



Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Giugno 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, 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: edilstampa@ance.it
Roma, giugno 2007

Stampa CSR Roma

INDICE

NOTA DI SINTESI	5
L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....	25
CONSUNTIVI 2006	25
<i>Box – La revisione dei conti economici nazionali</i>	<i>29</i>
L'EDILIZIA RESIDENZIALE	31
L'EDILIZIA NON RESIDENZIALE PRIVATA	40
L'EDILIZIA NON RESIDENZIALE PUBBLICA	44
PREVISIONI 2007	48
<i>Box - Le agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie</i>	<i>58</i>
L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI NEL 2006	66
GLI OCCUPATI NELLA RILEVAZIONE ISTAT DELLE FORZE DI LAVORO	66
<i>Box – L'occupazione straniera nel settore delle costruzioni</i>	<i>76</i>
LE STIME DELL'OCCUPAZIONE NEL QUADRO DELLA CONTABILITÀ NAZIONALE	79
IL LAVORO IRREGOLARE	81
IL MERCATO IMMOBILIARE	84
IL MERCATO DELL'AFFITTO	91
IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	99
IL MERCATO DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA	108
DINAMICHE DEMOGRAFICHE E POLITICHE URBANE.....	117
<i>Box - Case per studenti.....</i>	<i>122</i>
<i>Box - Pensionati e casa</i>	<i>128</i>
LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2007 PER LE INFRASTRUTTURE	134
LE RISORSE PER LA LEGGE OBIETTIVO.....	143
<i>Box - La revisione del programma delle opere strategiche da parte del Ministero delle</i> <i>Infrastrutture</i>	<i>152</i>
L'ANDAMENTO DEI BANDI DI GARA DI APPALTO PER OPERE PUBBLICHE.....	155
L'ATTUAZIONE DELLA FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA	165
 APPENDICE 1 – LEGGE OBIETTIVO: L'ATTUAZIONE FINANZIARIA E PROCEDURALE	 188

NOTA DI SINTESI

Il contributo del settore delle costruzioni all'economia italiana

Il settore delle costruzioni continua a rivestire un ruolo centrale nel sistema economico italiano e si conferma capace di offrire un rilevante contributo alla produzione e all'occupazione del Paese.

*Gli **investimenti in costruzioni**, pari nel 2006, a 145.548 milioni di euro **rappresentano il 9,9%** degli impieghi **del PIL** ed il 46,5% degli investimenti fissi lordi realizzati nel Paese.*

Nel corso degli ultimi otto anni il tasso di crescita del settore delle costruzioni è risultato più che doppio rispetto a quello del PIL. Dal 1998 al 2006 gli investimenti in costruzioni hanno avuto un incremento del 25,5%, mentre nello stesso periodo il prodotto interno lordo è cresciuto dell'11,3%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PIL

Anni	Variazione % in quantità rispetto all'anno precedente	
	Investimenti in costruzioni	PIL
1999	2,6	1,9
2000	6,4	3,6
2001	4,1	1,8
2002	4,8	0,3
2003	1,4	0,0
2004	1,5	1,2
2005	0,3	0,1
2006	2,1	1,9
2006/1998	25,5	11,3

Elaborazione Ance su dati Istat

Il ruolo delle costruzioni nell'economia dei paesi sviluppati

Se si confronta la situazione italiana con quella di altri Paesi si osserva però che l'incidenza degli investimenti in costruzioni sul PIL in Italia risulta ancora oggi inferiore di parecchi punti percentuali.

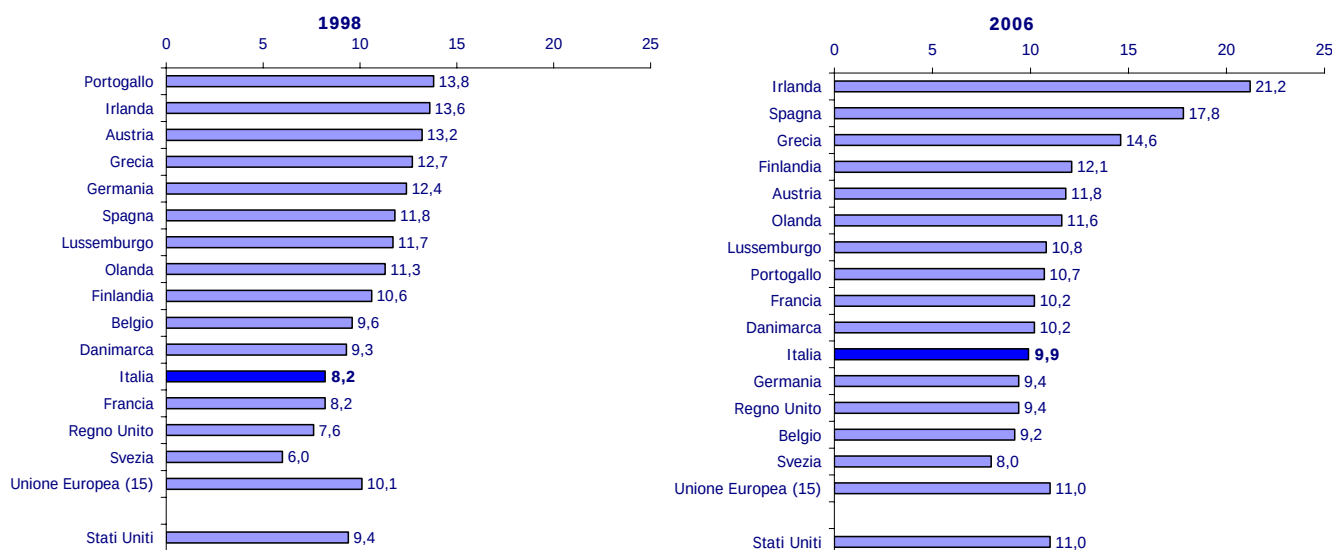
Nel 2006 in Italia gli investimenti in costruzioni rappresentano, come detto, il 9,9% del PIL, in Irlanda lo stesso rapporto raggiunge il 21,2%, in Spagna il 17,8%, in Francia, Danimarca e Portogallo, supera il 10%.

Negli Stati Uniti gli investimenti in costruzioni rappresentano l'11% del PIL.

E' quindi evidente che anche nelle economie più sviluppate, il peso del settore delle costruzioni sul PIL continua ad essere rilevante.

Quanto più le economie si trasformano ed evolvono, tanto più le costruzioni assumono un ruolo strategico nel cambiamento.

IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ALCUNI PAESI - Investimenti in costruzioni rispetto al PIL
Incidenza %



Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

Nel corso degli ultimi otto anni la situazione italiana è certamente migliorata rispetto al 1998 anno in cui il peso degli investimenti in costruzioni sul PIL era dell'8,2%. Molti Paesi europei hanno, però, avuto una evoluzione del grado di infrastrutturazione più rapida in un contesto di sviluppo economico più robusto rispetto a quello italiano.

In molti paesi dell'UE crescita delle costruzioni più alta che in Italia

Nei paesi dell'Unione Europea l'attività del settore delle costruzioni è cresciuta in misura rilevante (ad eccezione della Germania e del Portogallo).

Tra il 1998 ed il 2006 il tasso di crescita degli investimenti in costruzioni nella media UE è risultato del 18% e sintetizza le buone performance dell'Irlanda (+81,3%), della Spagna (+66,9%), della Grecia (+59,6%), del Lussemburgo (+41,2%), della Svezia (+38,7%), del Regno Unito (+32,1%), della Finlandia (+29,0%), della Francia (+28,6%), dell'Italia (+25,5%), della Danimarca (+22,6%) con i risultati positivi ma inferiori alla media europea del Belgio (+12,1%), dell'Olanda (+9,2%), dell'Austria (+4,7%) e con le flessioni della Germania (-15,4%) e del Portogallo (-14,0%).

Il settore è, quindi, uno dei fattori di sviluppo delle economie avanzate.

EVOLUZIONE DEGLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E DEL PIL

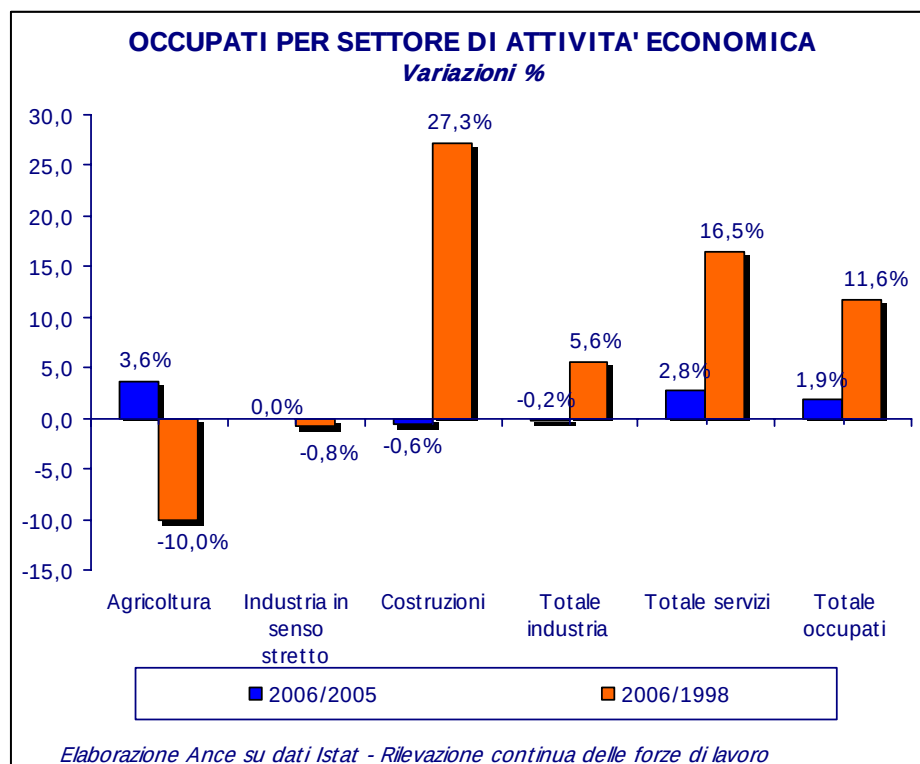
Paesi	Var. % in quantità 2006 rispetto a 1998	
	<i>Investimenti in costruzioni</i>	<i>PIL</i>
Irlanda	81,3	67,9
Spagna	66,9	34,0
Grecia	59,6	39,7
Lussemburgo	41,2	45,2
Svezia	38,7	27,9
Regno Unito	32,1	24,1
Finlandia	29,0	30,4
Francia	28,6	17,9
Italia	25,5	11,3
Danimarca	22,6	17,1
Belgio	12,1	18,9
Olanda	9,2	18,6
Austria	4,7	18,3
Portogallo	-14,0	13,7
Germania	-15,4	11,6
Unione Europea (15)	18,0	19,0

Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

Il contributo del settore delle costruzioni all'occupazione

Nel settore delle costruzioni lavorano 1.900.000 persone che costituiscono il 27,4% degli occupati nell'industria e l'8,3% degli occupati in tutti i settori economici.

Nel periodo compreso tra il 1998 ed il 2006 il settore delle costruzioni ha sostenuto i livelli occupazionali del Paese. Tra il 1998 ed il 2006 gli addetti nel settore sono aumentati del 27,3%, mentre nell'insieme dei settori economici, nello stesso periodo, il numero degli occupati è cresciuto dell'11,6%.



Riduzione del tasso di irregolarità

Alla crescita del numero di occupati si associa un contenimento del lavoro irregolare.

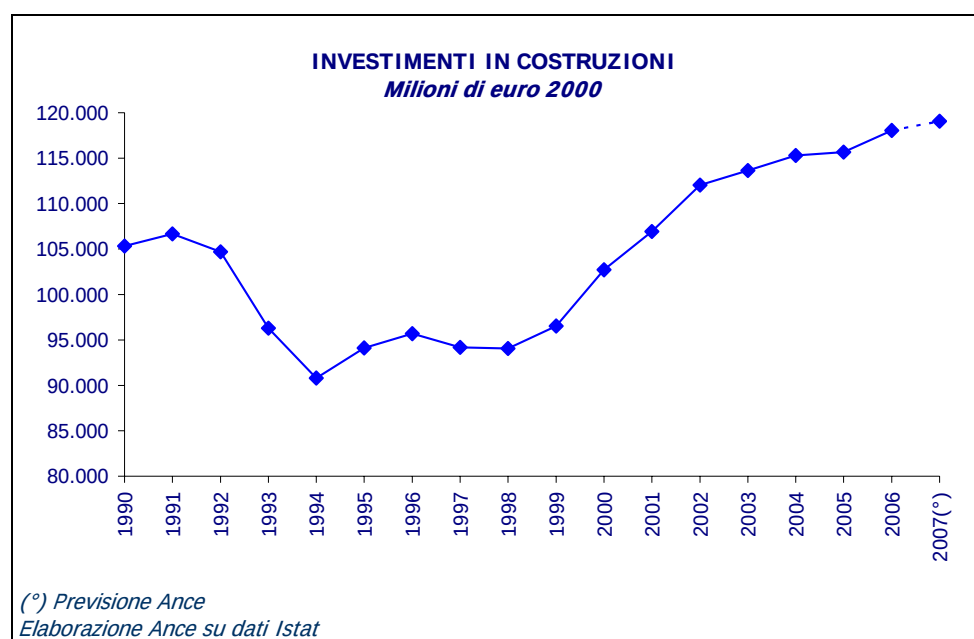
Le recenti stime elaborate dall'Istat sul volume di lavoro sommerso nell'economia mostrano per il settore delle costruzioni segnali confortanti. A partire dal 2002 le costruzioni hanno sperimentato una diminuzione del peso del sommerso e nel 2003 scendono al di sotto della media di tutti i settori produttivi con un valore pari a 11,2% (totale economia 11,6%). Anche nel 2004 si conferma il trend di contrazione del fenomeno: costruzioni 10,9% e totale economia 11,7%.

Nel 2005 (ultimo dato disponibile) le costruzioni, come in tutti gli altri settori di attività economica, registrano un lieve aumento nel tasso di irregolarità pari all'11,3%. Un dato che, tuttavia, continua a collocare il settore al di sotto della media del totale economia (12,1%).

L'andamento del settore delle costruzioni nel 2006

*Con riferimento all'anno 2006 l'andamento nei paesi europei (UE 15) degli investimenti in costruzioni fa rilevare una crescita pressoché generalizzata e sostenuta in tutti i paesi ad eccezione del Portogallo. Il **2006** in Italia si è chiuso con un **aumento degli investimenti in costruzioni del 2,1%** rispetto al 2005.*

Un risultato superiore a quanto avevamo previsto nell'osservatorio dell'ottobre scorso nel quale era stata formulata una stima dell'1,1%. Il risultato del 2006 interrompe il periodo di rallentamento che aveva caratterizzato il periodo 2003-2005, periodo che ha seguito la fase espansiva degli anni compresi tra il 2000 ed il 2002.



*Nel corso del 2006 la crescita degli investimenti in costruzioni, secondo i dati elaborati dall'Istat, è stata significativa nel primo trimestre dell'anno (+3,2% rispetto all'analogo trimestre del 2005), modesta nel secondo e nel terzo trimestre (+0,8% e +0,7%) e sostenuta nel **quarto trimestre** dell'anno con un aumento del **4,2%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.*

La crescita del settore delle costruzioni particolarmente accentuata nell'ultimo trimestre dell'anno, può essere in parte attribuita alle condizioni del tempo particolarmente favorevoli nei mesi autunnali e invernali che hanno permesso di lavorare con continuità nei cantieri e alla spinta propulsiva proveniente dall'edilizia abitativa.

La vivacità del mercato immobiliare ha avuto riflessi positivi sia sulla produzione di nuove abitazioni che sulla riqualificazione del patrimonio esistente e la domanda di fabbricati destinati alle attività economiche, dopo alcuni anni di flessione, nel 2006 ha ripreso, se pur lievemente, a crescere. Continua, invece, il calo degli investimenti in opere pubbliche.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

	2006 milioni di euro	Variazioni % in quantità			
		2004	2005	2006	2007
COSTRUZIONI	145.548	1,5 %	0,3 %	2,1 %	0,9 %
.abitazioni (*)	76.980	4,8%	2,2%	3,6%	1,2%
- nuove (*)	37.132	4,5%	2,5%	3,0%	0,4%
- straord. (*)	39.848	5,0%	2,0%	4,1%	2,0%
.non residenziali (*)	68.568	-1,8%	-1,7%	0,4%	0,4%
- private (*)	38.057	-5,7%	-1,9%	1,5%	2,0%
- pubbliche (*)	30.511	3,5%	-1,5%	-1,0%	-1,5%

(*) Stima Ance su Conti Economici Nazionali

Elaborazione Ance su dati Istat

Cresce l'edilizia residenziale

Nel 2006 gli **investimenti in abitazioni**, pari secondo l'Ance a 76.980 milioni di euro nel 2006, crescono del **3,6 % in termini reali** rispetto al 2005, anno nel quale si registrò un incremento quantitativo del 2,2%.

L'incremento dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale nel 2006 risulta come sintesi di tassi di crescita pari al **3,0 % per gli investimenti in nuove abitazioni** e al **4,1 % per il recupero abitativo**.

La dinamica della produzione di nuove abitazioni appare particolarmente vivace nell'Italia Meridionale e nell'Italia Centrale mentre risultati, positivi, ma più contenuti, sono evidenziati nell'Italia Settentrionale. La crescita della produzione di nuova edilizia è sostenuta dalla domanda privata in quanto la componente pubblica risulta negativa per tutte le grandi ripartizioni geografiche del Paese.

Il buon andamento del mercato immobiliare e le condizioni ancora favorevoli del credito, nonostante un incremento dei tassi a medio e lungo termine di 60 centesimi di punto nell'anno, hanno aumentato la propensione all'indebitamento per finanziare l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di alloggi. Secondo i dati della Banca d'Italia **i mutui erogati per l'acquisto di abitazioni nel periodo compreso tra il 2001 ed il 2006 hanno registrato un incremento medio annuo del 16,6 % nel periodo**. Nel 2006 la crescita è risultata lievemente più contenuta (+11,7%) con contributi territoriali abbastanza omogenei: ad una più moderata dinamica osservata nell'Italia Orientale (+9,3%) fanno riscontro una evoluzione allineata alla media nazionale nel Nord-Ovest (+11,6%) e una maggiore crescita nel Centro (+12,3%) e nel Mezzogiorno (+14,5%).

Anche i mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in abitazioni risultano in continua espansione: nel quinquennio 2001-2006 il tasso di crescita medio annuo risulta del 12,2%. Nel 2006 la seconda migliore performance del periodo: dopo aver registrato un incremento pari al 19,6% nel 2005, le erogazioni aumentano del 15,3% nello scorso anno, come sintesi di una accelerazione del ricorso al finanziamento del 13,7% nel Nord-Ovest, del 17,0% nel Nord-Est, del 12,8% nel Centro e del 20,1% nel Mezzogiorno.

*La accentuata dinamica del mercato abitativo ha contribuito con gli alti livelli di compravendite di immobili usati a sostenere i livelli produttivi della riqualificazione abitativa. Rilevante risulta il contributo proveniente dalle iniziative attivate nel corso dell'anno con il ricorso alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni di immobili abitativi da parte delle famiglie. Le richieste da parte delle famiglie di **agevolazioni fiscali sulle spese di ristrutturazione di immobili abitativi** sono ammontate nel 2006 a 371.084 registrando un **incremento dell'8,4 % nei confronti del 2005**.*

*Gli investimenti effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** ammontano nel 2006, secondo l'Ance, a 39.848 milioni di euro. Rispetto al 2005 si stima una **crescita del 4,1 % in termini reali**.*

*Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** secondo stime Ance sono risultati pari a 38.057 milioni di euro. In termini reali le costruzioni non residenziali private registrano nel 2006 un **incremento dell'1,5 %** che fa seguito ad un triennio di ridimensionamenti dei livelli produttivi.*

*Il **valore dei mutui erogati per gli acquisti e gli investimenti in immobili non residenziali** risulta in crescita, evidenziando il maggior livello di "finanziarizzazione" del settore. In particolare l'importo dei mutui erogati per l'acquisto di immobili non residenziali registra un tasso di crescita medio annuo del 14,2% dal 2001. La dinamica del 2006 risulta la più espansiva del quinquennio: rispetto al 2005 l'aumento risulta pari al 34,3%. La crescita rilevata nel 2006 risulta diffusa territorialmente e particolarmente accentuata nel Centro (+43,5%) e nel Mezzogiorno (+38,8%).*

L'importo dei mutui erogati per investimenti in fabbricati non residenziali, presenta un incremento di rilievo nel 2006 (+13,7%), da accreditare principalmente allo sviluppo dei finanziamenti nel Meridione (+27,6%) e nel Centro (+15,0%). Consistente, seppure inferiore alla tendenza media nazionale, l'incremento registrato nel Nord-Ovest (+13,0%). Più contenuto l'incremento dei mutui erogati nel Nord-Est (+5,0%).

**Flessione
dell'edilizia non
residenziale
pubblica**

Il comparto che presenta connotati più problematici è quello delle opere pubbliche. Negli anni compresi tra il 1997 ed il 2004 gli investimenti in opere pubbliche sono costantemente aumentati. Nel 2005 si è interrotto il trend positivo e nel 2006 si è aggiunto un ulteriore calo dei livelli produttivi.

*Secondo l'Ance, **gli investimenti in costruzioni effettuati dal settore pubblico allargato** sono ammontati nel 2006 a 30.511 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si registra una **flessione dell'1,0% in quantità** (-1,5% nel 2005).*

Il valore dei bandi di gara per l'affidamento di opere pubbliche risulta in flessione sia nel 2005 (-2,2%) che nel 2006 (-16,8%).

**Le previsioni per
il 2007**

Le previsioni effettuate dall'Ance sull'andamento degli investimenti in costruzioni nell'anno 2007 hanno preso a riferimento le valutazioni delle imprese associate sui livelli produttivi dopo averne verificato la loro compatibilità con gli effetti attesi dalla legge finanziaria e con l'aggiornamento del quadro di riferimento economico-statistico settoriale.

Le stime dell'Ance per il 2007 confermano un proseguimento del trend positivo degli investimenti in costruzioni ma il tasso di crescita sarà più contenuto di quello del 2006 (0,9% nel 2007 contro il +2,1% del 2006).

***Per il 2007 l'Ance stima un aumento dello 0,9% dei livelli produttivi totali.** La crescita inferiore a quella del 2006, risulta come effetto di un rallentamento della crescita della produzione di nuove abitazioni (+0,4%), e degli interventi di recupero abitativo (+2,0%), di un aumento delle costruzioni non residenziali private (+2,0%) e di una flessione nel comparto dei lavori pubblici (-1,5%).*

**Frenata della
nuova edilizia
abitativa**

L' aumento, modesto, della nuova edilizia abitativa è dovuto ad un effetto di trascinamento: i livelli produttivi saranno sostenuti prevalentemente dalle iniziative messe in cantiere negli anni precedenti in quanto la domanda di nuove abitazioni presenta sintomi di rallentamento.

**Crescita più
lenta della
riqualificazione**

Lo sviluppo degli interventi di manutenzione straordinaria è imputabile alla proroga delle agevolazioni fiscali del 36% e alle agevolazioni fiscali relative agli interventi finalizzati al risparmio energetico che vanno a compensare l'effetto negativo delle disposizioni, inserite nella legge finanziaria, che limitano l'efficacia del 36%. La legge Finanziaria 2007 non prevede, infatti, la proroga del 36% per gli immobili abitativi ristrutturati dalle imprese e limita a 48.000 euro l'importo massimo detraibile per unità abitativa.

Le agevolazioni tributarie per la riqualificazione energetica degli edifici ed i contributi per la promozione della nuova edilizia contenuti nel-

la finanziaria 2007, potrebbero avere effetti più incisivi sul mercato, qualora venissero previsti ambiti applicativi temporalmente meno stringenti. Si ritiene, inoltre che la normativa che regola l'efficienza del risparmio energetico debba avere un approccio di tipo "prestazionale" e non una logica "prescrittiva", al fine di incentivare l'innovazione tecnologica e favorire processi di sperimentazione del mercato in tale ambito.

Per il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico in edilizia è necessario definire un sistema normativo organico, nell'ambito del quale i decisori pubblici (a livello nazionale, regionale, provinciale e comunale) possano operare nel rispetto dei principi generali e definire obiettivi ed obblighi compatibili con la tecnologia disponibile, la capacità-preparazione del mercato, il rapporto costi-benefici dei provvedimenti.

**Sviluppo
dell'edilizia
destinata alle
attività
economiche**

Per quanto concerne i fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche le valutazioni delle imprese indicano attese di crescita della domanda del settore alberghiero e del settore dei servizi e un ridimensionamento delle valutazioni negative circa le aspettative della domanda di investimento dei settori agricolo, industriale, commerciale e del credito.

Per gli investimenti in costruzioni non residenziali private dopo le flessioni registrate nel triennio 2003-2005 e l'aumento del 2006, si stima nel 2007 un ulteriore aumento collegabile alle previsioni di sviluppo dell'economia che alimenterà la domanda di beni strumentali.

**Preoccupazione
per le opere
pubbliche**

Il comparto che anche nel 2007 continua a dare forti preoccupazioni è quello delle opere pubbliche.

L'Ance formula previsioni di flessione dei livelli di attività nelle opere pubbliche in un contesto caratterizzato, a livello nazionale, da un cedimento della domanda generalizzato a tutte le sue principali componenti che trova le sue più accentuate espressioni negative nel Nord Est mentre nel Mezzogiorno si ravvisano segnali di miglioramento della propensione ad investire nella infrastrutturazione del territorio da parte delle amministrazioni locali e delle amministrazioni centrali.

**Flessione dei
bandi di gara**

Come già rilevato nel 2006, nel primo bimestre del 2007, l'analisi dei bandi gara continua a mostrare segnali di rallentamento nel numero e nel valore.

Nel 2006, infatti, risultano posti in gara 29.277 bandi per un importo complessivo di 26.126 milioni di euro. Nel confronto con l'anno 2005 il numero dei bandi è diminuito del 7,6% e l'importo complessivo si è ridotto del 16,8%.

Nel primo bimestre del 2007, si rilevano riduzioni del numero dei bandi pubblicati (-14,1%) e del valore (-12,6%) nel confronto con l'analogo periodo del 2006.

La flessione del numero e del valore dei bandi di gara risulta generalizzata a quasi tutti i tagli di lavori ed alla quasi totalità delle stazioni appaltanti.

Il mercato immobiliare

*Il **mercato immobiliare abitativo nel 2006** continua a registrare un andamento positivo che si conferma in un livello di transazioni elevato.*

... le compravendite

*L'Agenzia del Territorio stima per l'anno 2006 un **numero di compravendite nel settore residenziale** in Italia pari a 845.051 transazioni, 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.

Un significativo impulso al mercato immobiliare abitativo proviene dagli immigrati.

*Negli ultimi tre anni è in continuo aumento il numero di compravendite di abitazioni da parte di lavoratori immigrati extracomunitari e nel 2006 il numero di **alloggi acquistati da extracomunitari rappresenta il 16,3% del totale delle transazioni relative ad abitazioni**.*

... i prezzi di vendita

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi delle abitazioni 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 metropolitane rispetto a quanto si è riscontrato nei mercati intermedi.

Secondo le opinioni espresse dagli operatori del mercato immobiliare i prezzi delle abitazioni nel 2007 si manterranno stabili o in lieve crescita in presenza di un allungamento dei tempi di vendita.

Possiamo stimare ancora una tenuta della domanda immobiliare escludendo la possibilità che possa verificarsi una inversione di tendenza del mercato immobiliare.

E' ipotizzabile un assestamento dei prezzi delle abitazioni ma si ritiene improbabile un loro crollo. L'aumento dei prezzi che si è registrato nel nostro paese è sì sensibile, ma, comunque, minore 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 ultimi tre mesi, dopo il fallimento di alcune società finanziarie americane specializzate nei mutui subprime, ovvero nei prestiti concessi a controparti rischiose, sono stati contraddistinti dal timore di un "contagio" finanziario anche in Europa.

La realtà italiana

Dall'analisi dell'indebitamento complessivo e di quello pro-capite italiano sono emerse differenze sostanziali con gli Stati Uniti e l'Europa, che portano ad escludere l'ipotesi di una estensione delle problematiche americane.

Nel nostro Paese il valore dei mutui immobiliari rispetto al PIL è pari al 17,2%. In altri Stati europei 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.

Per quanto riguarda il debito pro-capite, l'Italia è uno dei Paesi meno indebitati (4.167 euro pro-capite), un valore pari ad un terzo di quello medio europeo, ad un nono di quello olandese, ad un sesto di quello statunitense, di quello inglese e di quello irlandese.

Le conseguenze della crescita dei tassi

Questi risultati, però, non vogliono dire che la politica monetaria restrittiva intrapresa dalla BCE non possa avere effetti anche in Italia. Un aumento del tasso d'interesse provoca aumenti nel servizio del debito. Di conseguenza è possibile ipotizzare che si riduca, per esempio, la quota di reddito disponibile per consumi oppure che possano aumentare le situazioni in cui il mutuo diventa insostenibile.

Gli otto aumenti dei tassi di riferimento dell'ultimo anno e mezzo hanno cambiato in maniera inequivocabile la preferenza delle famiglie italiane tra le differenti tipologie di mutui. Nel 2004 il 68,2% dei prestiti era emesso a tasso variabile, il 14% a tasso fisso ed il restante 18% circa a tasso misto. Nel primo semestre 2007 la situazione si è completamente invertita: il 65% dei nuovi mutui è a tasso fisso, il 32% a tasso variabile e meno del 3% a tasso misto.

In Italia i tassi sui mutui sono più alti della media europea

Questa velocità di adeguamento sembra essere una prova dell'efficienza del sistema a transitare verso un nuovo equilibrio.

Se non fosse però che, come ha evidenziato la Banca d'Italia, a marzo in Italia il tasso sui nuovi prestiti, ottenuto come media tra il saggio variabile e quello fisso, fosse al 5,2% contro una media dell'area Euro del 4,7%. Inoltre il differenziale tasso fisso-tasso variabile nel nostro Paese è pari allo 0,8%, contro una media europea di 0,3%.

Gli effetti di questi aumenti dei tassi da parte della BCE, uniti al maggior costo esistente in Italia, hanno contribuito a rallentare la crescita sia delle compravendite di immobili (passate dal 3,6 al 1,4%) sia dell'erogazione di nuovi mutui (dal 16% al 12,8%) già nel 2006.

La BCE ha giustificato queste manovre da una parte per i timori inflazionistici, dall'altra perché reputa che la crescita dei prezzi degli immobili degli anni scorsi in alcuni Paesi europei sia anomala.

Questa paura però non sembra riguardare l'Italia perché l'incremento dei prezzi nel nostro Paese è stato sì elevato, ma comunque molto inferiore rispetto ad altri Stati dell'Unione.

I rischi per i più deboli

Ciò che si teme è che l'aspettativa di ulteriori aumenti possa creare effetti negativi sul mercato immobiliare e sulla sostenibilità dei mutui soprattutto per le fasce più deboli della popolazione.

I covered bond possono migliorare la situazione

La recente introduzione dei covered bond nel nostro Paese, ovverosia 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 attenuare, almeno in parte, gli effetti dell'aumento del tasso di riferimento.

I Fondi immobiliari crescono con grande slancio

Anche il 2006 è stato un anno di forte crescita per i fondi immobiliari: a fine dicembre, 78 erano i fondi operativi (+27 rispetto al 2005) e gestivano un patrimonio complessivo di 15.583 milioni di euro, il 31,5% in più rispetto a 12 mesi prima.

Nello scorso anno sono aumentati in maniera rilevante anche gli investimenti in immobili: a fine 2005 il valore totale degli asset in

Aumenta la specializzazione settoriale

portafoglio ammontava a 15.164 milioni di euro; un anno dopo si è arrivati a 21.235 milioni, ovvero 6.000 milioni in più (+40%).

Sul mercato si accentua la prevalenza di fondi specializzati in determinati comparti settoriali: se si considerano i 73 fondi che hanno immobili nel portafoglio direttamente o tramite partecipazioni, 55 sono gli strumenti finanziari che compiono la maggior parte degli investimenti (oltre il 60%) in un settore specifico.

Nell'asset allocation a livello aggregato, oggi, rispetto al 2004, sembra diminuito il peso del comparto uffici (passato dal 66% a circa il 57%). Questa diminuzione ha favorito una maggiore differenziazione degli investimenti: per esempio è cresciuto il peso del settore commerciale, del settore industriale e, in misura minore, del residenziale. Le differenze maggiori ci sono state nelle strategie dei fondi riservati, ovvero quegli strumenti finanziari dedicati esclusivamente agli investitori qualificati o istituzionali.

Nord Ovest e Centro ancora in cima alle preferenze

Per quanto riguarda la distribuzione geografica degli investimenti, a livello aggregato il Nord Ovest è ancora la scelta preferita dei fondi: alla fine del 2006 il 41,2% degli investimenti era localizzata in quella macroregione. Il Centro invece, riesce a catalizzare il 34,4% degli investimenti, il Nord Est il 10,9%, mentre la quota del Sud, in leggero calo rispetto a sei mesi fa, rappresenta il 10,5%.

Le strategie per il futuro

*Per il futuro ci potrebbero essere dei cambiamenti nelle strategie di investimento. Alcuni operatori, infatti, stanno vedendo con favore le **operazioni di sviluppo immobiliare** e, convinti che sul territorio vi siano delle opportunità interessanti, stanno pensando di creare veicoli specializzati nell'investimento in operazioni di dimensioni limitate, pari a circa 10 milioni di euro. Questo nuovo approccio potrebbe rivelarsi interessante perché allargherebbe la platea dei potenziali partner dei fondi.*

*Aumenta inoltre il numero di strumenti finanziari interessati alle **infrastrutture**. L'anno scorso è stata creata la prima Sgr appartenente al Gruppo Autostrade Brescia Padova. In questi mesi, invece, la Regione Friuli Venezia Giulia, per il tramite della Finanziaria Regionale Friulia, sta creando un fondo a sviluppo, specializzato nel settore sanitario, a cui verranno apportate le strutture ospedaliere friulane.*

Aree urbane per la competitività

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. Per questo occorrono politiche in grado di mantenere vitale il tessuto urbano.

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, sfruttare le potenzialità di rifunionalizzazione di ampie parti del territorio, attraverso l'avvio di

**Sistemi urbani:
dinamismo e
conflitti**

progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Negli ultimi anni, ad una domanda di beni immobili crescente la risposta del mercato, a fronte di un'offerta rigida, è stata un rialzo dei prezzi e dei canoni di locazione tale da scoraggiare o impedire l'accesso al mercato della prima casa.

Ulteriore effetto è stato quello di indurre molte famiglie ad allontanarsi verso le zone di estrema periferia e quelle più decentrate, ancora più esterne alle città, alla ricerca di abitazioni a costi accessibili.

Per questo occorre pensare progetti urbani nuovi che, 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, diano risposta al crescente disagio abitativo, nella convinzione che dalle città si possa avviare un processo di sviluppo vigoroso e al tempo stesso solidale.

Il rischio, senza alcun intervento, è quello di vedere ampliato il disagio di alcune fasce sociali, per questo, deve porsi attenzione ai fenomeni demografici che riguardano gli abitanti delle nostre città. la crescente presenza di nuclei familiari ridotti, l'invecchiamento della popolazione, a crescita dell'immigrazione straniera, i giovani.

Occorre che la politica integri in sé la dimensione dei cambiamenti demografici con politiche che ridiano energia alla società italiana.

**I giovani, una
risorsa preziosa**

Il processo di invecchiamento continua il suo trend crescente e l'Italia è, all'interno dell'UE, il Paese con la popolazione più anziana e, nel mondo, il secondo dopo il Giappone. Occorre rendersi conto che la gioventù è una risorsa, peraltro sempre più rara, e deve essere adeguatamente valorizzata e sostenuta.

Molti, ad esempio, ritengono che una delle cause strutturali della crisi italiana sia proprio da ricercare nel ritardo con il quale i giovani entrano nella vita produttiva, sociale, familiare. I dati dell'Istat evidenziano che i giovani rimangono a lungo nella famiglia d'origine: tra i 20 e 24 anni sono l'87,6%, tra 25 e 29 anni raggiungono il 60,3% e tra 30 e 34 si attestano al 29,5%.

Da dati elaborati da European Foundation for the Improvement of Living e Working Conditions, attraverso un'indagine avviata nel 2003, risulta che la media dei giovani tra i 18 e 24 anni che vivono fuori dalla famiglia nell'UE 15 è pari al 29%, mentre in Italia si attesta al 3%. In Italia la proporzione di persone giovani che vivono indipendentemente appare essere circa 20 volte più bassa di quella di Danimarca, Finlandia e Svezia.

Il rapporto della Fondazione Europea evidenzia il fatto che dovrebbe essere data maggiore attenzione al problema della casa per i

giovani, indicando quale motivo del trend di decremento di matrimoni e nascite proprio la mancanza di accesso a case a costo sostenibile (affordable housing).

I giovani si aspettano qualcosa di più dalle azioni politiche, una mano tesa che li aiuti a divenire autonomi, una politica più attenta al loro futuro, che sappia adottare concrete misure operative.

**Cresce la
domanda di
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. Gli ultimi dati dell'Istat, relativi agli spostamenti quotidiani, indicano che il 46,7% della popolazione residente nei grandi comuni si sposta ogni giorno per motivi di studio o di lavoro.

L'impatto che le città devono sostenere è forte.

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.

**Ricucire il
tessuto urbano**

L'espansione delle città pone anche l'urgenza di avviare un processo di rinnovamento attraverso interventi volti a ricucire il tessuto urbano che si è allargato fino a ricomprendere, in un continuum in molti casi disordinato, i comuni circostanti.

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.

**Generare una
forte qualità
del luogo**

Accanto alla "città delle grandi distanze" esiste una forte domanda di vita sociale di prossimità, per questo i nuovi interventi richiedono un approccio integrato ai problemi del territorio e devono soddisfare una domanda di qualità (ambientale, di relazioni, di vita), e restituire ricchezza e vitalità allo spazio pubblico.

L'obiettivo, quindi, deve essere quello di generare una forte qualità del luogo intesa, ad esempio, come disponibilità dei servizi, innovazione, attrattività culturale, infrastrutture fisiche e digitali, periferie vive, restituendo identità ai luoghi e il senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

**Politiche di
housing sociale**

In tale scenario deve trovare spazio un'efficiente politica per la casa. In Italia ad occupare un'abitazione in affitto, nel 2005, era il 18,8% delle famiglie, una percentuale nettamente inferiore rispetto a quella degli altri paesi europei (Germania 57,3%, Olanda 47,3%, Francia 40,7%, Austria 39,9%). L'Italia (18,8%) si colloca nella fascia più bassa della classifica insieme all'Irlanda (17,8%) e alla Spagna (11,4%).

Anche l'offerta di alloggi a canone sociale appare fortemente

sottodimensionata. Su 100 abitazioni occupate solo 4,5 sono di edilizia sociale (compreso il patrimonio degli enti previdenziali), contro il 34,6% nei Paesi Bassi, a 21% in Svezia, a 14,3% in Austria, a circa 17% in Francia e Finlandia.

E' quindi necessario offrire risposte adeguate alle molteplici esigenze abitative presenti nel Paese.

**Manovra di
finanza pubblica
per il 2007**

La consueta analisi della manovra di finanza pubblica per il 2007 e dei suoi effetti sul bilancio dello Stato evidenzia una crescita delle risorse disponibili per nuovi investimenti infrastrutturali del 22,9% in termini reali rispetto al 2006.

Considerando anche il livello degli investimenti che, si stima, saranno sostenuti per il programma dell'Alta Velocità ferroviaria l'incremento previsto per il 2007 è pari al 19,2%.

Tale risultato interrompe il grave ridimensionamento delle disponibilità per nuove opere pubbliche registrato nel triennio 2004-2006 (-49%).

Al risultato hanno contribuito in maniera determinante gli stanziamenti delle Ferrovie e dell'Anas.

**Nuovi
stanziamenti per
Anas...**

Per l'Anas sono previsti, infatti, nuovi stanziamenti per 1.120 milioni di euro nel 2007 (nel 2006 erano pari a soli 100 milioni di euro), e 1.560 milioni per ciascuno degli anni 2008 e 2009, per complessivi 4.240 milioni di euro nel triennio.

All'Ente per le strade sono attribuite, inoltre, le risorse giacenti presso il Fondo centrale di garanzia per le autostrade e ferrovie metropolitane, che potranno essere utilizzate per gli interventi sull'Autostrada Salerno-Reggio Calabria.

...Ferrovie...

Per quanto riguarda le Ferrovie dello Stato, la Finanziaria 2007 autorizza, per gli investimenti sulla rete ferroviaria tradizionale, la spesa di 1.600 milioni di euro per ciascuno degli anni 2007 e 2008 (nel 2006 lo stanziamento era di 176 milioni di euro).

...e Alta Velocità

Anche per il Programma dell'Alta Velocità, a Finanziaria per il 2007 prevede un'importante provvista finanziaria dopo i tagli dello scorso anno.

Per il completamento della tratta Torino-Milano-Napoli, è previsto, infatti, lo stanziamento di 400 milioni di euro per il 2007, 1.300 per il 2008 e 1.600 per il 2009 e 400 milioni per ciascuno degli anni dal 2010-2021.

Il totale dei finanziamenti, pari a 8.100 milioni di euro, è interamente impegnabile a partire dal primo anno di iscrizione.

**Accelerare
l'allocazione
delle risorse**

Pur apprezzando lo sforzo di ricostituire una provvista finanziaria destinata a recuperare il grave ritardo italiano nella dotazione infrastrutturale, occorre segnalare le difficoltà di Anas e Ferrovie nell'allocazione finale delle risorse stanziare.

**Le difficoltà
dell'Anas
nell'utilizzo dei
fondi**

In particolare, l'Anas per poter utilizzare le nuove risorse dovrà attendere un piano quinquennale 2007-2011 di investimenti, per la cui approvazione però, è previsto un iter particolarmente complesso, in grado di ritardarne in modo sensibile l'entrata in vigore.

Per tale ragione l'approvazione definitiva non potrà avvenire prima di settembre 2007. Solo dopo tale data potranno essere pubblicati i bandi di gara per i nuovi lavori previsti nel piano.

Pertanto, per tutto il 2007, nonostante l'aumento degli stanziamenti per nuove infrastrutture, si profila un ulteriore calo dei bandi di gara per opere stradali.

Sarà necessario velocizzare il più possibile i tempi necessari all'approvazione del piano per evitare pericolose interruzioni alla normale attività dell'Ente.

**Il fondo TFR per
le opere
pubbliche**

Un ulteriore rischio sull'effettiva disponibilità degli stanziamenti per nuove infrastrutture previsti dalla Finanziaria 2007 è legato alla reale disponibilità delle risorse che dovranno confluire nel Fondo TFR presso l'INPS. Solo dopo la sua quantificazione, prevista nella trimestrale di cassa di settembre, sarà possibile conoscerne la reale consistenza e iniziare ad utilizzarne le risorse.

Al fine di evitare un preoccupante stallo sul mercato delle opere pubbliche, è necessario un impegno formale, da parte del Governo, alla copertura degli interventi finanziati con il fondo TFR indipendentemente dalla sua reale consistenza finanziaria.

**I trasferimenti a
singhiozzo**

Un'altra preoccupazione legata al regolare funzionamento delle attività delle stazioni appaltanti riguarda l'inaccettabile discontinuità nei trasferimenti delle risorse da parte del Ministero dell'economia, che rischia di creare un contenzioso con le imprese creditrici ed un aggravio di costi a carico della stessa amministrazione pubblica.

A fronte di tale criticità appare opportuno prevedere meccanismi automatici di trasferimenti dei fondi stanziati in linea con i piani economici e finanziari degli interventi.

**Il limite ai
contributi
pluriennali**

Un'ulteriore incognita sulla concreta disponibilità di risorse per nuove infrastrutture deriva dal limite, previsto dalla Finanziaria 2007, all'utilizzo dei contributi pluriennali stanziati dallo Stato.

E' molto serio il pericolo che il tetto ai mutui, fissato per il 2007 in 520 milioni di euro, sia incompatibile con le esigenze finanziarie delle opere interessate.

E' opportuno che in futuro tale limite riguardi solo i nuovi contributi autorizzati, e che le risorse stanziare annualmente in tale forma siano adeguate ai limiti finanziari fissati.

La composizione del bilancio dello Stato

Infine, appare utile effettuare una riflessione sulla composizione del bilancio dello Stato, sempre più orientato al finanziamento di spese di natura corrente piuttosto che degli investimenti per nuove infrastrutture, che, per il 2007, rappresentano meno del 3% del complesso delle spese stanziare nel bilancio.

Tale squilibrio costituisce una costante nella finanza pubblica fin dall'inizio degli anni '90. Per questo è necessaria un'azione politica che riduca in modo significativo la spesa corrente dello Stato che oggi assorbe i tre quarti della spesa finale, considerata al netto del rimborso del debito in scadenza.

La Legge Obiettivo: la revisione del programma

Allo stato attuale appare di fatto bloccata anche la prosecuzione del Programma delle opere strategiche della Legge Obiettivo, per il quale è in corso, da molti mesi, una revisione finalizzata alla selezione di un numero più ristretto di interventi prioritari da realizzare a causa di un contesto di forte riduzione di risorse pubbliche destinate alle infrastrutture.

Dopo un lungo confronto con le amministrazioni regionali, il Ministro delle infrastrutture ha individuato, nei giorni scorsi, un elenco più ristretto di interventi prioritari.

Le nuove priorità

La selezione, attualmente al vaglio del Cipe per la formalizzazione, comprenderebbe 50 opere, da realizzare nel quinquennio 2007-2011, per un costo totale di circa 60 miliardi di euro, a fronte del quale i finanziamenti richiesti ammonterebbero a oltre 29 miliardi di euro.

