara: 1° tronco 4° lotto	105,1	02/04/04
56 Completamento del riordino ed ammodernamento degli impianti irrigui ricadenti nel comprensorio dx Ofanto e dx Rendina in agro di Lavello	11,70	05/04/04
57 Bretella Salaria Sud	41,80	06/04/04
58 Autostrada Napoli - Pompei - Salerno: dal km 5+690 al km 10+525 e nuovo svincolo di Portici Ercolano	41,7	03/05/04
59 Adeguamento tratto campano A3: Allargamento III corsia km. 5+020 a 10+956, nuovo svincolo Portici/Ercolano	41,74	03/05/04
60 Statale Jonica: Megalotto 5bis- Variante esterna all'abitato di Palizzi marina, 2° lotto - Dal Km 49+485 al Km 51+750	98,21	25/05/04
61 Variante di Valico: Lotto 5A	217,40	18/06/04
62 Variante di Valico: Lotto 5B	107,30	18/06/04
63 Allacciamento al Porto di Olbia - Ripristino tessuto urbano e riqualificazione aree lungomare interessate dalla costruzione dell'asse di scorrimento in galleria per il collegamento del porto di Olbia	11,60	29/06/04
64 Accessibilità stradale Fiera di Milano: svincolo tratto A-seconda fase	63,91	30/07/04
65 Programma Grandi Stazioni - Adeguamento funzionale degli edifici di stazione: Milano centrale	90,00	26/08/04
66 Programma Grandi Stazioni - Adeguamento funzionale degli edifici di stazione: Torino Porta Nuova	29,00	26/08/04
67 Programma Grandi Stazioni - Adeguamento funzionale degli edifici di stazione: Napoli centrale	45,00	26/08/04
68 Adeguamento SS 156: 2° lotto Pontinia-Sezze	46,69	22/10/04
69 Autostrada SA-RC: tronco 2, tratto 4, stralcio 1, dal km 222+000 al km 225+800	113,8	30/11/04
70 Linea Ferroviaria Milano-Mortara: S.Cristoforo-Cascina B. e Mortara Parona	105,4	28/12/04
71 Valdastico Sud: lotto 9 tra il km 30+000 e il km 36+800	75,4	11/02/05
72 Valdastico Sud: lotto 12 tra il km 56+227 e il km 47+315	59,7	11/02/05
73 Valdastico Sud: lotto 14 tra il km 50+435 e il km 54+131	41,0	11/02/05
74 Variante di Valico: lotto 13	154,7	27/07/05
75 Potenziamento acquedotto del Ruzzo dal Gran Sasso lato Teramo	27,4	02/09/05
76 Captazione e protezione di sorgenti a Lauria e opere acquedottistiche Valle del Noce e del Sinni	17,99	15/10/05
77 Porto di Gioia Tauro: Reti Materiali e della viabilità interna e di raccordo alla Piastra del Freddo	11,89	16/12/05
78 Completamento Galleria Pavoncelli	115,63	28/12/05
79 Strada Tre Valli: tratto Eggi-San Sabino	9,7	12/08/05

Segue

TABELLA 3 - GRANDI OPERE STRATEGICHE DELLA LEGGE OBIETTIVO AGGIUDICATE DOPO IL 21/12/2001 (milioni di euro)

Intervento	Base d'asta	Data bando
80 Stazioni di Bologna C.le e Firenze S.M.N.	69,51	29/07/05
81 Stazioni di Napoli C.le, Bari C.le e Palermo C.le	60,02	29/07/05
82 Stazioni di Torino Porta Nuova, Milano Centrale, Genova P.P. e Genova Br.	59,81	29/07/05
83 Stazioni di Venezia Mestre, Venezia Santa Lucia e Verona Porta Nuova	55,17	29/07/05
84 Variante di Valico: lotti 6-7	452,1	05/08/2005
84 Variante di Valico: lotto 17, bretella di Fiorenzuola	12,99	20/06/06
85 Lavori di completamento del 1° lotto delle opere di adduzione dell'invaso sul Torrente Menta	13,84	30/10/06
86 Acquedotto molisano centrale	65,20	11/12/06
TOTALE	23.938,15	

(*) La realizzazione dell'opera è stata di fatto bloccata. Di conseguenza, l'importo a base d'asta non è stato conteggiato.

(**) Si fa riferimento all'aggiudicazione della Prima fase della procedura ad iniziativa privata (art. 153 D.Lgs. 163/06) con la quale è stato scelto il soggetto Promotore

Elaborazione Ance su bandi di gara