L'intenzione di rivedere il Programma delle opere strategiche ha trovato l'approvazione dell'Ance che ha sempre affermato la necessità di selezionare un numero più ristretto di opere realmente strategiche, alle quali garantire un percorso accelerato e risorse aggiuntive.

La dimensione finanziaria delle priorità individuate, sebbene sia fortemente ridimensionata rispetto alla versione originale del Programma della Legge Obiettivo, appare molto rilevante, soprattutto in considerazione dell'arco temporale di riferimento.

Resta da attendere l'approvazione, prima da parte del Cipe e poi del Governo, per il successivo inserimento della selezione proposta nell'allegato Infrastrutture al DPEF 2008-2012.

Lo stato di attuazione

Dall'approvazione del Programma, avvenuta a dicembre 2001, il CIPE ha approvato 142 interventi per oltre 85,7 miliardi di euro.

Le risorse a vario titolo disponibili per tali interventi ammontano complessivamente a 38,8 miliardi di euro.

**La finanza di
progetto nel
2006...**

Per il completo finanziamento delle opere fin qui approvate dal CIPE, quindi, restano da reperire circa 47 miliardi di euro.

Dall'analisi delle delibere di approvazione dei progetti emerge che il 10,5% delle risorse mancanti riguarda opere la cui realizzazione prevede il coinvolgimento di soggetti privati.

Il resto delle risorse mancanti dovrà essere coperto da fondi pubblici che ricomprendono anche le risorse, pari a oltre 14 miliardi di euro, destinate dallo Stato alle tratte Milano-Genova, Milano-Verona e Verona-Padova del Programma dell'Alta Velocità ferroviaria.

Con riferimento al project financing, il 2006 ha confermato l'importanza di tale forma di realizzazione di opere pubbliche nel comparto italiano delle infrastrutture.

I bandi pubblicati in Italia nell'anno per gare di concessione di costruzione e gestione e per procedure ad iniziativa di privati promotori hanno rappresentato il 20,6% del totale dei bandi di gara per opere pubbliche dello stesso anno. Escludendo dall'analisi le gare di importo superiore ai 500 milioni di euro, l'incidenza della finanza di progetto sui bandi di opere pubbliche si attesta all'11%.

Passando all'analisi per fasce di importo l'analisi mostra come l'incidenza della collaborazione pubblica privata sul complesso dei bandi aumenti al salire del valore degli interventi.

E' interessante notare come nella fascia tra i 6 e i 50 milioni di euro, che rappresenta la dimensione media per interventi realizzabili in finanza di progetto, l'incidenza sui bandi di gara di pari importo raggiunga il 16,2%, mentre per gli interventi di importo compreso tra i 50 e i 500 milioni di euro il ricorso alle procedure della finanza di progetto avvenga nel 39,5% dei casi.

**... e nel primo
bimestre 2007**

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

Nel periodo gennaio-febbraio 2007 sono stati posti in gara 58 interventi con le procedure della finanza di progetto per un valore complessivo di 474 milioni di euro.

Rispetto al primo bimestre 2006 si registra una crescita del numero e del valore, rispettivamente del 18,4% e del 28,9%.

In particolare rispetto all'analogo periodo del 2006 crescono le gare su proposta del promotore (+19% nel numero e +71,1% in valore).

Mostrano una flessione, invece, le gare di concessione di costruzione e gestione, che nei primi due mesi del 2007 evidenziano un calo degli importi posti in gara del 12,5%, a fronte di un incremento nel numero delle gare pari al 17,9% rispetto ai primi due mesi del 2006.

L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

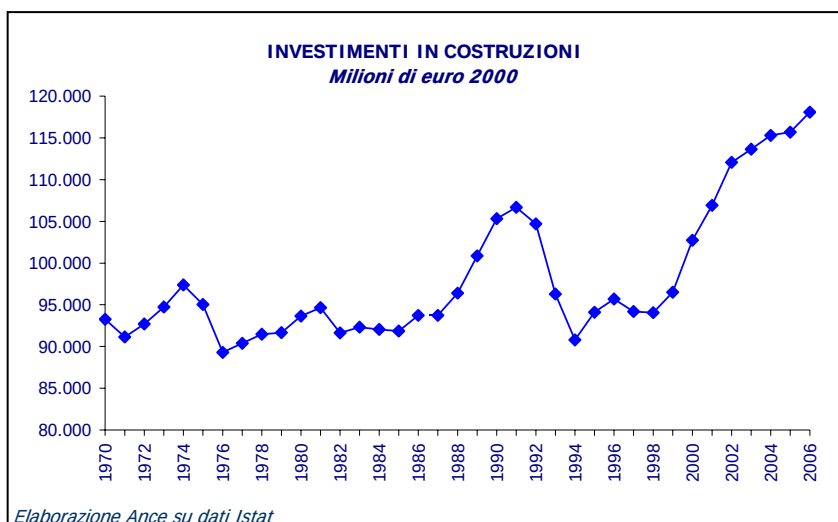
Consuntivi 2006

Secondo l'Istat gli **investimenti in costruzioni** sono ammontati nel 2006 a 145.548 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente viene rilevato un incremento del 5,2% in valore (+4,3% nel 2005) che, depurato della dinamica inflativa settoriale, stimata pari al 3,1%, sottintende un **aumento del 2,1% in termini reali (+0,3% nel 2005)** (cfr. box "La revisione dei conti economici nazionali").

Si accompagnano alla crescita quantitativa degli investimenti settoriali gli incrementi della quantità di lavoro impiegato nelle costruzioni (+0,6%) e della produzione di cemento (+3,2%).

L'evoluzione nel corso dell'anno degli investimenti in costruzioni verifica nel primo trimestre del 2006 una variazione tendenziale positiva (+3,2%) superiore alla media annuale alla quale fanno seguito nel secondo (+0,8%) e nel terzo trimestre (+0,6%) più contenute dinamiche e nel quarto trimestre una robusta crescita (+4,2%). Il 2006, rappresentando l'ottavo anno consecutivo di sviluppo quantitativo del settore delle costruzioni, contrassegna il più lungo periodo di

ininterrotta crescita registrato a partire dal 1970.

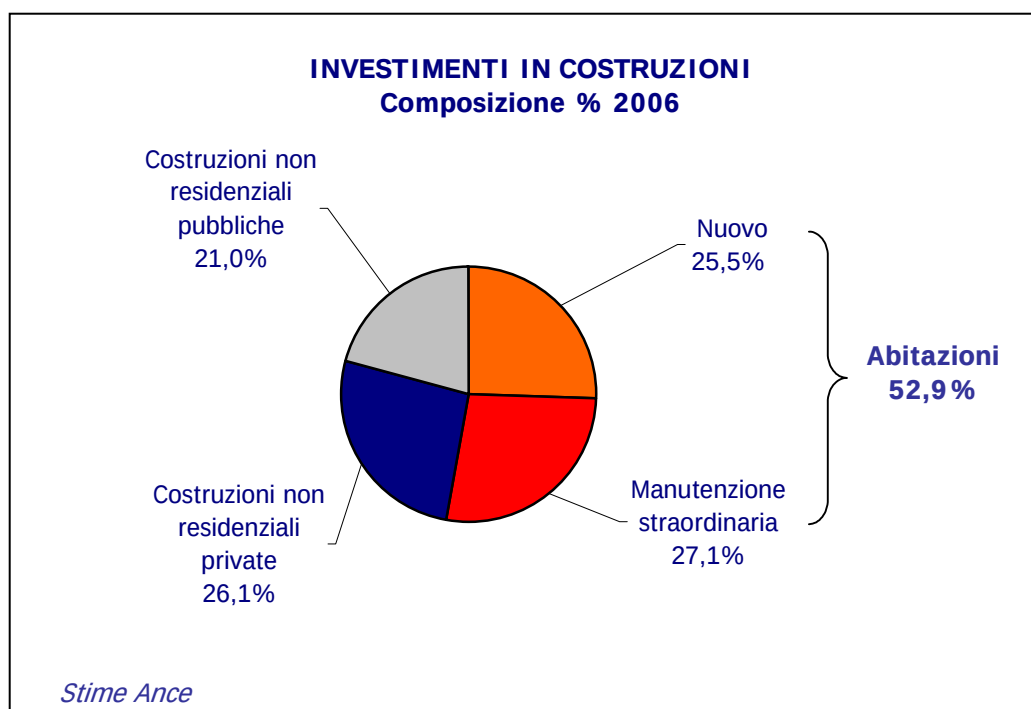


Gli investimenti in costruzioni risultano, infatti, positivamente intonati dal 1999, anno in cui fu rilevato un incremento quantitativo dei livelli produttivi settoriali pari al 2,6% al quale fecero segui-

to una robusta accelerazione del ritmo di crescita nel 2000 (+6,4%) e ancora apprezzabili risultati nel 2001 (+4,1%) e nel 2002 (+4,8%). Nel quadriennio successivo gli investimenti presentano incrementi più contenuti: i tassi con i quali l'Istat apprezza la crescita settoriale si riducono all'1,4% del 2003, all'1,5% del 2004, allo 0,3% del 2005 ed, infine, al 2,1% dello scorso anno. Complessivamente gli investimenti in costruzioni realizzati nel 2006 risultano, in termini reali, superiori del 25,5% ai volumi conseguiti nel 1998, anno di origine del ciclo positivo. L'analisi della serie storica degli investimenti settoriali, che l'Istat ha reso disponibile a partire dal 1970, qualifica il 2006 come l'anno di maggiore produzione.

Analizzando l'andamento nei Paesi dell'UE 15 degli investimenti in costruzioni, valutati a prezzi costanti, si rileva nel 2006 una crescita pressoché generalizzata

e sostenuta (solo il Portogallo registra una diminuzione). Nella media dei 15 Paesi l'aggregato mostra un incremento del 5,0% rispetto al 2005.



Anche nel medio periodo l'evoluzione degli investimenti in costruzioni nell'UE 15 risulta positivamente intonata analogamente a quanto rilevato per l'Italia: confrontando il livello del 2006 con quello del 1998 il volume di tali impieghi risulta in crescita in tutti i Paesi, con la sola esclusione della Germania e del Portogallo. La variazione media europea in tale periodo risulta pari a +18,0% e sintetizza le buone performance dell'Irlanda (+81,3%), della Spagna (+66,9%), della Grecia (+59,6%), del Lussemburgo (+41,2%), della Svezia (+38,7%), del Regno Unito (+32,1%), della Finlandia (+29,0%), della Francia (+28,6%), dell'Italia (+25,5%), della Danimarca (+22,6%) con i risultati positivi ma inferiori alla media europea del Belgio (+12,1%), dell'Olanda (+9,2%), dell'Austria (+4,7%) e con le flessioni della Germania (-15,4%) e del Portogallo (-14,0%). Nell'Irlanda e nella Spagna la crescita nel periodo in esame si realizza, come in Italia, senza soluzione di continuità. Contestualizzando il risultato conseguito nel 2006 nel più lungo periodo (la serie storica degli investimenti in costruzioni a prezzi 2000 utilizzata per il confronto è disponibile per la maggior parte dei Paesi esaminati dal 1970), si rileva che in 9 Paesi, fra cui l'Italia, su 15 il volume degli investimenti in costruzioni realizzato nello scorso anno rappresenta il livello più elevato nell'arco temporale esaminato.

EVOLUZIONE DEGLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI A PREZZI COSTANTI IN 15 PAESI EUROPEI

Paesi		variazioni quantitative rispetto all'anno precedente (in %)								var. % in quantità 2006 su 1998	in valutazione 2006 nel lungo periodo(\$)
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006		
Belgio	(*)	-0,2	-0,4	-1,9	-1,4	-0,5	6,4	5,3	4,6	12,1	max
Danimarca	(*)	-2,9	7,4	-2,1	-4,5	2,5	4,8	7,6	8,8	22,6	-4,0
Germania	(°)	1,5	-2,4	-4,6	-5,8	-1,6	-3,8	-3,6	4,2	-15,4	-21,0
Irlanda	(*)	12,3	7,1	4,6	5,1	7,4	7,3	10,4	7,8	81,3	max
Grecia	(*)	5,4	3,5	7,0	3,6	11,0	3,7	-4,5	20,1	59,6	max
Spagna	(*)	9,6	6,0	7,6	6,3	6,2	5,5	6,0	5,9	66,9	max
Francia	(*)	6,0	8,4	1,3	-1,5	2,2	3,2	2,3	3,8	28,6	max
Italia	(*)	2,6	6,4	4,1	4,8	1,4	1,5	0,3	2,1	25,5	max
Lussemburgo	(*)	7,1	6,8	4,8	13,8	7,9	-4,2	-1,8	1,9	41,2	-4,1
Olanda	(*)	5,7	4,8	1,8	-4,9	-3,9	-1,1	2,6	4,3	9,2	-3,2
Austria	(*)	-0,2	2,1	-4,2	-4,5	5,1	1,6	0,4	4,6	4,7	max
Portogallo	(°°)	3,7	4,1	3,4	-3,3	-9,7	-1,3	-4,7	-6,2	-14,0	-22,9
Finlandia	(*)	5,9	7,4	-1,4	-1,7	1,4	5,0	4,2	5,5	29,0	max
Svezia	(°°°)	0,3	4,3	5,9	2,4	-2,2	6,3	4,8	12,2	38,7	-14,7
Regno Unito	(*)	-0,4	-1,2	2,4	5,2	7,1	3,2	6,1	6,3	32,1	max
Unione Europea (15)	(°°°°)	3,0	2,5	0,7	-0,2	2,0	1,6	2,0	5,0	18,0	max

(*) serie disponibile dal 1979; (°) serie disponibile dal 1991; (°°) serie disponibile dal 1977; (°°°) serie disponibile dal 1971; (°°°°) serie disponibile dal 1995.

(§) max se nel 2006 si rileva il valore massimo della serie storica, in caso contrario variazione % rispetto al valore massimo della serie storica.

Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - *Milioni di euro*

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 ^(*)
<i>Valori correnti</i>								
COSTRUZIONI	102.726	109.729	119.361	125.017	132.661	138.330	145.548	150.615
.abitazioni (*)	51.965	53.949	58.592	62.018	67.701	72.011	76.980	79.952
- nuove (*)	24.763	25.423	28.018	30.081	32.757	34.930	37.132	38.250
- straord. (*)	27.202	28.526	30.574	31.937	34.944	37.081	39.848	41.702
.non residenziali (*)	50.761	55.780	60.769	62.999	64.960	66.319	68.568	70.663
- private (*)	27.809	31.576	35.448	36.101	35.729	36.402	38.057	39.828
- pubbliche (*)	22.952	24.204	25.321	26.898	29.231	29.917	30.511	30.835
<i>Valori a prezzi 2000</i>								
COSTRUZIONI	102.726	106.933	112.048	113.632	115.300	115.677	118.064	119.080
.abitazioni (*)	51.965	52.716	55.020	56.587	59.279	60.608	62.788	63.559
- nuove (*)	24.763	24.842	26.310	27.447	28.682	29.399	30.290	30.411
- straord. (*)	27.202	27.874	28.710	29.140	30.597	31.209	32.498	33.148
.non residenziali (*)	50.761	54.217	57.028	57.045	56.021	55.069	55.276	55.521
- private (*)	27.809	30.691	33.266	32.689	30.812	30.227	30.680	31.294
- pubbliche (*)	22.952	23.526	23.762	24.356	25.209	24.842	24.596	24.227
<i>Variazioni % in valore</i>								
COSTRUZIONI		6,8%	8,8%	4,7%	6,1%	4,3%	5,2%	3,5%
.abitazioni (*)		3,8%	8,6%	5,8%	9,2%	6,4%	6,9%	3,9%
- nuove (*)		2,7%	10,2%	7,4%	8,9%	6,6%	6,3%	3,0%
- straord. (*)		4,9%	7,2%	4,5%	9,4%	6,1%	7,5%	4,7%
.non residenziali (*)		9,9%	8,9%	3,7%	3,1%	2,1%	3,4%	3,1%
- private (*)		13,5%	12,3%	1,8%	-1,0%	1,9%	4,5%	4,7%
- pubbliche (*)		5,5%	4,6%	6,2%	8,7%	2,3%	2,0%	1,1%
<i>Variazioni % in quantità</i>								
COSTRUZIONI		4,1%	4,8%	1,4%	1,5%	0,3%	2,1%	0,9%
.abitazioni (*)		1,4%	4,4%	2,8%	4,8%	2,2%	3,6%	1,2%
- nuove (*)		0,3%	5,9%	4,3%	4,5%	2,5%	3,0%	0,4%
- straord. (*)		2,5%	3,0%	1,5%	5,0%	2,0%	4,1%	2,0%
.non residenziali (*)		6,8%	5,2%	0,0%	-1,8%	-1,7%	0,4%	0,4%
- private (*)		10,4%	8,4%	-1,7%	-5,7%	-1,9%	1,5%	2,0%
- pubbliche (*)		2,5%	1,0%	2,5%	3,5%	-1,5%	-1,0%	-1,5%
<i>Deflatori</i>								
COSTRUZIONI		2,6%	3,8%	3,3%	4,6%	3,9%	3,1%	2,6%
.abitazioni (*)		2,3%	4,1%	2,9%	4,2%	4,0%	3,2%	2,6%
- nuove (*)		2,3%	4,1%	2,9%	4,2%	4,0%	3,2%	2,6%
- straord. (*)		2,3%	4,1%	2,9%	4,2%	4,0%	3,2%	2,6%
.non residenziali (*)		2,9%	3,6%	3,6%	5,0%	3,9%	3,0%	2,6%
- private (*)		2,9%	3,6%	3,6%	5,0%	3,9%	3,0%	2,6%
- pubbliche (*)		2,9%	3,6%	3,6%	5,0%	3,9%	3,0%	2,6%

(*) Stima Ance su Conti Economici Nazionali

(°) Previsioni Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

BOX – LA REVISIONE DEI CONTI ECONOMICI NAZIONALI

Nell'ambito della revisione delle metodologie di calcolo dei conti nazionali operata all'inizio del 2006 dagli Istituti di statistica nazionali della UE, l'Istat ha profondamente modificato la serie storica degli investimenti in costruzioni. La revisione ha inciso sul livello di valore degli investimenti in costruzioni (con riferimento all'anno 2000 assunto a base per la revisione il nuovo valore risulta superiore dell'8,2% al corrispettivo valore della precedente serie), sulla composizione interna per tipologia di prodotto (sempre con riferimento all'anno 2000 gli investimenti abitativi rappresentano il 44,4% del totale settoriale mentre in precedenza l'incidenza risultava pari al 54,7%¹) e sulle variazioni annuali con cui l'Istat ha rappresentato fino al 2004 l'evoluzione degli investimenti in costruzioni.

L'Ance ha preso atto della rivalutazione dell'aggregato totale degli investimenti in costruzioni, recependone la nuova valorizzazione e il diverso profilo temporale, dando merito all'Istat dei risultati ottenuti attraverso l'utilizzazione delle nuove fonti statistiche utilizzate e delle nuove metodologie di calcolo.

La serie del "totale investimenti in costruzioni" rappresentata nell'Osservatorio Congiunturale coincide con i dati resi noti dall'Istat fino al 2006 (i valori relativi al 2007 sono ovviamente stime autonomamente elaborate dall'Ance).

L'Ance non ha ritenuto, però, di adottare le nuove valorizzazioni che l'Istat fornisce dei due sub aggregati (abitazioni e altre costruzioni) in quanto il nuovo peso degli investimenti abitativi non risulta coerente con la rappresentazione settoriale che il tessuto associativo offre.

In attesa di acquisire e valutare gli elementi a supporto delle stime adottate dall'Istat, l'Ance ha ritenuto di rappresentare nell'Osservatorio gli investimenti in abitazioni sulla base della serie già utilizzata in precedenza.

Ne deriva che la valorizzazione degli investimenti in altre costruzioni risulta come differenza fra il nuovo valore complessivo degli investimenti in costruzioni e il valore degli investimenti in abitazioni coerente con i precedenti criteri di calcolo.

Pur consapevole della fragilità connessa al criterio adottato per la valorizzazione dei sub aggregati in questione l'Ance vuole rappresentare così la propria adesione alla rivalutazione operata dall'Istat del livello complessivo degli investimenti, ritenendo non sufficientemente motivata l'attribuzione per tipologia di prodotto.

Inoltre, al fine di superare le incertezze connesse alla distinzione all'interno del sub aggregato "investimenti in altre costruzioni" della componente privata e pubblica, l'Ance ha effettuato un'analisi dell'aggregato "beni e opere immobiliari" del settore pubblico allargato presente nei "Conti pubblici territoriali" elaborati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La natura dei "Conti Pubblici Territoriali" è di tipo finanziario e la banca dati ministeriale ricostruisce, per tutti gli enti appartenenti al settore pubblico allargato, i flussi di spesa e di entrata sulla base dei bilanci consuntivi degli enti considerati e tiene pertanto conto dei dati definitivi delle spese effettivamente realizzate.

¹ La nuova struttura per tipologia di prodotto è conseguente ad una riduzione del 12,3% del valore degli investimenti abitativi e ad una rivalutazione del 32,7% degli investimenti in altre costruzioni (fabbricati non residenziali e genio civile).

La voce "beni ed opere immobiliari" costituisce una delle componenti della spesa in conto capitale e comprende non solo le spese relative a nuove costruzioni, manutenzioni straordinarie, ma anche acquisti di immobili usati e di aree.

Inoltre, i dati di fonte contabile non sempre consentono di determinare univocamente la finalità della spesa in quanto, non di rado, il bilancio registra congiuntamente spese destinate ad interventi di natura non omogenea.

SPESE DEL SETTORE PUBBLICO ALLARGATO IN BENI E OPERE IMMOBILIARI - *Millioni di euro*

	2005
Amministrazioni Centrali	6.021,58
Amministrazioni Regionali	6.403,31
Amministrazioni Locali	19.090,63
Totale Pubblica Amministrazione	31.515,52
Enti Settore Pubblico Allargato	15.218,56
TOTALE	46.734,08

Fonte: Conti Pubblici Territoriali

Legenda

Livelli di Governo

Amministrazioni centrali: Stato; Cassa DD.PP.; Enti Previdenziali; Altri Enti dell'A.C.; Anas; Patrimonio S.p.A.

Amministrazioni regionali: Regioni; Aziende Sanitarie Locali; Ospedali pubblici.

Amministrazioni locali: Province; Comuni; Comunità montane; Camere di Commercio; Università; Edsu; Enti dipendenti dagli enti locali; Autorità portuali; Parchi.

Enti della componente allargata del Settore pubblico: Imprese Pubbliche Nazionali; Imprese Pubbliche Locali.

- Imprese Pubbliche Nazionali: Azienda dei Monopoli di Stato; Ente Tabacchi Italiano; ENEL; Società Poste Italiane; Ferrovie dello Stato; ENI; ACI; Aziende ex IRI; ENAV (dal 2001, anno di trasformazione dell'Ente in S.p.A.); GRTN - Gestore della Rete di Trasmissione Nazionale; Infrastrutture; Italia Lavoro; SIMEST (Società Italiana per le Imprese all'Esteri); SOGESID (Società Gestione Impianti Idrici); SOGIN (Società Gestione Impianti Nucleari); Sviluppo Italia.

- Imprese Pubbliche Locali: Consorzi e forme associative di enti locali; Aziende e istituzioni locali; Società e fondazioni partecipate.

tagliate analisi, attualmente in corso, sui bilanci pubblici.

L'Ance ha avviato un progetto di lavoro per tentare di venire ad una quantificazione della spesa per opere pubbliche. Sulla base delle informazioni finora disponibili relative alla ripartizione della spesa degli enti locali e attraverso una verifica puntuale sui singoli capitoli del bilancio dello Stato è stata elaborata una quantificazione della spesa presumibilmente inerente le nuove costruzioni e le manutenzioni straordinarie stimandola in circa il 60% del totale.

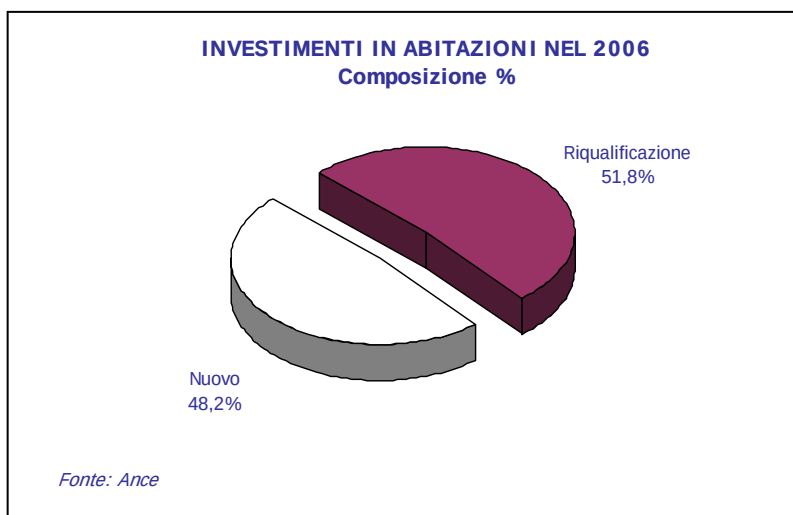
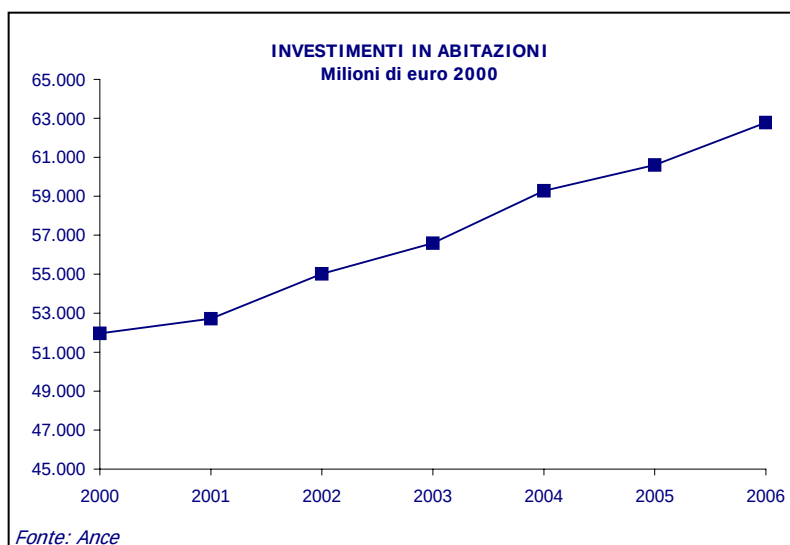
L'ammontare della spesa in beni e opere immobiliari del settore pubblico allargato secondo i Conti pubblici territoriali, nel 2005, risulta pari a 46.734 milioni di euro. Secondo l'Ance la quota attribuibile a nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie è stimabile in 29.917 milioni di euro. L'attuale stima potrà essere affinata nel tempo sulla base dei risultati delle det-

L'edilizia residenziale

Gli **investimenti in abitazioni**, pari secondo l'Ance a 76.980 milioni di euro nel 2006, crescono nella misura del 6,9% in valore e del **3,6% in termini reali** rispetto al 2005, anno nel quale si registrò un incremento quantitativo del 2,2%. L'incremento dei prezzi dell'anno è stimato nella misura del 3,2%.

Anche lo scorso anno la vivacità del mercato immobiliare ha avuto

riflessi positivi sia sulla produzione di nuove abitazioni che sulla riqualificazione del patrimonio esistente. L'incremento del 3,6% dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi di tassi di crescita pari al 3,0% per gli investimenti in nuove abitazioni e al 4,1% per il recupero abitativo. Si tratta di una crescita più sostenuta di quella ipotizzata in termini di preconsuntivo nell'Osservatorio di ottobre e inferiore a quella stimata dall'Istat nella misura del 4,0%.



L'indagine congiunturale condotta nel mese di aprile 2007 dall'Ance presso le imprese associate ha consentito di acquisire i consuntivi aziendali sull'evoluzione nel corso del 2006 (consuntivo) 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 2005, 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. Come è possibile notare dalla seguente tabella 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. In particolare, per quanto concerne **l'edilizia abitativa in autopromozione** i migliori risultati produttivi sono riferibili al **Mezzogiorno**, ove su 100 imprese operanti in tale segmento di attività il 61,2% evidenzia incrementi produttivi, il 24,5% rileva livelli stazionari mentre una percentuale decisamente inferiore (13,3%) 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 + 47,9%, si attesta su valori doppi di quelli evidenziati nelle altre circoscrizioni geografiche. Nell'**Italia Centrale** il 41,7% delle imprese riferisce incrementi produttivi nell'ambito della realizzazione di alloggi autocommessi da collocare sul mercato immobiliare, il 44,7% non verifica significativi scostamenti del volume di attività e il 13,9% ne rileva contrazioni. Il saldo, pari a +27,9%, appare superiore a quelli rilevati nel Nord-Ovest e nel Nord-Est, che, pur risultando pressoché analoghi (rispettivamente +20,9% il **Nord-Ovest** e +19,8% il **Nord-Est**), rappresentano il risultato di una differente composizione delle dinamiche imprenditoriali che evidenziano nell'Italia Nord Orientale la maggiore quota di aziende con livelli produttivi in flessione.

Esaminando l'evoluzione dei livelli produttivi dei **nuovi alloggi commessi da terzi privati** si evidenzia che, nell'ambito di una generalizzata prevalenza di imprese che denunciano incrementi di attività, l'**Italia Centrale** presenta la maggiore quota di imprese con risultati positivi (41,9%) e la minore incidenza di imprese con flessioni produttive (9,7%). Il saldo che sintetizza le dinamiche, pari a +32,2%, risulta territorialmente il più elevato. Nell'**Italia Settentrionale** la distribuzione dei risultati aziendali e la loro espressione sintetica (+21,0% il Nord-Ovest e +20,9% il Nord-Est) replicano sostanzialmente la situazione già descritta nel segmento delle iniziative di 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 nel **Mezzogiorno** (+14,3%), ove al 36,7% di imprese che vantano miglioramenti del volume di attività si contrappone il 22,4% di imprese che ne denunciano la flessione. L'intensità della crescita con la quale le imprese del Mezzogiorno giustificano l'incremento produttivo fa sì, che nonostante il saldo delle tendenze risulti inferiore a quello dell'Italia Settentrionale, il tasso di incremento dei livelli produttivi risulti superiore sia a quello rilevato nel Nord-Ovest che a quello del Nord-Est.

Con riferimento alla nuova edilizia residenziale di commessa pubblica prevalgono su tutto il territorio 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 90,9% valuta stazionari i livelli produttivi e il 9,1% verifica flessioni (saldo -9,1%). Più eterogenea la composizione dei risultati aziendali nel Nord-Est, ove a fronte al 12,6% di imprese in crescita fa riscontro il 19,4% di imprese con riduzione del volume di produzione (saldo -6,8%). Più contenuta la disparità delle tendenze nel Nord-Ovest (saldo -3,5%), dove circa l'80% delle imprese è asse-

stato su un volume di affari stazionario e solo l'8,8% rileva una progressione dei livelli di attività, e nel Mezzogiorno (saldo -1,8%), dove i risultati in crescita (22,9%) e quelli in calo (24,7%) sono pressoché equivalenti.

**DISTRIBUZIONE DELLE IMPRESE ASSOCIATE OPERANTI NELLA NUOVA
EDILIZIA ABITATIVA RISPETTO ALL'EVOLUZIONE DEI LIVELLI
PRODUTTIVI NELL'ANNO 2006**

% di imprese che dichiarano nel 2006	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Mezzogiorno
	Nuova edilizia abitativa promossa dalle imprese edili			
maggior produzione (a)	33,3	40,4	41,7	61,2
uguale produzione	54,3	39,0	44,4	24,5
minore produzione (b)	12,4	20,6	13,9	13,3
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Saldo (a)-(b)</i>	<i>20,9</i>	<i>19,8</i>	<i>27,9</i>	<i>47,9</i>
	Nuova edilizia abitativa su commessa di terzi privati			
maggior produzione (a)	38,3	40,3	41,9	36,7
uguale produzione	44,4	40,3	48,4	40,8
minore produzione (b)	17,3	19,4	9,7	22,4
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Saldo (a)-(b)</i>	<i>21,0</i>	<i>20,9</i>	<i>32,2</i>	<i>14,3</i>
	Nuova edilizia abitativa su commessa di enti pubblici			
maggior produzione (a)	8,8	12,6	0,0	22,9
uguale produzione	78,9	68,0	90,9	51,4
minore produzione (b)	12,3	19,4	9,1	24,7
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Saldo (a)-(b)</i>	<i>-3,5</i>	<i>-6,8</i>	<i>-9,1</i>	<i>-1,8</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.

Nel 2006, secondo le **valutazioni imprenditoriali rese nell'aprile scorso**, la **domanda delle famiglie per l'acquisto della casa** di proprietà presenta una discreta vivacità e, in particolare, si rileva un migliorato apprezzamento, con la sola eccezione del Nord-Est, rispetto ai giudizi formulati in termini di pre-consuntivo nel settembre 2006.

A livello nazionale si rileva che il 32% delle imprese ne ha rilevato incrementi, il 51% propende per ipotesi di stazionarietà mentre il 17% 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 favorevoli (+15%)**. Sempre con riferimento alla domanda delle famiglie di abitazioni in proprietà il saldo dei giudizi risulta positivo in gran parte del Pa-

ese, con la sola eccezione del Nord-Est, presentando i valori particolarmente elevati nel Mezzogiorno (+48%) mentre nel Nord-Ovest e nel Centro risulta allineato su valori, rispettivamente pari a +14% e a +11%, leggermente al di sotto della media nazionale (+15%). Nel Nord-Est, ove secondo le rilevazioni Istat si concentra circa il 30% della nuova produzione di edilizia residenziale, la domanda abitativa per uso diretto risulta in flessione: il saldo dei giudizi risulta negativo e pari a -7%.

La dinamica della **domanda di abitazioni da parte delle famiglie per investimento** risulta nel 2006 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: a fronte del 19% di imprese che giudica la domanda per investimento in aumento e del 46% che propende per ipotesi di stazionarietà il rimanente 35% è dell'avviso che l'evoluzione di tale componente della domanda abitativa sia negativa. Il **saldo dei giudizi risulta negativo e pari a -15%**. Particolarmente negativa la domanda delle famiglie per investimento nel Nord-Est (saldo dei giudizi: -39%) e nel Centro (-36%). Anche il Nord-Ovest evidenzia una disaffezione verso tale tipologia di impiego del risparmio familiare ma con accenti più moderati (il saldo dei giudizi risulta pari a -16%) mentre vivace risulta la domanda di nuovi alloggi per investimento nel Mezzogiorno (il saldo dei giudizi risulta pari a +23%).

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

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE
NEL CORSO DEL 2006 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	32	51	17	15
- famiglie per investimento	19	46	35	-16
- imprese e istituzioni private	15	49	36	-21
- enti previdenziali pubblici	1	55	44	-43
- amministrazione pubblica	7	52	41	-34
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	27	60	13	14
- famiglie per investimento	16	52	32	-16
- imprese e istituzioni private	14	52	34	-20
- enti previdenziali pubblici	0	65	35	-35
- amministrazione pubblica	6	65	29	-23
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	20	53	27	-7
- famiglie per investimento	10	41	49	-39
- imprese e istituzioni private	15	44	41	-26
- enti previdenziali pubblici	3	46	51	-48
- amministrazione pubblica	6	43	51	-45
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	28	55	17	11
- famiglie per investimento	12	40	48	-36
- imprese e istituzioni private	11	45	44	-33
- enti previdenziali pubblici	0	52	48	-48
- amministrazione pubblica	4	48	48	-44
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	56	36	8	48
- famiglie per investimento	38	47	15	23
- imprese e istituzioni private	17	55	28	-11
- enti previdenziali pubblici	2	53	45	-43
- amministrazione pubblica	10	50	40	-30

Nel 2006, secondo l'Ance, gli investimenti in **nuove abitazioni** sono risultati pari a 37.132 milioni di euro, registrando un aumento in valore di 2.202 milioni di euro e del 6,3% rispetto all'anno precedente. In termini reali l'**incremento** risulta **pari al 3,0 %**.

La dinamica degli impieghi in nuove abitazioni appare particolarmente vivace nell'Italia Meridionale e nell'Italia Centrale mentre risultati, positivi, ma più contenuti, sono evidenziati nell'Italia Settentrionale. La crescita della produzione di nuova edilizia è sostenuta dalla domanda privata in quanto la componente pubblica risulta negativa per tutte le grandi ripartizioni geografiche del Paese.

Il mercato immobiliare ha registrato nel 2006 un ulteriore incremento delle transazioni di unità abitative. Secondo le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio, il numero degli alloggi compravenduti è risultato su tutto il territorio nazionale pari a 845.051, segnando un progresso dell'1,4% rispetto all'anno precedente. In particolare nel Nord-Ovest e nel Nord-Est lo sviluppo del mercato residenziale è contrassegnato da tassi di crescita rispettivamente pari al 2,7% e al 2,3% mentre più modesto risulta l'incremento rilevato nel Mezzogiorno (+0,5%). In lieve diminuzione il numero delle abitazioni compravendute nell'Italia Centrale (-0,4%).

La dinamica del mercato immobiliare e le condizioni ancora favorevoli del credito, nonostante un incremento dei tassi a medio e lungo termine di 60 centesimi di punto nell'anno, hanno aumentato la propensione all'indebitamento per finanziare l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di alloggi. Secondo i dati della Banca d'Italia i **mutui erogati per l'acquisto di abitazioni passano dai 29,2 miliardi di euro del 2001 ai 62,9 miliardi di euro del 2006 registrando un incremento medio annuo del 16,6 % nel periodo**. Nel 2006 la crescita è risultata lievemente più contenuta (+11,7%) con contributi territoriali abbastanza omogenei: ad una più moderata dinamica osservata nell'Italia Orientale (+9,3%) fanno riscontro una evoluzione allineata alla media nazionale nel Nord-Ovest (+11,6%) e una maggiore crescita nel Centro (+12,3%) e nel Mezzogiorno (+14,5%).

Rapportando l'importo dei mutui erogati per l'acquisto di alloggi al numero di alloggi compravenduti si osserva che **l'importo medio unitario teorico del mutuo è pari nel 2006 a 73.400 euro** sull'intero territorio nazionale e presenta il valore più elevato nell'Italia Centrale (84.500 euro), al quale fanno seguito in ordine decrescente i valori del Nord-Est (82.700 euro), del Nord-Ovest (77.900 euro) e del Sud (52.700 euro). Rispetto al 2005 l'importo medio unitario teorico dei mutui risulta aumentato del 10,2% a livello nazionale come sintesi di incrementi pari all'8,6% nel Nord-Ovest, del 6,6% nel Nord-Est, del 12,7% nel Centro e del 13,9% nel Sud.

Anche i **mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in abitazioni risultano in continua espansione**: il loro valore, pari a 15.084 milioni di euro nel 2001, ammonta a 26.807 milioni di euro nel 2006 e registra nel quinquennio un tasso di crescita medio annuo del 12,2%. Nel 2006 la seconda migliore performance del periodo: dopo aver registrato un incremento pari al

19,6% nel 2005, le erogazioni aumentano del 15,3% nello scorso anno, come sintesi di una accelerazione del ricorso al finanziamento del 13,7% nel Nord-Ovest, del 17,0% nel Nord-Est, del 12,8% nel Centro e del 20,1% nel Mezzogiorno.

L'espansione dei mutui per investimenti abitativi è diffusa nel 2006 in tutte le Regioni e presenta i tassi di crescita più elevati in Calabria (+62,2%), in Molise (+30,7%) e in Sardegna (+30,5%).

MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI E ACQUISTI DI ABITAZIONI - *Milioni di euro*

	2002	2003	2004	2005	2006	Var. % rispetto all'anno precedente				
						2002	2003	2004	2005	2006
ABITAZIONI										
- Investimenti	16.301	18.024	19.436	23.240	26.807	8,1	10,6	7,8	19,6	15,3
- Acquisti	36.866	41.825	49.097	56.244	62.850	26,4	13,5	17,4	14,6	11,7

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Con riferimento ai livelli produttivi nel comparto del recupero abitativo in tutte le grandi ripartizioni geografiche del Paese il numero delle imprese che rilevano un incremento dei livelli produttivi risulta maggiore del numero delle imprese che accusano flessioni produttive. I migliori risultati sono riferibili al **Mezzogiorno**, ove su 100 imprese operanti in tale segmento di attività il 52,8% evidenzia incrementi produttivi, il 34,0% rileva livelli stazionari mentre una percentuale di gran lunga inferiore (13,2%) 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), pari +39,6%, si attesta su valori decisamente più elevati di quelli evidenziati nelle altre circoscrizioni geografiche. Nell'**Italia Centrale** il 38,9% delle imprese riferisce incrementi produttivi nelle attività di riqualificazione del patrimonio abitativo, il 44,4% non verifica significativi scostamenti del volume prodotto e il 16,7% ne rileva contrazioni. Il saldo, pari a +22,2%, appare superiore a quelli rilevati nel Nord-Ovest e nel Nord-Est (rispettivamente +16,7% il **Nord-Ovest** e +6,5% il **Nord-Est**).

DISTRIBUZIONE DELLE IMPRESE ASSOCIATE OPERANTI NEL RECUPERO ABITATIVO RISPETTO ALL'EVOLUZIONE DEI LIVELLI PRODUTTIVI NELL'ANNO 2006

	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Mezzogiorno
% di imprese che dichiarano nel 2006				
maggiore produzione (a)	34,2	21,7	38,9	52,8
uguale produzione	48,3	63,1	44,4	34,0
minore produzione (b)	17,5	15,2	16,7	13,2
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Saldo (a)-(b)</i>	<i>16,7</i>	<i>6,5</i>	<i>22,2</i>	<i>39,6</i>

La accentuata dinamica del mercato abitativo ha contribuito con gli alti livelli di compravendite di immobili usati a sostenere i livelli produttivi della riqualificazione abitativa. Rilevante risulta il contributo proveniente dalle iniziative attivate nel corso dell'anno con il ricorso alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni di immobili abitativi da parte delle famiglie proprietarie. Le richieste da parte delle famiglie di agevolazioni fiscali sulle spese di ristrutturazione di immobili abitativi sono ammontate nel 2006 a 371.084 registrando un incremento dell'8,4% nei confronti del 2005 (cfr. box "Le agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie").

Gli investimenti effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** ammontano nel 2006, secondo l'Ance, a 39.848 milioni di euro. Rispetto al 2005 sono stati destinati a tale impiego 2.767 milioni di euro in più, che equivalgono in termini percentuali ad una **crescita** del 7,5% in valore e **del 4,1% in termini reali**.

La domanda di recupero edilizio da parte delle famiglie risulta positivamente intonata: secondo l'**indagine rapida di aprile 2007** il 34% delle imprese associate all'Ance ritiene che le famiglie abbiano manifestato nel corso del 2006 una maggiore propensione verso gli investimenti nella riqualificazione abitativa mentre il 53% giudica stazionari i comportamenti familiari nei confronti di tali impieghi e il 13% valuta in flessione la domanda. **Il saldo dei giudizi è positivo e pari a +21%** e sintetizza evoluzioni territorialmente variegate: a fronte della contenuta dinamicità dell'Italia Centrale (il saldo risulta pari a +7%) e dell'Italia Settentrionale (+10% sia nel Nord-Ovest che nel Nord-Est) si evidenzia una maggiore propensione delle famiglie verso il recupero abitativo nel Mezzogiorno (+50%).

Anche la domanda di recupero abitativo promosso dalle imprese e dalle istituzioni private è valutata in crescita, anche se moderata: il saldo dei giudizi, pari a +2% a livello nazionale, è da ascrivere all'espressione positiva registrata nel Meridione (+10%), in considerazione della circostanza che nelle altre circoscrizioni geografiche il saldo risulta nullo (Nord-Ovest e Centro) o debolmente negativo (-1,0% nel Nord-Est).

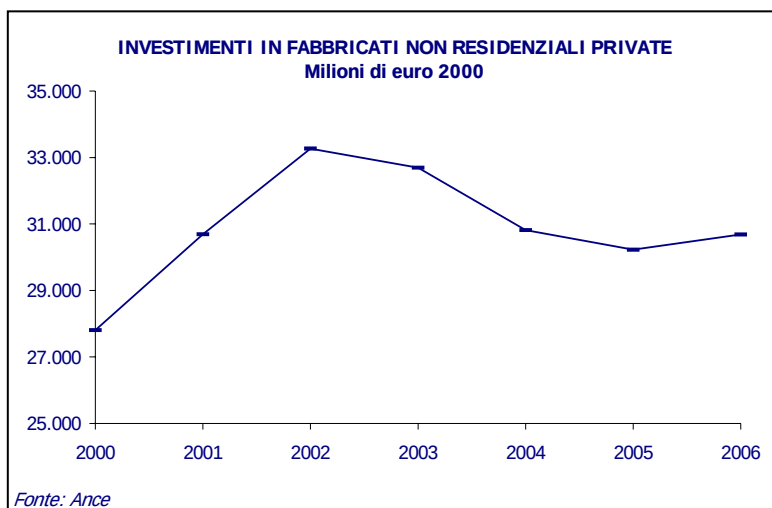
Negativi gli apporti al recupero abitativo da parte delle altre tipologie di commitment: il saldo dei giudizi sulle tendenze della domanda di investimenti nel recupero abitativo risulta negativo e pari a -22% per gli enti previdenziali pubblici e a -18% per la Pubblica Amministrazione. Le valutazioni sulla domanda di recupero abitativo espressa dal settore pubblico risultano improntate negativamente in tutte le grandi aree geografiche del Paese se si eccettuano situazioni di contenuta soddisfazione rilevate nel Sud, ove si registrano saldi positivi del 5% e del 4% per la domanda proveniente rispettivamente dagli enti previdenziali pubblici e dalla Pubblica Amministrazione.

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE
SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2006 DELLA DOMANDA DI RECUPERO
ABITATIVO DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA - *Valori in***

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	34	53	13	21
- imprese e istituzioni private	20	62	18	2
- enti previdenziali pubblici	10	58	32	-22
- amministrazione pubblica	13	56	31	-18
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	30	50	20	10
- imprese e istituzioni private	21	58	21	0
- enti previdenziali pubblici	7	60	33	-26
- amministrazione pubblica	12	59	29	-17
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	28	54	18	10
- imprese e istituzioni private	20	59	21	-1
- enti previdenziali pubblici	2	57	41	-39
- amministrazione pubblica	4	54	42	-38
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	23	61	16	7
- imprese e istituzioni private	23	54	23	0
- enti previdenziali pubblici	4	60	36	-32
- amministrazione pubblica	10	52	38	-28
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	51	48	1	50
- imprese e istituzioni private	17	76	7	10
- enti previdenziali pubblici	24	57	19	5
- amministrazione pubblica	23	58	19	4

L'edilizia non residenziale privata

Secondo i consuntivi formulati dall'Ance, gli investimenti in costruzioni non residenziali (private e pubbliche) sono ammontati nel 2006 a 68.568 milioni di euro, presentando un incremento del 3,4% in valore e dello 0,4% in quantità (-1,7% nel 2005).



In particolare gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** sono risultati pari a 38.057 milioni di euro. A tali impieghi sono stati destinati 1.655 milioni di euro in più rispetto al 2005 (+4,5% in valore). In termini reali, infatti, le costruzioni non residenziali private registrano una **incremento**

(+1,5%) che fa seguito ad un triennio di ridimensionamenti dei livelli produttivi.

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 nell'edilizia non residenziale privata risulta maggiore del numero delle imprese che accusano flessioni produttive. I migliori risultati produttivi sono riferibili al **Nord-Est**, ove su 100 imprese operanti in tale segmento di attività il 39,5% evidenzia incrementi produttivi, il 46,3% rileva livelli stazionari e il rimanente 14,2% 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), risulta pari a +25,3%. Si assesta su un valore pressoché analogo la composizione dei risultati aziendali nell'**Italia Centrale** (+23,6%) mentre più contenute appaiono le sintesi delle valutazioni sulle tendenze produttive nel **Meridione** (+19,9%) e nel **Nord-Ovest** (+13,3%).

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

	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Mezzogiorno
	% di imprese che dichiarano nel 2006			
maggior produzione (a)	31,8	39,5	36,8	41,8
uguale produzione	49,7	46,3	50,0	29,1
minore produzione (b)	18,5	14,2	13,2	29,1
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Saldo (a)-(b)</i>	<i>13,3</i>	<i>25,3</i>	<i>23,6</i>	<i>19,9</i>

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 fornisce valutazioni in crescita risulta superiore a quella in flessione: i saldi risultano, rispettivamente per i due settori, pari a +2% e a +7%.

Rispetto alle valutazioni rese nel biennio precedente sull'andamento della domanda di fabbricati destinati alle attività economiche, nel 2006, pur confermandosi una situazione denotante una complessiva debolezza, sicuramente da riconnettersi ad un clima diffuso di incertezza sulla reale consistenza della ripresa economica, si osserva, comunque, 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 volumi cantierabili.

A livello territoriale la rappresentazione della domanda fornita dalle imprese edili verifica i tratti più critici nel Nord-Est, ovvero proprio nel contesto territoriale che ha espresso i migliori risultati produttivi, per quanto concerne le committenze del settore agricolo (saldo dei giudizi -37%, valore replicato solo nell'Italia Centrale), dei settori dell'industria, del commercio e del credito (i saldi, rispettivamente pari per i tre settori a -21%, a -22 e a -23%, costituiscono le peggiori performance a livello geografico) e del settore alberghiero (-12% come nel Nord-Ovest). Segnali di ripresa provengono dal Mezzogiorno per quanto concerne la domanda del settore alberghiero (saldo +34%), del settore dei servizi (saldo +22%) e del settore del commercio (saldo +3%) mentre risulterebbe arrestarsi la tendenza negativa evidenziata nel biennio precedente dal settore industriale. Anche nell'Italia Centrale, come nel Meridione, la domanda del settore dei servizi appare in crescita (saldo +19%).

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO
DEL 2006 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	9	57	34	-25
- settore industriale	21	47	32	-11
- settore del commercio	20	50	30	-10
- settore alberghiero	28	46	26	2
- settore del credito	9	64	27	-18
- settore dei servizi	26	55	19	7

NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	14	57	29	-15
- settore industriale	20	51	29	-9
- settore del commercio	18	53	29	-11
- settore alberghiero	23	42	35	-12
- settore del credito	10	60	30	-20
- settore dei servizi	19	58	23	-4

NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	7	49	44	-37
- settore industriale	17	45	38	-21
- settore del commercio	13	52	35	-22
- settore alberghiero	21	46	33	-12
- settore del credito	12	53	35	-23
- settore dei servizi	21	55	24	-3

CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	0	63	37	-37
- settore industriale	19	47	34	-15
- settore del commercio	20	49	31	-11
- settore alberghiero	24	52	24	0
- settore del credito	13	70	17	-4
- settore dei servizi	27	65	8	19

MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	10	61	29	-19
- settore industriale	28	44	28	0
- settore del commercio	28	47	25	3
- settore alberghiero	43	48	9	34
- settore del credito	4	74	22	-18
- settore dei servizi	39	44	17	22

Il mercato degli immobili non residenziali si assesta, anche nel 2006, su valori quantitativamente elevati, anche se il numero delle transazioni risulta in moderata flessione rispetto all'anno precedente.

Le unità immobiliari compravendute in tutto il 2006 registrano una diminuzione dell'1,7% (+3,1% nel 2005), come sintesi delle contrazioni del 5% (+3,4% nel 2005) dell'Italia Centrale, del 2,3% (+0,4% nel 2005) del Nord-Est, dell'1,3% (+5,6% nel 2005) del Meridione e del modesto incremento dello 0,8% (+2,4% nel 2005) del Nord-Ovest.

In particolare, per quanto riguarda gli uffici (immobili con categoria catastale A10), le unità immobiliari acquistate evidenziano nello scorso anno una riduzione del 3,2% a fronte dell'incremento del 6,9% rilevato nel 2005. Alle flessioni del Centro (-9,8%) e del Nord-Est (-7,2%) fanno riscontro, sempre per gli immobili uso ufficio, livelli pressoché stazionari nel Nord Ovest (-0,1%) e in aumento nel Meridione (+5,0%).

Il numero delle compravendite di negozi (immobili di categoria catastale C1 e C3) diminuisce nel 2006 del 4,1% (+0,3% nel 2005), presentando flessioni pari al 7,4% nel Nord-Est, al 5,4% nel Meridione, al 4,1% nell'Italia Centrale e dello 0,9% nel Nord-Ovest.

In riduzione anche il mercato dei centri commerciali (immobili con categoria catastale D8): le transazioni risultano nel 2006 inferiori del 6,0% ai livelli dell'anno precedente, nel quale si evidenziò un incremento dell'11,4% delle unità compravendute. Le flessioni maggiori si riscontrano nel Mezzogiorno (-24,8%) e nel Nord-Est (-11,7%). Allineata alla variazione media nazionale risulta la contrazione rilevata nell'Italia Centrale mentre nel Nord-Ovest il mercato immobiliare dei centri commerciali presenta ancora una tendenza di forte crescita (+9,1%).

Si assesta su valori pressoché invariati il volume complessivo delle compravendite delle unità immobiliari destinate a magazzini (categoria catastale C2): su tutto il territorio nazionale si rileva, infatti, una lieve flessione pari allo 0,6% (+2,6% nel 2005), che media le riduzioni pari al 4,9% e allo 0,6% registrate rispettivamente nel Centro e nel Mezzogiorno con gli incrementi dell'1,4% del Nord-Ovest e del 3,2% del Nord-Est.

I capannoni (unità con categoria catastale D1) risultano l'unica tipologia del mercato immobiliare ancora in crescita nel 2006: il numero delle compravendite aumenta, a livello nazionale, del 2,6% (+7,8% nel 2005). In forte espansione risulta tale segmento di mercato nel Mezzogiorno, ove le transazioni aumentano del 21,1%. Più contenuti appaiono gli incrementi realizzati nel Nord-Est (+1,6%) e nel Centro (+1,2%) ai quali si contrappone la flessione del Nord-Ovest (-3,3%).

Il mercato degli opifici industriali (unità con categoria catastale D7) evidenzia una diminuzione dell'1,6% del numero delle compravendite (+8,6% nel 2005). A livello territoriale alle flessioni dell'8,6% del Nord-Est e del 4,4% del Centro fanno riscontro incrementi del 6,6% nel Meridione e del 2,0% nel Nord-Ovest.

Il valore dei *mutui erogati per gli acquisti e gli investimenti in immobili non residenziali* risulta in crescita, evidenziando il maggior livello di “finanziarizzazione” del settore. In particolare l'importo dei mutui erogati per l'acquisto di immobili non residenziali, pari a 18.357 milioni di euro nel 2006, registra un tasso di crescita medio annuo del 14,2% dal 2001. La dinamica del 2006 risulta la più espansiva del quinquennio: rispetto al 2005 l'aumento risulta pari al 34,3%. La crescita rilevata nel 2006 risulta diffusa territorialmente e particolarmente accentuata nel Centro (+43,5%) e nel Mezzogiorno (+38,8%). Di rilievo, anche se inferiori alla media nazionale, gli incrementi rilevati nel Nord-Ovest (+30,0%) e nel Nord-Est (+27,2%).

Per il finanziamento degli investimenti in fabbricati non residenziali sono stati erogati nel 2006 25.180 milioni di euro. L'importo dei mutui per investimenti, già cresciuto in misura del 25,8% nel 2002, dell'8,4% nel 2003, del 5,0% nel 2004 e del 23,5% nel 2005, presenta un incremento di rilievo nel 2006 (+13,7%), da accreditare principalmente allo sviluppo dei finanziamenti nel Meridione (+27,6%) e nel Centro (+15,0%). Consistente, seppure inferiore alla tendenza media nazionale, l'incremento registrato nel Nord-Ovest (+13,0%). Più contenuto l'incremento dei mutui erogati nel Nord-Est (+5,0%).

MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI E ACQUISTI DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI
Milioni di euro

	MILIONI DI EURO					Var. % rispetto all'anno precedente				
	2002	2003	2004	2005	2006	2002	2003	2004	2005	2006
IMMOBILI NON RESIDENZIALI										
- Investimenti	15.752	17.076	17.930	22.140	25.180	25,8	8,4	5,0	23,5	13,7
- Acquisti	11.074	12.245	13.285	13.667	18.357	17,3	10,6	8,5	2,9	34,3

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'edilizia non residenziale pubblica

Il comparto dell'edilizia non residenziale pubblica si connota per la particolare problematicità che emerge dalla rappresentazione dei risultati aziendali conseguiti nel 2006. La percentuale di imprese che rilevano una diminuzione dei livelli di attività risulta nel comparto delle opere pubbliche superiore ai valori rilevati negli altri segmenti produttivi. Di converso, l'incidenza di imprese con incrementi del volume d'affari nelle opere pubbliche si attesta su quote generalmente inferiori. Ad eccezione dell'Italia Centrale, ove il saldo fra la percentuale delle imprese che accrescono il loro livello di attività e la percentuale di imprese che assistono alla sua riduzione, pari +17,0%, sottintende una contenuta crescita della produzione, il quadro descritto nelle rimanenti circoscrizioni geografiche lascia intendere il prevalere di situazioni di incertezza e di contrazione dei livelli produttivi. Il saldo delle tendenze produttive è negativo nel Nord-Est (-7,6%) e nel Mezzogiorno (-2,7%). Anche nel Nord-Ovest, ove il numero di aziende in crescita equivale a quello delle aziende con risultati in declino, l'intensità delle flessio-

ni, risultando maggiore dei tassi di crescita, conduce ad una valutazione dei livelli produttivi complessivamente flettente.

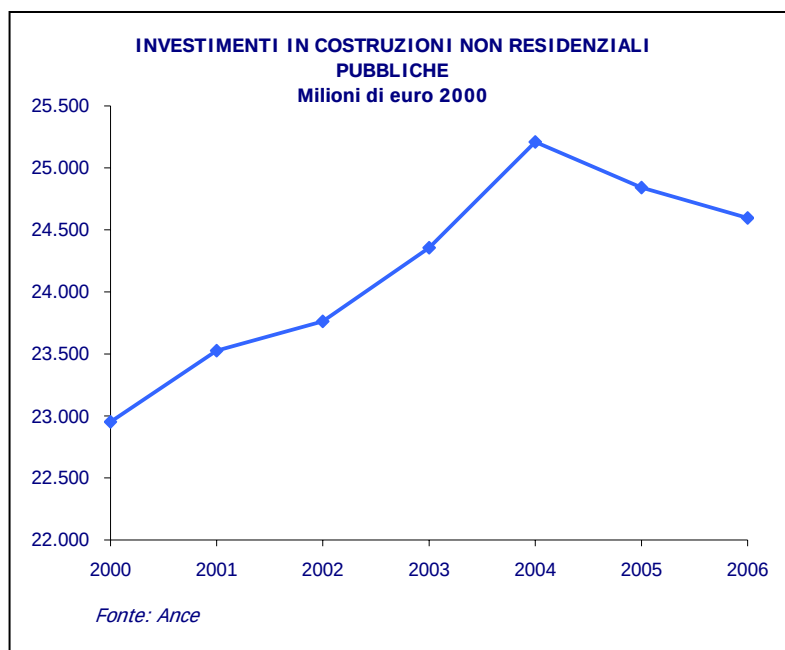
**DISTRIBUZIONE DELLE IMPRESE ASSOCIATE OPERANTI NEL COMPARTO
DELLE OPERE PUBBLICHE RISPETTO ALL'EVOLUZIONE DEI LIVELLI
PRODUTTIVI NELL'ANNO 2006**

	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Mezzogiorno
% di imprese che dichiarano nel 2006				
maggiore produzione (a)	26,2	25,7	40,4	41,2
uguale produzione	48,4	41,0	36,2	14,9
minore produzione (b)	25,4	33,3	23,4	43,9
Totale imprese	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Saldo (a)-(b)</i>	<i>0,8</i>	<i>-7,6</i>	<i>17,0</i>	<i>-2,7</i>

Secondo l'Ance, gli **investimenti in costruzioni effettuati dal settore pubblico allargato** sono ammontati nel 2006 a 30.511 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si registra un incremento del 2,0% in valore e una **flessione dell'1,0% in quantità**.

Il valore dei bandi di gara per l'affidamento di opere pubbliche risulta in flessione sia nel 2005 (-2,2%) nel 2006 (-16,8%).

Tale tendenza si conferma anche nel primo bimestre dell'anno in corso: rispetto al gennaio-febbraio 2006 si assiste ad una riduzione degli importi messi in gara (cfr. capitolo "L'andamento dei bandi di gara di appalto per opere pubbliche").



La **domanda di opere pubbliche** risulta in flessione per tutte le principali tipologie di committenza. Particolarmente critico l'apprezzamento delle imprese sulla propensione ad investire in infrastrutture espressa nel 2006 dalle amministrazioni pubbliche centrali: solo 9 imprese su 100 ritiene tale domanda in aumento mentre 47 la giudicano stazionaria e 44 in flessione. Il saldo dei giudizi, pari a -35% su tutto il territorio nazionale, mostra il suo valore più elevato nel

Nord-Est (-46%) mentre si attesta su livelli solo lievemente migliori nel Nord-Ovest (-33%), nel Mezzogiorno (-32%) e nell'Italia Centrale (-25%). In flessione ma caratterizzata da minori riscontri negativi risulta la rappresentazione che le imprese offrono della evoluzione della domanda di opere pubbliche provenienti dalle amministrazioni locali: per il 21% delle imprese intervistate le amministrazioni locali esprimono nel 2006 una maggiore richiesta di opere mentre il 34% è di parere opposto. Il saldo, pari a -13%, trova anche in questo caso la sua espressione più negativa nel Nord-Est (-32%). Nel Nord-Ovest e nel Centro il saldo dei giudizi è allineato sui valori medi nazionali e risulta pari rispettivamente pari a -14% e a -15%. In controtendenza la sintesi dei giudizi sulla domanda espressa dalle amministrazioni locali nel Mezzogiorno che risulta lievemente positiva (+2%). Territorialmente più omogeneo appare il quadro della domanda di opere da parte delle aziende pubbliche, per il quale il saldo dei giudizi, negativo a livello nazionale (-28%), non evidenzia significativi scostamenti nelle diverse aree del Paese (Nord Ovest -26%; Nord-Est -32%; Centro -24%; Mezzogiorno -28%). Anche in questo caso la situazione maggiormente critica è rappresentata nel Nord-Est. In flessione anche la domanda proveniente dalle società concessionarie di servizi pubblici. Il saldo dei giudizi, pari a -20%, sintetizza le peggiori performance rilevate nel Mezzogiorno (-31%) e nel Nord-Est (-26%) con i risultati del Nord-Ovest (-14%) e del Centro (-3%).

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2006 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	47	44	-35
- amministrazioni locali	21	45	34	-13
- aziende pubbliche	9	54	37	-28
- società concessionarie di servizi pubblici	13	54	33	-20
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	3	61	36	-33
- amministrazioni locali	13	60	27	-14
- aziende pubbliche	3	68	29	-26
- società concessionarie di servizi pubblici	11	64	25	-14
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	6	42	52	-46
- amministrazioni locali	14	40	46	-32
- aziende pubbliche	9	50	41	-32
- società concessionarie di servizi pubblici	12	50	38	-26
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	13	49	38	-25
- amministrazioni locali	20	45	35	-15
- aziende pubbliche	9	58	33	-24
- società concessionarie di servizi pubblici	12	73	15	-3
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	15	38	47	-32
- amministrazioni locali	33	36	31	2
- aziende pubbliche	14	44	42	-28
- società concessionarie di servizi pubblici	17	35	48	-31

Previsioni 2007

Secondo l'Ance gli **investimenti in costruzioni** ammonteranno nel 2007 a 150.615 milioni di euro, presentando un incremento in valore pari al 3,5% che, depurato dalla dinamica inflativa, ipotizzata nel 2,6%, sottintende una **crescita in termini quantitativi dell'0,9%**.

Le previsioni effettuate dall'Ance sull'andamento degli investimenti in costruzioni nell'anno 2007 hanno preso a riferimento le valutazioni delle imprese associate sui livelli produttivi dopo averne verificato la loro compatibilità con gli effetti attesi dalla legge finanziaria e con l'aggiornamento del quadro di riferimento economico-statistico settoriale.

Le previsioni sull'evoluzione del settore delle costruzioni nel 2007 effettuate dai principali centri di analisi economica risultano ricomprese in un range di variabilità che spazia fra la contenuta flessione, pari allo 0,1%, che il Cresme assegna alla produzione settoriale nel suo rapporto ormai datato a giugno 2006, all'incremento del 3,8% con il quale l'OCSE quantifica a maggio 2007 la dinamica attesa degli investimenti nell'edilizia e nel genio civile. In generale si osserva che l'aggiornamento delle previsioni che la maggior parte dei centri di analisi ha effettuato in primavera ha comportato generalmente una rivisitazione in aumento delle valutazioni già rese nell'autunno precedente. La previsione formulata dall'Ance si attesta fra i valori più bassi del campo di oscillazione osservato contemplando una crescita pari allo 0,9% in termini reali.

PREVISIONI SULL'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI DEI PRINCIPALI CENTRI DI ANALISI ECONOMICA

Var. % in quantità 2007/2006

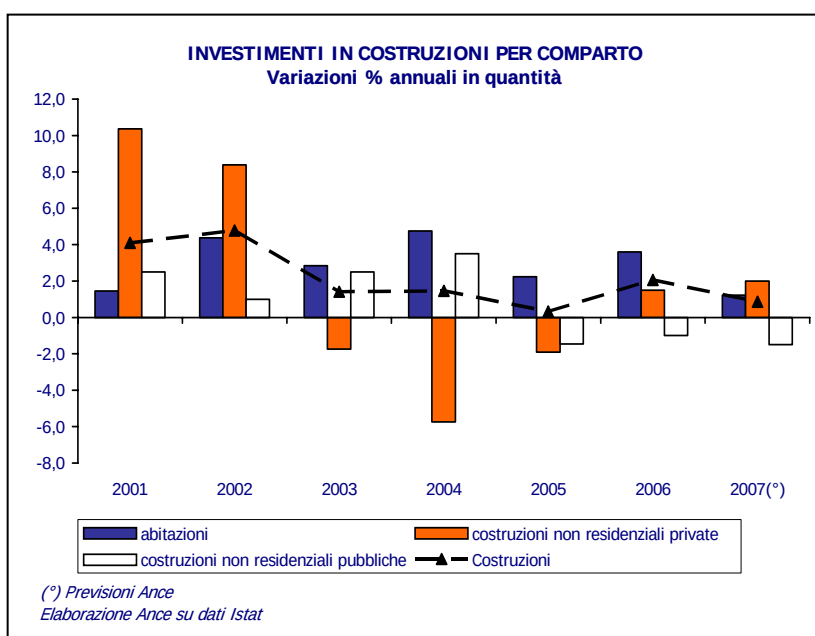
CRESME – Giugno 2006	-0,1
ISAE - Marzo 2007	2,5
PROMETEIA - Marzo 2007	2,8
Commissione Europea – Aprile 2007	2,5
OCSE - Maggio 2007	3,8
REF - Maggio 2007	1,8

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

	2006 milioni di euro	Variazioni % in quantità	
		2006	2007
COSTRUZIONI	145.548	2,1 %	0,9 %
.abitazioni (*)	76.980	3,6%	1,2%
- nuove (*)	37.132	3,0%	0,4%
- straord. (*)	39.848	4,1%	2,0%
.non residenziali (*)	68.568	0,4%	0,4%
- private (*)	38.057	1,5%	2,0%
- pubbliche (*)	30.511	-1,0%	-1,5%

(*) Stima Ance su Conti Economici Nazionali

Elaborazione Ance su dati Istat



Gli **investimenti in abitazioni**, secondo l'Ance, risulteranno nel 2007 pari a 79.952 milioni di euro. Rispetto al 2006 si registreranno incrementi del 3,9% in valore e dell'**1,2% in quantità** (+1,7% secondo le previsioni della Commissione Europea). I livelli produttivi dell'edilizia abitativa risulteranno, quindi, dinamici ma

caratterizzati da un tasso di crescita reale più contenuto rispetto a quelli registrati negli anni precedenti. L'evoluzione degli investimenti in abitazioni risulterà superiore alla media nazionale nel Mezzogiorno.

Gli investimenti in **nuove abitazioni** ammonteranno secondo l'Ance a 38.250 milioni di euro, registrando **aumenti** del 3,0% in valore e dello **0,4% in quantità**. Si tratta di un effetto di trascinamento: i livelli produttivi saranno sostenuti prevalentemente dalle iniziative messe in cantiere negli anni precedenti in quanto la domanda di nuove abitazioni presenta sintomi di rallentamento. Secondo le valutazioni delle imprese associate la domanda delle famiglie per l'acquisto della casa di proprietà risulterà solo moderatamente positiva mentre gli altri segmenti della domanda mostreranno tendenze negative. Il saldo dei giudizi delle imprese sull'evoluzione della richiesta di nuove abitazioni nel 2007 tende, infatti, ad annullarsi (+1%) per la domanda delle famiglie per l'acquisto

della prima casa, mentre resta ancorata su bassi profili la propensione ad investire in abitazioni da parte delle famiglie per reddito (saldo -19%), da parte delle imprese e delle istituzioni private (saldo -18%), da parte degli enti previdenziali pubblici (saldo -38%) e da parte della Amministrazione Pubblica (-25%).

Mentre nel Nord e nel Centro Italia le valutazioni imprenditoriali risultano negative per tutte le componenti della domanda di nuove abitazioni, nel Mezzogiorno la domanda delle famiglie risulta ancora positivamente intonata: il 53% delle imprese rileva incrementi della domanda di case da adibire a residenza principale mentre solo il 15% giudica tale componente in flessione. Nel Mezzogiorno, quindi, il saldo fra imprese che ritengono la domanda di prime case in aumento e quelle che effettuano valutazioni negative vede una forte **prevalenza delle indicazioni più favorevoli (+38%)**. Sempre nel Mezzogiorno il 31% delle imprese giudica in espansione la domanda delle famiglie di abitazioni per investimento mentre il 21% la giudica in flessione (saldo +10%).

**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	24	53	23	1
- famiglie per investimento	16	49	35	-19
- imprese e istituzioni private	13	56	31	-18
- enti previdenziali pubblici	5	58	37	-32
- amministrazione pubblica	9	57	34	-25
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	18	63	19	-1
- famiglie per investimento	13	55	32	-19
- imprese e istituzioni private	14	53	33	-19
- enti previdenziali pubblici	0	62	38	-38
- amministrazione pubblica	7	61	32	-25
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	13	55	32	-19
- famiglie per investimento	9	48	43	-34
- imprese e istituzioni private	7	62	31	-24
- enti previdenziali pubblici	5	58	37	-32
- amministrazione pubblica	5	59	36	-31
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	7	66	27	-20
- famiglie per investimento	9	44	47	-38
- imprese e istituzioni private	15	39	46	-31
- enti previdenziali pubblici	5	40	55	-50
- amministrazione pubblica	8	46	46	-38
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	53	32	15	38
- famiglie per investimento	31	48	21	10
- imprese e istituzioni private	18	62	20	-2
- enti previdenziali pubblici	11	64	25	-14
- amministrazione pubblica	15	59	26	-11

La domanda di **recupero edilizio** espressa dalle famiglie (singole e in condominio) risulterà ancora nel 2007 in aumento anche se più contenuto rispetto

agli anni precedenti (il saldo dei giudizi è pari a +9%) mentre la propensione delle altre tipologie di committenza verso tale forma di investimento risulta in diminuzione: per la domanda proveniente dalle imprese e dalle istituzioni private il saldo dei giudizi è lievemente negativo (-2%) mentre decisamente in calo risulta la domanda della Pubblica Amministrazione (saldo dei giudizi -17%) e degli enti previdenziali pubblici (-22%). L'analisi territoriale della domanda delle famiglie di recupero abitativo evidenzia una flessione nell'Italia Centrale (saldo dei giudizi -16%), trend moderatamente positivi nel Nord-Ovest (saldo +1%) e nel Nord Est (saldo +4%) e un accentuato sviluppo nel Mezzogiorno (saldo +41%). Attive nel Mezzogiorno anche tutte le altre componenti della domanda di recupero abitativo: il saldo dei giudizi risulta pari a +13% per quanto concerne la committenza composta da imprese e istituzioni private, a + 7% per la committenza degli enti previdenziali pubblici e a +16% per la pubblica amministrazione.

Gli ultimi dati disponibili relativi al **primo trimestre 2007** rilevano **78.214 comunicazioni di richiesta di agevolazioni per ristrutturazioni edilizie** e mostrano una significativa **crescita del 31,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**.

Gli *investimenti nel recupero abitativo* ammonteranno nel 2007 a 41.702 milioni di euro, registrando un *incremento* del 4,7% in valore e del 2,0% *in quantità*. Secondo le indicazioni delle imprese associate i livelli produttivi nel recupero edilizio dovrebbero registrare un discreto aumento nel Mezzogiorno.

**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	26	57	17	9
- imprese e istituzioni private	16	66	18	-2
- enti previdenziali pubblici	8	62	30	-22
- amministrazione pubblica	13	57	30	-17
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	21	59	20	1
- imprese e istituzioni private	15	68	17	-2
- enti previdenziali pubblici	4	68	28	-24
- amministrazione pubblica	7	61	32	-25
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	21	62	17	4
- imprese e istituzioni private	13	66	21	-8
- enti previdenziali pubblici	6	56	38	-32
- amministrazione pubblica	6	56	38	-32
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	12	60	28	-16
- imprese e istituzioni private	16	52	32	-16
- enti previdenziali pubblici	4	48	48	-44
- amministrazione pubblica	11	45	44	-33
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	48	45	7	41
- imprese e istituzioni private	18	77	5	13
- enti previdenziali pubblici	18	71	11	7
- amministrazione pubblica	28	60	12	16

Gli investimenti in costruzioni non residenziali, private e pubbliche, risulteranno nel 2007, secondo l'Ance, pari a 70.663 milioni di euro ed evidenzieranno un incremento del 3,1% in valore e dello 0,4% in quantità. La Commissione Europea assegna a questo aggregato una previsione di sviluppo pari al 3,1% in termini reali, più elevata, quindi, di quella ipotizzata dall'Ance. La divergenza fra le due valutazioni è probabilmente da riconnettere alla prudenza con la quale l'Ance valuta le ricadute sui livelli produttivi dell'anno in corso dei maggiori stanziamenti per le opere pubbliche previsti dalla legge finanziaria, i cui effetti saranno visibili negli anni immediatamente successivi.

Per quanto concerne i fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche l'indagine rapida sulle imprese associate rileva per il 2007 un ridimensionamento delle valutazioni negative circa le aspettative della domanda di investimento dei settori agricolo, industriale, commerciale e del credito mentre si conferma caratterizzata da una modesta prevalenza di attese di crescita la domanda del settore alberghiero (saldo +1%) e del settore dei servizi (saldo +3%). Nel Mezzogiorno tutte le componenti della domanda di beni strumentali, con la sola eccezione di quella proveniente dalla agricoltura, risultano positivamente intonate. Il saldo dei giudizi risulta pari a +25% per la domanda espressa dal settore alberghiero, a +19% per la domanda del settore del commercio e dei servizi e a +2% per l'industria e il credito.

Gli **investimenti in costruzioni non residenziali private** ammonteranno nel 2007 a 39.828 milioni di euro e presenteranno una variazione del 4,7% in valore e del 2,0% in termini reali.

**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	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	10	58	32	-22
- settore industriale	19	56	25	-6
- settore del commercio	22	54	24	-2
- settore alberghiero	24	53	23	1
- settore del credito	12	64	24	-12
- settore dei servizi	22	59	19	3

NORD OVEST	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	14	54	32	-18
- settore industriale	17	60	23	-6
- settore del commercio	14	62	24	-10
- settore alberghiero	18	56	26	-8
- settore del credito	11	65	24	-13
- settore dei servizi	18	61	21	-3

NORD EST	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	9	54	37	-28
- settore industriale	18	51	31	-13
- settore del commercio	18	53	29	-11
- settore alberghiero	18	55	27	-9
- settore del credito	11	59	30	-19
- settore dei servizi	17	58	25	-8

CENTRO	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	4	50	46	-42
- settore industriale	23	51	26	-3
- settore del commercio	21	50	29	-8
- settore alberghiero	19	50	31	-12
- settore del credito	13	52	35	-22
- settore dei servizi	23	58	19	4

MEZZOGIORNO	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	9	71	20	-11
- settore industriale	21	60	19	2
- settore del commercio	35	49	16	19
- settore alberghiero	38	49	13	25
- settore del credito	13	76	11	2
- settore dei servizi	30	59	11	19

L'Ance formula previsioni di flessione dei livelli di attività nelle opere pubbliche in un contesto caratterizzato, a livello nazionale, da un cedimento della domanda generalizzato a tutte le sue principali componenti che trova le sue più accentuate espressioni negative nel Nord Est mentre nel Mezzogiorno si ravvisano segnali di miglioramento della propensione ad investire nella infrastrutturazione del territorio da parte delle amministrazioni locali (saldo +24%) e delle amministrazioni centrali (saldo +5%).

Gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** ammonteranno nel 2007 a 30.835 milioni di euro e registreranno un incremento dell'1,1% in valore, interamente assorbito dalla dinamica inflativa. **In termini reali gli investimenti in opere pubbliche presenteranno una flessione dell'1,5% rispetto ai volumi dell'anno precedente.**

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	14	53	33	-19
- amministrazioni locali	23	48	29	-6
- aziende pubbliche	12	58	30	-18
- società concessionarie di servizi pubblici	13	62	25	-12
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	5	64	31	-26
- amministrazioni locali	15	59	26	-11
- aziende pubbliche	6	65	29	-23
- società concessionarie di servizi pubblici	12	63	25	-13
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	6	53	41	-35
- amministrazioni locali	11	51	38	-27
- aziende pubbliche	12	55	33	-21
- società concessionarie di servizi pubblici	8	59	33	-25
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	13	48	39	-26
- amministrazioni locali	16	51	33	-17
- aziende pubbliche	12	52	36	-24
- società concessionarie di servizi pubblici	18	58	24	-6
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	29	47	24	5
- amministrazioni locali	44	36	20	24
- aziende pubbliche	18	58	24	-6
- società concessionarie di servizi pubblici	13	67	20	-7

BOX - LE AGEVOLAZIONI FISCALI SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Ancora in aumento il numero di interventi di recupero edilizio. Dal monitoraggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate sulle comunicazioni di richiesta di detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione del patrimonio abitativo, risultano complessivamente 2.901.710 i contribuenti che da maggio 1998 a marzo 2007 si sono avvalsi di tali agevolazioni.

Nel corso del 2006 il numero di interventi di recupero è risultato pari a 371.084 domande, ed ha registrato un aumento dell'8,4% nel confronto con l'anno precedente.

Gli ultimi dati disponibili relativi al **primo trimestre 2007** rilevano **78.214 comunicazioni di richiesta di ristrutturazioni edilizie** e mostrano una significativa **crescita del 31,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**. Si tratta di un risultato mai raggiunto dall'inizio dell'applicazione dell'agevolazione fiscale. Il ritorno dell'IVA al 10% (dal 1 ottobre 2006) e le condizioni del tempo particolarmente favorevoli dei mesi invernali hanno inciso positivamente su questo risultato.

DETRAZIONI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comunicazioni inviate dai contribuenti

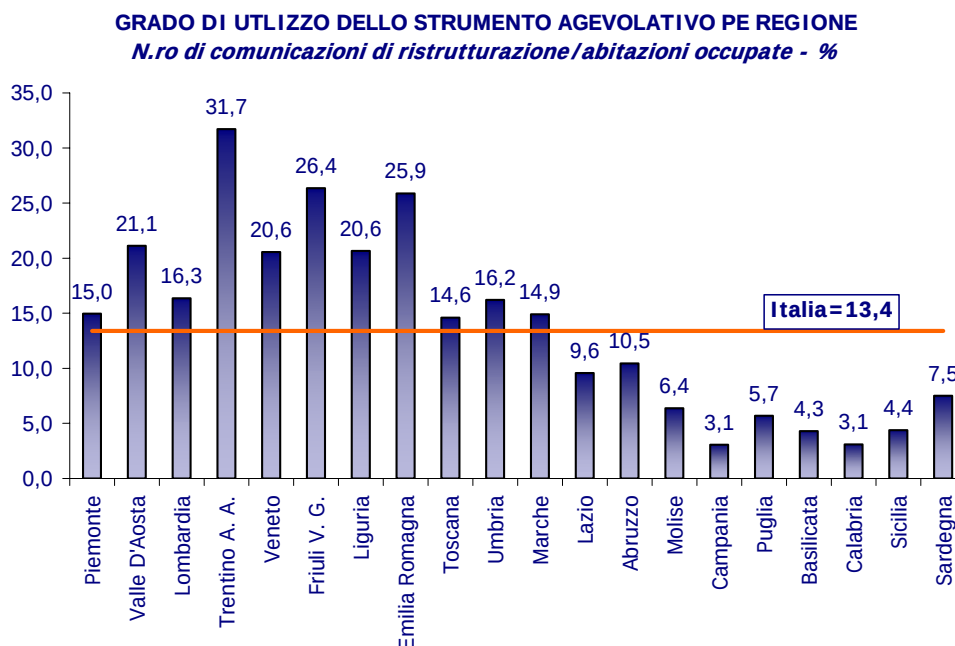
Comunazioni inviate dai contribuenti						Var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente			
	2003	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
Numero									
Gennaio	16.089	13.857	16.383	13.845	19.037	-13,9	18,2	-15,5	37,5
Febbraio	17.547	21.091	18.714	19.564	25.079	20,2	-11,3	4,5	28,2
Marzo	25.930	27.830	23.347	25.951	34.098	7,3	-16,1	11,2	31,4
Aprile	25.318	32.415	29.498	25.333		28,0	-9,0	-14,1	
Maggio	31.180	41.095	34.604	37.942		31,8	-15,8	9,6	
Giugno	32.391	38.657	32.633	35.589		19,3	-15,6	9,1	
Luglio	31.406	35.530	31.580	35.915		13,1	-11,1	13,7	
Agosto	17.872	19.616	21.166	21.519		9,8	7,9	1,7	
Settembre	34.427	29.831	31.323	35.062		-13,3	5,0	11,9	
Ottobre	28.620	32.585	35.845	46.841		13,9	10,0	30,7	
Novembre	25.231	29.499	31.842	38.047		16,9	7,9	19,5	
Dicembre	27.526	27.266	35.461	35.476		-0,9	30,1	0,0	
Totale anno	313.537	349.272	342.396	371.084		11,4	-2,0	8,4	
Gennaio - Marzo	59.566	62.778	58.444	59.360	78.214	5,4	-6,9	1,6	31,8

Elaborazioni Ance su dati Agenzia delle Entrate

Disaggregando i dati a livello territoriale si rileva che l'incremento registrato nel periodo gennaio – marzo 2007, risulta generalizzato a quasi tutte le regioni italiane. Fa eccezione la Valle d'Aosta che registra una lieve flessione pari a -0,4% nel confronto con il primo trimestre del 2006.

Nella ripartizione per area geografica si osserva che il Mezzogiorno cresce del 39% rispetto ai primi tre mesi del 2006, percentuale superiore al dato di media nazionale (+31,8%), il Nord ed il Centro definiscono incrementi tendenziali rispettivamente del 31,2% e del 29,8%.

Per esprimere il grado di recepimento dello strumento agevolativo si è elaborato un indicatore che mette in relazione le richieste di agevolazione fiscale con lo stock di abitazioni occupate. Rapportando il numero complessivo di richieste di agevolazioni (2.901.710 dal 1998 a marzo 2007) al numero di abitazioni occupate esistenti (Censimento Istat 2001), risulta che gli interventi hanno interessato nel complesso 13,4 unità abitative su 100.



Elaborazione Ance su dati Istat e Agenzia delle Entrate

Questa relazione ci consente di sottolineare, ancora una volta, la notevole differenza di comportamento tra il sud ed il centro – nord nell'utilizzo dell'agevolazione fiscale: nelle regioni meridionali il rapporto tra il numero delle domande inviate dai contribuenti tra il 1998 e marzo 2007 e le abitazioni esistenti risulta pari a 4,8 unità abitative su 100, un risultato notevolmente inferiore rispetto al nord e al centro che presentano valori del rapporto rispettivamente pari a 19,6 ed a 12,4 unità abitative.

Da questo indicatore si osserva che, nel periodo esaminato, le regioni del nord ed in particolare il Trentino Alto Adige (31,7%), il Friuli Venezia Giulia (26,4%) e l'Emilia Romagna (25,9%) risultano essere le regioni più vivaci nell'utilizzo dello strumento agevolativo. Di contro la Campania e la Calabria, con poco più di 3 unità abitative su 100, evidenziano un basso utilizzo dell'agevolazione fiscale.

DETRAZIONE PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comunicazioni inviate dai contribuenti

Regione	2004	2005	2006	Gen.- Mar. 2007	Var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente				
					2003	2004	2005	2006	Gen.- Mar.2007
Piemonte	30.579	30.686	32.120	6.706	-17,2	8,7	0,3	4,7	32,4
Valle D'Aosta	1.281	1.293	1.337	231	-20,3	26,8	0,9	3,4	-0,4
Lombardia	74.729	75.916	81.722	17.864	-1,4	19,6	1,6	7,6	34,2
Trentino Alto Adige	12.462	12.774	14.809	2.867	-13,9	3,6	2,5	15,9	21,5
Veneto	46.355	44.231	51.667	9.483	-16,2	18,3	-4,6	16,8	26,4
Friuli Venezia Giulia	16.940	17.410	18.868	3.103	13,8	4,1	2,8	8,4	8,4
Liguria	16.153	15.685	16.058	4.092	-10,4	9,9	-2,9	2,4	35,6
Emilia Romagna	51.331	49.400	55.044	12.042	-13,6	16,8	-3,8	11,4	39,5
Toscana	22.679	20.921	22.902	5.013	-21,9	11,8	-7,8	9,5	27,5
Umbria	5.305	5.628	6.049	1.247	-17,0	0,3	6,1	7,5	37,3
Marche	8.750	8.974	10.117	2.063	-16,0	4,6	2,6	12,7	32,5
Lazio	22.411	21.659	22.256	4.871	-18,7	8,3	-3,4	2,8	29,4
Abruzzo	5.618	5.646	5.735	1.128	-13,4	4,0	0,5	1,6	38,1
Molise	914	940	864	157	-18,9	2,9	2,8	-8,1	23,6
Campania	6.656	6.194	6.465	1.435	-26,0	6,8	-6,9	4,4	36,4
Puglia	9.495	8.713	8.602	2.071	-7,8	-9,4	-8,2	-1,3	47,1
Basilicata	1.095	1.048	1.004	166	-22,1	0,7	-4,3	-4,2	58,1
Calabria	2.666	2.520	2.242	491	-13,1	-0,9	-5,5	-11,0	16,6
Sicilia	8.817	7.917	7.423	1.749	-24,0	-6,3	-10,2	-6,2	29,2
Sardegna	5.036	4.841	5.800	1.435	-17,0	1,6	-3,9	19,8	54,6
Totale Italia	349.272	342.396	371.084	78.214	-12,6	11,4	-2,0	8,4	31,8
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>249.830</i>	<i>247.395</i>	<i>271.625</i>	<i>56.388</i>	<i>-9,6</i>	<i>14,7</i>	<i>-1,0</i>	<i>9,8</i>	<i>31,2</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>59.145</i>	<i>57.182</i>	<i>61.324</i>	<i>13.194</i>	<i>-19,4</i>	<i>8,2</i>	<i>-3,3</i>	<i>7,2</i>	<i>29,8</i>
<i>Italia Meridionale ed Insulare</i>	<i>40.297</i>	<i>37.819</i>	<i>38.135</i>	<i>8.632</i>	<i>-17,6</i>	<i>-2,0</i>	<i>-6,1</i>	<i>0,8</i>	<i>39,0</i>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Il successo ottenuto in circa nove anni di vita del provvedimento dimostra come il mercato ha assorbito tale strumento. Questo strumento ha contribuito non solo a migliorare la qualità delle abitazioni ma ha anche permesso di avviare processi di riqualificazione delle città e messa in sicurezza degli edifici. In questo senso, è apprezzabile la proroga dell'agevolazione fino al 31 dicembre 2007, disposizione inserita nella legge finanziaria 2007 (art. 1, comma 387, legge 296/2006), nella misura del 36% con importo massimo detraibile di 48.000 per unità immobiliare e non più per ogni singolo proprietario. A questo va aggiunto che il provvedimento proroga per tutto il 2007 anche l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per le spese sostenute per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili abitativi.

La legge Finanziaria non prevede, invece, la proroga del 36% per l'acquisto di unità poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati. In questo modo, viene limitata l'efficacia dell'agevolazione sui livelli produttivi del comparto delle ristrutturazioni.

GRADO DI UTILIZZO DELLO STRUMENTO AGEVOLATIVO PER REGIONE

Regione	Patrimonio abitativo occupato Censimento 2001	Numero totale delle operazioni agevolate gen. 98 - mar. 2007	Grado di utilizzo (Numero di operazioni di ristrutturazioni * 100 abitazioni occupate)
Piemonte	1.790.022	267.898	15,0
Valle D'Aosta	53.072	11.218	21,1
Lombardia	3.632.954	593.759	16,3
Trentino Alto Adige	364.548	115.606	31,7
Veneto	1.699.521	349.626	20,6
Friuli Venezia Giulia	493.258	130.018	26,4
Liguria	706.888	145.935	20,6
Emilia Romagna	1.637.382	423.566	25,9
Toscana	1.374.971	200.870	14,6
Umbria	310.586	50.321	16,2
Marche	546.635	81.563	14,9
Lazio	1.960.037	187.825	9,6
Abruzzo	459.622	48.049	10,5
Molise	118.968	7.605	6,4
Campania	1.850.845	56.716	3,1
Puglia	1.373.615	78.387	5,7
Basilicata	214.419	9.223	4,3
Calabria	705.253	21.769	3,1
Sicilia	1.778.524	77.991	4,4
Sardegna	582.168	43.765	7,5
Totale Italia	21.653.288	2.901.710	13,4
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>10.377.645</i>	<i>2.037.626</i>	<i>19,6</i>
<i>Italia centrale</i>	<i>4.192.229</i>	<i>520.579</i>	<i>12,4</i>
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	<i>7.083.414</i>	<i>343.505</i>	<i>4,8</i>

Elaborazione Ance su dati Istat e Agenzia delle Entrate

• **La storia delle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie^(*)**

1998-1999:

➤ **introduzione del "41 %"**

L'art.1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 ha istituito, a partire dal 1998, una detrazione IRPEF del 41% delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di recupero dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze possedute o detenute in locazione o comodato, da commisurarsi ad un importo massimo di 150 milioni di lire (euro 77.468,53), riferito ad ogni unità immobiliare posseduta o detenuta e a ciascun comproprietario (si raddoppia se i proprietari sono due, es. fra coniugi). La detrazione, inoltre, nel meccanismo originario di applicazione (valevole sino al 31 dicembre 2001) poteva essere ripartita in 5 o 10 rate annuali di pari importo, a scelta del contribuente.

^(*) A cura della Fiscalità Edilizia

2000-2001:

- **riduzione della percentuale di detrazione al 36%:**
- **introduzione dell'IVA al 10% sulle manutenzioni:**
- **estensione degli interventi agevolabili (dal 2001)**

Successivamente, a partire dal 2000, la percentuale della detrazione è stata ridotta al 36% (art.6, comma 15, lett.d, legge 488/1999 Finanziaria 2000), in contemporanea alla riduzione dal 20% al 10% dell'aliquota IVA prevista per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei medesimi edifici residenziali (introdotta dall'art.7 della citata legge Finanziaria 2000).

Inoltre, per effetto della legge 388/2000 (Finanziaria 2001), sono stati ampliati gli interventi agevolabili, che, a partire dal 1° gennaio 2001, sono stati estesi anche a quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (aventi ad oggetto ascensori e montacarichi), alla realizzazione di ogni strumento per favorire la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap, a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi, nonché all'esecuzione di opere atte ad evitare gli infortuni domestici. Questi lavori, quindi, possono rientrare nel beneficio, a prescindere dalla qualificazione degli stessi nelle categorie di intervento previste dalla legge 457/1978 (ora art.3 del D.P.R. 380/2001).

Come detto, per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2001, la detrazione poteva essere ripartita, su opzione del contribuente (da manifestare in sede di dichiarazione dei redditi), in 5 o 10 rate annuali di pari importo.

2002:

- **necessaria ripartizione della detrazione in 10 anni;**
- **calcolo in caso di prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti**

Sulle modalità applicative del beneficio fiscale è poi intervenuta la legge 28 dicembre 2001, n. 448 (Finanziaria 2002), che ha innanzi tutto stabilito che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2002 per la realizzazione degli interventi agevolati, la detrazione spettante deve essere necessariamente ripartita in dieci quote annuali, non potendo più il contribuente optare per la ripartizione quinquennale del beneficio fiscale. Resta fermo, in ogni caso, il fatto che la detrazione non può, per ciascun anno, essere superiore all'IRPEF dovuta sul reddito complessivo del medesimo periodo di imposta in cui le spese sono state sostenute (l'importo eccedente è perduto).

La Finanziaria 2002 (art.9, legge 448/2001), inoltre, ha introdotto altre importanti modifiche al meccanismo applicativo del beneficio fiscale, valevoli sempre a partire dal 1° gennaio 2002. Mentre, infatti, sino al 31 dicembre 2001 il limite massimo di spesa detraibile (€77.468,53) doveva riferirsi, oltre che ad ogni unità immobiliare ed a ciascun comproprietario o detentore della stessa, anche ad ogni periodo di imposta in cui venivano sostenute le spese per gli interventi agevolati, la legge 448/2001 ha introdotto, invece, una differenziazione nel calcolo del tetto massimo di spesa (€77.468,53) detraibile. Nel caso in cui, infatti, gli interventi realizzati nel corso del 2002 siano consistiti in una mera prosecuzione di lavori già iniziati in anni precedenti, la detrazione è spettata, con riferimento all'anno 2002, solamente se, e nella misura in cui, il tetto massimo dei 77.468,53 euro non fosse già stato utilizzato in precedenza.

In ogni caso, il limite massimo di spesa detraibile è riferito ad ogni unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati ed a ciascuno dei comproprietari o detentori della stessa che effettivamente sostiene le spese.

➤ ***estensione del beneficio all'acquisto di unità immobiliari all'interno di edifici interamente ristrutturati***

Novità più rilevanti sono state introdotte, sempre a partire dal 1° gennaio 2002 e sempre dalla legge 448/2001 (Finanziaria 2002), con l'estensione, fortemente auspicata dall'ANCE, del beneficio agli acquirenti e assegnatari di unità abitative poste in immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie. Dal 1° gennaio 2002, infatti, chi acquista un'unità immobiliare posta all'interno di un fabbricato interamente ristrutturato da un'impresa o da una cooperativa edilizia, può fruire della detrazione IRPEF del 36% commisurata al 25% del prezzo di acquisto dell'immobile (come risulta dall'atto di compravendita), nel limite di spesa massimo detraibile pari a 77.468,53 euro. Le condizioni originarie del beneficio, successivamente oggetto di diverse proroghe, prevedevano che sull'intero fabbricato fossero stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (di cui all'art.31, comma 1, lett. c) e d) della legge 457/1978) entro il 31 dicembre 2002 e che l'acquisto fosse avvenuto entro il 30 giugno 2003.

2003:

- ***riduzione del tetto massimo di spesa detraibile a 48.000 euro;***
- ***inclusione esplicita degli interventi di bonifica dall'amianto tra i lavori agevolati;***
- ***possibilità per i soggetti che hanno 75 o 80 anni d'età di ripartire la detrazione in cinque o tre rate***

Sul beneficio è poi intervenuta la legge 27 dicembre 2002, n. 289 (Finanziaria 2003), disponendo la proroga di un intero anno del termine di applicazione delle agevolazioni fiscali per gli acquisti degli immobili ristrutturati, abbassando, tuttavia, il tetto di spesa detraibile da €77.468,53 a €48.000. Sempre la Finanziaria 2003 ha previsto, inoltre, anche la proroga, limitatamente al 30 settembre 2003, sia della detrazione IRPEF del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale, fissando anche in questo caso il tetto massimo di spesa detraibile a 48.000 euro, sia dell'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici abitativi.

Nell'ambito degli interventi agevolabili, inoltre, la stessa disposizione normativa, ha specificato che dal 1° gennaio 2003, danno diritto alla detrazione di imposta anche le spese relative agli interventi di bonifica dall'amianto, sempre a condizione che le stesse siano sostenute e pagate con bonifico.

Ulteriore modifica apportata con effetto dal 2003 è l'introduzione della possibilità, per i contribuenti che età non inferiore a 75 o 80 anni, di optare per la più favorevole ripartizione della detrazione spettante, rispettivamente in 5 o 3 rate annuali costanti, anziché in 10.

La detrazione IRPEF del 36% per gli interventi di recupero e l'IVA ridotta al 10% per le manutenzioni sono state, poi, oggetto di proroga sino al 31 dicembre 2003, disposta rispettivamente dal D.L. 147/2003 (convertito nella legge 200/2003) e dal D.L. 30 settembre 2003, n. 269 (convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n.326).

2004-2005:

➤ ***proroga biennale***

Novità importanti sulla detrazione IRPEF erano state introdotte dalla legge Finanziaria 2004 (art.2, commi 15-16, legge 350/2003) che, nel disporre la proroga di un anno dei benefici, aveva riportato, con efficacia dal 1° gennaio 2004, la percentuale di detrazione spettante nella misura originaria del 41% (come era per gli anni 1998-1999) ed aveva innalzato l'importo massimo di spese ammesse al beneficio a 60.000 Euro (anziché 48.000 Euro). Le stesse novità riguardavano anche l'applicazione delle agevolazioni all'acquisto di immobili ristrutturati da imprese.

Tuttavia, l'art.23-bis del decreto legge 24 dicembre 2003, n.355 (convertito, con modificazioni nella legge 27 febbraio 2004, n.47) ha in sostanza annullato, con efficacia retroattiva al 1° gennaio 2004, tutte le novità che erano state introdotte dalla Finanziaria 2004, prevedendo il ritorno, sia della percentuale di detraibilità alla misura del 36%, sia del tetto massimo di spese ammesse all'agevolazione a 48.000 euro (come per il 2003).

A fronte di ciò, però, lo stesso provvedimento ha prorogato il beneficio per un biennio (2004 e 2005), provvedendo anche ad estendere, con efficacia dal 1° gennaio 2004 e sino al 31 dicembre 2005, l'applicazione dell'IVA ridotta al 10% per le manutenzioni degli edifici residenziali.

La stessa proroga biennale (con il tetto massimo di 48.000 euro) ha interessato anche l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici ristrutturati da imprese.

2006 (1° gen - 30 sett):

- ***proroga e ritorno al 41 %;***
- ***ritorno dell'IVA al 20 % sulle manutenzioni;***
- ***dal 4 luglio 2006: indicazione in fattura del costo della manodopera***

La Finanziaria 2006 (legge 23 dicembre 2005, n.266, art.1, comma 121), oltre a disporre un'ulteriore proroga annuale del beneficio, aveva anche riportato, dal 1° gennaio 2006, dal 36% al 41% (come era per gli anni 1998-1999) la percentuale di detrazione spettante, mantenendo però il limite massimo di spese detraibili a 48.000 euro. La stessa novità riguardava anche l'applicazione della medesima agevolazione all'acquisto di unità poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzioni.

Il ritorno alla più alta percentuale del 41% era stato, però, compensato dalla mancata proroga per il 2006 dell'aliquota IVA ridotta al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni, la quale, pertanto, dal 1° gennaio 2006, risultava applicabile nella misura ordinaria del 20%.

L'art. 35, commi 19-20, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (cosiddetto decreto "Visco-Bersani", convertito con modificazioni nella legge

4 agosto 2006 n.248) ha poi previsto, come condizione ulteriore, pena la decadenza dal beneficio, l'indicazione in fattura del costo della manodopera, a partire dal 4 luglio 2006.

2006 (1° ott - 31 dic):

- **ritorno al 36 %;**
- **reintroduzione dell'IVA al 10 % sulle manutenzioni;**
- **limite di spese detraibili riferito ad abitazione;**

Lo stesso decreto 223/2006 (art.35, commi 35-ter e 35-quater), inoltre, ha introdotto ulteriori importanti novità sull'agevolazione, a decorrere dal 1° ottobre 2006. A partire da tale data, infatti, la percentuale di detrazione è stata riportata dal 41% al 36%, in virtù della reintroduzione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni, fatturati dal 1° ottobre al 31 dicembre 2006.

Ulteriore modifica prevista dal decreto "Visco-Bersani", sempre a decorrere dal 1° ottobre 2006, è relativa al calcolo del limite massimo di spese ammesse in detrazione, che deve intendersi riferito ad ogni singola abitazione e non più anche alla persona fisica. Pertanto, dal 1° ottobre 2006, il limite massimo di 48.000 euro non può più essere calcolato sulla spesa effettuata da ciascun comproprietario o detentore, ma sull'importo complessivamente speso per l'intervento.

Le stesse modifiche hanno interessato anche la detrazione spettante in caso di acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati da imprese, o da cooperative che provvedano anche alla successiva vendita.

2007:

- **proroga del 36 %;**
- **limite di spese detraibili riferito ad unità immobiliare;**
- **conferma dell'IVA al 10 % sulle manutenzioni;**
- **estensione dell'indicazione del costo della manodopera per l'applicazione dell'IVA al 10 %**

Da ultimo, la Finanziaria 2007 (legge 27 dicembre 2006, n.296, art.1, commi 387-388), ha prorogato, a partire dal 1° gennaio 2007 e sino al 31 dicembre 2007, la detrazione con aliquota del 36% per le opere di recupero edilizio, mantenendo altresì l'importo massimo di spesa a 48.000 euro per unità immobiliare (art. 1, comma 387, lett. a). Tuttavia, la proroga riguarda solamente le spese per gli interventi di recupero edilizio. Non è stato infatti ulteriormente prolungato il beneficio per l'acquisto di unità poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati. In tale ultima ipotesi, quindi, la detrazione continua ad applicarsi solo per gli acquisti di abitazioni effettuati entro il 30 giugno 2007, a condizione che gli interventi di integrale ristrutturazione dell'edificio siano stati ultimati entro il 31 dicembre 2006.

Anche per il 2007, inoltre, la legge 296/2006 (art. 1, comma 388), ha ribadito il vincolo di indicare in fattura il costo della manodopera utilizzata, pena la decadenza dalla detrazione.

In secondo luogo, è stata confermata, dal 1° gennaio 2007 fino al 31 dicembre 2007, l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni (art. 1, comma 387, lett. b, legge 296/2006). La legge finanziaria 2007 ha esteso anche a tali interventi l'indicazione in fattura del costo della manodopera. In mancanza di tale adempimento, verrà applicata l'aliquota ordinaria del 20%.

L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI NEL 2006

L'Istat analizza l'andamento del mercato del lavoro attraverso due metodi differenti. L'indagine campionaria svolta sulle forze di lavoro, che esprime il numero di "persone fisiche" residenti che partecipa al processo produttivo, e le stime di contabilità nazionale che si basano su un concetto di volume di lavoro (ULA-unità di lavoro) che misura il numero teorico di lavoratori a tempo pieno.

In base ai dati delle forze di lavoro, l'analisi dell'occupazione nel settore delle costruzioni mostra nel corso del 2006 una diminuzione dello 0,6% nel confronto con l'anno precedente. Lo stesso fenomeno analizzato attraverso le stime di contabilità nazionale evidenzia, invece, ancora una crescita del volume di lavoro impiegato nel settore pari a +0,6%.

La flessione registrata dalle forze di lavoro ha interessato esclusivamente l'occupazione edile autonoma, che risulta diminuita del 2% rispetto al 2005. Per i lavoratori alle dipendenze si registra una crescita tendenziale, seppur contenuta, dello 0,2%.

Nell'area settentrionale e meridionale gli occupati mostrano una flessione rispettivamente dello 0,3% e del 2,4%. Nell'area centrale, invece, si rileva un aumento dei livelli occupazionali dell'1,8%.

L'analisi di lungo periodo degli occupati nelle costruzioni mostra come il settore continui a svolgere un ruolo di traino del mercato del lavoro. Tra il 1998 e il 2006 gli addetti al settore sono aumentati del 27,3%, mentre nell'insieme dei settori economici, nello stesso arco di tempo, il numero di occupati è cresciuto dell'11,6%.

Gli occupati nella rilevazione Istat delle forze di lavoro

Nel corso del 2006, in base alle indicazioni provenienti dalla rilevazione Istat sulle forze di lavoro², **il settore delle costruzioni ha dato, in media, lavoro a 1.900.000 persone** ed ha registrato una **diminuzione dei livelli occupazionali dello 0,6% nel confronto con l'anno precedente.**

² A partire dal 2004 l'Istat ha dato inizio, in conformità con i nuovi Regolamenti Europei (n. 577/98), alla nuova Rilevazione Continua delle Forze di Lavoro (RCFL). La principale novità della nuova indagine riguarda la modalità di raccolta delle informazioni. Le interviste sono distribuite in modo uniforme durante l'arco dell'anno, a differenza della precedente rilevazione che faceva riferimento ad una specifica settimana per ciascun trimestre. La popolazione di riferimento per le interviste è costituita dalle famiglie residenti che vengono selezionate casualmente, secondo un complesso disegno campionario, dalle liste anagrafiche dei comuni. Complessivamente vengono estratte 76.800 famiglie a trimestre. In un anno vengono intervistate circa 300.000 famiglie.

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

	Migliaia	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
1998	1.493	-1,5
1999	1.521	1,9
2000	1.559	2,5
2001	1.641	5,2
2002	1.674	2,0
2003	1.742	4,0
2004	1.833	5,2
2005	1.913	4,4
2006	1.900	-0,6
<i>I Trim. 2006</i>	<i>1.919</i>	<i>1,0</i>
<i>II Trim. 2006</i>	<i>1.897</i>	<i>-2,4</i>
<i>III Trim. 2006</i>	<i>1.852</i>	<i>-2,0</i>
<i>IV Trim. 2006</i>	<i>1.932</i>	<i>0,9</i>

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

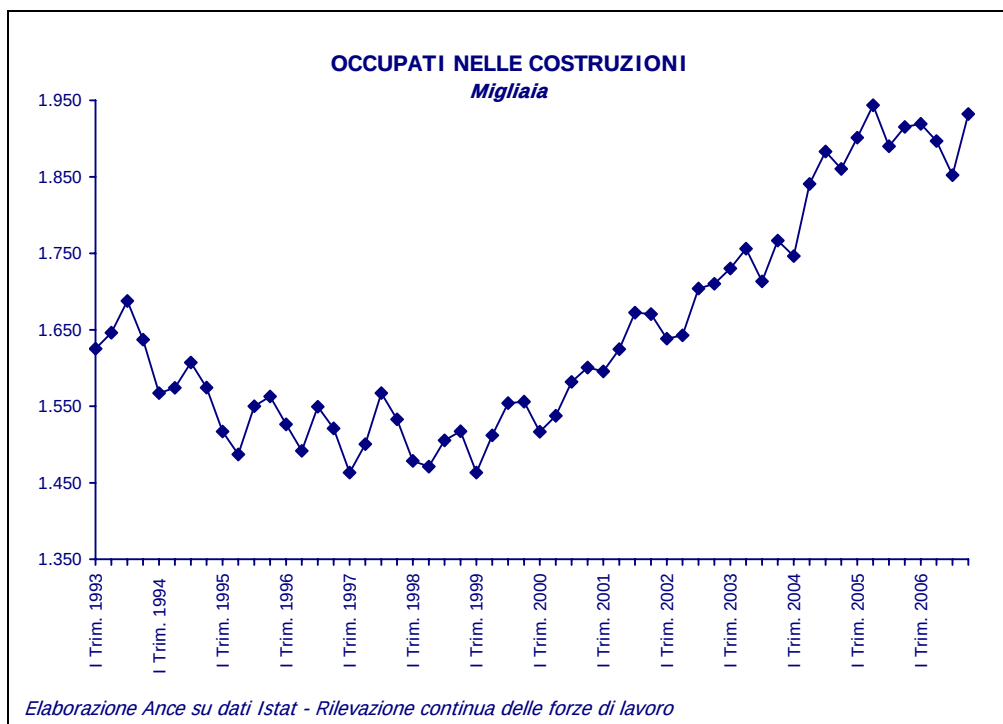
L'analisi trimestrale dei dati, nel corso del 2006, mostra un andamento altalenante. Dopo un primo trimestre 2006 caratterizzato da un aumento tendenziale degli occupati dell'1%, seguono due trimestri che mostrano, invece, un calo del 2,4% nel secondo trimestre e del 2% nel terzo trimestre 2006 nel confronto con gli stessi trimestri del 2005. Queste flessioni sono il risultato del confronto con i trimestri del 2005, periodi nei quali sono stati registrati livelli molto elevati di occupazione nel settore delle costruzioni.

L'ultimo trimestre del 2006 interrompe questa dinamica negativa e registra un aumento dello 0,9% rispetto al quarto trimestre del 2005.

Come si evidenzia nel grafico successivo, negli anni compresi tra il 2003 ed il 2005 i livelli occupazionali del settore sono cresciuti a tassi elevati, rispettivamente pari a +4%, +5,2% e +4,4%. In particolare nel secondo trimestre del 2005 si è registrata una crescita tendenziale del 5,6% ed è stato raggiunto il livello più elevato di occupati nel settore delle costruzioni.

Nel corso di questi ultimi anni, un elemento di rilievo che ha inciso sulla crescita occupazionale, non solo del settore edile, è ascrivibile all'incremento della popolazione straniera registrata in anagrafe, a seguito della regolarizzazione, a partire dal 2002, dei rapporti di lavoro dei cittadini stranieri privi di permesso di soggiorno per motivi di lavoro (cfr. box "L'occupazione straniera nel settore delle costruzioni").

Fondamentale continua ad essere il ruolo di volano che il settore delle costruzioni è venuto assumendo nei confronti dell'intera economia, con incrementi senza riscontro in nessun altro settore di attività economica. Negli ultimi otto anni (1998 – 2006) il settore delle costruzioni ha visto crescere l'occupazione del 27,3% ovvero di 407.000 addetti.

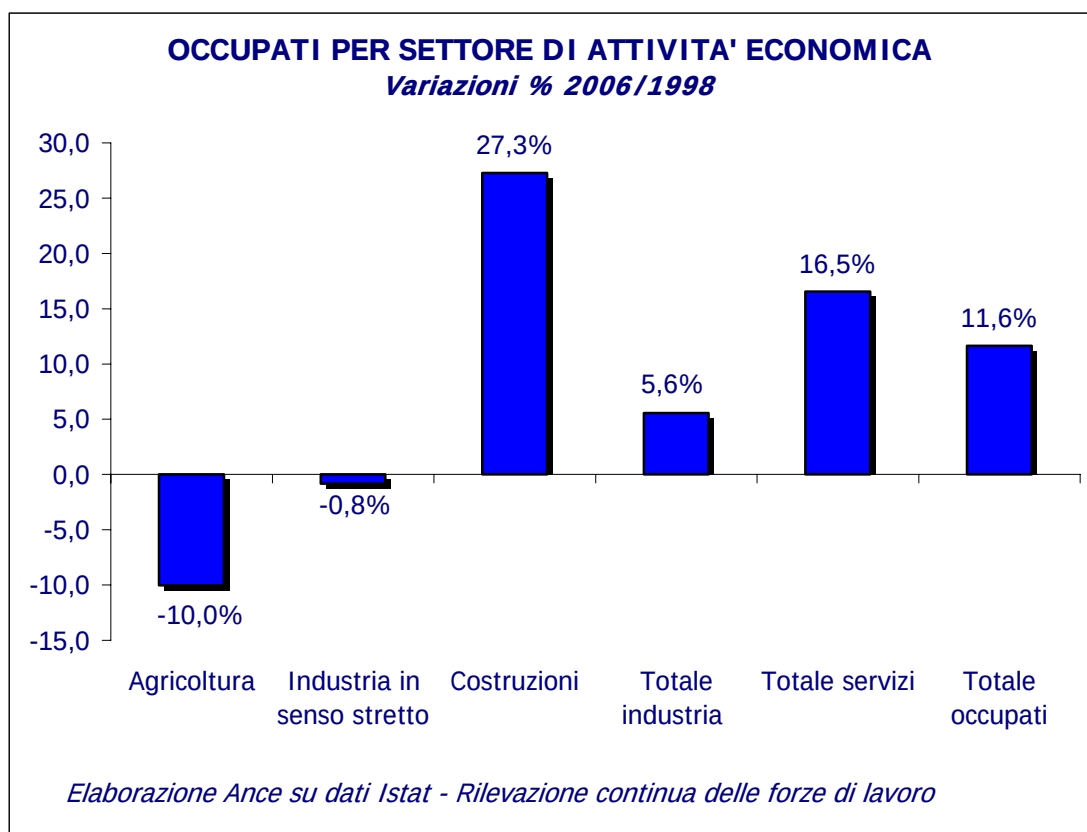


Nello stesso periodo, l'industria in senso stretto ha mostrato una diminuzione dello 0,8%, l'agricoltura ha perso il 10% di occupati, mentre i servizi (commercio, alberghi e ristoranti, trasporti, comunicazioni credito e assicurazione, servizi alle imprese, pubblica amministrazione, istruzione, sanità e altri servizi personali) registrano un aumento del 16,5% degli occupati. **Complessivamente il numero di occupati nell'intero sistema economico è aumentato dell'11,6%.**

OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA

Settori di attività economica	Variazioni %		
	2005/2004	2006/2005	2006/1998
Agricoltura	-4,3	3,6	-10,0
Industria in senso stretto	-0,2	0,0	-0,8
Costruzioni	4,4	-0,6	27,3
Totale industria	1,0	-0,2	5,6
Totale servizi	0,9	2,8	16,5
Totale occupati	0,7	1,9	11,6

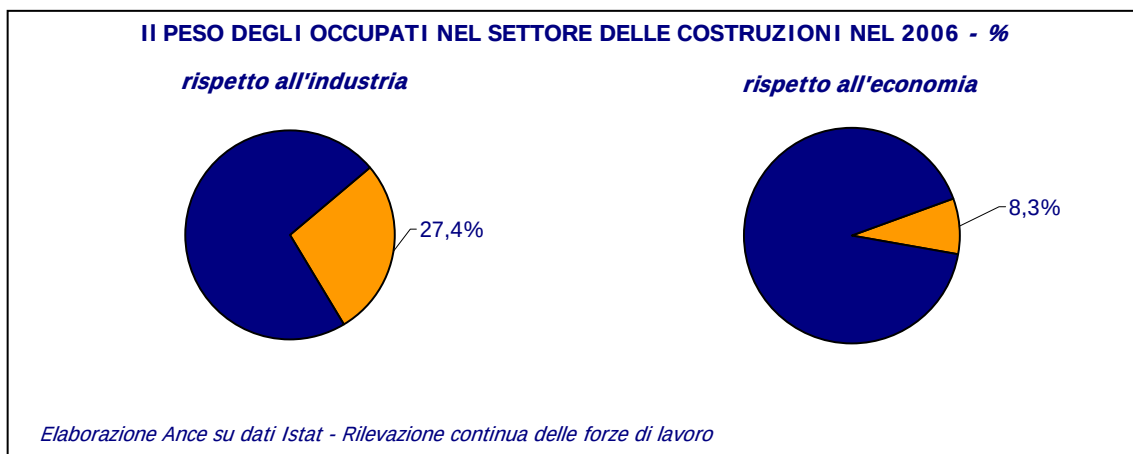
Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua delle forze di lavoro



Rilevante è anche il peso degli occupati nelle costruzioni rispetto a quelli dell'industria e del totale dei settori economici. Nel settore delle costruzioni lavorano 1.900.000 persone che costituiscono il **27,4% degli occupati dell'industria e l'8,3% degli occupati in tutti i settori economici**.

Il contributo del settore delle costruzioni, nel corso degli anni, è aumentato sensibilmente; nel 1998 gli occupati nelle costruzioni rappresentavano, infatti, il 22,8% dell'occupazione industriale ed il 7,3% dell'economia.

Nella distribuzione per area geografica particolarmente rilevante è il peso degli occupati nelle costruzioni nel 2006, rispetto all'industria, nel Sud (41,4%). Lo stesso rapporto risulta del 21,9% nel Nord e del 29,1% nel Centro.



IL PESO DEGLI OCCUPATI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Anno 2006 - %

Regione	Rispetto all'industria	Rispetto all'economia
Piemonte	20,9	7,5
Valle D'Aosta	50,8	12,5
Lombardia	20,9	7,7
Trentino Alto Adige	35,7	9,3
Veneto	22,1	8,6
Friuli Venezia Giulia	18,1	6,1
Liguria	35,3	7,4
Emilia Romagna	20,2	7,1
Toscana	27,0	7,9
Umbria	28,6	9,2
Marche	19,4	7,6
Lazio	37,6	7,3
Abruzzo	30,5	9,1
Molise	36,3	11,0
Campania	40,5	9,9
Puglia	35,6	9,4
Basilicata	42,7	12,2
Calabria	54,1	10,5
Sicilia	47,6	8,7
Sardegna	46,9	10,3
Totale Italia	27,4	8,3
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>21,9</i>	<i>7,7</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>29,1</i>	<i>7,7</i>
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	<i>41,4</i>	<i>9,6</i>
<i>Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua delle forze di lavoro</i>		

Occupati nelle costruzioni per posizione nella professione. L'andamento positivo degli addetti alle dipendenze, ormai in atto da alcuni anni, si conferma anche nel 2006. Dai dati dell'Istat si osserva, infatti, che la diminuzione tendenziale dell'occupazione edile nel 2006 è riconducibile ai lavoratori autonomi che registrano un calo del 2% rispetto all'anno precedente, a fronte di un lieve aumento dello 0,2% delle posizioni lavorative alle dipendenze.

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>I Trim. 2006</i>	<i>0,7</i>	<i>1,3</i>	<i>1,0</i>
<i>II Trim. 2006</i>	<i>-2,4</i>	<i>-2,5</i>	<i>-2,4</i>
<i>III Trim. 2006</i>	<i>1,4</i>	<i>-7,4</i>	<i>-2,0</i>
<i>IV Trim. 2006</i>	<i>1,1</i>	<i>0,5</i>	<i>0,9</i>

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

Con riferimento alla composizione della domanda di lavoro, gli occupati nel settore delle costruzioni sono costituiti per il 62,5% da persone dipendenti e per il 37,5% da lavoratori autonomi.

In particolare, l'81,9% degli occupati alle dipendenze è rappresentato da operai, il 12,3% da impiegati, il 3,9% da apprendisti ed un 2% circa è costituito da dirigenti e quadri.

Rispetto ai lavoratori autonomi, l'82,8% è costituito da lavoratori in proprio, l'8,1% da imprenditori, il 4,3% da coadiuvanti familiari, il 2,8% da liberi professionisti ed il restante 2% da soci di cooperativa, dai Co.co.co e dai prestatori d'opera occasionali.

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER POSIZIONE NELLA PROFESSIONE
Anno 2006

Posizione nella professione	Migliaia	Composizione %	
		sul totale	per posizione
Indipendenti:	712	37,5	100,0
- Imprenditori	58	3,0	8,1
- Liberi professionisti	20	1,1	2,8
- Lavoratori in proprio	589	31,0	82,8
- Soci di cooperativa	2	0,1	0,3
- Coadiuvanti familiari	30	1,6	4,3
- Co.co.co	9	0,5	1,3
- Prestatori d'opera occasionali	3	0,2	0,4
Dipendenti:	1.189	62,5	100,0
- Dirigenti	6	0,3	0,5
- Quadri	15	0,8	1,3
- Impiegati	146	7,7	12,3
- Operai	974	51,2	81,9
- Apprendisti	47	2,5	3,9
Totale	1.900	100,0	

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

**OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER POSIZIONE NELLA
PROFESSIONE**

Posizione nella professione	Var. % 2005 / 2004	Var. % 2006 / 2005
Indipendenti:	-0,1	-2,0
- Imprenditori	-6,1	-14,1
- Liberi professionisti	-12,6	-12,4
- Lavoratori in proprio	3,2	0,2
- Soci di cooperativa	-15,1	-38,0
- Coadiuvanti familiari	-20,0	-9,4
- Co.co.co	0,7	-0,6
- Prestatori d'opera occasionali	-46,8	33,4
Dipendenti:	7,3	0,2
- Dirigenti	-24,1	-2,4
- Quadri	35,2	-5,4
- Impiegati	1,0	-6,5
- Operai	8,2	1,8
- Apprendisti	9,2	-7,9
Totale	4,4	-0,6

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 corso del 2006 si rilevano andamenti negativi nelle singole aree geografiche ad eccezione dell'area del Centro che registra un aumento dell'occupazione.

Nel dettaglio, l'area del Nord mostra mediamente una flessione contenuta (-0,3% nel confronto con il 2005) dei livelli occupazionali, mentre nell'area del Mezzogiorno la diminuzione risulta più rilevante pari a -2,4%. Nell'area del Centro, invece, prosegue l'andamento positivo degli occupati nel settore, sebbene ad un tasso più contenuto rispetto agli anni precedenti (+1,8% rispetto al 2005; +10% rispetto al 2004; +5% rispetto al 2003).

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER REGIONE

Migliaia

Regione	2004	2005	2006	Var. % rispetto all'anno precedente		
				2004	2005	2006
Piemonte	135	136	139	-0,2	0,2	2,4
Valle d'Aosta	7	7	7	4,3	4,2	-0,4
Lombardia	317	339	330	9,9	6,9	-2,4
Trentino A. A.	38	40	42	2,5	3,9	5,2
Veneto	167	177	180	3,2	6,3	1,6
Friuli V. G.	37	34	32	-7,4	-5,9	-7,9
Liguria	47	49	47	5,3	4,4	-2,6
Emilia R.	129	136	137	8,5	4,7	0,8
Toscana	113	121	122	2,1	7,4	1,0
Umbria	28	33	33	8,8	17,4	-0,4
Marche	41	50	49	14,1	22,3	-2,1
Lazio	138	148	154	4,2	7,0	4,3
Abruzzo	42	44	45	-2,5	3,0	3,8
Molise	11	12	12	-5,3	3,8	1,2
Campania	170	177	171	3,4	4,0	-3,1
Puglia	120	122	117	14,3	1,6	-3,3
Basilicata	23	23	24	10,2	-0,4	4,6
Calabria	64	61	64	-5,5	-3,5	4,5
Sicilia	136	137	131	10,2	0,4	-4,0
Sardegna	70	69	63	2,3	-1,6	-9,1
Italia	1.833	1.913	1.900	5,2	4,4	-0,6
Nord	877	917	914	5,3	4,6	-0,3
Centro	320	352	358	5,0	10,0	1,8
Sud ed isole	636	644	628	5,2	1,2	-2,4

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

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

Nell'area del Nord la componente che incide sul calo occupazionale complessivo è il lavoro autonomo che registra una diminuzione dell'1,7% mentre i lavoratori alle dipendenze risultano aumentati dello 0,6%. La flessione occupazionale nell'area del Sud e delle Isole deriva sia dai lavoratori alle dipendenze che registrano un calo del 3,2% che dal numero dei lavoratori autonomi (-0,5% rispetto al 2005).

Nel Centro l'aumento è ascrivibile sia al lavoro dipendente (+6,8% nel confronto con il 2005) che agli autonomi che registrano un aumento tendenziale del 5%.

OCCUPATI DIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI PER REGIONE
Migliaia

Regione	2004	2005	2006	Var. % rispetto all'anno precedente		
				2004	2005	2006
Piemonte	74	73	73	-6,3	-0,7	-0,4
Valle d'Aosta	4	5	4	17,0	9,1	-5,0
Lombardia	177	210	204	5,8	18,7	-2,7
Trentino A. A.	25	26	28	-2,2	2,2	6,3
Veneto	87	95	104	11,8	9,3	8,8
Friuli V. G.	23	22	21	-8,9	-6,4	-3,8
Liguria	27	26	29	4,6	-2,7	8,6
Emilia R.	68	72	70	12,8	5,9	-2,6
Toscana	57	66	66	3,8	16,5	-0,4
Umbria	15	18	20	-3,1	19,1	8,2
Marche	20	26	28	1,4	26,9	9,8
Lazio	86	93	103	1,4	8,2	10,8
Abruzzo	25	27	28	-9,2	8,6	1,3
Molise	8	8	8	-5,8	4,4	0,0
Campania	112	118	114	2,6	6,0	-3,7
Puglia	83	87	82	18,3	4,8	-6,0
Basilicata	17	17	18	4,9	-0,3	5,7
Calabria	45	46	45	-2,0	1,6	-0,3
Sicilia	99	99	97	4,5	0,1	-2,6
Sardegna	51	49	46	-2,6	-3,8	-7,4
Italia	1.106	1.186	1.189	3,7	7,3	0,2
Nord	486	530	533	4,4	8,9	0,6
Centro	179	203	217	1,7	13,9	6,8
Sud ed isole	441	453	438	3,6	2,7	-3,2

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	2004	2005	2006	Var. % rispetto all'anno precedente		
				2004	2005	2006
Piemonte	62	62	66	8,2	1,3	5,7
Valle d'Aosta	3	2	3	-11,6	-3,9	4,7
Lombardia	140	129	126	15,5	-8,1	-2,0
Trentino A. A.	13	14	14	13,4	7,3	3,1
Veneto	80	82	76	-4,8	3,0	-6,8
Friuli V. G.	14	13	11	-4,6	-5,2	-14,8
Liguria	20	22	19	6,3	14,2	-15,9
Emilia R.	61	63	66	4,0	3,4	4,7
Toscana	56	55	57	0,5	-1,8	2,7
Umbria	12	14	13	28,1	15,3	-11,4
Marche	21	24	21	30,1	17,9	-14,7
Lazio	52	54	51	9,2	5,0	-6,8
Abruzzo	17	16	18	9,5	-5,3	8,0
Molise	3	3	4	-3,9	2,4	4,2
Campania	58	58	57	5,0	0,1	-2,0
Puglia	36	34	36	6,2	-5,6	3,5
Basilicata	6	6	6	29,2	-0,5	1,6
Calabria	19	16	19	-12,8	-15,7	18,4
Sicilia	37	37	34	29,1	1,3	-7,6
Sardegna	18	19	17	18,9	4,6	-13,2
Italia	727	727	712	7,7	-0,1	-2,0
Nord	391	387	381	6,4	-0,8	-1,7
Centro	141	148	141	9,5	5,1	-5,0
Sud ed isole	195	191	190	9,0	-2,3	-0,5

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

L'Istat, nell'ambito della rilevazione continua sulle forze di lavoro, pubblica le stime sulla partecipazione al mercato del lavoro della popolazione straniera³.

Tale rilevazione, iniziata nell'anno 2005, assume una notevole importanza in quanto, nel corso degli ultimi anni, la presenza straniera nel mercato del lavoro italiano è divenuta sempre più rilevante.

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

	2005	2006	Var. % 2006/2005	Comp. % 2006
Agricoltura	53	52	-1,9	3,9
- Industria in senso stretto	292	320	9,7	23,7
- Costruzioni	184	232	26,3	17,2
Totale industria	476	552	16,1	41,0
Totale servizi	641	744	16,0	55,2
Totale occupati	1.169	1.348	15,3	100,0

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

l'industria in senso stretto, il 17,2% nelle costruzioni ed il restante 3,9% nel settore agricolo.

Nel corso del 2006, il settore delle costruzioni ha dato, in media, lavoro a 232.000 persone straniere residenti in Italia. Il numero di occupati stranieri nelle costruzioni nel 2006 è aumentato del 26,3% nel confronto con l'anno precedente. Un tasso di crescita ampiamente superiore rispetto alla crescita rilevata negli altri settori di attività economica.

Gli occupati stranieri nell'insieme dei settori economici crescono del 15,3% per effetto di significativi aumenti del 26,3% delle costruzioni, del 16% dei servizi e di un aumento più contenuto nell'industria in senso stretto (+9,7% nel confronto con il 2005). Per il settore agricolo si registra, invece, una flessione tendenziale dell'1,9%.

L'incremento degli occupati stranieri in edilizia nel 2006 risulta come sintesi di un aumento sia degli addetti alle dipendenze (+26% nel confronto con il 2005) sia dei lavoratori autonomi (+27,5% nel confronto con il 2005).

Con riferimento alle ripartizioni territoriali, si registra che poco meno di due terzi dell'occupazione straniera in edilizia si concentra nel Nord (61,9%). Nel Centro e nel Mezzogiorno è presente rispettivamente il 29,6% e l'8,4% degli occupati stranieri.

³ 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 2005 la popolazione straniera residente in Italia risulta pari a 2.670.514 e registra un aumento dell'11,2% nel confronto con il 2004.

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
Migliaia			
2005	147	37	184
2006	185	47	232
Var. % rispetto all'anno precedente			
2006	26,0	27,5	26,3

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

(+39,7%). Nel Nord si registra una crescita più contenuta pari a +18,2%.

Nell'area del Centro e del Mezzogiorno è la componente dei lavoratori alle dipendenze ad incidere maggiormente sulla crescita occupazionale straniera complessiva, mentre nel Nord aumentano soprattutto i lavoratori autonomi.

Nel confronto con il 2005, 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 Centro (+42,2% nel confronto con il 2005) e nel Mezzogiorno

OCCUPATI STRANIERI NELLE COSTRUZIONI PER AREA GEOGRAFICA - Migliaia

Area geografica	2005			2006		
	Dip.	Indip.	Tot.	Dip.	Indip.	Tot.
Nord	99	23	122	110	33	144
Centro	36	13	48	58	11	69
Mezzogiorno	12	2	14	17	2	19
Italia	147	37	184	185	47	232

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

OCCUPATI STRANIERI NELLE COSTRUZIONI PER AREA GEOGRAFICA Var. % 2006/2005

Area	Dip.	Indip.	Tot.
Nord	11,5	47,8	18,2
Centro	60,7	-10,5	42,2
Mezzogiorno	41,8	24,0	39,7
Italia	26,0	27,5	26,3

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

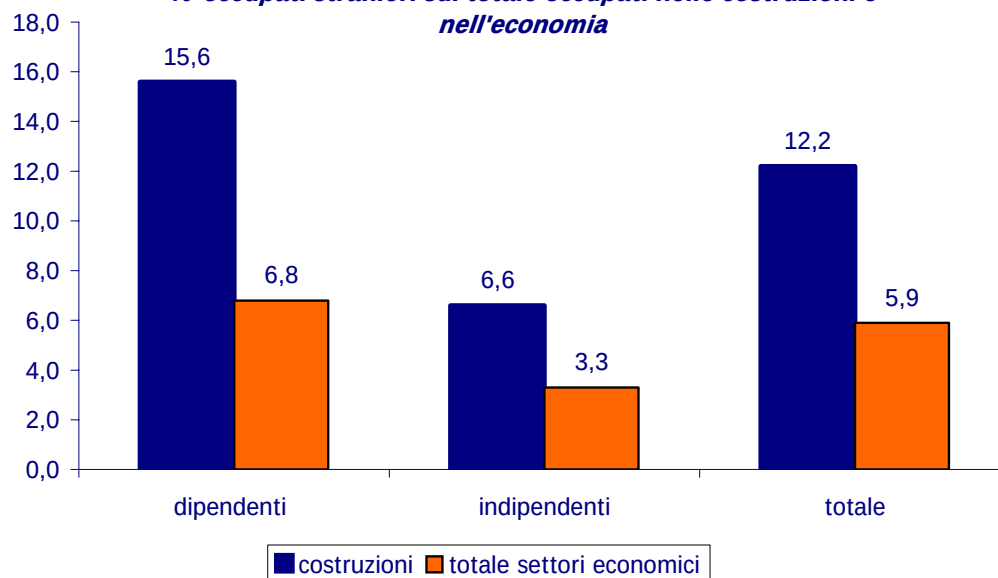
**% DI OCCUPATI STRANIERI SUL TOTALE OCCUPATI PER
SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA IN ITALIA
Anno 2006**

	Occupati stranieri	Occupati totale	% occupati stranieri sul totale occupati
	<i>Migliaia</i>		
Agricoltura	52	982	5,3
- Industria in senso stretto	320	5.026	6,4
- Costruzioni	232	1.900	12,2
Totale industria	552	6.927	8,0
Totale servizi	744	15.080	4,9
Totale occupati	1.348	22.988	5,9

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

Rapportando il numero degli occupati stranieri al totale degli occupati risulta che, in Italia, è il settore delle costruzioni ad avere la più elevata percentuale di lavoratori stranieri con un'**incidenza** pari al **12,2%** (era il **9,6%** nel **2005**). Un valore pari a più del doppio di quello medio nazionale (5,9%). Nell'industria in senso stretto gli occupati stranieri incidono per il 6,4% sul totale occupati. Un'incidenza più contenuta si registra nell'agricoltura (5,3%) e nei servizi (4,9%).

OCCUPATI STRANIERI IN ITALIA - Anno 2006
**% occupati stranieri sul totale occupati nelle costruzioni e
nell'economia**



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

Le stime dell'occupazione nel quadro della contabilità nazionale

Al fine di fornire un quadro più completo del mercato del lavoro nel settore delle costruzioni si riporta di seguito un'analisi sull'andamento delle unità di lavoro.

E' opportuno ricordare che l'Istat analizza l'occupazione attraverso due metodi differenti. L'indagine campionaria svolta sulle forze di lavoro che esprimono il numero di "persone fisiche" che partecipa al processo produttivo ed i dati di contabilità nazionale che si basano su un concetto di volume di lavoro, espresso in unità di lavoro a tempo pieno (ULA), in modo da esprimere correttamente la quantità di lavoro impiegata nella creazione del reddito.

L'unità di lavoro rappresenta la quantità di lavoro equivalente prestata nell'anno da un occupato a tempo pieno, oppure la quantità di lavoro equivalente prestata da lavoratori a tempo parziale o da lavoratori che svolgono un doppio lavoro, al netto della cassa integrazione. L'unità di lavoro non è dunque legata alla singola persona fisica ma si riferisce convenzionalmente a una quantità di lavoro standard a tempo pieno definita dai contratti nazionali. A titolo di esempio, due persone che lavorano a metà tempo sono indicate nella rilevazione delle forze di

lavoro come due lavoratori, diversamente, nella contabilità nazionale come una sola unità di lavoro.

UNITA' DI LAVORO PER RAMI DI ATTIVITA' ECONOMICA			
Attività economica	Migliaia di unità 2006	Variazioni %	
		2005/2004	2006/2005
Agricoltura, silvicoltura e pesca	1.319	-5,6	0,6
Industria in senso stretto	4.993	-2,2	1,3
Costruzioni	1.902	3,7	0,6
<i>Commercio, riparazioni, alberghi e ristoranti, trasporti e comunicazioni</i>	<i>6.632</i>	<i>-0,1</i>	<i>1,5</i>
<i>Intermediazione monetaria e finanziaria; attività immobiliari ed imprenditoriali</i>	<i>3.459</i>	<i>1,7</i>	<i>2,8</i>
<i>Altre attività di servizi</i>	<i>6.421</i>	<i>0,4</i>	<i>1,9</i>
Totale servizi	16.512	0,5	1,9
Totale	24.726	-0,2	1,6

Elaborazione Ance su dati Istat

I dati Istat di contabilità nazionale relativi al volume di lavoro impiegato complessivamente nel settore delle costruzioni evidenziano per il 2006 un risultato diverso rispetto a quello della rilevazione delle forze di lavoro. I dati relativi alle unità di lavoro nelle costruzioni indicano, infatti, una crescita seppure

in misura più contenuta rispetto agli anni precedenti.

Nel corso del **2006**, infatti, il **volume di lavoro impiegato nelle costruzioni** è risultato pari a 1.902 migliaia di unità, con un **aumento**, rispetto all'anno precedente, dello **0,6 %**, dopo un 2005 caratterizzato da una crescita tendenziale del 3,7%.

A tale risultato ha contribuito il lavoro alle dipendenze che segna un aumento del 2% nel confronto con il 2005, a fronte di una flessione dell'1,5% registrata dalle posizioni lavorative autonome.

Le differenze rispetto ai risultati derivanti dall'indagine sulle forze di lavoro, so-

no presumibilmente imputabili, in base anche alle valutazioni contenute nell'ultima Relazione Generale sulla Situazione Economica del Paese, ai nuovi flussi di lavoratori stranieri non ancora censiti nell'indagine forze di lavoro.

UNITA' DI LAVORO NELLE COSTRUZIONI Var. % rispetto all'anno precedente

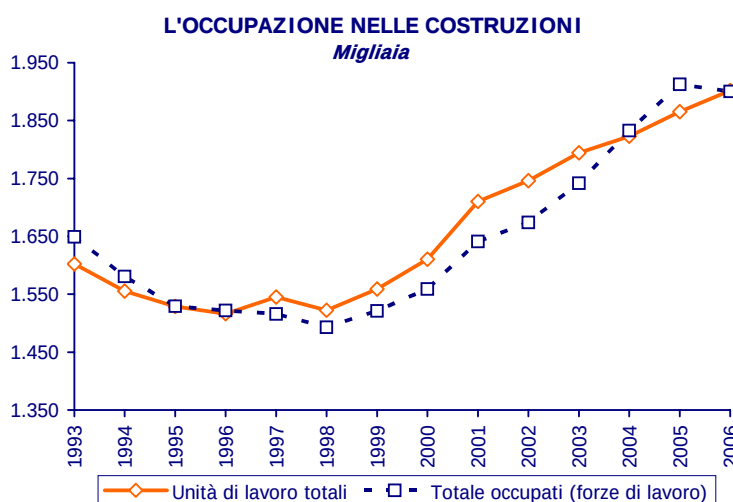
Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale
1998	-2,8	0,4	-1,5
1999	2,3	2,5	2,4
2000	4,5	1,6	3,3
2001	7,2	4,8	6,2
2002	4,7	-1,7	2,1
2003	3,2	2,0	2,7
2004	0,9	2,7	1,6
2005	5,7	0,5	3,7
2006	2,0	-1,5	0,6

Elaborazione Ance su dati Istat

rispettivamente dello 0,6% e dell'1,3%, dopo anni di persistente flessione; i servizi registrano un aumento tendenziale dell'1,9% ed il settore delle costruzioni cresce dello 0,6%.

Ponendo a confronto la serie storica delle unità di lavoro con il numero di persone occupate nel settore delle costruzioni (rilevazione continua delle forze di lavoro) emergono diversità di trend che evidenziano il diverso grado di utilizzo delle persone occupate.

Come si evince dal grafico, negli anni compresi tra il 1993 ed il 1996, che coincidono con il ciclo negativo del settore delle costruzioni, le unità di lavoro nel settore delle costruzioni mostrano un livello inferiore rispetto al numero delle persone occupate. In altre parole ciò lascia presupporre un impiego di lavoro inferiore allo standard delle persone occupate.



Elaborazione Ance su dati Istat

A partire dal 1997 si assiste ad una inversione di tendenza: le unità di lavoro

superano stabilmente il numero di occupati. Sono gli anni di ripresa dell'attività del settore che vede un maggior utilizzo delle persone. Tale dinamica si interrompe a partire dal 2004. Su questa variazione ha certamente inciso l'entrata in vigore, nell'aprile del 2003, del decreto legislativo n. 66/2003, che ha previsto un limite massimo di orario straordinario di lavoro settimanale di 48 ore in media annua (comprensivo delle ore di lavoro straordinario).

Il lavoro irregolare

Secondo le stime dell'Istat diffuse nei giorni scorsi, nel 2005 il lavoro non regolare⁴ si attesta intorno a 2.951.000 unità di lavoro irregolari per l'intera economia nazionale, su un totale di unità di lavoro pari a 24.329 mila. Il peso del sommerso nell'economia, risulta, pertanto, pari al 12,1% (calcolato come rapporto percentuale tra le unità di lavoro non regolari e il complesso delle unità di lavoro).

Nel corso degli anni compresi tra il 2000 ed il 2005 la quota di lavoro irregolare rispetto alla quantità di lavoro totale utilizzata nel sistema produttivo nazionale mostra un andamento discontinuo. Dopo un biennio 2000-2001 che ha visto aumentare il tasso di irregolarità dal 13,3% del 2000 al 13,8% del 2001, segue un biennio 2002-2003 contrassegnato da una progressiva diminuzione: 12,7% nel 2002 e 11,6% nel 2003.

Negli anni 2004-2005 (ultimi dati disponibili) il tasso di irregolarità ha fatto registrare una risalita (11,7% nel 2004 e 12,1% nel 2005).

IL PESO DEL SOMMERSO NELL'ECONOMIA E NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

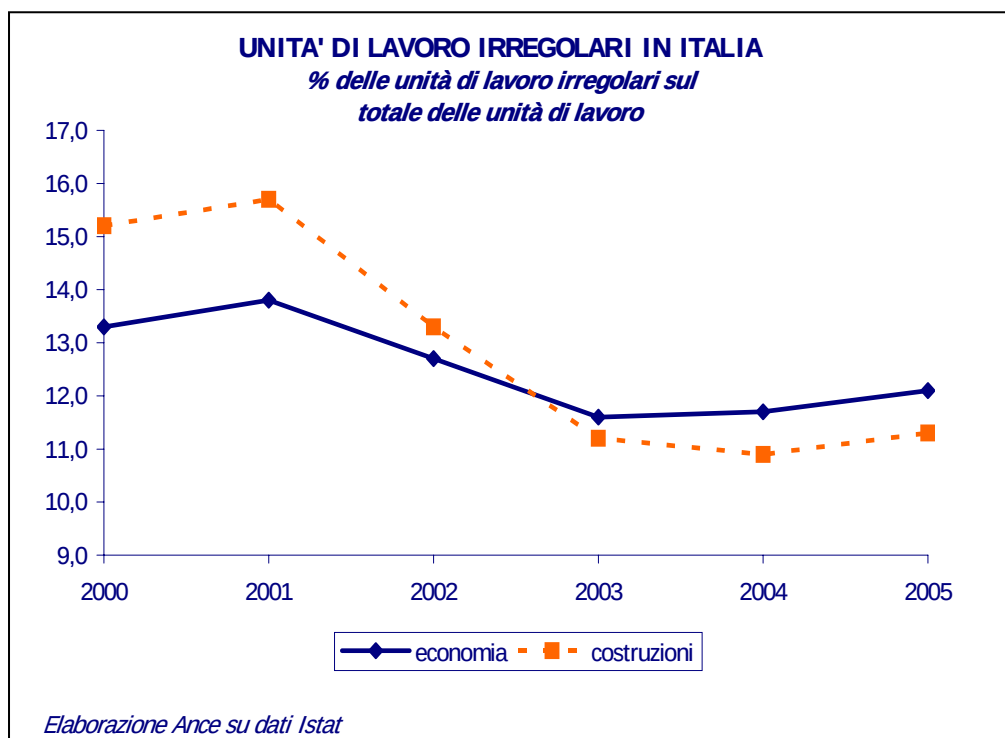
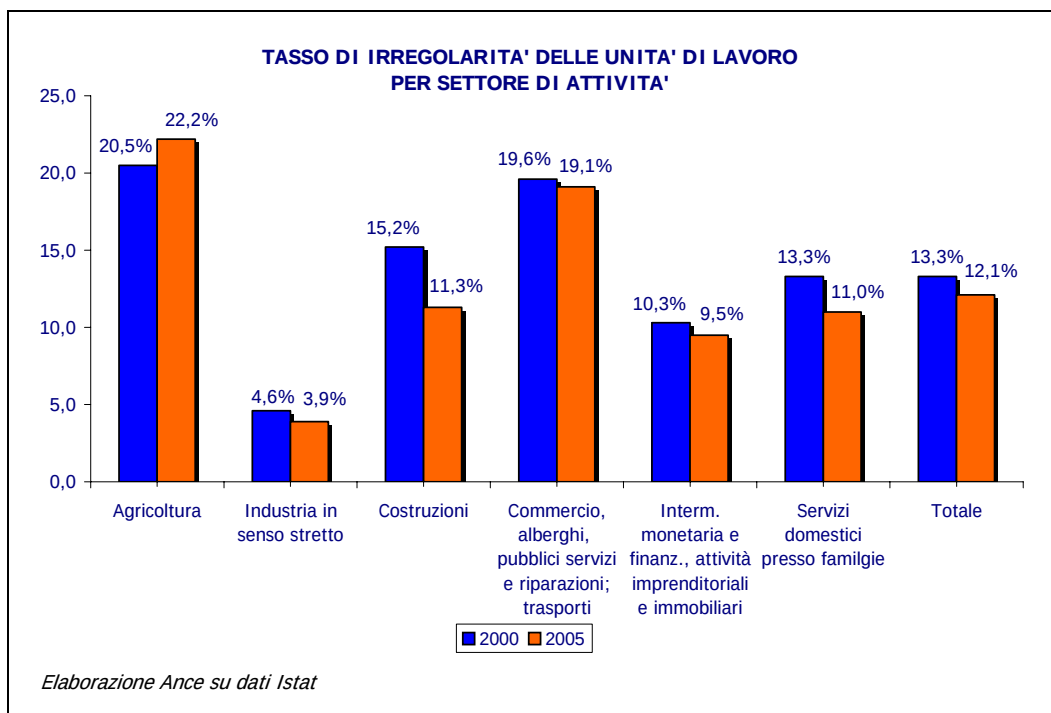
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Settore costruzioni						
% irregolari	15,2	15,7	13,3	11,2	10,9	11,3
Totale economia						
% irregolari	13,3	13,8	12,7	11,6	11,7	12,1

Elaborazione Ance su dati Istat

A livello settoriale, nel 2005, la quota di lavoro non regolare è particolarmente elevata nei settori dell'agricoltura e del commercio e servizi pubblici rispettivamente con il 22,2% ed il 19,1%. Seguono il settore delle costruzioni con l'11,3%, l'intermediazione monetaria e finanziaria e le attività immobiliari e imprenditoriali con il 9,5% ed i servizi domestici presso le famiglie con l'11%. Me-

⁴ In questa voce sono comprese le prestazioni lavorative svolte senza il rispetto della normativa vigente in materia fiscale – contributiva, quindi non osservabili direttamente presso le imprese, le istituzioni e le fonti amministrative. Rientrano in tale categoria le prestazioni lavorative: 1) continuative svolte non rispettando la normativa vigente; 2) occasionali svolte da persone che si dichiarano non attive in quanto studenti, casalinghe o pensionati; 3) svolte dagli stranieri non residenti e non regolari; 4) plurime, cioè le attività ulteriori rispetto alla principale e non dichiarate alle istituzioni fiscali.

no rilevante risulta, invece, la quota di irregolarità nell'industria in senso stretto (3,9%).



In particolare nel settore delle costruzioni, il tasso di irregolarità mostra una crescita dal 2000 al 2001 (da 15,2% a 15,7%). A partire dal 2002 le costruzioni hanno sperimentato una diminuzione del peso del sommerso e nel 2003 scendono al di sotto della media di tutti i settori produttivi con un valore pari a 11,2% (totale economia 11,6%). Anche nel 2004 si conferma il trend di contrazione del fenomeno: costruzioni 10,9%; totale economia 11,7%.

Nel 2005 le costruzioni, parallelamente a quanto verificato in tutti gli altri settori di attività economica, registrano un lieve aumento nel tasso di irregolarità pari all'11,3%. Il tasso di irregolarità nel settore delle costruzioni, tuttavia, continua a collocarsi al di sotto della media del totale economia (pari a 12,1%).

IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare ha registrato nel 2006 un ulteriore incremento delle transazioni di unità abitative. Secondo le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio, il numero degli **alloggi compravenduti** è risultato su tutto il territorio nazionale pari a 845.051, segnando un **progresso dell'1,4% rispetto all'anno precedente**. In particolare nel Nord Ovest e nel Nord Est lo sviluppo del mercato residenziale è contrassegnato da tassi di crescita rispettivamente pari al 2,7% e al 2,3% mentre più modesto risulta l'incremento rilevato nel Mezzogiorno (+0,5%). In lieve diminuzione il numero delle abitazioni compravendute nell'Italia Centrale (-0,4%).

Si assiste al decentramento del mercato immobiliare residenziale: **nei comuni capoluoghi di provincia si rileva una diminuzione del numero delle compravendite pari all'1,3%**, quale sintesi di decrementi del 3,6% nell'Italia Centrale e del 2,9% nel Mezzogiorno e di andamenti moderatamente positivi nel Nord Ovest (+0,7%) e nel Nord Est (+1,4%). **Nei comuni non capoluoghi di provincia il mercato è ancora in crescita**: a livello nazionale il **numero delle transazioni aumenta del 2,5%**. La tendenza, verificata in tutte le grandi ripartizioni territoriali del Paese, risulta più accentuata nel Nord (Nord Ovest +3,5%; Nord Est +2,6%; Centro +1,9%; Mezzogiorno +1,8%).

Secondo Scenari Immobiliari il fatturato del mercato immobiliare residenziale (non turistico), stimato per l'anno 2006 in 99 miliardi di euro, cresce rispetto all'anno precedente del 4,2% a fronte di un incremento dei prezzi mediamente pari al 4,0%.

Secondo Nomisma i prezzi medi delle abitazioni usate delle 13 grandi aree urbane e nelle 13 città intermedie sarebbero aumentati nel 2006 rispettivamente del 6,2% e del 6,9%.

In **continuo aumento** negli ultimi tre anni risulterebbe, secondo Scenari Immobiliari, il **numero di compravendite di abitazioni da parte di lavoratori immigrati extracomunitari**: le case acquistate da extracomunitari ammonterebbero a 131.000 nel 2006 (+12,9% rispetto al 2005) per un fatturato di 15,3 miliardi di euro (+27,5% rispetto al 2005); **il numero delle abitazioni acquistate da extracomunitari rappresentano nel 2006 il 16,3% delle transazioni di unità immobiliari residenziali**. Secondo Scenari Immobiliari il fatturato del mercato residenziale crescerà nel 2007 di un ulteriore 3,2% a fronte di un aumento medio dei prezzi del 3,0%. In crescita risulterà il numero degli alloggi acquistati da extracomunitari che dovrebbe ammontare nel 2007 a 42.000 unità (+8,4% rispetto al 2006) e generare un fatturato di 17,5 miliardi di euro (+14,4%).

Sempre secondo Scenari Immobiliari i fatturati degli altri comparti del mercato immobiliare ammonterebbero nel 2006 a 3 miliardi di euro per il mercato residenziale turistico, che presenterebbe una flessione del 6,3% rispetto al 2005, evidenziando, nel contempo, un aumento medio dei prezzi pari al 5,8%, a 7 miliardi di euro per il mercato degli immobili ad uso uffici (+6,0% rispetto al 2005).

in presenza di aumenti di prezzo mediamente pari a 3,2%), a 4,2 miliardi di euro per gli immobili ad uso industriale (+2,4% rispetto al 2005 in termini di fatturato e +0,1% in termini di prezzo) e a 7,3 milioni di euro per gli immobili per il settore del commercio (+2,8% in termini di fatturato e +3,6% in termini di prezzo).

Ad eccezione del mercato residenziale turistico, che nel 2007 evidenzierà una nuova flessione degli importi fatturati, prevista nella misura del 6,7% e accompagnata da una crescita dei prezzi medi del 4,7%, tutti gli altri comparti immobiliari presenteranno nell'anno in corso incrementi del giro d'affari: i fatturati degli uffici, degli immobili per l'industria e degli immobili per il commercio cresceranno nel 2007 rispettivamente del 5,7%, del 7,1% e del 2,7% a fronte di aumenti dei prezzi medi pari al 3,7%, 0,6% e al 2,9%.

NUMERO DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NEL 2005 E NEL 2006

	Comuni Capoluoghi di Provincia			Restanti Comuni della Provincia			Totale		
	2005	2006	var.% 2006/2005	2005	2006	var.% 2006/2005	2005	2006	var.% 2006/2005
Italia Nord Occidentale	72.314,44	72.819,82	0,7	201.456,24	208.433,61	3,5	273.770,68	281.253,43	2,7
Italia Nord Orientale	45.622,35	46.248,70	1,4	116.216,14	119.257,90	2,6	161.838,49	165.506,60	2,3
Italia Centrale	71.008,12	68.421,86	-3,6	100.658,55	102.568,10	1,9	171.666,67	170.989,96	-0,4
Italia Meridionale ed Insulare	59.371,80	57.661,36	-2,9	166.702,16	169.640,14	1,8	226.073,96	227.301,50	0,5
Totale Italia	248.316,71	245.151,74	-1,3	585.033,09	599.899,75	2,5	833.349,80	845.051,49	1,4

Elaborazione dei dati dell'Agenzia del Territorio sul numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate

Il mercato degli immobili non residenziali (uffici, negozi, magazzini, opifici, centri commerciali) si assesta, anche nel 2006, su valori quantitativamente elevati, anche se il numero delle transazioni risulta, secondo l'Agenzia del Territorio, in moderata flessione rispetto all'anno precedente.

Le unità immobiliari compravendute in tutto il 2006 registrano una diminuzione dell'1,7% (+3,1% nel 2005), come sintesi delle contrazioni del 5% (+3,4% nel 2005) dell'Italia Centrale, del 2,3% (+0,4% nel 2005) del Nord Est, dell'1,3% (+5,6% nel 2005) del Mezzogiorno e del modesto incremento dello 0,8% (+2,4% nel 2005) del Nord Ovest.

NUMERO DELLE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI (UFFICI, NEGOZI, MAGAZZINI, OPIFICI, CENTRI COMMERCIALI)

	2005	2006	Var. % 2005/2004	Var. % 2006/2005
Italia Nord Occidentale	69.077,07	69.615,36	2,4	0,8
Italia Nord Orientale	37.821,26	36.941,41	0,4	-2,3
Italia Centrale	51.827,11	49.221,10	3,4	-5,0
Italia Meridionale e insulare	57.251,02	56.527,72	5,6	-1,3
Totale Italia	215.976,46	212.305,59	3,1	-1,7

Elaborazione dei dati dell'Agenzia del Territorio sul numero di transazioni normalizzate

In particolare, per quanto riguarda gli uffici (immobili con categoria catastale A10), le unità immobiliari acquistate evidenziano nello scorso anno una riduzione del 3,2% a fronte dell'incremento del 6,9% rilevato nel 2005. Alle flessioni del Centro (-9,8%) e del Nord Est (-7,2%) fanno riscontro, sempre per gli immobili uso ufficio, livelli pressoché stazionari nel Nord Ovest (-0,1%) e in aumento nel Meridione (+5,0%).

NUMERO DELLE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI AD USO UFFICIO

	2005	2006	Var. % 2005/2004	Var. % 2006/2005
Italia Nord Occidentale	7.199,75	7.190,91	3,0	-0,1
Italia Nord Orientale	5.768,89	5.355,33	9,1	-7,2
Italia Centrale	4.965,11	4.477,12	10,8	-9,8
Italia Meridionale e insulare	4.056,20	4.258,49	6,6	5,0
Totale Italia	21.989,95	21.281,85	6,9	-3,2

Elaborazione dei dati dell'Agenzia del Territorio sul numero di transazioni normalizzate

Il numero delle compravendite di negozi e dei laboratori (immobili di categoria catastale C1 e C3) diminuisce nel 2006 del 4,1% (+0,3% nel 2005), presentando flessioni pari al 7,4% nel Nord Est, al 5,4% nel Meridione, del 4,1% nell'Italia Centrale e dello 0,9% nel Nord Ovest.

NUMERO DELLE COMPRAVENDITE DI NEGOZI E DI LABORATORI

	2005	2006	Var. % 2005/2004	Var. % 2006/2005
Italia Nord Occidentale	15.446,48	15.304,64	-0,9	-0,9
Italia Nord Orientale	9.058,34	8.385,50	-3,3	-7,4
Italia Centrale	11.469,18	10.999,87	0,9	-4,1
Italia Meridionale e insulare	13.449,88	12.721,31	3,8	-5,4
Totale Italia	49.423,88	47.411,32	0,3	-4,1

Elaborazione dei dati dell'Agenzia del Territorio sul numero di transazioni normalizzate

In riduzione anche il mercato dei centri commerciali (immobili con categoria catastale D8): le transazioni risultano nel 2006 inferiori del 6,0% ai livelli dell'anno precedente, nel quale si evidenziò un incremento dell'11,4% delle unità compravendute. Le flessioni maggiori si riscontrano nel Mezzogiorno (-24,8%) e nel Nord Est (-11,7%). Allineata alla variazione media nazionale risulta la contrazione rilevata nell'Italia Centrale (-6,7%) mentre nel Nord Ovest il mercato immobiliare dei centri commerciali presenta ancora una tendenza di forte crescita (+9,1%).

NUMERO DELLE COMPRAVENDITE DI CENTRI COMMERCIALI

	2005	2006	Var. % 2005/2004	Var. % 2006/2005
Italia Nord Occidentale	2.133,46	2.327,11	7,3	9,1
Italia Nord Orientale	1.304,13	1.151,34	-1,6	-11,7
Italia Centrale	881,36	822,57	12,0	-6,7
Italia Meridionale e insulare	1.292,47	971,85	38,3	-24,8
Totale Italia	5.611,42	5.272,87	11,4	-6,0

Elaborazione dei dati dell'Agenzia del Territorio sul numero di transazioni normalizzate

Si assesta su valori pressoché invariati il volume complessivo delle compravendite delle unità immobiliari destinate a magazzini (categoria catastale C2): su tutto il territorio nazionale si rileva, infatti, una lieve flessione pari allo 0,6% (+2,6% nel 2005), che media le riduzioni pari al 4,9% e allo 0,6% registrate rispettivamente nel Centro e nel Mezzogiorno con gli incrementi dell'1,4% del Nord Ovest e del 3,2% del Nord Est.

NUMERO DELLE COMPRASVENDITE DI MAGAZZINI

	2005	2006	Var. % 2005/2004	Var. % 2006/2005
Italia Nord Occidentale	37.080,57	37.612,29	1,9	1,4
Italia Nord Orientale	16.948,23	17.493,28	0,7	3,2
Italia Centrale	31.449,02	29.906,60	2,0	-4,9
Italia Meridionale e insulare	36.130,25	35.909,43	4,6	-0,6
Totale Italia	121.608,07	120.921,60	2,6	-0,6

Elaborazione dei dati dell'Agenzia del Territorio sul numero di transazioni normalizzate

I capannoni (unità con categoria catastale D1) risultano l'unica tipologia del mercato immobiliare ancora in crescita nel 2006: il numero delle compravendite aumenta, a livello nazionale, del 2,6% (+7,8% nel 2005). In forte espansione risulta tale segmento di mercato nel Mezzogiorno, ove le transazioni aumentano del 21,1%. Più contenuti appaiono gli incrementi realizzati nel Nord Est (+1,6%) e nel Centro (+1,2%) ai quali si contrappone la flessione del Nord Ovest (-3,3%).

NUMERO DELLE COMPRASVENDITE DI CAPANNONI

	2005	2006	Var. % 2005/2004	Var. % 2006/2005
Italia Nord Occidentale	3.403,93	3.290,69	12,4	-3,3
Italia Nord Orientale	2.179,23	2.213,41	-4,4	1,6
Italia Centrale	1.556,37	1.574,79	11,3	1,2
Italia Meridionale e insulare	1.323,93	1.602,84	15,4	21,1
Totale Italia	8.463,46	8.681,73	7,8	2,6

Elaborazione dei dati dell'Agenzia del Territorio sul numero di transazioni normalizzate

Il mercato degli opifici industriali (unità con categoria catastale D7) evidenzia una diminuzione dell'1,6% del numero delle compravendite (+8,6% nel 2005). A livello territoriale alle flessioni dell'8,6% del Nord Est e del 4,4% del Centro fanno riscontro incrementi del 6,6% nel Mezzogiorno e del 2,0% nel Nord Ovest.

NUMERO DELLE COMPRAVENDITE DI OPIFICI INDUSTRIALI

	2005	2006	Var. % 2005/2004	Var. % 2006/2005
Italia Nord Occidentale	3.812,88	3.889,72	8,8	2,0
Italia Nord Orientale	2.562,44	2.342,55	-1,0	-8,6
Italia Centrale	1.506,07	1.440,15	20,3	-4,4
Italia Meridionale e insulare	998,29	1.063,80	19,9	6,6
Totale Italia	8.879,68	8.736,22	8,6	-1,6

Elaborazione dei dati dell'Agenzia del Territorio sul numero di transazioni normalizzate

In crescita risulta il volume di compravendite degli immobili che l'Agenzia del Territorio classifica nel raggruppamento "altro", comprendente in prevalenza box e posti auto, oltre ad alberghi, immobili pubblici e immobili appartenenti a categorie speciali. Dopo aver registrato un aumento del 6,9% nel 2005 il numero delle compravendite di tali immobili cresce nel 2006 di un ulteriore 2,2%, presentando incrementi del 2,5% nel nord Ovest, del 2,4% nell'Italia Centrale, del 2,0% nel nord Est e dell'1,2% nel Meridione.

NUMERO DELLE COMPRAVENDITE DI ALTRE TIPOLOGIE IMMOBILIARI

	2005	2006	Var. % 2005/2004	Var. % 2006/2005
Italia Nord Occidentale	235.898,51	241.718,20	7,6	2,5
Italia Nord Orientale	235.405,57	240.083,38	3,6	2,0
Italia Centrale	190.763,26	195.420,43	9,8	2,4
Italia Meridionale e insulare	94.364,07	95.518,79	8,0	1,2
Totale Italia	756.431,41	772.740,80	6,9	2,2

Elaborazione dei dati dell'Agenzia del Territorio sul numero di transazioni normalizzate

Secondo l'indagine effettuata dall'Osservatorio Immobiliare di Nomisma su testimoni privilegiati il mercato immobiliare italiano delle compravendite di abitazioni mostra nel 2006 condizioni di stabilità nell'ambito territoriale rappresentato dalle 13 maggiori aree urbane e dalle 13 città intermedie. Sempre, secondo Nomisma, la congiuntura dei segmenti di mercato riconducibili agli acquisti di immobili non residenziali si mostra più debole rispetto al comparto abitativo. In particolare l'indagine effettuata da Nomisma evidenzia per gli uffici valutazioni di sostanziale stazionarietà della domanda e dell'offerta e prevalenza di giudizi di flessione del volume delle compravendite nelle grandi città. Una diffusa prevalenza di giudizi di diminuzione della domanda e delle compravendite a fronte di una sostanziale stazionarietà dell'offerta viene registrata nelle città interme-

die. Stabile risulterebbero nel 2006 la domanda, l'offerta e il volume delle compravendite di negozi nel 2006 sia nelle grandi città che in quelle intermedie anche se cresce la quota di giudizi in calo delle quantità compravendute. Incertezze nel delineare i profili portanti del mercato dei capannoni vengono rilevate nelle grandi aree urbane, ove i giudizi si equiripartiscono fra valutazioni di stabilità e di calo. Il mercato dei capannoni si presenta riflessivo, secondo Nomisma, sia nelle grandi aree urbane che nelle città intermedie. Cresce la domanda di acquisto di posti auto mentre rimane stabile il volume delle compravendite.

IL MERCATO DELL'AFFITTO

Dal 1997 al 2005 il numero di famiglie residenti in Italia è aumentato di circa 1.950.000.

Nello stesso periodo di tempo il numero di famiglie che vive in alloggi in locazioni è diminuito di circa 340.000 unità.

Ad occupare un'abitazione in affitto nel 1997 era il 22% delle famiglie. Una percentuale già bassa che nel corso degli anni si è ulteriormente ridotta e che nel 2005 è appena del 18,8% (circa 4.400.000 famiglie).

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.

L'offerta di abitazioni in affitto in Italia si è progressivamente ridotta e nei confronti con gli altri paesi europei il nostro paese si caratterizza per la modesta quota di abitazioni in locazione.

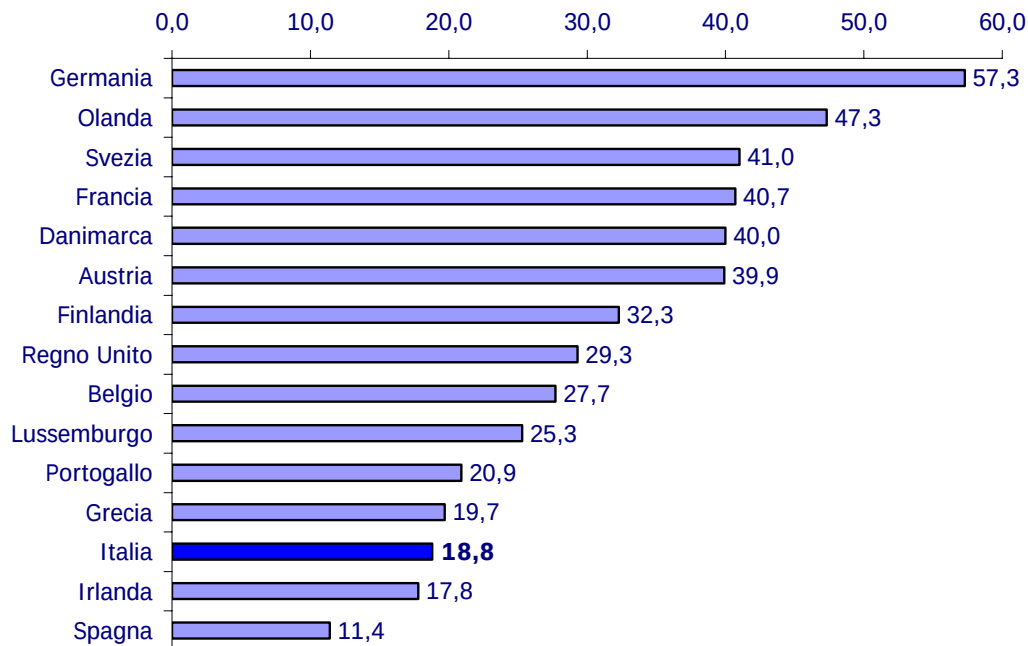
La quota di patrimonio abitativo in affitto in Italia è nettamente inferiore rispetto a quello degli altri paesi europei (Germania 57,3%, Olanda 47,3%, Francia 40,7%, Austria 39,9%). L'Italia (18,8%) si colloca nella fascia più bassa della classifica insieme all'Irlanda (17,8%) e alla Spagna (11,4%).

Le tendenze del mercato delle locazioni e la necessità di aumentare l'offerta di case in affitto

Le abitazioni in affitto in Italia sono poco più di 4.000.000 su un totale di abitazioni occupate pari a circa 21.800.000; a tale dato, già esiguo, vanno correlati gli effetti delle dismissioni del patrimonio pubblico e assicurativo che, in assenza di interventi specifici, volti all'aumento dello stock abitativo in locazione, produrranno un ulteriore restringimento delle locazioni residenziali.

Ciò, evidentemente, aggraverà le tensioni nel mercato delle locazioni e continuerà a provocare, specialmente nelle aree urbane, fenomeni di aperto malcontento sociale.

ABITAZIONI IN AFFITTO SUL TOTALE DELLE ABITAZIONI OCCUPATE (%) - 2005



Elaborazione Ance su dati Eurostat e Istat

E', quindi, necessario aumentare l'offerta di case in affitto per dare una risposta alle nuove esigenze di una società in trasformazione.

La domanda insoddisfatta di edilizia sociale

Se si guarda all'offerta di abitazioni sociali, questo dato rafforza le differenze tra i diversi sistemi abitativi nazionali, in quanto i paesi con un mercato dell'affitto poco sviluppato presentano anche basse quote di offerta sociale.

In Italia ci sono 4,5 abitazioni di edilizia sociale per 100 abitazioni occupate. Una quota nettamente inferiore a quella di molti paesi europei pari a 34,6% nei Paesi Bassi, a 21% in Svezia, a 14,3% in Austria, a circa 17% in Francia e Finlandia.

Le assegnazioni di alloggi sociali in Italia rappresentano appena l'8% delle domande presentate. L'offerta di edilizia residenziale pubblica riesce, quindi, a soddisfare meno di un decimo della domanda.

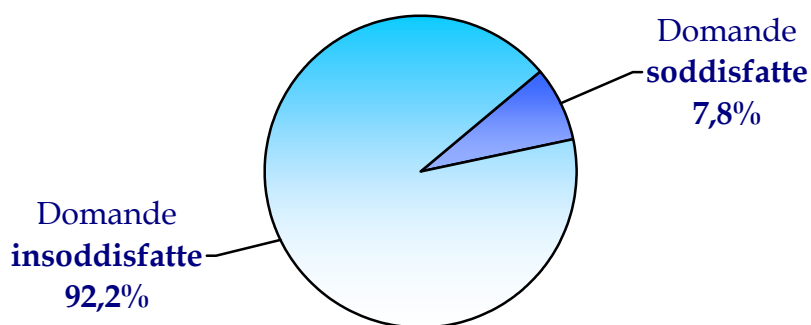
**% ABITAZIONI SOCIALI SU TOTALE
ABITAZIONI OCCUPATE**

Paesi Bassi	34,6
Svezia	21,0
Danimarca	20,0
Francia	17,5
Finlandia	17,2
Austria	14,3
Irlanda	8,0
Belgio	7,0
Germania	6,5
Ungheria	4,6
Italia	4,5(*)
Portogallo	3,3
Lussemburgo	1,9
Spagna	0,9

() Compreso il patrimonio degli enti previdenziali
Elaborazione Ance su dati Rapporto Housing Statistics in the
European Union 2004 e Istat*

**DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI
SOCIALI**

Composizione %



Elaborazione Ance su dati Anci - Cresme, 2002

La modesta quota di abitazioni in affitto si riflette negativamente sulla mobilità abitativa

La scarsa quantità di abitazioni in affitto produce effetti negativi anche sul mercato del lavoro, condizionando negativamente la mobilità abitativa. Da uno studio della Banca Centrale Europea si rileva che la mobilità abitativa per motivi di lavoro in Italia, risulta all'incirca un quarto di quella rilevata in Europa (0,2% rispetto a 0,8%).

TASSI % DI MOBILITA' ABITATIVA PER MOTIVI DI LAVORO FRA IL 1995 E IL 1997 IN CINQUE PAESI EUROPEI

Titolo di godimento dell'alloggio	Germania	Spagna	Francia	Italia	Regno Unito	Gli altri paesi
Proprietà	0,3	0,1	0,2	0,1	1,6	0,4
Affitto da privati	4,1	3,0	2,1	1,1	3,1	2,6
Affitto sociale	2,8	1,8	1,1	0,5	1,1	1,2
Totale	2,0	0,4	0,8	0,2	1,6	0,8

Elaborazione Ance su dati Banca Centrale Europea

La situazione abitativa delle famiglie in affitto

Sono circa 4.400.000 le famiglie italiane che vivono in abitazioni in affitto. Esse rappresentano il 18,8% del totale a fronte del 72,0% che risiede in case di proprietà e del 9,2% che occupa l'abitazione ad altro titolo.

Sulla base dei risultati delle indagini campionarie che hanno esaminato alcuni aspetti della situazione abitativa e della evoluzione delle condizioni socio-economiche delle famiglie, l'ANCE formula la seguente stima, aggiornata al 2006, della distribuzione delle famiglie in affitto e del canone medio locativo per fasce di reddito:

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

Il canone medio annuo di affitto corrisposto dalle famiglie nel 2006 è stimato dall'ANCE in 4.120 euro e rappresenta il 19,4% del reddito medio familiare⁵. 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.**

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 (canoni medi di locazione a mq) in 13 aree urbane e in 13 città intermedie 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.

I canoni annui di locazione attualmente praticati sul libero mercato nelle grandi aree urbane per una abitazione di 77 metri quadrati sono ricompresi in un range che va fra i 12.706 euro e i 16.786 euro nelle zone di pregio, fra i 10.742 euro e i 13.706 euro nelle zone centrali, fra gli 8.162 euro e i 10.395 euro nei semicentri e fra i 6.314 euro e gli 8.932 euro nelle periferie. I canoni di locazione nelle città intermedie oscillano da un minimo di 7.362 euro ad un massimo di 9.933 euro nelle zone centrali e da un minimo di 6.314 euro e un massimo di 8.932 euro nelle zone periferiche.

CANONI ANNUI DI ABITAZIONI USATE ABITABILI DI 77 METRI QUADRATI NEL LIBERO MERCATO - Euro

	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Media 13 aree urbane	12.705	16.786	10.742	13.706	8.162	10.395	6.314	8.932
Media 13 città intermedie	n.d.	n.d.	7.362	9.933	n.d.	n.d.	5.236	7.161

Elaborazione Ance su dati Nomisma

⁵ 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%.

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 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.

INCIDENZA DEI CANONI DEL LIBERO MERCATO NELLE GRANDI AREE URBANE SUL REDDITO MEDIO FAMILIARE (%)

Classi di reddito familiare annuo (fra parentesi l'incidenza attuale del canone sul reddito)	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
fino a 10.500 euro (32,9)	176,9	233,8	149,6	190,9	113,7	144,8	87,9	124,4
da 10.500 a 21.000 euro (23,5)	81,5	107,7	68,9	87,9	52,4	66,7	40,5	57,3
da 21.000 a 31.400 euro (19,7)	50,3	66,5	42,6	54,3	32,3	41,2	25	35,4
da 31.400 a 41.900 euro (14,8)	35,3	46,6	29,8	38	22,6	28,8	17,5	24,8
oltre 41.900 euro (12,1)	21,1	27,8	17,8	22,7	13,5	17,2	10,5	14,8

Elaborazione Ance

INCIDENZA DEI CANONI DEL LIBERO MERCATO NEI CENTRI INTERMEDI SUL REDDITO MEDIO FAMILIARE

Classi di reddito familiare annuo (fra parentesi l'incidenza attuale del canone sul reddito)	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
fino a 10.500 euro (32,9)	n.d.	n.d.	102,5	138,3	n.d.	n.d.	72,9	99,7
da 10.500 a 21.000 euro (23,5)	n.d.	n.d.	47,2	63,7	n.d.	n.d.	33,6	45,9
da 21.000 a 31.400 euro (19,7)	n.d.	n.d.	29,2	39,4	n.d.	n.d.	20,7	28,4
da 31.400 a 41.900 euro (14,8)	n.d.	n.d.	20,4	27,6	n.d.	n.d.	14,5	19,9
oltre 41.900 euro (12,1)	n.d.	n.d.	12,2	16,5	n.d.	n.d.	8,7	11,9

Elaborazione Ance

Più analiticamente confrontando i canoni medi attualmente corrisposti dalle famiglie italiane con quelli richiesti dal mercato nelle 26 città esaminate da Nomi-sma 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. Per queste famiglie, inoltre, un 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.

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	Zone di pregio	nessuna città	Centri	nessuna città	Semicentri	nessuna città	Periferie
da 10.500 a 21.000 euro	3.655	23,5	nessuna città	Canoni minimi	Canoni massimi	Canoni minimi	Canoni massimi	Canoni minimi	Canoni massimi	Canoni minimi
da 21.000 a 31.400 euro	4.960	19,7	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città
da 31.400 a 41.900 euro	5.350	14,8	x	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	Taranto
oltre 41.900 euro	7.290	12,1	x	nessuna città	nessuna città	Taranto	nessuna città	nessuna città	nessuna città	Cagliari Catania Genova Palermo Torino Messina Novara Taranto

Elaborazioni Ance sui canoni minimi e massimi rilevati da Nomisma nelle 13 aree urbane e nelle 13 città intermedie

I mutamenti demografici determinano un aumento della domanda di case in affitto

Particolare attenzione deve porsi ai mutamenti demografici che riguardano gli abitanti delle nostre città, come la crescente presenza di nuclei familiari ridotti, di persone anziane, di giovani che con molte difficoltà riescono a lasciare le famiglie di origine, la crescita dell'immigrazione straniera, l'aumento delle forme di lavoro flessibile.

Per queste categorie l'accesso alla casa rappresenta un problema; la lievitazione dei prezzi e degli affitti delle abitazioni ha determinato una spinta all'allontanamento delle famiglie verso le zone di estrema periferia e verso zone più decen-

trate, ancora più esterne alle città, alla ricerca di abitazioni a costi più accessibili.

Occorre fare più attenzione a queste realtà per fronteggiare un disagio sociale crescente e perché le nostre città, comunque, devono continuare ad essere abitate.

La necessità di soluzioni differenziate per le diverse tipologie di domanda di locazioni

La domanda di alloggi in affitto è elevata e proviene da famiglie con caratteristiche diverse.

Il problema dell'accesso alla locazione delle famiglie deve necessariamente essere visto in relazione al reddito disponibile.

1. In particolare il fabbisogno derivante dalle fasce più deboli deve essere affrontato nella politica del welfare, ripristinando un sistema di edilizia sociale.
2. Per le fasce di popolazione con redditi superiore a quelli massimi previsti dalle leggi regionali per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma non in grado di sostenere affitti ai prezzi del libero mercato, è necessario il coordinamento tra l'intervento pubblico e l'iniziativa privata, per mettere a frutto il più possibile le risorse scarse da investire e raggiungere al meglio l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi in affitto a canone sostenibile.
3. Occorre, infine, predisporre strumenti che stimolino i privati ad aumentare l'offerta di case in affitto e rendano più trasparente il mercato delle locazioni.

IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Gli ultimi tre mesi, dopo il fallimento di alcune società finanziarie americane specializzate nei mutui *subprime*, ovvero nei prestiti concessi a controparti rischiose, sono stati contraddistinti dal timore di un "contagio" finanziario anche in Europa.

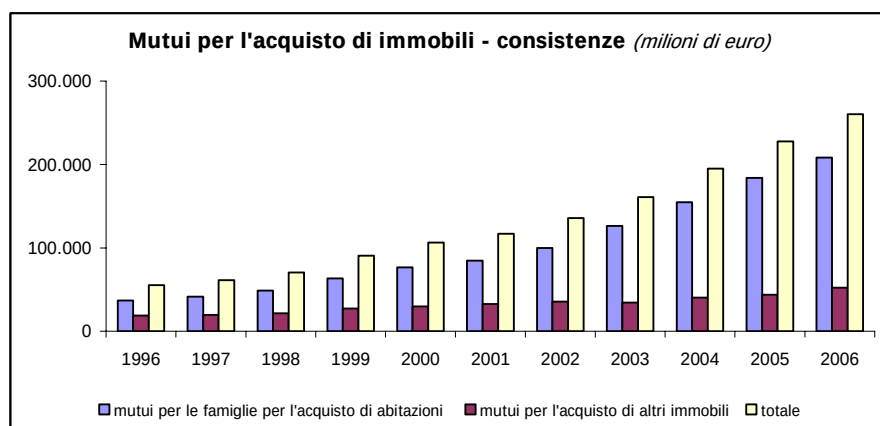
Scopo di questo capitolo è analizzare l'andamento del mercato italiano e confrontarlo con quelli dei principali Paesi europei, in modo da comprendere analogie e differenze e poter trarre delle prime conclusioni sugli effetti che gli aumenti del tasso di riferimento dell'ultimo anno e mezzo hanno avuto in Italia.

Andamento del mercato dei mutui in Italia

Il mercato dei mutui in Italia 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.

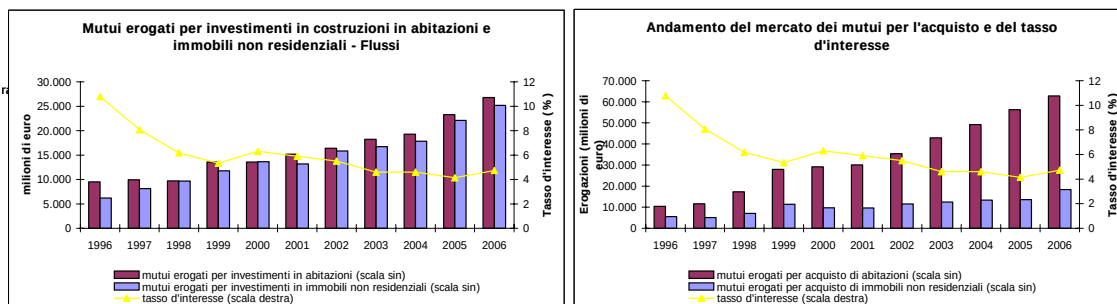
Dal 1996 ad 2006 il mercato dei mutui per l'acquisto di abitazioni è cresciuto dai 55.000 ai 260.000 milioni, ovvero un ritmo di crescita annuo del 16,7% per 11 anni consecutivi.

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. Nei due grafici in basso sono riportati i flussi di nuovi mutui accesi sia per quanto riguarda gli investimenti immobiliari (grafico a sinistra), sia i mutui per l'acquisto di abitazioni (grafico a destra). Nello stesso diagramma è stato riportato anche il tasso d'interesse, per evidenziare come questa variabile si sia rivelata determinante nelle scelte d'acquisto, per esempio, delle famiglie. Tassi d'interesse così bassi rispetto al passato hanno reso competitiva la rata di mutuo con i canoni di affitto.



Elaborazioni Ance su dati Banca d'Italia e ABI

Con i recenti aumenti effettuati dalla Banca Centrale Europea la dinamica ha leggermente frenato, ma si parla sempre di incrementi a due cifre: il tasso di crescita dei prestiti erogati alle famiglie per acquistare casa sono aumentati del 14,6% nel 2005 rispetto al 2004 e dell'11,7% nel 2006 rispetto all'anno precedente⁶.

Un confronto con i mercati europei

Nonostante questi tassi di incremento record, il mercato italiano rimane di dimensioni limitate rispetto ad alcune realtà europee: nella tabella che segue sono riportati alcuni dati di confronto con i 15 Paesi dell'Unione Europea e gli Stati Uniti.

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
	milioni di euro	%	%	euro	%	%	%
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

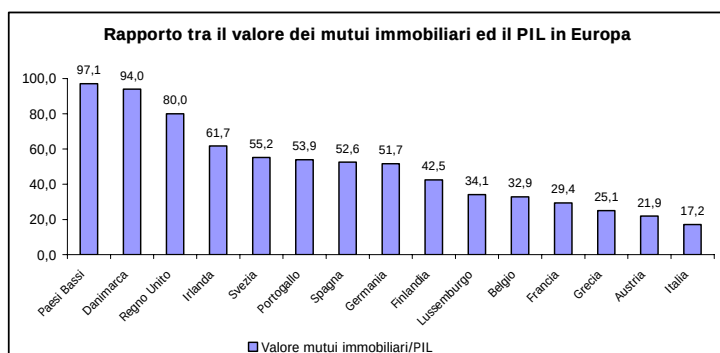
Fonte: European Mortgage Federation, US Federal Reserve, Eurostat, The Economist

⁶ Nel paragrafo "Alcune possibili spiegazioni dell'aumento dimensionale del mercato dei mutui" si è cercato di dare una interpretazione della crescita esponenziale del mercato dei prestiti ipotecari.

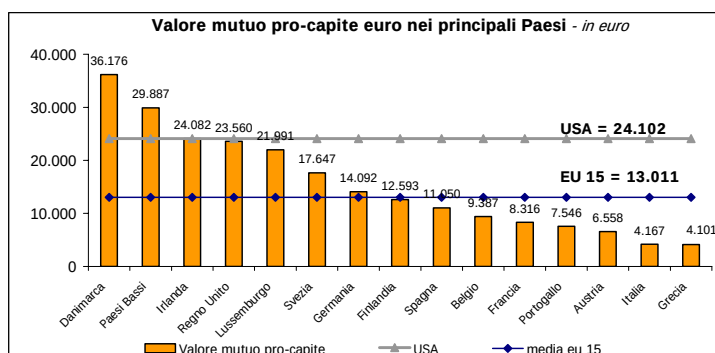
Il mercato italiano pesa circa il 5% sul totale europeo, molto poco se confrontato al 27,8% del Regno Unito, al 22,8% della Germania, al 10% della Francia, al 9% della Spagna e dei Paesi Bassi.

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 tra il nostro mercato dei mutui immobiliari e quelli esteri 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.

Anche la distribuzione del debito tra le diverse fasce di reddito può essere utilizzato come indicatore sintetico della rischiosità complessiva di un sistema.

Come si evincerà dai risultati dell'analisi compiuta nell'ultimo paragrafo del presente capitolo, per l'Italia risulta che la fascia più bassa di reddito è quella che sopporta già oggi il

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

	Italia	Stati Uniti
anno	2004	2001
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

peso più alto in termini di indebitamento rispetto al reddito (circa il 40% nel 2004). In un'aspettativa di ulteriori aumenti del tasso di riferimento, saranno quindi ancora le classi più deboli a risentirne maggiormente ed a diventare più rischiose. Ma essendo molto circoscritte, non si può parlare di rischio sistemico.

Ma quali possono essere i fattori che possono influire negativamente sull'indebitamento delle famiglie soprattutto in quei Paesi in cui il debito è più alto?

Alcuni economisti⁷ hanno cercato di rispondere a questa domanda, analizzando alcune variabili macroeconomiche e individuando quali di queste potranno giocare un ruolo importante.

Di sicuro un indebitamento elevato può provocare una maggiore vulnerabilità delle famiglie a shock macroeconomici.

Per esempio l'**inflazione** potrà essere una variabile importante, con effetti diversi e contrastanti. Bassi tassi d'inflazione possono da una parte consentire una riduzione del costo di finanziamento e quindi la possibilità per le famiglie di contrarre prestiti di importo più elevato. Dall'altra però il calo dell'inflazione può provocare un rallentamento nell'erosione del valore reale del debito. In queste condizioni anche in futuro la quota di reddito necessaria per onorare il servizio del debito potrebbe rivelarsi ancora elevata e quindi incidere sui consumi, riducendoli.

Ma elevati valori di indebitamento rispetto al reddito possono esporre le famiglie anche a rischi dovuti a imprevedibili cali del reddito causati, per esempio, da un aumento della disoccupazione, oppure ad aumenti del saggio d'interesse.

Una crescita della **disoccupazione** provoca temporanee interruzioni nel flusso di redditi per la famiglia e quindi possibili inadempimenti nel pagamento delle rate.

Di solito però la disoccupazione colpisce una fascia determinata e più o meno limitata di popolazione, mentre un **aumento del tasso d'interesse** ha un effetto su di una più vasta platea di nuclei familiari indebitati.

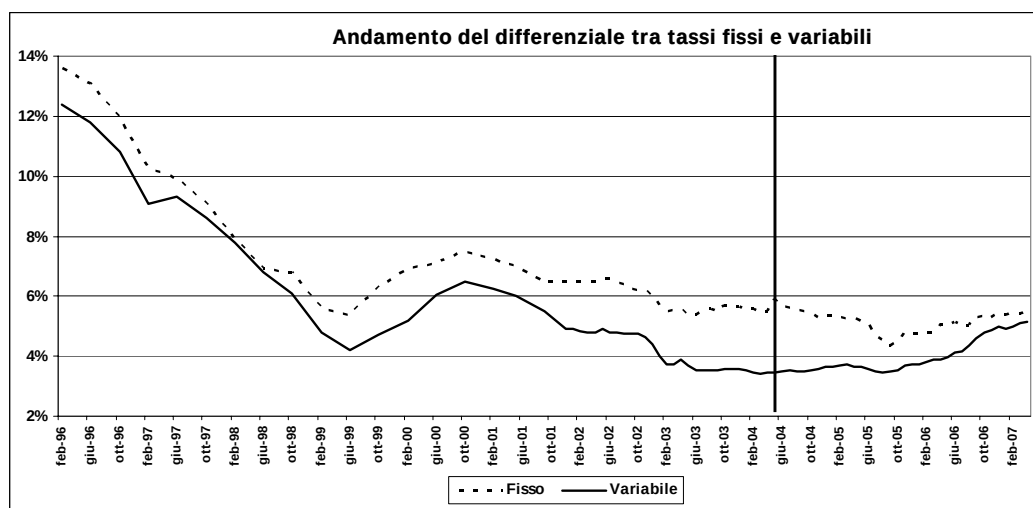
In quest'ultima evenienza la reattività delle famiglie dipende strettamente dalla prevalenza di mutui a tasso variabile rispetto a quello fisso.

Per i Paesi in cui prevale il tasso fisso, come Germania, Paesi Bassi, Danimarca e Francia, il rischio di un aumento dei saggi d'interesse per le famiglie è limitato; le istituzioni finanziarie risultano invece più esposte, perché da una parte le proprie attività vengono remunerate a tasso fisso e dall'altra sostengono costi di provvista crescenti, in linea con il mercato.

Per i Paesi in cui prevalgono tassi variabili, invece, ad essere esposti ai rischi di aumenti dei saggi d'interesse sono le famiglie, specie se fortemente indebitate rispetto al proprio reddito.

⁷ Guy Debelle – "Macroeconomic implications of rising household debt" – BIS Working Paper n. 153 – Monetary and Economic Department – giugno 2004

Nel 2003 la Banca Centrale Europea ha monitorato la tipologia di tassi maggiormente utilizzati sui diversi mercati per i nuovi mutui⁸. A quell'epoca, per l'Italia il 72% dei nuovi prestiti era stato emesso a tassi variabili, per alcune semplici ragioni, una delle quali faceva riferimento al differenziale ancora elevato tra il fisso ed il variabile. In una situazione in cui gli importi richiesti erano in crescita a causa dell'aumento dei prezzi degli immobili, l'unica via per rendere sostenibili le rate era quella di indebitarsi con il tasso più basso, ovvero il variabile.



Fonte: Mutaionline (maggio 2007)

La recente introduzione dei *covered bond* nel nostro Paese, ovvero sia 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 adesso, però, la differenza tra tasso fisso e tasso variabile è ancora elevata: come ha evidenziato la Banca d'Italia, a marzo in Italia il tasso sui nuovi prestiti, ottenuto come media tra il saggio variabile e quello fisso, fosse al 5,2% contro una media dell'area Euro del 4,7%. Inoltre il differenziale tasso fisso-tasso variabile nel nostro Paese è pari allo 0,8%, contro una media europea di 0,3%.

Come si può vedere dalla tabella seguente, molti dei Paesi europei erano e sono nelle nostre stesse condizioni ovvero sia con una quota di mutui variabili sul totale dei prestiti elevata. La cosa che però ci differenzia nettamente è l'indebitamento complessivo e quello pro-capite. La Spagna, per esempio, oltre ad avere un valore del debito pro-capite quasi triplo rispetto al nostro (11.000 euro con-

⁸ La Banca per i Regolamenti Internazionali (Bank for International Settlement - BIS) nell'aprile 1995 aveva fatto un'analisi dello stock di mutui in essere in quel momento, discriminando per ogni Paese tra quale fosse la quota di prestiti a tasso variabile e quale a tasso fisso. Per l'Italia, il 75% del totale dei prestiti era a tasso variabile e solo il 25% a tassi fisso.

tro 4.167), ha una percentuale di mutui a tasso variabile sul totale che sfiora l'80%. Lo stesso discorso vale per l'Irlanda, il Regno Unito ed il Portogallo.

TIPOLOGIA DI TASSI PER NUOVI MUTUI PER PAESE
Anno 2003, in % sul totale

	variabile	misto	fisso
Belgio	6	19	75
Danimarca	15	10	75
Germania	principalmente fisso e misto		
Grecia	80	15	5
Spagna	80	20	-
Francia	14	86	-
Irlanda	70	30	-
Italia	72	-	28
Lussemburgo	90	-	10
Paesi Bassi	7	19	74
Portogallo	95	3	2
Finlandia	97	1	2
Svezia	38	24	38
Regno Unito	72	28	-

Fisso: tasso d'interesse fissato contrattualmente per più di 5 anni o fino alla scadenza; Variabile: dopo un anno, tasso rinegoziabile ancorando la variazione all'evoluzione dei tassi di mercato; misto: tasso d'interesse fisso per un periodo maggiore di un anno e inferiore a cinque

Fonte: BCE (2003)

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

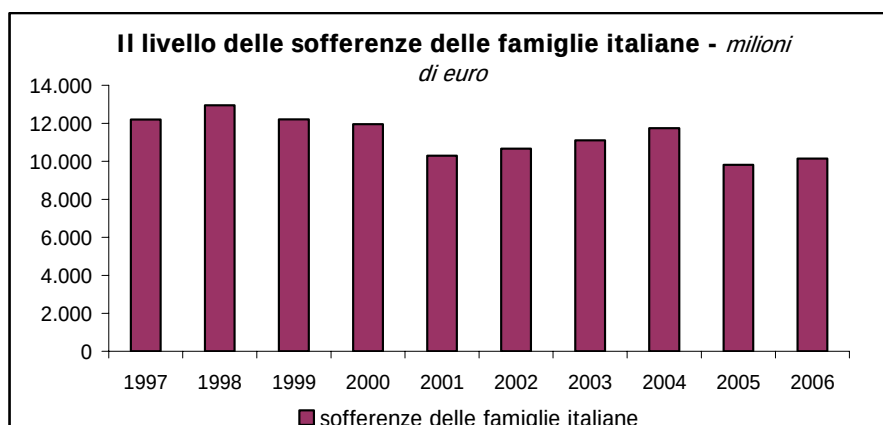
¹ LTV: Loan to Value: rapporto tra valore del prestito e valore dell'asset

² per i prestiti cartolarizzati

³ 100% se supportati da garanzie assicurative aggiuntive

Fonte: BCE (2003)

Un altro importante indicatore della stabilità della situazione è il livello delle sofferenze delle famiglie: il valore del 2005 e del 2006 appare in linea con quello degli anni precedenti, se non leggermente inferiore, nonostante l'aumento progressivo dei tassi d'interesse.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Dall'analisi dell'indebitamento complessivo e di quello pro-capite italiano sono emerse differenze sostanziali con gli Stati Uniti e l'Europa, che portano ad escludere l'ipotesi di una estensione delle problematiche americane.⁹

Ciò che si teme è che **l'aspettativa di ulteriori aumenti possa creare effetti negativi sul mercato immobiliare e sulla sostenibilità dei mutui soprattutto per le fasce più deboli della popolazione.**

A questo riguardo, il processo innovativo degli istituti di credito che ha portato a sviluppare nuovi prodotti più flessibili potrà contribuire a ridurre, ma non ad eliminare, l'impatto negativo dell'aumento dei tassi. Da alcuni anni è possibile contrarre forme di mutuo che consentono sia di neutralizzare il possibile aumento dei tassi (per esempio, sono state introdotte formule a tasso variabile con rata fissa: se il tasso di interesse aumentasse, l'importo della rata rimarrebbe identico ed il maggior costo si tradurrebbe in un allungamento del periodo di ammortamento), sia di poter cambiare la tipologia di tasso strada facendo (per esempio con il tasso misto a scadenza prestabilita il cliente può decidere se continuare con il tasso scelto all'inizio oppure optare per quello che in quel momento ritiene più conveniente).

Un'ultima caratteristica che si vuole evidenziare e che ci differenzia parecchio da molti dei Paesi europei riguarda le caratteristiche dell'indebitamento delle famiglie. In alcuni Stati europei e negli USA è possibile effettuare da anni quello che tecnicamente è chiamato ***Home Equity Withdrawing*** (o *mortgage equity withdrawal*), ovvero la possibilità di trarre liquidità del 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 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).

I prestiti ipotecari sono erogati a tassi d'interesse minore rispetto ad altre forme di indebitamento, come per esempio il debito al consumo, e per questo le fami-

⁹ Bank for International Settlements Papers – Real estate indicators and financial stability – BIS Papers n. 21 – April 2005

K. Stephansen; M. Koster - Housing valuations: no bubble apparent – Bis Paper n. 21

Bank for International Settlements - CGFS Papers – Housing finance in the global financial market" – January 2006

glie sono molto incentivate a consolidare nel mutuo altre forme di finanziamento.

Negli Stati Uniti è stato calcolato che tra il 2001 ed il 2002 un quarto dei fondi estratti dal valore del patrimonio immobiliare attraverso il rifinanziamento dei prestiti ipotecari è stato utilizzato per rimborsare altri debiti, il 16% è stato spesa per consumi (altri beni durevoli, come l'automobile), il 10% è stato investito in titoli azionari, il 10% in attività commerciali ed un terzo in migliorie.

La domanda che si stanno ponendo molti economisti¹⁰ è cosa possa succedere ai consumi nel momento in cui si esaurisse questo effetto ricchezza, vale a dire nel caso in cui rallentasse la crescita dei prezzi degli immobili.

Tra i Paesi citati prima, solo in Olanda il fenomeno di monetizzazione del capitale immobiliare è calato sensibilmente dopo l'iniziale fiammata; negli altri Stati, invece, il processo è ancora molto robusto.

In Italia fino a poco tempo fa queste forme di credito sono state utilizzate assai raramente, anche perché sono elevati i costi per effettuare sostituzioni di mutui, ovvero sia chiudere il vecchio mutuo ed aprirne un altro ricontrattando durata, tasso e importo della rata.

Da alcuni mesi, invece, le banche stanno lanciando sul mercato prodotti che consentono di rifinanziare i mutui concedendo liquidità aggiuntiva senza vincoli di utilizzo per il cliente. Oppure è possibile semplicemente ricevere denaro in prestito ipotecando il proprio immobile.

Se l'abitazione è libera da ipoteche, l'intera cifra erogabile viene consegnata al richiedente. Se l'immobile, invece, è ipotecato, viene prima saldato il debito relativo al vecchio mutuo e l'importo residuo viene erogato al cliente.

Il lancio di questi prestiti ipotecari fanno parte di una nuova strategia di marketing delle banche, che ha alcuni lati positivi ma anche alcune ombre. E' vero che il nostro livello di indebitamento è molto limitato rispetto all'estero, ma è altrettanto vero che questi tipi di prestito ancorano i massimali al valore di un bene, l'immobile, il cui prezzo può oscillare, a volte anche bruscamente, a seconda dell'andamento del mercato. Nel caso in cui i prezzi cominciassero a scendere ed il mutuatario volesse vendere il bene ed estinguere il mutuo, probabilmente non riuscirebbe a coprire tutto il debito contratto, rimanendo alla fine senza il bene immobile e con ancora una esposizione finanziaria.

Questa pratica è da scoraggiare perchè è in grado di mettere a rischio la stabilità dell'intero sistema economico e, quindi, anche del mercato immobiliare.

¹⁰ Guy Debelle – "Macroeconomic implications of rising household debt" – BIS Working Paper n. 153 – Monetary and Economic Department – giugno 2004

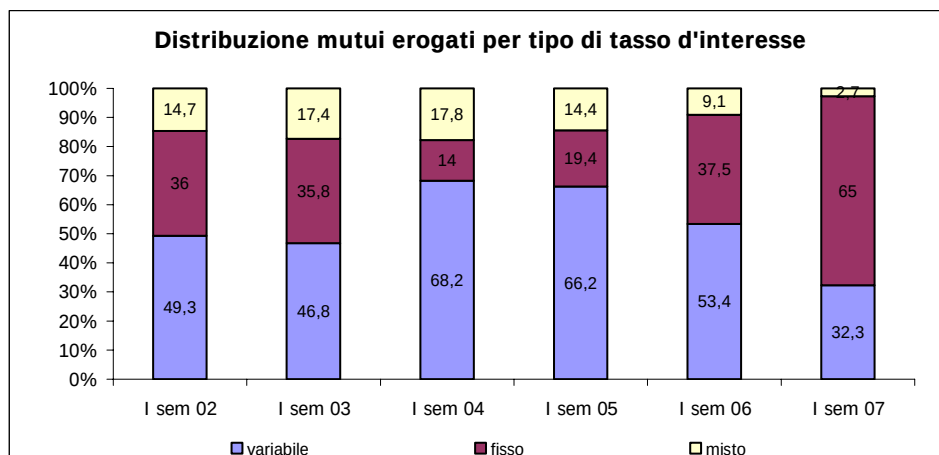
Melissa Davey "Mortgage equity withdrawal and consumption" – Bank of England Quarterly Bulletin, Spring 2001

Vladimir Klyuev, Paul Mills – "Is housing wealth an ATM? The relationship between household wealth, home equity withdrawal and saving rates – IMF Working Paper 162/2006

La risposta delle famiglie italiane all'aumento dei tassi

La preferenza netta delle famiglie italiane per il variabile ed il tasso misto è durata fino alla fine del 2004; poi i ripetuti aumenti del tasso di riferimento da parte della BCE sembrano aver creato dei forti mutamenti nelle scelte: secondo l'Osservatorio di Mutuonline, nel 2004 il 68,2% dei mutui era emesso a tasso variabile, il 14% a tasso fisso ed il restante 18% circa a tasso misto.

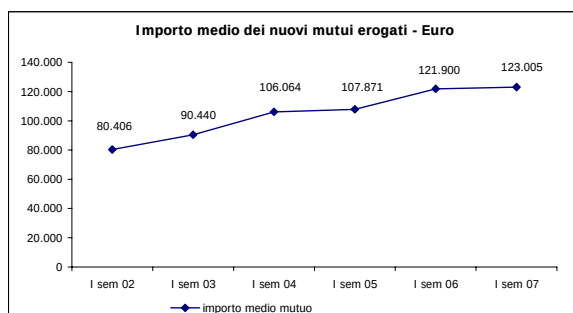
Tre anni dopo, la situazione si è completamente invertita: il 65% dei nuovi mutui è a tasso fisso, il 32% a tasso variabile e meno del 3% a tasso misto.



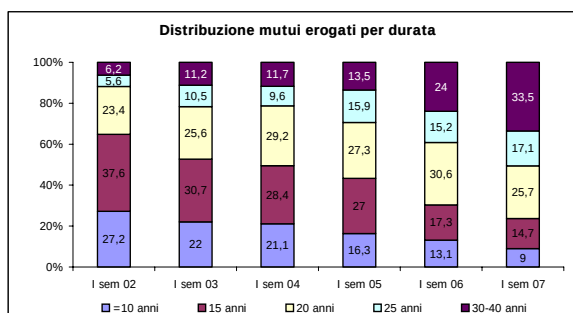
Fonte: Mutuonline - maggio 2007

Con importi da prendere a prestito sempre più elevati - nel 2002 il prestito medio era di 80.406 euro, nel primo semestre 2007 invece di 123.005 euro (+53%) - l'aumento dei tassi d'interesse ha provocato un aumento della rata da pagare che, con i redditi familiari pressoché stazionari, ha creato problemi di sostenibilità del piano di ammortamento.

Le banche hanno allora reagito dimostrando una maggiore disponibilità a concedere prestiti a più lunga scadenza. Un riscontro lo si può trovare sempre nei dati di Mutuonline: mentre sei anni fa solo il 6,2% del totale dei prestiti aveva una scadenza compresa nella fascia 30-40 anni, oggi questo segmento di mercato rappresenta il 33,5% del mercato. Se poi consideriamo anche i mutui con scadenza 25 anni, la quota di mercato supera il 50% (nel 2002 si parlava del 12% circa del mercato). Non è scorretto, a questo riguardo, definire questi mutui "intergenerazionali".



Fonte: Mutuonline - maggio 2007

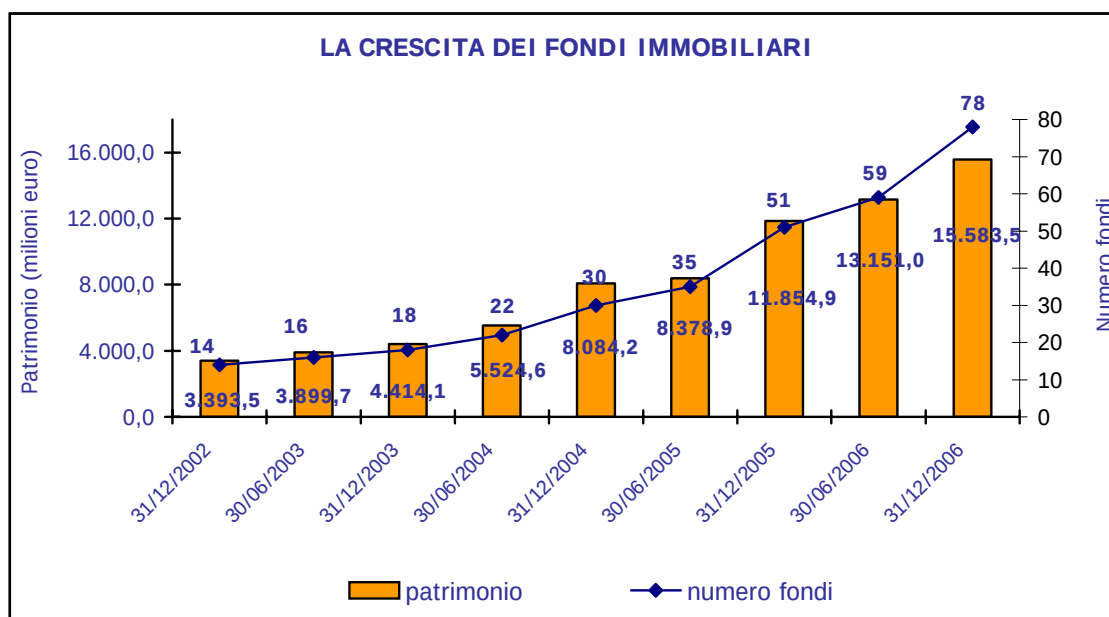


IL MERCATO DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA

L'andamento del mercato dei fondi immobiliari

Il mercato dei fondi immobiliari ha fatto segnare un altro anno di forte crescita: sia il numero di fondi attivi che il patrimonio gestito sono cresciuti nel 2006 in maniera molto sostenuta.

Alla fine dello scorso anno 78 erano i fondi operativi (+27 rispetto al dicembre 2005) e gestivano un patrimonio complessivo di 15.583 milioni di euro, il 31,5% in più rispetto a 12 mesi prima.



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)

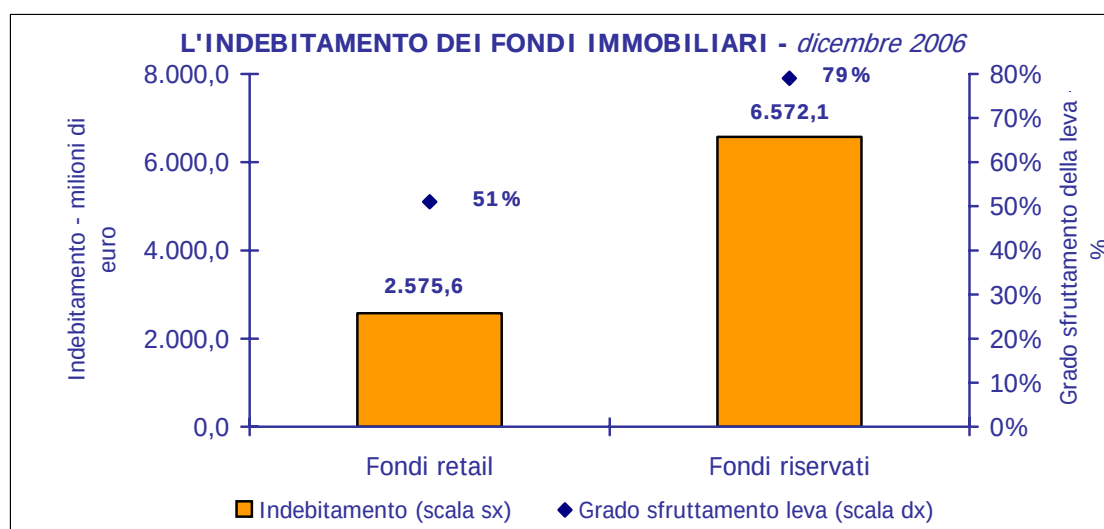
Le attività hanno superato i 25 milioni di euro, il 40% in più rispetto allo scorso dicembre.

IL MERCATO DEI FONDI IMMOBILIARI

	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006
Tipologia di fondo						
F. retail	10	12	14	19	23	26
F. riservati	1	2	4	11	28	52
Totale	11	14	18	30	51	78
Patrimonio gestito						
F. retail	2.571,7	3.001,8	3.435,3	5.107,6	6.065,2	7.073,7
F. riservati	114,7	391,6	978,7	2.976,6	5.789,7	8.509,8
Totale	2.686,4	3.393,5	4.414,0	8.084,2	11.854,9	15.583,5
Attività						
F. retail				6.531,0	8.058,9	9.875,1
F. riservati				5.777,6	10.204,9	15.392,9
Totale	1.868,4	3.937,0	5.140,4	12.308,6	18.263,8	25.268,0
Investimento in immobili	1.546,9	2.753,0	3.998,8	10.520,2	15.164,7	21.243,9
Società di Gestione del Risparmio	9	10	12	14	21	24

Elaborazione Ance su dati Assogestioni (vari anni)

Il valore delle attività tiene conto dell'indebitamento, un fattore strategico a cui un numero sempre maggiore di fondi sta ricorrendo. Solo tre anni fa il grado di utilizzo della leva era molto più limitato (mediamente del 20% rispetto al valore massimo consentito dalla legge) di adesso. Oggi la leva finanziaria viene sfruttata al 70% circa del massimale, con una sensibile differenza tra i fondi retail e quelli riservati. Sono infatti questi ultimi che da soli detengono il 70% dell'indebitamento complessivo del mercato.



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)

Le società di gestione del risparmio (Sgr) sono invece diventate 24, di cui 10 specializzate nella istituzione di fondi esclusivamente riservati e 4 unicamente in quelli retail.

Al momento alcune Società di Gestione si stanno rivolgendo ad un nuovo segmento di mercato, i fondi speculativi o "opportunistici", ovvero strumenti finanziari che, in base alle disposizioni contenute nel decreto del Ministero dell'Economia n. 256/2005, hanno la possibilità di indebitarsi oltre ai limiti imposti oggi dalla regolamentazione in materia ed investire in beni anche diversi da quelli elencati nel DM 228/1999 (beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari). Il decreto specifica che i prestiti contratti possono essere assunti anche al fine di effettuare operazioni di valorizzazione dei beni in cui è investito il patrimonio del fondo. Dei 19 nuovi fondi creati nel secondo semestre 2006, ben 7 sono di tipo speculativo.

Le nuove tendenze del mercato

La specializzazione per comparto

Sul mercato si accentua la prevalenza di fondi specializzati in determinati comparti settoriali: se si considerano i 73 fondi che hanno immobili nel portafoglio direttamente o tramite partecipazioni, 55 sono gli strumenti finanziari che compiono la maggior parte degli investimenti (oltre il 60%) in un settore specifico.

LA SPECIALIZZAZIONE* DEI FONDI IMMOBILIARI

comparto	n. fondi	investimenti	
		milioni di euro	dimensione media fondo
uffici	32	8.315,2	259,9
misti	18	3.356,6	186,5
residenziale	7	626,4	89,5
commerciale	6	962,0	160,3
industriale	5	1.255,2	251,0
turistico-ricreativo	3	138,4	46,1
altro	2	670,7	335,4
Totale	73	15.324,5	209,9

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

Elaborazione Ance su dati Assogestioni 2007

I fondi di dimensione mediamente maggiore sembrano quelli specializzati negli uffici, mentre i più piccoli appaiono quelli che investono nel residenziale e nel turistico-ricettivo.

La differenziazione tra fondi retail e riservati

Lo sviluppo del mercato in questi ultimi anni ha portato con sé anche una differenziazione tipologica tra fondi retail, vale a dire accessibili a tutti i tipi di investitori, e quelli riservati, ovvero quegli strumenti finanziari dedicati solamente agli investitori qualificati o istituzionali.

I **fondi retail** hanno mediamente una dimensione più grande, sia come patrimonio che come attivo. La maggior parte è costituita in modo ordinario - e non tramite apporto - e la durata media è di 12,9 anni, di poco superiore a quella dei riservati. Ciò che li differenzia, però, è una più alta variabilità attorno alla media: esistono infatti fondi retail con durata molto breve (3 anni) ed altri invece a più lunga scadenza (fino a 30 anni).

I **fondi riservati**, invece, hanno un patrimonio mediamente inferiore del 60% rispetto a quello dei fondi retail. Questa differenza è spiegabile con il fatto che i fondi riservati possono fare dei richiami parziali degli impegni, ovvero possono accumulare il patrimonio nel tempo a seconda delle opportunità di investimento che si presentano sul mercato.

Inoltre i fondi riservati hanno una durata media più limitata, compresa tra i 7 ed i 15 anni. La maggior parte (46 fondi su 52) è stata costituita tramite apporto e specializzazione in un determinato comparto immobiliare: oltre l'80% dei fondi riservati concentra gli investimenti in un unico settore, mentre per i fondi retail tale specializzazione scende al 60%.

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	272	379,8	12,9	3	30	20	6	60%
riservati	163	293	11,1	7	15	6	46	83,3%

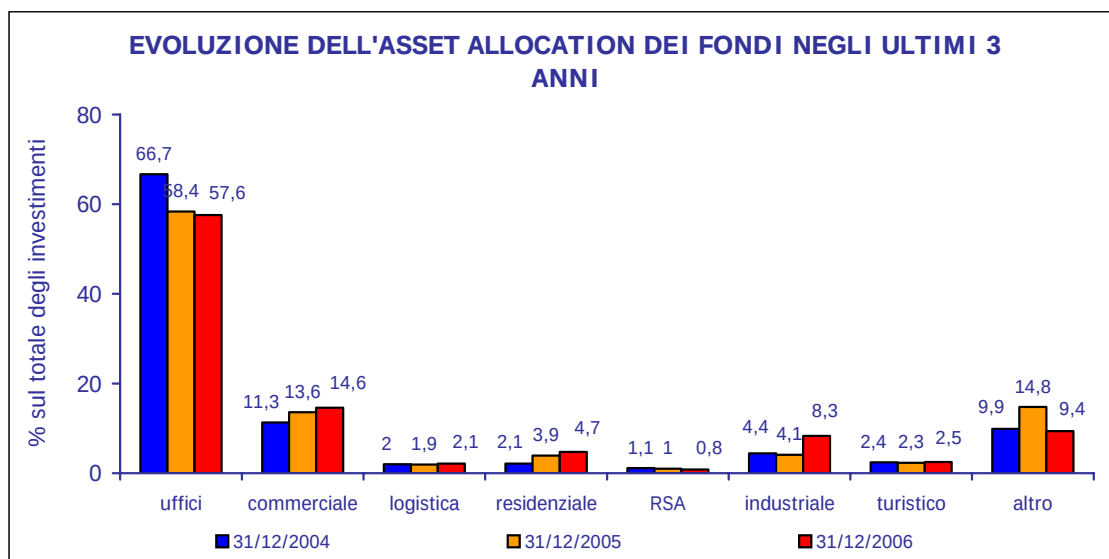
Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)

Asset allocation

L'ultimo semestre del 2006 ha visto aumentare in maniera rilevante il livello degli investimenti in immobili: a fine giugno 2006 il totale degli investimenti ammontava a 17.190 milioni di euro; solo sei mesi dopo si è arrivati a 21.235 milioni, ovvero 4.000 milioni in più (+23,5%).

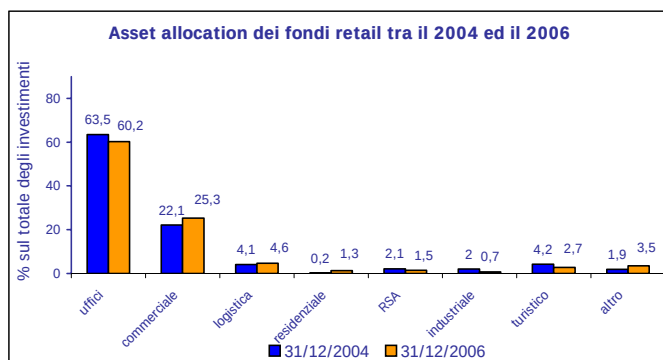
Il patrimonio immobiliare è suddiviso non in maniera omogenea tra i fondi retail e quelli riservati: i primi posseggono immobili per 8.170 milioni, mentre i secondi superano quota 13.000 milioni.

A livello aggregato, confrontando l'asset allocation della fine del 2004 e quella presente al termine del 2006, risultano evidenti alcuni cambiamenti: in primo luogo, sembra diminuito il peso del comparto uffici (passato dal 66% a circa il 57%). Questa diminuzione ha favorito una maggiore differenziazione degli investimenti: per esempio è cresciuto il peso del settore commerciale, del settore industriale e, in misura minore, del residenziale.

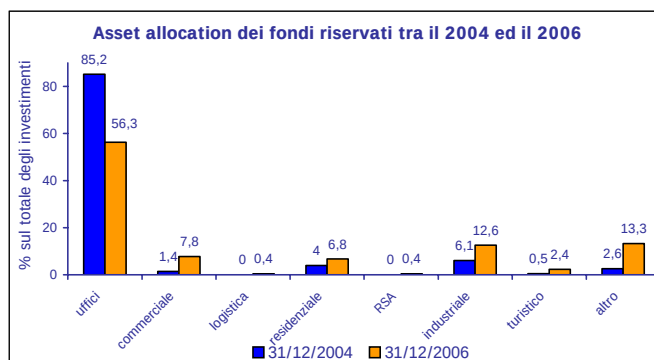


Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)

Questi cambiamenti medi del mercato non hanno, però, riguardato nella stessa misura fondi retail e riservati.



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)



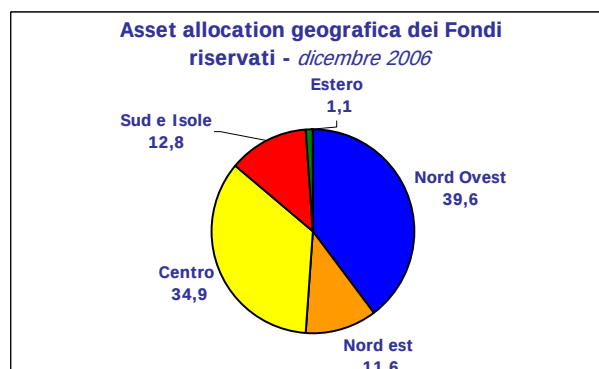
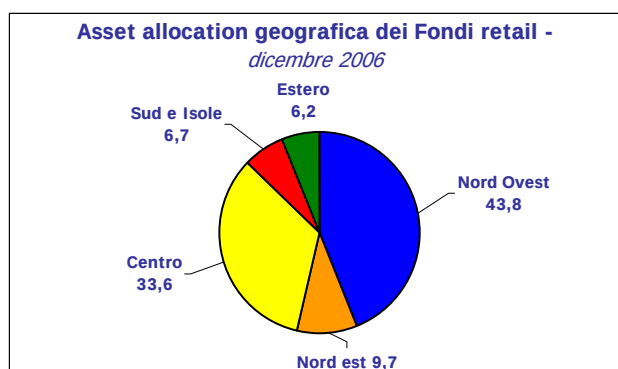
Nei primi gli investimenti in uffici non sono calati molto, anche perchè già nel 2004 la concentrazione degli investimenti era minore: il commerciale, per esempio, rappresentava già allora una valida alternativa, con un livello di investimenti del 22% nel 2004.

Le differenze maggiori invece ci sono state nelle strategie dei fondi riservati: nel 2004 l'85,2% degli investimenti erano concentrati negli uffici mentre oggi la loro quota è scesa al 56%. Questa minore concentrazione ha reso possibile la crescita di altri comparti, come l'industriale, il residenziale, il commerciale e quello che Assogestioni classifica come altro, ovvero caserme e centraline telefoniche.

Distribuzione geografica degli investimenti

A livello aggregato il Nord Ovest è ancora la scelta preferita dei fondi: alla fine del 2006 il 41,2% degli investimenti era localizzata in quella macroregione. Il Centro invece, riesce a catalizzare il 34,4% degli investimenti, il Nord Est il 10,9%, mentre la quota del Sud, in leggero calo rispetto a sei mesi fa, rappresenta il 10,5%. Aumentano gli investimenti oltre confine, arrivati al 3,1%, segno che i fondi immobiliari guardano con maggiore attenzione all'estero per diversificare gli investimenti.

Anche nella distribuzione geografica degli investimenti si notano alcune differenze tra fondi retail e quelli riservati nelle scelte soprattutto riguardanti il Mezzogiorno e l'Estero: nei primi, Sud ed Estero si equivalgono, mentre per i fondi riservati il Sud è molto più presente e gli investimenti oltre confine sono marginali.



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2007)

Analisi degli investimenti di alcuni fondi immobiliari

L'Ance ha compiuto un monitoraggio degli investimenti effettuati dai fondi immobiliari, analizzando le informazioni contenute nei rendiconti annuali approvati a fine 2006 e pubblicati nei siti internet delle Società di gestione del Risparmio, che li gestiscono.

Gli investimenti di alcuni fondi immobiliari per comparto

caratteristiche investimenti				caratteristiche investimenti			
	media comparto	min	max		media comparto	min	max
Piramide globale				BNL Portfolio Immobiliare			
ordinario				ordinario			
commerciale	34,8	25,1	44,5	uffici	24,0	10,0	44,9
turistico	28,9	24,3	33,6	commerciale	28,8	15,1	51,4
uffici	29,4	11,5	47,6	logistica	12,6	5,3	21,4
Valore Immobiliare Globale				BNL Portfolio Crescita			
ordinario				ordinario			
commerciale	13,5	11,8	17,0	uffici	28,0	17,8	58,6
logistica	35,2	28,3	42,1	commerciale	12,5	4,1	16,8
uffici	26,9	9,2	42,4	Estense Grande Distribuzione			
Dolomit				ordinario			
ordinario				commerciale	15,9	2,9	41,8
logistica	16,0	11,7	16,0	Immobiliare Dinamico			
uffici	13,9	16,0	16,0	ordinario			
Investietico				uffici	34,7	9,3	60,1
ordinario				residenziale	8,4	6,6	10,3
uffici	18,5	10,7	23,6	logistica	14,5	14,5	14,5
rsa	14,7	6,5	27,7	Patrimonio Uno			
Polis				apporto pubbl.			
ordinario				uffici	9,5	0,3	64,0
uffici	22,1	9,1	36,9	demanio	10,7	2,0	21,2
logistica	0,7	0,7	0,7	commerciale	5,6	5,6	5,6
turistico	15,5	13,3	17,7	turistico	7,3	7,3	7,3
Fondo Alpha				Securfondo			
apporto pubbl.				ordinario			
uffici	16,8	0,6	75,0	rsa	9,7	9,7	9,7
logistica	5,4	5,4	5,4	uffici	9,9	7,3	13,2
commerciale	13,2	13,2	13,2	commerciale	7,6	6,3	10,0
residenziale	0,1	0,1	0,1	demanio	26,2	26,2	26,2
Fondo Beta				Invest Real Security			
apporto pubbl.				ordinario			
uffici	6,9	1,0	29,6	uffici	18,2	7,6	37,5
commerciale	1,8	0,1	4,7	commerciale	14,2	0,7	52,2
demanio	2,2	2,2	2,2	Immobilium 2001			
Tecla				ordinario			
apporto priv.				uffici	17,1	8,6	28,1
uffici	11,8	0,6	96,7	logistica	10,8	6,9	14,7
residenziale	45,2	45,2	45,2	commerciale	17,5	17,5	17,5
industriale	13,1	13,1	13,1	Investire Immobiliare Uno			
Olinda				ordinario			
apporto priv.				uffici	68,2	43,9	106,9
commerciale	11,7	0,1	91,0	rsa	13,8	9,6	18,0
uffici	39,4	9,9	77,2	commerciale	14,6	2,7	45,1
Berenice				Europa Immobiliare 1			
apporto priv.				ordinario			
industriale	5,4	1,1	47,0	uffici	4,8	4,6	4,9
uffici	28,6	1,2	61,5	commerciale	33,2	17,0	43,0
Nextra Sviluppo Immobiliare				logistica	34,5	33,5	35,5
ordinario				Tikal			
uffici	20,7	9,3	45,2	apporto priv.			
commerciale	5,7	1,3	18,1	uffici	39,5	3,5	103,0
logistica	11,7	11,7	11,7	turistico	11,5	11,5	11,5
turistico	26,0	26,0	26,0	Vitruvio			
Nextra Immobiliare Europa				apporto priv.			
ordinario				uffici	18,9	4,6	38,0
uffici	29,5	16,0	55,1	commerciale	23,6	15,4	31,8
commerciale	9,9	1,7	18,1	Obelisco			
logistica	11,7	11,7	11,7	ordinario			
Fondo Immobili Pubblici				commerciale	18,0	1,9	43,3
apporto pubbl.							
uffici	8,4	0,0	174,6				

Elaborazione ANCE su dati Pirelli R.E. sgr, Pioneer Investments sgr; BNL Fondimmobiliari Sgr; CAAM Sgr; BPM-Aedes R.E.; Beni Stabili sgr; RREEF Fondimmobiliari SGR; Investire Immobiliare Sgr; Fimit Sgr; Sorgente; Vegagest; SAI Investimenti; Serenissima; Polis Fondi

I fondi considerati sono 26, mentre le operazioni di investimento censite sono 871.

L'obiettivo dello studio è quello di comprendere la dimensione media degli investimenti per diverso comparto, evidenziando il minimo ed il massimo per ogni categoria. Questa analisi può essere utile per dare un'idea agli operatori di come i diversi fondi si sono finora orientati nelle scelte d'investimento.

E' bene però evidenziare che per il futuro ci potrebbero essere dei cambiamenti nelle strategie. Alcuni operatori, infatti, stanno vedendo con favore le operazioni di sviluppo immobiliare e, convinti che sul territorio vi siano delle opportunità interessanti, stanno pensando di creare veicoli specializzati nell'investimento in operazioni di dimensioni limitate, pari a circa 10 milioni di euro.

Questo nuovo approccio potrebbe rivelarsi interessante perché allargherebbe la platea di potenziali partner dei fondi.

Aumenta inoltre il numero di strumenti finanziari interessati alle infrastrutture. L'anno scorso è stata creata la prima Sgr appartenente al Gruppo Autostrade Brescia Padova. In questi mesi, invece, la Regione Friuli Venezia Giulia, per il tramite della Finanziaria Regionale Friulia, sta creando un fondo a sviluppo, specializzato nel settore sanitario, a cui verranno apportate le strutture ospedaliere friulane.

In questo caso la Regione Friuli non si è avvalsa di una struttura esterna, come nel caso dell'Umbria, a cui apportare gli immobili in cambio di quote del fondo rivendibili sul mercato dopo un certo lasso di tempo. In questo caso Friulia ha creato una propria Sgr ed un proprio fondo e si occuperà direttamente della gestione delle strutture.

Ad un simile progetto nel settore sanitario stanno lavorando anche la Regione Piemonte ed il Lazio.

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	3,8	Retail e investit. istituz.	Tasso inflaz. + 3% (rend. annuo composto)
	Portfolio Immobiliare Crescita	ordinario	7	1,8	Retail e investit. istituz.	7,5% annuo composto
	Estense - Grande Distribuzione	ordinario	10	6,8	Retail e investit. istituz.	5,5% annuo composto
	Fondo Lazio	apporto pubbl.	3	2	Investit. istituz.	-
	Immobiliare dinamico	ordinario	15	13,8	Retail e investit. istituz.	5,5% annuo composto
	Patrimonio Uno	apporto pubbl.	?	10,8	Investit. istituz.	-
Banca Finnat Euramerica SGR	Investire Immobiliare					
	FIP - Fondo Immobili Pubblici	apporto pubbl.	15	12,8	Investit. istituz.	-
	Obelisco	ordinario	10	8,8	Retail e investit. istituz.	5,5% annuo semplice
Deutsche Bank SGR	Deutsche Bank Fondimmobiliari					
	Valore Immobiliare Globale	ordinario	15	7,8	Retail e investit. istituz.	5% annuo composto
	Piramide Globale	ordinario	15	8,8	Retail e investit. istituz.	5% annuo composto
	Dolomit	ordinario	-	6,8	Retail e investit. istituz.	4,5% annuo composto
Beni Stabili SGR	Beni Stabili Gestioni					
	Secur Fondo	ordinario	15	7,8	Retail e investit. istituz.	4,5% annuo semplice
	Immobiliarium 2001	ordinario	15	10,8	Retail e investit. istituz.	5% annuo semplice
	Invest Real Security	ordinario	10	6,8	Retail	5% annuo semplice
	Italian Real Estate Fund	-	7	-	-	-
Unicredit Italiano SGR	Pioneer Investment Management					
	Unicredit Immobiliare Uno	ordinario	15	7,8	Retail e investit. istituz.	5% annuo composto
Gruppo Credit Agricole - Gruppo Intesa SGR	Nextra Investment Management					
	Nextra Sviluppo Immobiliare	ordinario	15	9,8	Retail e investit. istituz.	-
	Nextra Immobiliare Europa	ordinario	15	9,8	Retail e investit. istituz.	Tasso inflaz. + 3%
Capitalia SGR	Fondi Immobiliari Italiani					
	Fondo Alpha	apporto pubbl.	15	8,3	Retail e investit. istituz.	Indice Btp MTS+0,75%
	Fondo Beta	apporto pubbl.	8	4	Retail e investit. istituz.	Tasso inflaz. + 3% (annuo composto)
	Fondo Delta	ordinario	?	7,8	Retail e investit. istituz.	5% annuo composto
Polis SGR	Polis Fondi					
	Polis	ordinario	12	5,8	Retail e investit. istituz.	5% netto annuo composto
Banca Popolare di Milano SGR	Bipiemme Real Estate					
	Investietico	ordinario	10	5,8	Retail	5% annuo semplice
Sorgente SGR	Sorgente					
	Michelangelo	ordinario	8	2,8	Investit. istituz.	6,5% annuo composto
	Caravaggio	ordinario	8	5,8	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	29,4	-	6,5 annuo composto
Pirelli & C. Real Estate SGR	Pirelli & C. Real Estate					
	Tecla Fondo Uffici	apporto priv.	7	4,8	Retail e investit. istituz.	8% annuo composto
	Pirelli RE Office Fund Cloe	apporto priv.	7	4,8	Investit. istituz.	10% IRR a vita intera
	Olinda - Fondo shops	apporto priv.		4,8	Retail e investit. istituz.	8% annuo composto
	Clarice - Fondo Light Industrial	apporto priv.		14,8	Investit. istituz.	10-13% IRR a vita intera
	Berenice - Fondo Uffici	apporto priv.	7	5,8	Retail e investit. istituz.	7% annuo composto
	Diomira - Fondo Residenziale	apporto priv.	5	4	Investit. istituz.	-
	Teodora	apporto priv.	10	8,8	Investit. istituz.	-
	Raissa	apporto priv.	6	5	Investit. istituz.	-
	Armillia	apporto priv.	?	14,8	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	13,5	Investit. istituz.	5% annuo composto
Gruppo Medilanus SGR	Mediolanum gestione Fondi					
	Mediolanum Property	ordinario	-	14,8	Investit. istituz.	5% annuo composto
Autostrade BS-PD SGR	Serenissima					
	Vitruvio	apporto priv.	?	8,8	Investit. istituz.	8% annuo composto
Fabbrica immobiliare SGR	Fabbrica immobiliare					
	Socrate	ordinario		10,8	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.	-	6,8	Retail e investit. istituz.	8,5% composto annuo

Fonte: Assogestioni - ottobre 2006

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	1.974,6	25,0	0,3	4,8	3,4	-	1,7	54,3	10,5	22,3	27,0	34,2	8,3	8,1
	BNL Portfolio Immobiliare	547,0	27,6	-	14,7	-	-	-	57,7	-	25,8	31,3	19,3	-	23,7
	Portfolio Immobiliare Crescita	248,0	27,4	-	0,6	-	-	-	72,0	-	-	38,8	52,4	1,7	7,1
	Estense - Grande Distribuzione	241,4	100,0	-	-	-	-	-	-	-	66,1	-	-	33,9	-
	Immobiliare Dinamico	107,5	10,7	-	12,1	15,3	-	-	61,9	-	9,4	72,0	5,9	-	12,7
	Patrimonio Uno	726,2	0,8	0,8	-	0,3	-	1,5	70,0	26,7	17,9	25,2	46,1	10,8	-
Banca Finnat Euramerica															
SGR	Investire Immobiliare	4.038,2	0,3	-	0,7	-	-	-	67,5	31,6	11,0	35,1	36,4	17,5	-
	FIP - Fondo Immobili Pubblici	3.787,5	-	-	-	-	-	-	67,0	33,0	11,8	35,9	33,9	18,4	-
	Obelisco	250,7	4,8	-	10,6	-	-	-	74,4	10,2	-	21,9	74,7	3,4	-
Deutsche Bank															
SGR	Deutsche Bank Fondimmobiliari	670,6	12,5	-	13,0	-	-	10,1	51,3	13,1	1,9	68,2	28,2	1,7	-
	Valore Immobiliare Globale	228,4	20,0	-	31,0	-	-	-	49,0	-	-	88,0	12,0	-	-
	Piramide Globale	271,4	14,0	-	-	-	-	25,0	44,0	17,0	-	65,0	35,0	-	-
	Dolomit	44,5	-	-	37,0	-	-	-	63,0	-	-	100,0	-	-	-
Beni Stabili															
SGR	Beni Stabili Gestioni	680,7	23,5	-	5,6	-	1,2	1,1	68,6	-	6,9	42,5	40,2	10,5	-
	Secur Fondo	172,3	25,6	-	8,2	-	4,6	4,2	57,3	-	16,4	44,3	28,3	10,9	-
	Immobiliarium 2001	158,7	-	-	15,2	-	-	-	84,8	-	7,6	42,0	50,4	-	-
	Invest Real Security	196,4	59,0	-	-	-	-	-	41,0	-	3,2	64,6	5,4	26,8	-
Unicredit Italiano															
SGR	Pioneer Investment Management	484,9	28,5	-	10,1	3,3	6,4	6,2	45,4	-	18,2	29,0	42,3	10,6	-
	Unicredit Immobiliare Uno	484,9	28,5	-	10,1	3,3	6,4	6,2	45,4	-	18,2	29,0	42,3	10,6	-
Gruppo Credit Agricole - Gruppo Intesa															
SGR	CAAM	637,6	28,4	-	5,3	-	-	5,7	58,7	1,9	16,6	37,0	2,5	13,4	30,5
	Nextra Sviluppo Immobiliare	232,8	15,6	-	7,3	-	-	15,5	61,6	-	14,9	60,0	0,8	24,4	-
	Nextra Immobiliare Europa	262,7	9,2	-	6,5	-	-	-	84,3	-	8,3	17,7	-	-	74,0
Capitalia															
SGR	Fondi Immobiliari Italiani	1.022,0	7,0	0,4	4,6	0,2	-	-	74,9	12,9	2,7	13,8	72,6	4,8	6,1
	Fondo Alpha	428,7	4,3	-	11,0	-	-	-	68,9	15,8	5,4	17,4	77,2	-	-
	Fondo Beta	252,6	2,0	-	-	-	-	-	82,8	15,2	1,5	5,1	93,4	-	-
	Delta Immobiliare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Polis															
SGR	Polis Fondi	260,4	-	-	0,3	-	-	13,5	82,7	3,5	13,0	52,1	35,0	-	-
	Polis	261,4	-	-	1,3	-	-	13,5	82,7	3,5	13,0	52,1	35,0	-	-
Aedes															
SGR	Aedes Biplenne Real Estate	648,7	31,3	-	-	2,4	13,2	3,9	49,2	-	2,9	59,4	29,3	8,4	-
	Investietico	146,7	-	-	-	-	58,5	-	41,5	-	-	83,7	16,3	-	-
Sorgente															
SGR	Sorgente	528,5	18,8	-	-	14,4	0,6	22,0	40,3	3,9	17,7	27,1	37,6	1,1	16,5
	Michelangelo	158,7	-	-	-	-	2,0	6,0	79,0	13,0	11,0	-	41,0	-	48,0
	Caravaggio	292,5	34,0	-	-	26,0	-	10,0	30,0	-	26,0	36,0	36,0	2,0	-
	Baglioni	77,3	-	-	-	-	-	100,0	-	-	-	49,0	37,0	-	14,0
Fonditaria-Sai															
SGR	SAI Investimenti	579,2	10,0	-	-	1,0	-	6,0	83,0	-	-	56,3	43,7	-	-
Pirelli & C. Real Estate															
SGR	Pirelli & C. Real Estate	4.179,2	18,6	21,0	1,4	-	-	0,1	57,1	1,9	8,2	41,7	40,5	9,6	-
	Tecla Fondo Uffici	805,3	-	2,6	-	-	-	-	97,4	-	2,0	40,1	41,7	16,3	-
	Pirelli RE Office Fund Cloe	527,6	-	-	-	-	-	-	100,0	-	-	33,9	63,7	2,4	-
	Olinda - Fondo Shops	708,6	74,7	-	-	-	-	-	25,3	-	15,0	58,8	22,7	3,5	-
	Clarice - Fondo Light Industrial	224,6	-	100,0	-	-	-	-	-	-	5,3	41,6	26,8	26,3	-
	Berenice - Fondo Uffici	802,8	30,7	-	-	-	-	-	59,9	9,4	1,1	48,1	49,0	1,8	-
	Teodora	176,7	-	-	-	0,6	-	1,4	97,0	1,0	-	1,0	99,0	-	-
	Armilla	242,5	-	-	-	-	-	-	100,0	-	25,4	18,7	32,7	23,2	-
SGR	Pirelli RE Opportunities	1.889,3	1,8	35,9	0,2	15,8	2,3	6,2	33,1	4,7	15,1	46,7	13,6	24,6	-
Fabrica Immobiliare															
SGR	Fabrica Immobiliare	733,2	12,3	2,2	-	55,0	-	0,1	26,4	4,0	-	4,0	93,9	2,2	-
Le Assicurazioni Generali															
SGR	Generali Property Investments	681,2	3,0	-	-	2,0	-	-	90,0	5,0	10,0	72,0	16,0	2,0	-
Vegagest															
SGR	Vegagest	217,9	38,0	18,0	-	-	-	42,0	2,0	-	-	18,7	10,3	-	71,0
	Europa Immobiliare n. 1	217,9	38,0	18,0	-	-	-	42,0	2,0	-	-	18,7	10,3	-	71,0
Autostrade BS-PD															
SGR	Serenissima	160,4	33,0	-	-	-	-	-	67,0	-	63,0	37,0	-	-	-
Gruppo Mediolanum															
SGR	Mediolanum Gestione Fondi	157,5	4,7	-	-	1,6	1,2	11,3	81,1	-	57,9	31,6	10,4	-	-
	Mediolanum Real Estate	84,1	8,8	-	-	-	2,3	21,2	67,7	-	21,2	59,3	19,5	-	-
Banca Esperia															
SGR	Duemme	213,5	2,3	54,3	-	27,1	-	-	13,1	3,1	-	88,1	11,2	-	-
Finanziaria Internazionale															
SGR	Finanziaria Internazionale Alt. Inv.	650,5	55,1	-	-	4,9	-	0,1	39,6	0,3	15,9	70,9	8,1	5,1	-
Monte dei Paschi di Siena															
SGR	Monte dei Paschi A M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
First Atlantic RE															
SGR	First Atlantic RE	724,5	23,0	-	-	-	-	-	77,0	-	1,0	68,0	18,0	13,0	-
	Atlantic 1	724,5	23,0	-	-	-	-	-	77,0	-	1,0	68,0	18,0	13,0	-
Ersel															
SGR	Ersel Asset Management Spa	38,3	-	89,8	-	-	-	-	6,4	3,8	-	100,0	-	-	-
RAS															
SGR	RAS Asset Management	63,9	-	-	-	-	-	19,3	80,8	-	-	100,0	-	-	-
	Antares	63,9	-	-	-	-	-	19,3	80,8	-	-	100,0	-	-	-
Totale		21.234,9	14,6	8,3	2,1	4,7	0,8	2,5	57,6	9,4	10,9	41,2	34,4	10,5	3,1
Fonte: Assogestioni - aprile 2007															

DINAMICHE DEMOGRAFICHE E POLITICHE URBANE

La questione abitativa, soprattutto in ambito urbano, rappresenta in questo momento un problema sociale ed economico che deve trovare soluzioni coerenti ed efficaci. L'Ance è stata tra i primi ad evidenziare questa tendenza, pur in una fase estremamente positiva del comparto residenziale, ora al centro dell'attenzione politica e civile.

I fatti sono sotto gli occhi di tutti, ad una domanda di beni immobili crescente la risposta del mercato, a fronte di un'offerta rigida, è stata un rialzo dei prezzi e dei canoni di locazione tale da scoraggiare o impedire l'accesso al mercato della prima casa. Ulteriore effetto è stato quello di indurre molte famiglie ad allontanarsi verso le zone di estrema periferia e quelle più lontane, ancora più esterne alle città, alla ricerca di abitazioni a costi accessibili.

Particolare attenzione, dunque, deve porsi ai mutamenti demografici che riguardano gli abitanti delle nostre città, come la crescente presenza di nuclei familiari ridotti, di persone anziane, di giovani che con molte difficoltà riescono a lasciare le famiglie di origine, la crescita dell'immigrazione straniera, l'aumento delle forme di lavoro flessibile.

Per queste categorie l'accesso alla casa, o il mantenimento di essa, rappresenta un grave onere. Il rischio, senza alcun intervento, è quello di vedere ampliato il disagio di alcune fasce sociali, mancando in Italia un'offerta di residenze in locazione adeguata, per costi e tipologie, alle nuove esigenze di protezione sociale, mobilità e flessibilità.

Popolazione: caratteristiche ed evoluzione demografica

La popolazione residente in Italia, dati Istat al 31 dicembre 2005, ammonta in totale a 58.751.711 individui. A livello territoriale la popolazione risulta ripartita

Popolazione residente in Italia al 31 dicembre di ciascun anno

Regione	2004	2005	Var. % 2005/2004
Nord-Ovest	15.438.441	15.551.047	0,7
Nord-Est	11.030.650	11.119.276	0,8
Centro	11.245.959	11.321.337	0,7
Sud	14.084.192	14.087.162	0,0
Isole	6.663.133	6.672.889	0,1
Totale Italia	58.462.375	58.751.711	0,5

Elaborazione Ance su dati Istat

nel seguente modo: nel Nord vive la maggior parte delle persone, con una percentuale superiore al 45%, al Centro vive il 19%, nel Sud il 36%.

Rispetto a dicembre 2004 si è registrato un incremento di popolazione pari allo 0,5% (289.336 unità), dovuto alla somma del saldo negativo del movimento

naturale (nati/morti -13.282 unità) e del saldo positivo del movimento migratorio (302.618 unità).

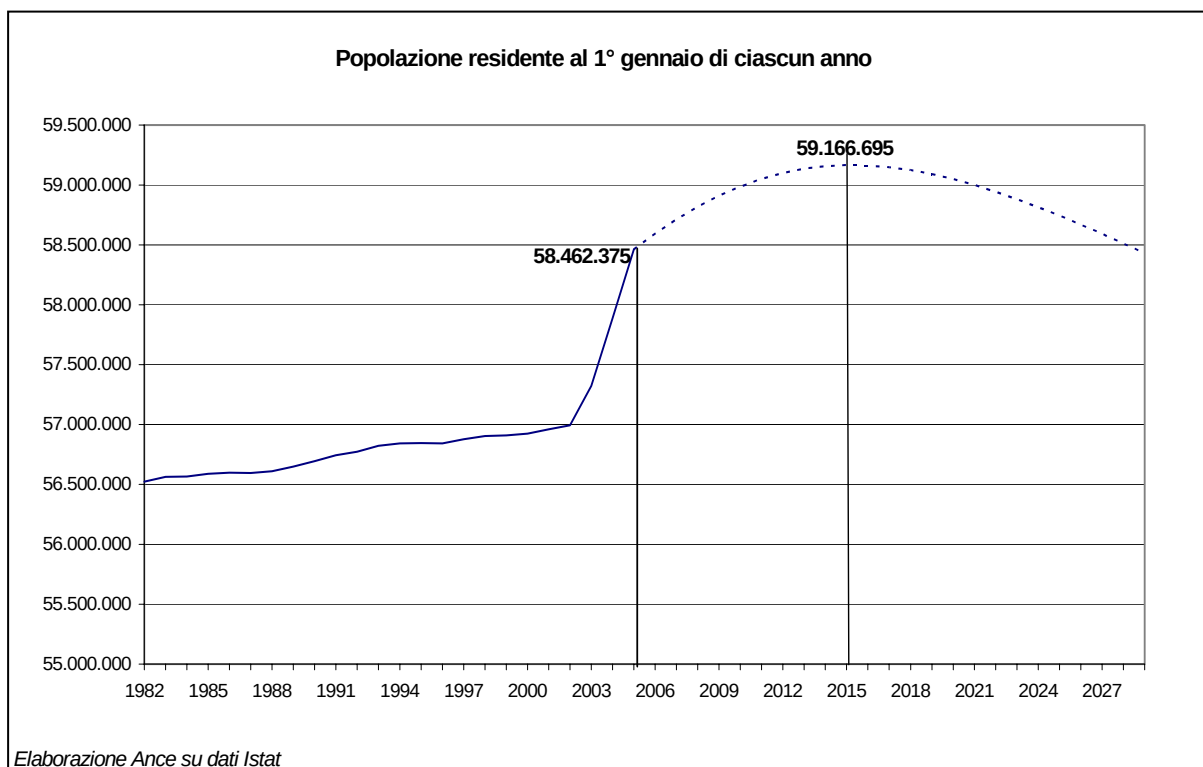
Persistono dinamiche differenti tra regioni del Nord e del Sud. Le prime sono caratterizzate da livelli più bassi di natalità e più alti di mortalità, e da una forte capacità attrattiva dall'estero e, anche, dalle altre regioni, in particolare da quelle del Mezzogiorno.

Diversamente le regioni del Mezzogiorno presentano una natalità superiore alla media nazionale e una mortalità più bassa, con un incremento naturale della popolazione ancora positivo e un movimento migratorio con l'estero leggermente positivo ma inferiore al movimento migratorio interno, a conferma del fatto che il Mezzogiorno, ancora oggi, è un'area di emigrazione.

I tratti, già evidenti, che caratterizzeranno ulteriormente l'evoluzione demografica della popolazione italiana sono: il basso livello di fecondità, l'invecchiamento della popolazione, i flussi migratori.

L'Istat, a marzo 2006, ha diffuso le previsioni della popolazione italiana per il periodo 2005 – 2050. In particolare, le ipotesi demografiche che sostengono la previsione sono un ulteriore allungamento della vita media, un aumento contenuto della fecondità (da 1,3 a 1,6 figli per donna nel 2050), un flusso immigratorio di 150.000 unità l'anno.

La popolazione residente, secondo tale simulazione, dovrebbe aumentare gradualmente da 58,4 milioni del 2005 a 59,2 milioni del 2015, con un tasso di incremento dell'1,1 per mille.



Dopo il 2015 ha inizio un lento e progressivo declino che vede la popolazione italiana diminuire tornando agli attuali livelli nel 2029, fino a scendere a 55,8 milioni nel 2050.

Pur ipotizzando, infatti, un sostanzioso recupero di fecondità (ai livelli medi europei), la struttura della popolazione italiana già “molto vecchia” determinerà, secondo l'Istat, una riduzione delle nascite ed un aumento dei decessi. Dal 2013 il numero dei nati scende sotto la soglia delle 500.000 unità, mentre quello dei morti prosegue la crescita ben oltre 600.000 unità.

In considerazione di tale dinamica naturale e nonostante i positivi flussi migratori, la struttura per età della popolazione italiana è destinata ad un ulteriore invecchiamento.

Entro il 2030 la quota di giovani fino a 14 anni passerà dal 14,2% al 12,2% e, parallelamente, il peso delle classi sopra i 65 anni salirà dal 19,5% al 27%. Il rapporto tra anziani over 65 e popolazione complessiva aumenterà da 1 ogni 5 nel 2005 ad 1 ogni 4 nel 2030.

Struttura della popolazione italiana 1990-2050				
Anni	<i>Composizione % per classe di età della popolazione</i>			
	% 0-14	% 15-64	% 65+	di cui: % 85+
1990	16,8	68,5	14,7	1,2
2005	14,2	66,4	19,5	2,0
2010	14,0	65,5	20,5	2,8
2020	13,2	63,7	23,2	3,9
2030	12,2	60,8	27,0	4,7
2040	12,4	55,6	32,0	5,8
2050	12,7	53,7	33,6	7,8

Fonte: Istat

La struttura demografica della popolazione: i giovani, una risorsa rara

I dati dell'Istat indicano che la fascia di popolazione compresa tra 15 e 39 anni era pari, nel 2000, al 35,2%, già in diminuzione rispetto agli anni precedenti (ad esempio nel 1993 era pari al 37,5% della popolazione) ma, a fine 2005, è scesa al 32,8%.

STRUTTURA PER ETÀ' DELLA POPOLAZIONE ITALIANA (Valori %)

Classi di età	2000	2005
0-14 anni	14,3	14,1
15-39 anni	35,2	32,8
40-64 anni	32,2	33,4
65 anni e più	18,4	19,7
di cui: 85 anni e più	2,2	2,1
Totale	100,0	100,0
Indice di vecchiaia	129,3	139,9
Indice di dipendenza strutturale	48,6	51,1

(1) *Indice di vecchiaia: rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di 0-14 anni (per 100)*

(2) *Indice di dipendenza strutturale: rapporto tra le popolazioni di 0-14 anni e di 65 anni e più e la popolazione di 15-64 anni (per 100)*

Elaborazione Ance su dati Istat

L'Italia è, all'interno dell'UE, il Paese con la popolazione più anziana e, nel mondo, il secondo dopo il Giappone.

Occorre rendersi conto che la gioventù è una risorsa, sempre più rara, che deve essere adeguatamente valorizzata e sostenuta. Occorre in altre parole che la politica integri in sé la dimensione dei cambiamenti demografici con politiche integrate che ridiano energia alla società italiana.

Oltre alla "perdita di giovani" occorre affrontare un ulteriore problema, molto evidente in Italia, che è quello che vede le transizioni tra le diverse fasi della vita diventare più complesse, in particolare per i giovani che affrontano più tardi alcune tappe fondamentali della vita di un individuo (termine degli studi, accesso all'occupazione, primo figlio).

Molti ritengono che una delle cause strutturali della crisi italiana sia proprio da ricercare nel ritardo con il quale i giovani entrano nella vita produttiva, sociale, familiare.

I dati dell'Istat (La vita quotidiana nel 2005) evidenziano che i giovani rimangono a lungo nella famiglia d'origine: tra i 20 e 24 anni sono l'87,6%, tra 25 e 29 anni raggiungono il 60,3% e tra 30 e 34 si attestano al 29,5%.

I giovani occupati che vivono ancora in famiglia aumentano, passando da 46,5% nel 2003 a 47,7% nel 2005, stabile la quota di chi studia, 31,5% e 31,9%, rispettivamente nel 2003 e 2005.

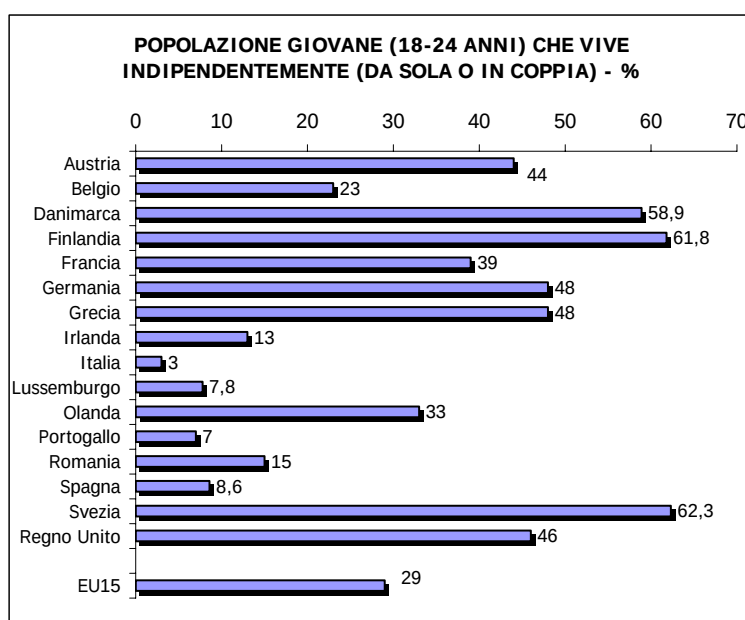
GIOVANI DA 18 A 34 ANNI CHE VIVONO CON ALMENO UN GENITORE

(per 100 giovani della classe d'età)

Classi di età	1993-1994	2003	2005
18-19 anni	96,9	97,4	98,4
20-24 anni	85,0	87,9	87,6
25-29 anni	49,0	61,0	60,3
30-34 anni	18,5	29,5	29,5
Totale	56,5	59,6	59,5

Elaborazione Ance su dati Istat

Da dati elaborati da European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions, attraverso un'indagine avviata nel 2003, risulta che la media dei giovani tra i 18 e 24 anni che vivono fuori dalla famiglia nell'UE15 è pari al 29%, mentre in Italia si attesta al 3%.



Elaborazione Ance su dati EQLS

In Italia, la proporzione di persone giovani che vivono indipendentemente appare essere circa 20 volte più bassa di quella di Danimarca, Finlandia e Svezia.

Il rapporto della Fondazione Europea evidenzia il fatto che dovrebbe essere data maggiore attenzione al problema della casa dei giovani o di chi vive single o in coppia senza figli, indicando quale motivo del trend di decremento di

matrimoni e nascite proprio la mancanza di accesso a case a costo sostenibile (affordable housing).

Sono a questo proposito in aumento i giovani che attribuiscono la loro permanenza in famiglia a problemi di ordine economico (lavoro, abitazione) e la casa, infatti, è uno dei più importanti fattori a sostegno dell'autonomia dei giovani, con positivi effetti sull'attività lavorativa e la capacità di fondare un proprio modo di vita.

I giovani si aspettano qualcosa di più dalle azioni politiche, una mano tesa che li aiuti a divenire autonomi, una politica più attenta al loro futuro dal quale sempre più dipende il futuro dell'intera economia. In quest'ottica è possibile rimuovere alcune cause strutturali del declino italiano con concrete misure operative, e questo vuol dire, come evidenziato, garantire ai giovani l'accesso alla casa.

BOX - CASE PER STUDENTI

Il Ministero dell'Università e della Ricerca ha recentemente diffuso i dati sulla distribuzione regionale degli studenti universitari e dei posti letto relativi all'anno accademico 2006/2007. Attraverso queste informazioni è stata effettuata una stima della potenziale domanda di posti letto, circoscrivendo l'analisi alle città di Torino, Milano e Roma.

Ipotizzando che il numero di studenti interessati ad una residenza sia dato dalla somma del 75% degli iscritti da fuori regione e del 50% di quelli residenti nella stessa regione ma fuori provincia, si è stimata la domanda potenziale di posti letto per le città di Torino, Milano e Roma, pari rispettivamente a 12.160, 37.113 e 35.187 unità.

DISTRIBUZIONE STUDENTI UNIVERSITARI NELLE CITTÀ DI TORINO, MILANO E ROMA

Città	Iscritti residenti nella stessa provincia	Iscritti da fuori provincia residenti nella stessa regione	Iscritti da fuori regione	Totale iscritti
Torino	35.832	10.459	9.241	55.532
Milano	58.857	34.106	26.747	119.710
Roma	79.507	15.134	36.826	131.467

Fonte: dati MIUR

L'attuale offerta di posti letto disponibili in strutture dedicate, come le residenze e i collegi universitari e le aziende regionali, è molto limitata. In particolare, le strutture esistenti coprono solo il 23,2% della domanda potenziale della città di Torino, il 16,8% di quella di Milano e l'8,6% di quella relativa alla città di Roma.

STIMA DELLA DOMANDA DI POSTI LETTO E DELLE UNITÀ ABITATIVE OCCUPATE DAGLI STUDENTI FUORI SEDE

Città	Domanda potenziale posti letto (*) (A)	Posti letto (B)	% posti letto su domanda potenziale (B/A)	Domanda insoddisfatta di posti letto (A-B)	Unità abitative occupate dagli studenti fuori sede (**) (A-B)/4
Torino	12.160	2.825	23,2%	9.335	2.334
Milano	37.113	6.244	16,8%	30.869	7.717
Roma	35.187	3.041	8,6%	32.146	8.036
Totale	84.460	12.110	14,3%	72.350	18.088

(*) Nella stima si è considerato il 75% degli iscritti da fuori regione e il 50% di quelli residenti nella stessa regione ma fuori provincia

(**) Si è ipotizzato un numero medio di 4 posti letto per unità abitativa

Fonte: elaborazione Ance su dati MIUR

Sottraendo alla domanda potenziale di posti letto quelli disponibili (2.825 per Torino, 6.244 per Milano e 3.041 per Roma) è possibile stimare la domanda insoddisfatta di posti letto che ammonta a 9.335, 30.869 e 32.146 unità rispettivamente per Torino, Milano e Roma.

Proviamo ora a quantificare il numero di abitazioni in affitto occupate dagli studenti fuori sede che rappresentano la domanda potenziale di posti letto come stimata sopra.

Se si ipotizza un numero medio di quattro posti letto per unità abitativa dai dati emerge che solo nelle tre città considerate le abitazioni occupate da studenti universitari ammontano complessivamente a 18.088 unità e riguardano soprattutto le città di Roma e Milano dove si stimano rispettivamente 8.036 e 7.717 residenze.

E' evidente come un aumento del numero di alloggi per studenti in strutture dedicate consentirebbe di liberare sul mercato un numero importante di abitazioni, con probabili effetti positivi sui prezzi di locazione.

Inoltre, attrarre capitale umano qualificato sarà uno dei principali obiettivi, nei prossimi anni, e le città rappresentano il luogo privilegiato della classe creativa che proprio in una dimensione urbana, ricca di cultura, innovazione, stimoli ed opportunità, cerca il proprio habitat.

La costruzione di strutture abitative per studenti rappresenta quindi un'esigenza concreta, che può trovare realizzazione anche attraverso il coinvolgimento di investitori privati per la costruzione di alloggi all'interno di "campus" dotati di tutti i servizi abitativi, di studio e per il tempo libero su modello delle residenze universitarie europee, con l'obiettivo di attrarre, o trattenere giovani talenti, risorse creative che possono dare un contributo importante all'economia urbana.

Immigrazione: opportunità e criticità

L'immigrazione è l'altro grande fenomeno che, senza dubbio, maggiormente modificherà nei prossimi anni la struttura della società italiana.

Alla fine del 2005, gli stranieri residenti in Italia (dati Istat) sono pari a 2.670.514 individui, pari al 4,5% del totale della popolazione residente e, rispetto al 2004, sono cresciuti dell'11,2%.

Il fenomeno delle migrazioni in Italia, si legge nel Rapporto annuale 2006 dell'Istat, presenta due caratteristiche peculiari: la rapidità e l'eterogeneità dell'origine dei flussi.

I dati Istat indicano una diffusione degli immigrati su tutto il territorio, seppure in maniera differenziata: notevole presenza di immigrati nelle regioni del Nord

(63% del totale nazionale) e a seguire il Centro (24%), il Sud e le Isole (13%).

A livello regionale la Lombardia presenta il più elevato numero di popolazione straniera residente (665.884 abitanti), seguita dal Veneto (320.793); seguono nell'ordine l'Emilia Romagna, il Lazio, il Piemonte e la Toscana.

Il rapporto tra popolazione straniera e popolazione residente vede la percentuale più alta in Lombardia (7,0%), Emilia Romagna (6,9%), Veneto e Umbria (6,8%). Le province con il maggior numero di residenti stranieri sono Milano, Roma, Torino e Brescia (con oltre 100.000 persone straniere), seguite da Treviso, Vicenza, Bergamo e Firenze (con valori superiori a 70.000 individui).

**Popolazione straniera residente in Italia al 31 dicembre
ciascun anno**

Regione	2004	2005	Var. % 2005/2004	% popolazione straniera sul totale popolazione residente
Piemonte	208.538	231.611	11,1	5,3
Valle D'Aosta	4258	4976	16,9	4,0
Lombardia	594.279	665.884	12,0	7,0
Trentino Alto	49.608	55.747	12,4	5,7
Veneto	287.732	320.793	11,5	6,8
Friuli Venezia	58.915	65.185	10,6	5,4
Liguria	65.994	74.416	12,8	4,6
Emilia Romagna	257.161	288.844	12,3	6,9
Toscana	193.608	215.490	11,3	6,0
Umbria	53.470	59.278	10,9	6,8
Marche	81.890	91.325	11,5	6,0
Lazio	247.847	275.065	11,0	5,2
Abruzzo	38.582	43.849	13,7	3,4
Molise	3790	4250	12,1	1,3
Campania	85.773	92.619	8,0	1,6
Puglia	47.943	48.725	1,6	1,2
Basilicata	5923	6407	8,2	1,1
Calabria	31.195	33.525	7,5	1,7
Sicilia	69.679	74.595	7,1	1,5
Sardegna	15.972	17.930	12,3	1,1
Totale Italia	2.402.157	2.670.514	11,2	4,5
Nord-Ovest	873.069	976.887	11,9	6,3
Nord-Est	653.416	730.569	11,8	6,6
Centro	576.815	641.158	11,2	5,7
Sud	213.206	229.375	7,6	1,6
Isole	85.651	92.525	8,0	1,4

Elaborazione Ance su dati

All'invecchiamento della popolazione italiana si contrappone una struttura per età degli immigrati in cui prevalgono minorenni (22% contro il 17%) e le persone in età attiva e riproduttiva.

Motivo e durata del soggiorno sono tra le principali caratteristiche che qualificano il legame dell'immigrato nei confronti del paese che, laddove diventi consolidato nel tempo, impone l'esigenza di adeguate strategie di integrazione.

In occasione dei provvedimenti di regolarizzazione avvenuti nel 2002, come per le precedenti, si è riscontrata una concentrazione dei permessi di soggiorno rilasciati per motivi di lavoro. Tra il 1 gennaio 2003 e il 1 gennaio 2004 si osserva, infatti, un aumento considerevole dei permessi di soggiorno per lavoro, aumentati di circa 650 mila unità, arrivando a coprire una quota pari a circa due terzi del totale.

Diversamente, nei periodi che seguono aumentano gli ingressi per motivi familiari. Anche se con minore intensità, tra negli anni 2003-2005 i permessi concessi per motivi di famiglia sono aumentati di 200 mila unità, fino a raggiungere circa il 30% del totale dei permessi.

I numeri esaminati hanno molteplici implicazioni, soprattutto per la politica e le scelte sul cosa fare, in quanto l'immigrazione deve essere considerata un fenomeno strutturale al quale assicurare un futuro di integrazione, prevenendo i conflitti sociali legati ad una non piena partecipazione alla vita civile e sociale, alla promozione sociale e professionale, senza preclusioni, soprattutto per la crescente presenza di immigrati di seconda generazione.

La graduale stabilizzazione dei progetti migratori, e la conseguente ricomposizione dei nuclei familiari, pone la necessità di politiche e meccanismi di integrazione e pari opportunità nei confronti dei migranti. In tal senso la casa è uno dei temi che devono essere affrontati, in quanto rappresenta un fattore critico per l'integrazione di una persona, un fattore di riconoscimento sociale e di costruzione dell'identità.

Per questo è necessario un impegno forte nel garantire l'accesso alla casa per superare una situazione di disagio e di esclusione abitativa crescente.

Nonostante l'aumento di compravendite realizzate da parte di cittadini extracomunitari, la casa per molti di loro rappresenta un costo insostenibile e spesso proprio le difficoltà nel reperire un'abitazione in affitto, o i canoni troppo elevati, spingono gli immigrati all'acquisto di un'abitazione.

Il 7° Rapporto Censis Casa Monitor riporta i dati di una indagine condotta nel 2005 su un campione di immigrati, riguardo la loro condizione abitativa. Il Censis stima che dei 2,4 milioni di stranieri presenti in Italia nel 2004, 1,5 milioni si trovavano in condizioni abitative stabili, e che circa 900.000 erano in condizioni di precariato abitativo.

Strutture famigliari e disagio economico

Le famiglie in Italia sono 22 milioni 907 mila (media 2005-2006). I dati contenuti nell'indagine multiscopo sulle famiglie condotta dall'Istat registrano un aumento rispetto alla media 2000-2001 (21 milioni 698 mila).

I mutamenti sociali e demografici dell'ultimo ventennio hanno cambiato profondamente le famiglie che sono sempre più piccole: il 53,3% del totale (22.907.000) è costituito da uno o due componenti.

In particolare, la distribuzione delle famiglie per numero di componenti è così composta: il 26,1% sono persone sole, il 27,2% ha due componenti, il 21,8% ne ha tre, il 18,4% ne ha 4 e solo il 6,5% ne ha 5 o più.

In crescita sono il numero delle persone sole, in dieci anni passano da 4.200.000 a 5.900.000, e le coppie senza figli (da 4.500.000 a 5.100.000).

Con riguardo alle coppie con figli, il 46% ha un figlio convivente (erano il 43,7% nel periodo 1995-1996), mentre decrescono quelle con due, tre o più figli.

La famiglia italiana, quindi, si contrae nelle dimensioni e diviene più lunga, in quanto soggetta ad un fenomeno di invecchiamento, ad esempio, le famiglie con anziani di 65 anni e più sono il 36,4%, mentre quelle con minori sono il 28,3%.

Le famiglie, nonostante tutto, continuano a svolgere un ruolo fondamentale di ammortizzatore sociale anche se la progressiva diminuzione del numero di figli e la minore disponibilità di tempo delle donne nelle funzioni di "care giver" rappresentano elementi di criticità per i prossimi anni, e il sostegno agli anziani in difficoltà sarà quindi meno garantito dalla sola rete familiare.

Cogliere per tempo le nuove caratteristiche demografiche della popolazione significa progettare format costruttivi per la realizzazione di complessi residenziali che meglio rispondano alle nuove esigenze sociali.

Infine, un breve sguardo agli aspetti economici caratterizzanti la vita familiare, perché la combinazione delle caratteristiche familiari e della condizione economica consente di individuare i gruppi a rischio, fasce deboli della popolazione per le quali occorrono serie politiche di welfare.

A livello di sistema, dai dati Istat emerge una forte disuguaglianza dei redditi in Italia, una disuguaglianza che significa una compresenza di condizioni di agiatezza e povertà.

Se si guarda alla combinazione della dimensione lavorativa con quella reddituale, i gruppi di soggetti più esposti a condizioni di vulnerabilità sono i lavoratori a basso reddito, i giovani che hanno difficoltà di accesso e stabilizzazione sul mercato del lavoro, i gruppi di lavoratori con bassi livelli di istruzione.

Con riguardo alle famiglie, informazioni importanti sono contenute nell'ultima indagine Istat sulla povertà relativa in Italia, dalla quale emerge che nel 2005 le

famiglie in condizione di povertà relativa¹¹ sono circa 2,5 milioni, pari all'11% delle famiglie residenti in Italia.

Considerando le tipologie familiari, le difficoltà economiche risultano associate alla presenza di più figli all'interno della famiglia, più evidenti quando i figli sono minori, nelle famiglie monogenitore e tra le famiglie con almeno un anziano. In particolare si possono individuare quattro gruppi caratteristici di famiglie povere: le coppie anziane, le donne anziane sole, le famiglie con persona in cerca di occupazione nel mezzogiorno, le famiglie con lavoratori a basso profilo professionale.

¹¹ La stima dell'incidenza della povertà relativa viene calcolata sulla base di una soglia convenzionale (per il 2005 è di 936,28 euro al mese per una famiglia a due componenti) che individua il valore di spesa per consumi al di sotto del quale una famiglia viene definita povera in termini relativi.

BOX - PENSIONATI E CASA

I dati Istat della recente indagine sul reddito e sulle condizioni economiche delle famiglie mostrano che nel 2005 sono 11.823.000 le famiglie con almeno un reddito da pensione e rappresentano il 50,1% del totale delle famiglie in Italia.

L'85,7% di queste famiglie (contro l'81,6% del totale delle famiglie) vive in abitazioni di loro proprietà, in usufrutto o in uso gratuito.

Le famiglie con almeno un reddito da pensione che affermano che le spese per la casa sono un peso rilevante sono circa 5.900.000 (50,5% del totale).

Famiglie con almeno un reddito da pensione che giudicano pesante il carico delle spese per abitazione - Valori percentuali

Anno 2005	
Carico pesante per spese relative a:	
- Casa	50,5
- Affitto (a)	45,1
- Mutuo (b)	56,1
Rapporto spese per abitazione su reddito	25,7

(a) per le famiglie che pagano l'affitto

(b) per le famiglie che pagano il mutuo

Elaborazione Ance su dati Istat

(condominio, riscaldamento, acqua, gas, manutenzione ordinaria, elettricità, telefono, affitto, interessi passivi sul mutuo) incidono sul reddito di questa tipologia di famiglia per più di un quarto (25,7%).

Di contro, per il complesso delle famiglie, il rapporto fra le spese dell'abitazione ed i redditi familiari è più basso e pari al 13,4%.

Il disagio emerge sia nelle famiglie che vivono in affitto, sia per quelle proprietarie che pagano un mutuo. Con riferimento alle famiglie con almeno un reddito da pensione che vivono in affitto (pari a 1.687.000), il 45,1% giudica oneroso il costo dell'affitto dell'abitazione, mentre il 56,1% delle famiglie proprietarie con mutuo ritiene gravoso sostenere gli oneri del pagamento della rata.

Dalla lettura dei dati emerge che le spese per l'abitazione

Le città continuano a perdere popolazione

I dati Istat relativi al Censimento della popolazione e delle abitazioni nei tredici

Popolazione residente nelle province dei grandi comuni per tipologia di comune - Variazioni % 2001/1991

Province	Comune capoluogo	Altri comuni della provincia	Totale provincia
Torino	-10,1	2,0	-3,2
Genova	-10,1	-1,6	-7,7
Milano	-8,3	3,4	-0,8
Verona	-1,0	7,7	4,9
Venezia	-12,4	5,5	-1,3
Bologna	-8,2	8,3	0,9
Firenze	-11,7	2,4	-3,5
Roma	-8,2	17,0	-1,6
Napoli	-5,9	5,4	1,4
Bari	-7,5	4,7	1,9
Palermo	-1,7	4,4	0,9
Catania	-6,0	5,6	1,8
Messina	8,8	-1,1	2,4

Elaborazione Ance su dati Istat

grandi comuni italiani hanno mostrato una progressiva riduzione della popolazione residente. Il fenomeno, già evidente nel decennio 1981-1991 (-949.000), è proseguito anche nell'ultimo decennio intercensuario 1991-2001 durante il quale la popolazione si è ridotta di circa 724.000 unità.

Qualcosa, a partire dal 2002, si è modificato, in molte aree metropolitane del Paese il fenomeno di perdita della popolazione residente, visibile nel periodo intercensuario 1991-2001, si è apparentemente interrotto.

In tutte le grandi città del Centro Nord, ad eccezione di Venezia, la popolazione, dal 2002 al 2004, ha ripreso a crescere e, in tutti i casi, a fronte di un saldo naturale che è rimasto negativo, tale fenomeno è stato determinato da un saldo migratorio positivo, dovuto soprattutto ad un aumento di persone provenienti dall'estero.

Tra i fattori che hanno contribuito a tale dinamica, vi è principalmente la sanatoria delle persone straniere irregolari avvenuta nel 2002, i cui effetti si sono evidenziati a partire dal 2003 ed hanno raggiunto l'apice nel 2004.

Popolazione residente nelle province dei grandi comuni per tipologia di comune - Variazioni % 2005/2001

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

Elaborazione Ance su dati Istat

Nel 2005, infatti, esauriti gli effetti della sanatoria, riemerge un andamento negativo della popolazione in alcune grandi città: Genova, Firenze e Roma presentano, nuovamente, un saldo negativo della popolazione residente.

Saldi annuali riferiti alla popolazione residente nei comuni capoluoghi della 13 aree metropolitane - numero

	Saldo naturale (*)				Saldo migratorio (**)				Saldo popolazione residente			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
Torino	-1.845	-2.440	-1.310	-1.449	-1.182	8.653	35.708	-198	-3.027	6.213	34.398	-1.647
Genova	-3.842	-4.300	-3.242	-3.575	-825	906	6.988	18.807	-4.667	-3.394	3.746	15.232
Milano	-2.304	-2.302	-829	-1.299	-4.147	27.148	28.370	10.595	-6.451	24.846	27.541	9.296
Verona	-169	-551	106	-186	3.012	2.556	847	498	2.843	2.005	953	312
Venezia	-1.304	-1.320	-1.197	-1.143	-93	3.417	785	-328	-1.397	2.097	-412	-1.471
Bologna	-1.785	-2.286	-1.637	-1.930	4.440	2.807	2.523	1.248	2.655	521	886	-682
Firenze	-1.691	-1.943	-1.172	-1.280	-684	16.262	1.972	122	-2.375	14.319	800	-1.158
Roma	-1.032	-1.151	35	-521	-3.999	2.325	11.835	-5.675	-5.031	1.174	11.870	-6.196
Napoli	1.552	1.238	1.473	642	2.290	-9.208	-6.751	-11.571	3.842	-7.970	-5.278	-10.929
Bari	347	360	973	482	-1.557	-1.262	13.319	-2.025	-1.210	-902	14.292	-1.543
Palermo	1.400	1.256	1.430	1.634	-4.544	-4.427	-5.883	-6.091	-3.144	-3.171	-4.453	-4.457
Catania	-222	60	132	-85	-3.545	-724	-2.133	-1.544	-3.767	-664	-2.001	-1.629
Messina	-478	-349	-206	-669	-1.881	-386	-818	-600	-2.359	-735	-1.024	-1.269

(*) Il saldo naturale è la differenza tra il numero dei nati in Italia o all'estero da persone residenti ed il numero dei morti, in Italia o all'estero, ma residenti in Italia

(**) Il saldo migratorio è la differenza tra il numero degli iscritti ed il numero dei cancellati dai registri anagrafici dei residenti

Elaborazione Ance su dati Istat

La sanatoria, dunque, 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.

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 2001-2005, sono risultate superiori a quelle iscritte da altri comuni, persistendo, dunque, una redistribuzione della popolazione dai comuni capoluogo a zone più esterne.

A Roma e a Milano, nel periodo 2001-2005, è aumentata la popolazione residente negli altri comuni della provincia, con una crescita complessiva, rispettivamente, del 10,9% e del 4,4%.

Un discorso a parte deve farsi per le aree metropolitane del Sud, dove si riscontra una dinamica demografica contrapposta rispetto al Centro-Nord. 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.

Città e mobilità

La vitalità economica e sociale fa delle città poli di attrazione di persone e attività, innescando un elevato tasso di mobilità “da e per” le città.

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. Gli ultimi dati dell'Istat, relativi agli spostamenti quotidiani, indicano che il 46,7% della popolazione residente nei grandi comuni si sposta ogni giorno per motivi di studio o di lavoro.

Gli spostamenti quotidiani nei grandi comuni

Comuni	Popolazione in spostamento per motivi di studio o di lavoro			Popolazione residente in spostamento %
	All'interno dello stesso comune	In entrata nel comune	In uscita dal comune	
Torino	352.517	178.407	68.840	48,7
Genova	263.793	40.760	9.987	44,9
Milano	542.571	436.097	87.985	50,2
Verona	107.251	56.912	20.214	50,3
Venezia	108.538	62.222	17.414	46,5
Bologna	145.145	90.220	34.854	48,5
Firenze	139.446	102.319	28.286	47,1
Roma	1.228.538	214.352	46.309	50,1
Napoli	350.282	183.804	35.675	38,4
Bari	125.975	73.199	12.473	43,7
Palermo	284.409	44.797	8.507	42,7
Catania	116.604	74.982	10.348	40,5
Messina	101.692	17.096	4.356	42,1
Totale	3.866.761	1.575.167	385.248	46,7

Elaborazione Ance su Istat - Censimento 2001

L'impatto che le città devono sostenere è forte.

A Roma ogni giorno le persone che arrivano nel comune capoluogo sono pari a 214.000 unità, a Milano la cifra sale a 436.000. E' come se ogni giorno Roma accogliesse quasi tutta la popolazione residente di Verona e a Milano entrasse più di tutta la popolazione residente a Bologna.

E' chiaro che è aumentata l'esigenza di spostamenti rapidi ed efficienti e che la mobilità rappresenta una sfida importante delle politiche urbane, per creare un contesto ambientale favorevole ai cittadini e alle imprese.

A questo contribuisce anche il fatto che in Italia i proprietari di case raggiungono una quota molto elevata e questo determina una maggiore domanda di mobilità in quanto, soprattutto in presenza di un mutuo, e, più in generale, dei cd. “costi di transazione”, le persone preferiscono impiegare più tempo nel tragitto casa-lavoro piuttosto che trasferire la residenza.

Ciò che si riscontra, però, è una disponibilità di infrastrutture di trasporto a servizio delle città italiane molto bassa; gravi sono le carenze che compromettono

la competitività della maggior parte dei centri urbani, competitività intesa come accessibilità, attrattività economica, concentrazione di attività internazionali e direzionali, qualità delle relazioni che vi si svolgono.

La mobilità, in molte aree del Paese, considerata l'elevata diffusione degli insediamenti abitativi e produttivi, riguarda l'intero territorio, con relazioni e scambi che si intersecano a diversi livelli.

Strategica, quindi, diventa la coerenza tra la pianificazione urbana e le politiche dei trasporti, prevedendo interventi di potenziamento della rete infrastrutturale, come strategica è, altresì, una programmazione che coordini i diversi livelli degli spostamenti.

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.

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.

Per questo occorrono politiche in grado di mantenere vitale il tessuto urbano.

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, sfruttare le potenzialità di rifunzionalizzazione di ampie parti del territorio.

L'espansione delle città pone l'urgenza di avviare un processo di rinnovamento attraverso interventi volti a ricucire il tessuto urbano che si è allargato fino a ricomprendere, in un continuum in molti casi disordinato, i comuni circostanti.

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 per dare una identità ai luoghi e il senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

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.

Lo sforzo deve essere quello di pensare progetti urbani di qualità, espressione di una politica per l'abitare, che ricomprendano interventi per la riqualificazione urbana, per l'ambiente, per la mobilità, per dare risposta al crescente disagio abitativo, nella convinzione che dalle città si possa avviare un processo di sviluppo vigoroso e al tempo stesso solidale.

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 Urbain 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.

Nell'ultimo Rapporto Eurispes sono riportati i valori della spesa sociale, espressi in percentuale del Pil, nei Paesi dell'Unione Europea come media 2000-2006.

La media della spesa per la voce "abitazioni" è per l'UE15 pari allo 0,54% del pil. I valori più alti sono quelli di Regno Unito (1,49%), Francia (0,86) e Danimarca (0,67%), l'Italia si attesta allo 0,01%.

Siamo chiamati a pensare progetti urbani nuovi, che abbiano, tra le finalità, interventi di housing sociale, l'integrazione dei migranti, la sostenibilità dell'edificato, avviando, ad esempio, progetti di rigenerazione urbana fondati sulla dimensione ecologica, come accaduto in alcune realtà europee.

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.

LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2007 PER LE INFRASTRUTTURE

La flessione del mercato delle opere pubbliche

L'analisi del mercato delle infrastrutture mostra una **preoccupante caduta della domanda pubblica**, testimoniata dalla contrazione dei bandi di gara, ridottisi, nel 2006, del 16,8% nel valore e del 7,6% nel numero rispetto all'anno precedente.

Tale contrazione è proseguita nei primi due mesi del 2007, con tassi di decremento rispetto allo stesso periodo del 2006 pari al -12,6% in valore e al -14% nel numero.

Particolarmente grave la situazione dell'Anas che subisce nei primi due mesi di quest'anno una riduzione delle opere bandite del 62,5% in valore e del 28,2% in numero rispetto allo stesso periodo del 2006.

Questo progressivo disimpegno dello Stato dai propri compiti di ammodernamento del territorio sembra contraddire le stesse scelte che il legislatore ha previsto nella Finanziaria del 2007, grazie alla quale le risorse disponibili per nuove opere, al netto delle risorse per il programma di Alta Velocità ferroviaria, risultano aumentate del 22,9% rispetto al 2006.

Vale la pena di ricordare, infatti, che tale risultato è stato particolarmente apprezzato anche perché interrompeva il grave ridimensionamento delle disponibilità dello Stato registrato nel triennio 2003-2005 (-43%).

La Finanziaria 2007 sembrava premiare proprio i principali realizzatori di nuove infrastrutture, l'Anas e le Ferrovie dello Stato, particolarmente colpiti nel triennio precedente.

Per **l'Anas** sono previsti nuovi stanziamenti per **1.120 milioni di euro nel 2007** (nel 2006 erano pari a soli 100 milioni di euro), **e 1.560 milioni per ciascuno degli anni 2008 e 2009, per complessivi 4.240 milioni di euro nel triennio.**

All'Anas sono attribuite, inoltre, le risorse giacenti presso il **Fondo centrale di garanzia** per le autostrade e ferrovie metropolitane, che potranno essere utilizzate per gli interventi sull'Autostrada Salerno-Reggio Calabria.

Per quanto riguarda le **Ferrovie dello Stato**, la Finanziaria 2007 autorizza, per gli investimenti sulla **rete ferroviaria tradizionale**, la spesa di 1.600 milioni di euro per ciascuno degli anni 2007 e 2008 (nel 2006 lo stanziamento era di 176 milioni di euro).

Anche per il **Programma dell'Alta Velocità**, la Finanziaria per il 2007 prevede un'importante iniezione di risorse, a compensazione dei pesanti tagli registrati lo scorso anno.

Per il completamento della tratta Torino-Milano-Napoli, è previsto, infatti, lo stanziamento di 400 milioni di euro per il 2007, 1.300 per il 2008 e 1.600 per il 2009 e 400 milioni per ciascuno degli anni dal 2010-2021.

Il totale dei finanziamenti, pari a 8.100 milioni di euro, è interamente impegnabile a partire dal primo anno di iscrizione.

Pur apprezzando lo sforzo di ricostituire una provvista finanziaria destinata a recuperare il grave ritardo italiano nella dotazione infrastrutturale, occorre segnalare le difficoltà di Anas e Ferrovie nell'allocazione finale delle risorse stanziare.

Il rischio è che tali risorse diano effetti solo sulla carta.

Emblematico è il caso dell'Anas.

L'Ente, per poter utilizzare le nuove risorse, dovrà attendere l'approvazione di un **nuovo programma di investimenti nel quinquennio 2007-2011** da predisporre, come previsto dalla stessa finanziaria, entro il prossimo giugno.

Secondo quanto dichiarato dalla società, il nuovo programma conterrà **interventi ordinari per 7 miliardi di euro**, di cui 2,5 per interventi di manutenzione straordinaria necessari per la rete infrastrutturale esistente.

A questi si aggiungono le **opere inserite nel Programma della Legge Obiettivo** per un costo complessivo di **51 miliardi di euro**, di cui solo 6 già finanziati dalle risorse per le opere strategiche.

Per l'approvazione del programma 2007-2011, però, è previsto un iter particolarmente complesso, in grado di ritardarne in modo sensibile l'entrata in vigore.

Infatti, ad un preliminare confronto con le amministrazioni interessate, e al successivo passaggio in Conferenza Stato-Regione, dovrà seguire un decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dei trasporti e il Ministro dell'ambiente, sentite le competenti Commissioni parlamentari.

Difficilmente, quindi, potrà essere rispettato il termine previsto dalla Finanziaria, e l'approvazione definitiva non potrà avvenire prima di settembre 2007. Solo dopo tale data potranno essere pubblicati bandi di gara per i nuovi lavori previsti dal piano.

E' evidente, quindi, **il rischio di un eccessivo allungamento dei tempi di attivazione degli interventi programmati.**

Pertanto, per tutto il 2007, nonostante l'aumento degli stanziamenti disposti in Finanziaria, si profila un ulteriore calo dei bandi di gara per opere stradali.

Sarà necessario, quindi, velocizzare il più possibile i tempi necessari all'approvazione del programma, per evitare inutili e pericolose interruzioni alla normale attività dell'Ente.

Inoltre, appare opportuno che **l'Anas sia messa in condizione di anticipare l'attuazione perlomeno di quelle opere in avanzato stato procedurale e che presentano un generale consenso**, anche a livello territoriale, **per la loro realizzazione.**

Un ulteriore rischio sull'effettiva disponibilità degli stanziamenti per nuove infrastrutture previsti dalla Finanziaria 2007 è legato alla reale disponibilità delle ri-

sorse che dovranno confluire nel Fondo istituito presso l'Inps con il TFR dei lavoratori del settore privato.

Come già evidenziato dall'Ance al momento dell'approvazione della Finanziaria, **occorrerà attendere la Trimestrale di cassa del prossimo settembre per valutare gli effetti concreti della scelta dei lavoratori** e per poter esprimere un giudizio sulla capacità del Fondo di far fronte agli impegni assunti in Finanziaria.

E' necessario, quindi, un impegno formale da parte del Governo alla copertura degli interventi finanziati con tale fondo, indipendentemente dalla sua reale disponibilità finanziaria, per evitare un preoccupante stallo nella definizione dei principali programmi infrastrutturali del Paese.

Tale garanzia, inoltre, potrebbe permettere agli Enti interessati di **anticipare i tempi necessari** a verificare l'effettiva disponibilità del fondo, **attraverso operazioni finanziarie di sconto con istituti di credito**.

Un altro rischio legato al regolare funzionamento delle attività delle stazioni appaltanti riguarda la **discontinuità nei trasferimenti delle risorse** da parte del Ministero dell'economia.

Troppo spesso, infatti, i fondi stanziati vengono effettivamente trasferiti in modo frazionato e irregolare, con la conseguenza di rendere rischiosa la prosecuzione dei lavori in corso e incerto il pagamento delle imprese esecutrici.

Il pericolo è la concreta paralisi delle opere avviate, con il conseguente aggravio di costi per le Amministrazioni Pubbliche dovuto al pagamento degli interessi di mora per i ritardati pagamenti.

Occorre prevedere **meccanismi che rendano il trasferimento dei fondi stanziati automatico** e in linea con le esigenze previste nei piani economico-finanziari degli interventi.

A rischio è anche la prosecuzione del programma delle opere strategiche della Legge Obiettivo, per il quale **è in corso, ormai da troppo tempo, la revisione e la definizione dell'elenco delle nuove priorità**.

Nel frattempo permangono notevoli difficoltà finanziarie per la prosecuzione delle opere già approvate dal CIPE.

Nonostante, infatti, gli oltre 3 miliardi di euro stanziati per il prossimo triennio dalla Finanziaria 2007, il loro utilizzo risulta subordinato al raggiungimento del tetto previsto dalla stessa finanziaria per la trasformazione in mutui dei contributi pluriennali, il cui ammontare complessivo non potrà superare, nel corso del 2007, i 520 milioni di euro.

Questo limite riguarda tutte le opere finanziate attraverso questa forma di finanziamento, non solo quelle della Legge Obiettivo.

E' molto serio il pericolo che **il tetto ai mutui a valere sui limiti d'impegno autorizzati sia incompatibile con le esigenze finanziarie delle opere interessate**.

Gli stanziamenti per le infrastrutture

L'analisi degli effetti della manovra di finanza pubblica per il 2007 sul bilancio dello Stato mostra una **crescita delle risorse disponibili per interventi infrastrutturali pari al 22,9% in termini reali rispetto al 2006**.

Tale risultato offre un parziale recupero del pesante taglio operato con la manovra finanziaria del 2006 (-24%), che, peraltro, si sommava a quelli disposti nelle due finanziarie precedenti (2005 e 2004), fino a raggiungere una riduzione del 49,4% nel triennio.

BILANCIO DELLO STATO 2007 Risorse stanziare per nuove infrastrutture

	milioni di euro correnti			Var. % in termini reali rispetto all'anno precedente	
	2005	2006	2007		
Contributi agli investimenti di Ferrovie dello Stato al netto di TAV	2.218,4	176,0	1.776,0		
Contributi per gli investimenti dell'Anas	588,4	100,0	1.120,0		
Altri stanziamenti nel bilancio dello Stato	14.912,8	13.628,4	14.601,4		
Risorse nel bilancio dello Stato	17.720	13.904	17.497		
Risorse destinate all'Alta Velocità	3.372,0	2.382,0	2.382,0		
Totale complessivo	21.092	16.286	19.879		
	milioni di euro 2007			Var. % in termini reali rispetto all'anno precedente	
	2005	2006	2007	'06/'05	'07/'06
Contributi agli investimenti di Ferrovie dello Stato al netto di TAV	2.346,5	180,2	1.776,0	- 92,3	+ 885,5
Contributi per gli investimenti dell'Anas	622,3	102,4	1.120,0	- 83,5	+ 993,8
Altri stanziamenti nel bilancio dello Stato	15.774,1	13.955,3	14.601,4	- 11,5	+ 4,6
Risorse nel bilancio dello Stato	18.743	14.238	17.497	- 24,0	+ 22,9
Risorse destinate all'Alta Velocità	3.566,7	2.439,1	2.382,0	- 31,6	- 2,3
Totale complessivo	22.310	16.677	19.879	- 25,2	+ 19,2

(*) Per il 2005 è stata sottratta la quota di interessi intercalari relativi al debito TAV a carico di FS, pari 763,6 milioni di euro. Dal 2006 tali interessi vengono iscritti in apposito capitolo di bilancio.

Elaborazione Ance su dati del bilancio dello Stato e Relazione Generale sulla situazione economica del Paese - vari anni

Nel calcolo delle risorse non è stato considerato il finanziamento relativo all'Alta Velocità, in quanto le modifiche introdotte al processo di finanziamento di tale importante programma di investimenti suggeriscono di considerarne in modo distinto gli effetti sulla massa finanziaria attivabile.

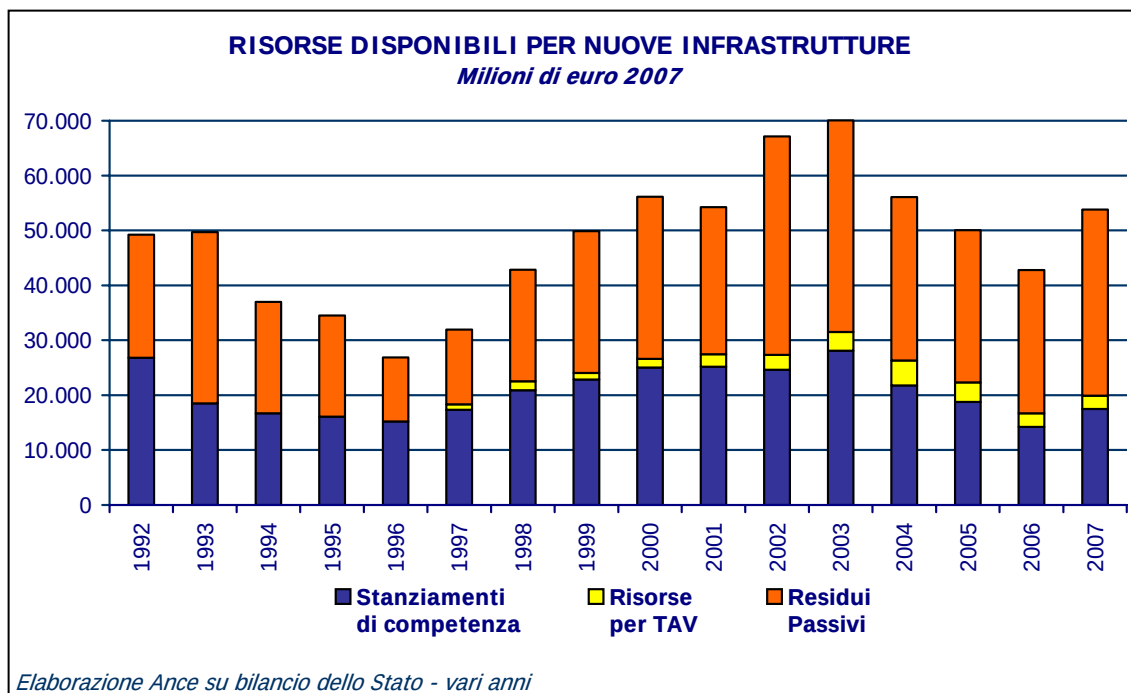
Considerando il livello degli investimenti annuali sostenuti per **il programma dell'Alta Velocità** ferroviaria insieme alle risorse stanziare nel bilancio dello Stato per nuove infrastrutture, **l'incremento stimabile per il 2007 è pari al 19,2%.**

In merito agli investimenti per la TAV si è stimato, per il 2007, un livello costante di investimenti rispetto all'anno precedente, durante il quale il livello di spesa per tali interventi risultava ridotto del 29,4% rispetto all'anno precedente.

All'importante risultato osservato hanno contribuito, in modo determinante, gli stanziamenti destinati agli investimenti delle Ferrovie e dell'Anas, che a seguito della precedente manovra finanziaria per il 2006 avevano visto sostanzialmente azzerate le risorse disponibili per nuove infrastrutture.

Il risultato, ampiamente anticipato dall'Ance lo scorso anno, è stato il crollo delle nuove iniziative infrastrutturali attuate dai due principali Enti di spesa.

L'andamento, nel tempo, degli stanziamenti in bilancio, è mostrato dal grafico seguente.



Sul risultato complessivo, tuttavia, pesa il rischio legato all'effettiva operatività del Fondo istituito presso l'INPS con le risorse accantonate per l'erogazione ai lavoratori dipendenti del settore privato dei trattamenti di fine rapporto.

Infatti, tali risorse, in gran parte destinate al finanziamento di interventi infrastrutturali, potranno essere effettivamente utilizzate solo in seguito alla quantificazione, contenuta nella trimestrale di cassa del prossimo settembre, dell'ammontare che tale fondo avrà raggiunto a seguito della scelta compiuta dai singoli lavoratori entro il 30 giugno p.v.

E' forte il rischio, quindi, che le risorse stanziare per l'anno in corso vedranno slittare la loro attuazione agli ultimi mesi dell'anno e al prossimo, quasi annullando, quindi, la scelta del legislatore con la Finanziaria 2007.

Nel considerare gli effetti dell'Alta Velocità ferroviaria sull'ammontare di risorse disponibili per nuove infrastrutture, si è stimato, per il 2007, un ammontare degli investimenti in linea con quello osservato nel 2006.

La scelta di considerare l'ammontare degli investimenti piuttosto che i finanziamenti disponibili, segue il carattere assolutamente singolare che tale importante programma di investimenti ha avuto fin dal suo inizio.

Solo recentemente, infatti, è stato assunto a totale carico dello Stato l'intero ammontare del debito contratto per l'attuazione di tali investimenti. In precedenza la funzione di provvista finanziaria, infatti, veniva affidata ad apposite emissioni obbligazionarie, di importo pari ai profili di spesa previsti.

Di qui, dunque, la scelta di considerare il profilo di spesa del programma piuttosto che l'ammontare di risorse disponibili.

RISORSE DISPONIBILI PER NUOVE INFRASTRUTTURE

Milioni di euro 2007

Anni	Competenza	TAV (*)	Residui Passivi	Massa spendibile	Cassa	Var. % comp.	Var. % comp. +TAV
1992	26.824,0	0,0	22.390,4	49.214,4	36.531,2		
1993	18.534,8	0,0	31.179,6	49.714,4	37.208,4	-30,90	-30,90
1994	16.709,3	0,0	20.263,5	36.972,8	25.536,8	-9,85	-9,85
1995	16.109,8	0,0	18.386,8	34.496,5	24.341,4	-3,59	-3,59
1996	15.225,6	0,0	11.634,1	26.859,8	20.241,8	-5,49	-5,49
1997	17.321,3	997,3	13.607,2	31.925,8	16.532,7	13,76	20,31
1998	20.897,0	1.614,5	20.336,1	42.847,6	19.422,2	20,64	22,89
1999	22.835,1	1.206,1	25.829,9	49.871,1	22.949,4	9,27	6,80
2000	25.008,3	1.600,1	29.515,2	56.123,6	22.389,5	9,52	10,68
2001	25.174,0	2.292,8	26.809,3	54.276,1	26.074,2	0,66	3,23
2002	24.650,0	2.719,2	39.791,9	67.161,1	28.984,9	-2,08	-0,36
2003	28.069,9	3.449,2	38.518,4	70.037,5	28.904,3	13,87	15,16
2004	21.784,3	4.517,5	29.779,3	56.081,0	23.719,9	-22,39	-16,55
2005	18.742,9	3.566,7	27.766,9	43.066,4	19.991,0	-13,96	-15,18
2006	14.237,9	2.439,1	26.137,4	37.973,2	15.153,6	-24,04	-25,25
2007	17.497,4	2.382,0	33.934,6	44.645,1	20.267,2	22,89	19,20

(*) Per gli anni 1997-2004 elaborazione Ance su dati Ferrovie dello Stato S.p.A.; Per gli anni 2005-2006 elaborazione Ance su dati Relazione Generale sulla situazione economica del Paese - 2006; per il 2007 stima Elaborazione Ance su dati del Bilancio dello Stato - vari anni, eccetto (*)

Nel corso del 2006 il livello degli investimenti, pari a 2.382 milioni di euro, si è ridotto del 31,6% in termini reali rispetto all'anno precedente. Per il 2007 si è stimato un flusso di investimenti costante rispetto al 2006.

Considerando, quindi, il livello di risorse destinate al programma dell'Alta Velocità, l'incremento complessivo di fondi per nuovi investimenti infrastrutturali nel 2007 risulta pari al +19,2% in termini reali rispetto al 2006.

L'analisi ha riguardato anche l'entità dei **residui passivi** iscritti nel bilancio di previsione, ovvero quelle risorse stanziato nell'anno precedente ma non impegnate nel corso dell'esercizio.

Dai picchi dei primi anni del 2000 il livello dei residui sembra assestarsi su livelli prossimi ai 27 miliardi, importo al quale, si stima dovrebbero attestarsi i residui in formazione nel 2007¹².

Sommando tale mole di risorse a quelle previste come “competenza” per il 2007 si raggiunge una **massa spendibile** per interventi infrastrutturali pari a circa 40 miliardi di euro.

Rispetto a tale ammontare, invece, l'ammontare effettivamente utilizzabile dalle amministrazioni, quantificato dalla **cassa**, supera di poco i 20 miliardi di euro, circa la metà, quindi, di quanto potenzialmente utilizzabile.

Le risorse stanziare per le infrastrutture ripartite per categoria

Come detto, l'ammontare delle risorse stanziare per interventi infrastrutturali è pari, per il 2007, a 17.497 milioni di euro, al netto degli interventi relativi al programma TAV.

La ripartizione di tali risorse tra le diverse categorie di intervento mostra, oltre alla dimensione quantitativa della manovra finanziaria, le scelte che il legislatore ha compiuto nell'atto di approvare il bilancio preventivo per il 2007.

Tra i finanziamenti più significativi operati dalla Finanziaria 2007 si segnala il fondo per gli asili nido, pari a 100 milioni di euro, classificato insieme agli interventi per **l'edilizia scolastica**, che vedono, inoltre, un finanziamento di 50 milioni per la messa in sicurezza degli edifici scolastici.

Si segnala il rifinanziamento relativo **all'edilizia sanitaria pubblica** (+500 milioni di euro), che la Finanziaria 2006 faceva decorrere a partire dal 2007.

Pochi cambiamenti anche per le risorse destinate alla copertura dei danni causati da calamità naturali. La riduzione osservabile nel 2007 deriva, sostanzialmente, dal venir meno degli effetti dei contributi pluriennali destinati al rimborso dei mutui accesi dalle Regioni.

¹² Per il 2007 l'ammontare previsto negli Stati di previsione al bilancio, viene quantificato in circa 22 miliardi. Per determinare una stima dell'importo che tale componente contabile raggiungerà nel corso dell'anno si suppone, prudentemente, un aumento del 25% rispetto alla previsione iniziale, analogamente a quanto osservato negli anni precedenti.

BILANCIO DELLO STATO 2007: RISORSE STANZIATE PER NUOVE INFRASTRUTTURE
Ripartizione per Categorie di spesa - Milioni di euro 2007

Categorie	2006			2007		
	Competenza	Residui Passivi	Cassa	Competenza	Residui Passivi	Cassa
Edilizia Demaniale	825,5	1.637,7	847,1	727,3	2.282,7	1.003,9
Edilizia per l'istruzione	145,5	14,3	147,6	259,4	0,0	259,4
Edilizia residenziale	41,0	4,8	41,0	0,0	5,9	0,0
Edilizia sanitaria	290,8	3.758,8	290,8	804,0	4.175,0	804,0
Opere aeroportuali	23,3	237,5	56,6	22,7	183,0	22,7
Opere per calamità naturali	1.713,5	973,9	1.724,9	1.458,2	1.145,1	1.471,6
Opere ferroviarie	565,6	3.279,7	791,0	2.368,2	2.186,9	2.467,2
Opere idrauliche	539,7	263,2	586,9	599,3	488,5	681,7
Opere marittime	737,7	756,1	1.028,8	435,8	681,6	813,0
Opere stradali	169,1	7.939,2	176,4	1.868,1	8.878,4	3.401,1
Opere varie	8.404,8	6.684,8	8.526,1	8.048,9	6.935,7	8.258,0
Patrimonio storico-artistico	199,1	253,0	273,6	316,3	51,0	325,8
Tutela ambientale	582,2	334,4	662,6	589,2	134,0	758,7
	14.237,9	26.137,4	15.153,6	17.497,4	27.147,7	20.267,2

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

Forte incremento, invece, per le **opere ferroviarie**, che risentono, evidentemente, del rifinanziamento degli investimenti ferroviari di Ferrovie dello Stato Spa, che nel 2006 aveva subito un sostanziale azzeramento di trasferimenti dallo Stato e che, nel 2007, potrà contare di un contributo in conto impianti di 1.776 milioni e di un contributo pluriennale in grado di attivare, nel primo anno di utilizzo, investimenti pari a 500 milioni di euro da destinare a specifiche tratte.

Il ministero delle risorse agricole potrà contare su 192 milioni di euro per la realizzazione di un programma di investimenti relativi al Piano Irriguo Nazionale, classificabile tra le **opere idrauliche**.

Si riducono gli stanziamenti per le **opere marittime**, anche per il ridursi degli effetti dei contributi pluriennali concessi con la legge 166 del 2002. Sebbene la legge finanziaria per il 2007 autorizzi per le grandi infrastrutture portuali due contributi quindicennali di 10 e 15 milioni di euro a decorrere dal 2007.

Aumento significativo per le **opere stradali**, che, come nel caso delle opere ferroviarie, beneficiano della ripresa dei finanziamenti al settore attraverso il finanziamento delle società statali erogatrici di tali servizi di trasporto. L'Anas risulta destinataria di un contributo per investimenti pari a 1.120 milioni, che potrà contare, fra l'altro, sulle risorse presenti nel fondo centrale di garanzia per le concessionarie autostradali, che presenta liquidità per 663 milioni.

Con riferimento alle opere per la **tutela ambientale** si registra il rifinanziamento del fondo per la difesa del suolo a livelli prossimi a quelli dello scorso anno.

Infine, l'analisi della categoria residuale, quella delle **opere varie**.

In questa categoria trovano accoglienza tutti quei programmi di spesa non riconducibili alla classificazioni menzionate. Tra i maggiori capitoli troviamo quello destinato agli investimenti di Comuni e Province (451 milioni, in lieve riduzione rispetto al 2006), gli interventi per Roma Capitale (che passa dai 70 milioni del 2006 ai 213 del 2007), e, soprattutto, le risorse stanziare per la realizzazione delle opere strategiche della Legge Obiettivo, che si stimano pari, nel 2007, a circa 2.260 milioni.

Il peso delle infrastrutture nel bilancio dello Stato

Meno del 3% delle spese dello Stato sarà utilizzato, nel 2007, per realizzare nuove infrastrutture.

E' quanto emerge dall'analisi del bilancio di previsione per il 2007, che pone a 683,8 miliardi di euro il tetto alle spese complessivamente a carico dello Stato.

Di questo imponente ammontare, infatti, solo una parte residuale, pari, come detto, ad appena il 2,9% servirà per nuove opere pubbliche. Il resto delle spese è destinato per più di un quarto (27,7%) al rimborso di debiti in scadenza mentre per il pagamento degli interessi sul debito pubblico, lo Stato spenderà circa l'11%.

Queste uscite obbligatorie, legate ai debiti pregressi, irrigidiscono il bilancio dello Stato, che può, in questo modo, compiere scelte su poco più del 60% delle proprie spese.

Il resto della spesa è rappresentato da uscite correnti (54,2% del totale), necessarie al funzionamento delle strutture amministrative, alla spesa sanitaria, a quella pensionistica e ai trasferimenti alle famiglie.

Alle spese per investimenti è destinato il 7,2% della spesa, ma solo il 2,9% riguarda nuove infrastrutture. Il resto comprende altri beni di investimento e stanziamenti pregressi per infrastrutture realizzate nel passato.

DATI PREVISIONALI DI SPESA DEL BILANCIO DI COMPETENZA DELLO STATO PER IL 2007 APPROVATO CON LEGGE N. 298/2006 - Milioni di euro - dati %

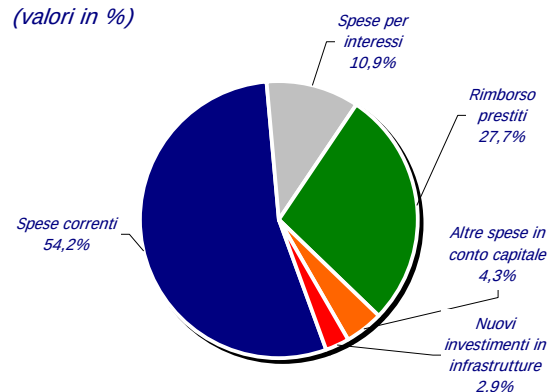
SPESA COMPLESSIVE (1)	683.827	100,0 %		
di cui:				
Rimborso prestiti (2)	189.099	27,7%		
Spese finali	494.728	72,3 %	100,0 %	
di cui:				
Spese correnti	370.669	54,2%	74,9%	
Spesa per interessi	74.640	10,9%	15,1%	
Spese in conto capitale	49.419	7,2 %	10,0 %	100,0 %
di cui:				
Nuovi investimenti in infrastrutture (3)	19.879	2,9%	4,0 %	40,2 %
Altre spese in conto capitale	29.539	4,3%	6,0 %	59,8 %

(1) Dati di competenza iscritti nel bilancio dello Stato per il 2007

(2) Comprende solo la quota per rimborso del capitale, essendo quella per interessi iscritta tra le spese finali di parte corrente

(3) Sono, cioè, esclusi gli stanziamenti che costituiscono copertura finanziaria di opere pregresse
Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato 2007

Bilancio di competenza dello Stato 2007 - Ripartizione della spesa (valori in %)



Elaborazione Ance su bilancio dello Stato 2007

LE RISORSE PER LA LEGGE OBIETTIVO

Sintesi dei risultati

Il programma delle opere strategiche della Legge Obiettivo, approvato dal CIPE a dicembre 2001, prevedeva un piano decennale a livello nazionale di 228 interventi per un valore complessivo di 173 miliardi di euro¹³.

I tempi e le modalità di attuazione di un così vasto programma di investimenti si sono dovuti confrontare con un contesto di forte riduzione di risorse pubbliche destinate alle infrastrutture, che si è rivelata essere la principale causa dei rallentamenti nella realizzazione delle opere.

A fronte di questa criticità, il Governo ha avviato, da molti mesi, una revisione del Programma con l'obiettivo di selezionare un numero più ristretto di interventi effettivamente prioritari da realizzare.

Il primo atto di tale processo è stato un confronto con le amministrazioni regionali, dal quale è emerso un primo elenco di 50 interventi prioritari, attualmente al vaglio del CIPE per un valore di 60 miliardi di euro, a fronte dei quali le risorse da reperire ammontano a circa 29 miliardi di euro.

In attesa di conoscere le scelte definitive del Governo che saranno contenute nel prossimo allegato Infrastrutture al DPEF 2008-2012, si offre nei paragrafi che seguono un aggiornamento dello stato di attuazione del programma delle opere strategiche¹⁴.

Dall'approvazione del Programma, il CIPE ha **approvato 142 interventi per oltre 85,7 miliardi di euro**¹⁵.

Le risorse a vario titolo disponibili per tali interventi ammontano complessivamente a 38,8 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 il 10,5% delle risorse mancanti riguarda opere la cui realizzazione prevede il coinvolgimento di soggetti privati.

Il resto delle risorse mancanti dovrà essere coperto da fondi pubblici che ricomprendono anche le risorse, pari a oltre 14 miliardi di euro, destinate dallo Stato alle tratte Milano-Genova, Milano-Verona e Verona-Padova del Programma dell'Alta Velocità ferroviaria.

¹³ 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.

¹⁴ Dall'ultimo monitoraggio (contenuto nell'Osservatorio di Ottobre 2006), il CIPE, in attesa della revisione del Programma, non ha approvato ulteriori interventi strategici ma ha provveduto per lo più ad assegnare definitivamente le risorse della Legge Obiettivo attribuite in via programmatica nelle ultime sedute della passata legislatura.

¹⁵ Dal costo complessivo delle opere approvate è stato escluso il Ponte sullo Stretto di Messina la cui realizzazione è stata, di fatto, bloccata dalla risoluzione n. 6-00008 approvata dalla Camera l'11 ottobre 2006. L'importo comprende il collegamento ferroviario Torino-Lione sebbene l'opera sia stata stralciata dal procedimento della Legge Obiettivo e ricondotta alla procedura ordinaria.

L'attuazione della Legge Obiettivo potrà contare, nel triennio 2007-2009, su ulteriori 1.744 milioni di euro che risultano ancora disponibili e da ripartire. Si tratta per lo più del rifinanziamento del Fondo per le opere strategiche disposto dalla Legge Finanziaria per il 2007 al netto delle destinazioni specifiche disposte dal provvedimento.

L'analisi dello stato di attuazione procedurale delle opere strategiche, ha individuato 110 opere giunte alla fase della pubblicazione del bando di gara, per complessivi 26 miliardi di euro.

L'importo è al netto del bando di gara relativo al Ponte sullo Stretto di Messina e riguarda l'intero Programma.

Per completare il quadro si sono considerati anche gli interventi sbloccati con l'entrata in vigore della Legge Obiettivo, e che sono in avanzato stato realizzativo. Si tratta delle linee AV/AC Torino-Milano e Padova-Mestre per complessivi 7,3 miliardi di euro e del Sistema Mose per la salvaguardia di Venezia pari a 4,2 miliardi di euro.

Considerando gli interventi suddetti, le opere appaltate ammontano a 37,7 milioni di euro (cfr. paragrafo relativo ai bandi pubblicati).

Dei 110 bandi di gara pubblicati, 86 risultano essere stati affidati per un totale di 23,5 miliardi di euro.

Sommando le opere relative al programma AV/AC e al sistema Mose sopra ricordate, si ottiene che gli interventi giunti alla fase di aggiudicazione risultano pari a 35 miliardi di euro.

Il programma delle opere strategiche e l'attività del CIPE

Fino ad oggi il CIPE ha approvato 142 interventi per un totale di 85.671 milioni di euro¹⁶.

A tutt'oggi, le risorse a vario titolo disponibili, per il complesso delle opere approvate dal CIPE, sono quantificati in 38.772 milioni di euro, di cui 10.079 milioni a valere sulle risorse proprie della Legge Obiettivo, 2.310 milioni a valere sulle risorse del Fondo Aree Sottoutilizzate destinate specificamente al programma e 26.383 milioni derivanti da fonti diverse.

Le risorse da reperire per completare il finanziamento delle opere approvate dal CIPE ammontano a 46.900 milioni di euro, pari al 54,7 % del loro costo complessivo.

¹⁶ Per un'analisi dettagliata delle delibere CIPE si rimanda alla tabella 1 in appendice 1 al presente lavoro. La disponibilità del testo di alcune delle ultime delibere del CIPE ha consentito di rivedere alcuni dati che nella precedente analisi erano basati su informazioni non ufficiali.

La diversa quantificazione del costo delle opere approvate, rispetto ai 90,9 miliardi di euro rilevati dal tavolo di ricognizione del CIPE, dipende dall'esclusione del Ponte sullo Stretto di Messina, bloccato dalla risoluzione n. 6-00008 approvata dalla Camera l'11 ottobre 2006 e dall'aggiornamento dei dati al 15 maggio 2007.

**QUADRO DEI FINANZIAMENTI DISPONIBILI PER LE OPERE APPROVATE
DAL CIPE**
milioni di euro

	<i>Importo</i>	<i>%</i>
Costo interventi approvati dal CIPE (A)	85.671	100,0 %
Risorse disponibili (B), di cui:	38.772	45,3 %
Fondo Legge Obiettivo	10.079	11,8%
Fondo Aree Sottoutilizzate per accelerazione Legge Obiettivo	2.310	2,7%
Altre risorse disponibili	26.383	30,8%
Risorse da reperire (A-B), di cui:	46.900	54,7 %
Risorse pubbliche	27.890	32,6%
Risorse pubbliche per il Programma AV/AC	14.062	16,4%
Project Financing/Privati/autofinanziamento	4.948	5,8%

Elaborazione ANCE su dati pubblici

Con riferimento alle **risorse disponibili**, la tabella che segue mostra la loro composizione in base alla fonte di copertura desunta dalle delibere di approvazione degli interventi.

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

Fondo Opere Strategiche (FOS)	10.079
<i>di cui: FOS 2002-2004</i>	<i>3.722</i>
<i>FOS 2005-2006</i>	<i>3.971</i>
<i>FOS 2007 (*)</i>	<i>1.426</i>
<i>FOS 2008-2009 (*)</i>	<i>960</i>
Fondo Aree Sottoutilizzate per accelerazione Legge Obiettivo	2.310
Altre risorse disponibili	26.383
<i>di cui: Bilancio dello Stato (**)</i>	<i>13.241</i>
<i>Fondi locali</i>	<i>2.731</i>
<i>Fondi U.E.</i>	<i>367</i>
<i>Risorse diverse</i>	<i>9.784</i>
<i>Fondo aree sottoutilizzate</i>	<i>259</i>
Totale Risorse disponibili	38.772

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

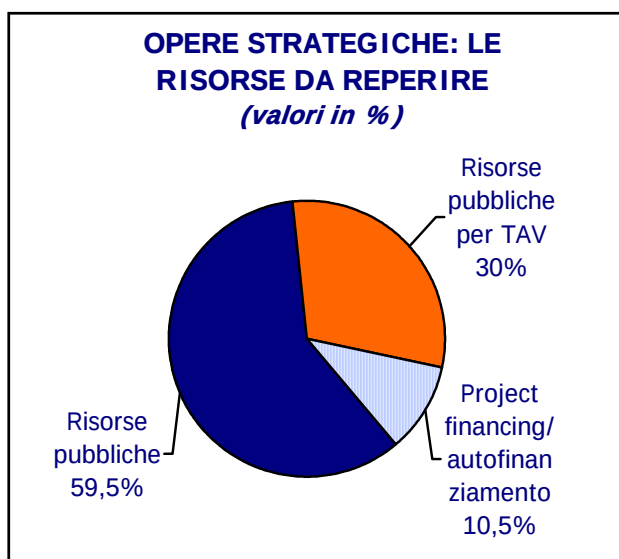
*(**) L'importo comprende le risorse del Fondo centrale di garanzia per le autostrade che la Finanziaria 2007 ha destinato ai lotti dell'autostrada SA-RC approvati dal Cipe*

Elaborazione ANCE su documenti pubblici

Nella quantificazione delle risorse disponibili si sono considerati in aggiunta alle disponibilità desumibili dalle delibere CIPE di approvazione dei progetti le assegnazioni dirette, disposte dalla Legge Finanziaria per il 2007¹⁷, ad alcuni degli interventi approvati.

Vale la pena evidenziare, infine, che tra le risorse disponibili si è considerata la piena copertura delle autostrade BREBEMI e Pedemontana lombarda¹⁸ che hanno visto la stipula della convenzione unica secondo la nuova normativa sulle concessioni autostradali (DL 262/2006, art. 2 commi 82 e 83).

Per quanto riguarda le **risorse da reperire**, una loro distinzione può essere desunta dall'esame delle delibere del CIPE, nelle quali sono evidenziate le diverse fonti di copertura.



Elaborazione ANCE su dati pubblici

Dall'analisi emerge che circa il 10,5% delle risorse mancanti riguarda opere la cui realizzazione prevede il coinvolgimento di soggetti privati.

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 ferroviaria¹⁹.

¹⁷ 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.

Inoltre, si è provveduto a considerare tra le disponibilità a carico dello Stato le risorse presenti sul Fondo centrale di garanzia per le autostrade e ferrovie metropolitane che la Legge Finanziaria per il 2007 (L. 296/2006 art. 1, co. 1025) ha trasferito all'Anas per il proseguimento degli interventi sull'Autostrada Salerno-Reggio Calabria, già approvati dal CIPE.

Il fondo comprende 663 milioni di euro di disponibilità e 1.816 milioni di crediti nei confronti dei concessionari autostradali.

¹⁸ In particolare, la stipula della convenzione tra Brebemi Spa e CAL, la nuova società concedente lombarda, ha consentito di risolvere la questione degli extracosti.

In questo modo è stato possibile attribuire la piena copertura dell'intervento, pari a 1.580 milioni di euro, a carico del concessionario.

Con riferimento, invece, alla Pedemontana lombarda, dalla delibera di approvazione emerge che la realizzazione dell'opera prevede a fronte di un costo complessivo di 4.665,5 milioni di euro un contributo pubblico a fondo perduto di 2.750 e la restante copertura in autofinanziamento.

Parte del contributo pubblico è coperto dalle risorse per il Programma delle opere strategiche destinate all'intervento dalla Finanziaria per il 2007.

¹⁹ 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 completamente da finanziare, per un importo di oltre 14 miliardi di euro, pari al 30% del totale delle risorse da reperire.

Le fonti finanziarie e la loro destinazione

Le risorse che il legislatore ha attribuito al Programma delle opere strategiche, dalla sua approvazione fino ad oggi, ammontano a 17.388 milioni di euro.

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

		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	TOTALE
F O N T I	Fondo opere strategiche (FOS)	2.133	1.760	1.208	2.008	2.655	3.407	1.170	1.170	15.511
	Fondo aree sottoutilizzate (FAS)			35	462	570	754	529		2.350
	Definanziamenti		-275	-198						-473
	TOTALE FONTI (A)	2.133	1.485	1.045	2.470	3.225	4.161	1.699	1.170	17.388
I M P I E G H I	<u>Opere strategiche</u>	2.133	1.132	1.019	2.385	3.104	2.244	950	540	13.506
	Delibere Cipe (FOS)	1.897	844	981	1.698	2.274	1.426	420	540	10.079
	Delibere Cipe (FAS)			35	462	570	731	512		2.310
	Opere strategiche specifiche						65			65
	Altre finalizzazioni del Programma	237	288	3	224	260	23	18		1.052
	<u>Opere non strategiche</u>	0	353	26	86	121	1.314	120	120	2.140
	TOTALE IMPIEGHI (B)	2.133	1.485	1.045	2.470	3.225	3.558	1.070	660	15.646
	RISORSE DISPONIBILI (A-B)	-	-	-	-	-	603	630	510	1.743

Fonte Ance su dati pubblici

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

L'ultimo provvedimento di finanziamento del Fondo è contenuto nella Legge Finanziaria per il 2007 che 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 euro²⁰. 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.

In aggiunta a tali finanziamenti 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).

²⁰ Tali risorse si vanno ad aggiungere al finanziamento disposto dalla Legge Finanziaria per il 2006 che autorizzava un contributo quindicennale di 200 milioni di euro a decorrere dal 2007.

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.

**ASSEGNAZIONI PER OPERE NON STRATEGICHE A
VALERE SUL FONDO OPERE STRATEGICHE
milioni di euro**

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>120</i>
<i>Grandi infrastrutture portuali</i>	<i>180</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

Si tratta delle risorse destinate ad interventi a favore dei beni e delle attività culturali come previsto dalla Legge Finanziaria per il 2003 (337 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 inter-

venti non compresi nella Legge Obiettivo che hanno distolto dal Programma rispettivamente 763 e 720 milioni di euro.

Complessivamente, al netto di tali diverse destinazioni, **le risorse per il programma della Legge Obiettivo ammontano a 13.506 milioni di euro**, di cui 10.080 già assegnati dal CIPE a valere sui fondi della legge obiettivo, 2.310 a valere sulle risorse per le Aree Sottoutilizzate destinate all'accelerazione del programma per le opere strategiche.

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 CIPE²¹, e per oltre 1 miliardo di euro altre finalizzazioni comunque rientranti nel Programma.

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 istituzionali²² 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.

Allo stato attuale risultano da ripartire, tra il 2007 e il 2009, 1.744 milioni di euro.

I bandi di gara

Le pubblicazioni

Per valutare lo stato di attuazione del Programma della Legge Obiettivo, l'analisi ha proceduto, ad analizzare gli interventi giunti alla fase della pubblicazione del bando di gara²³, distinguendoli in base alle diverse modalità di affidamento previste dalla normativa.

Sono 110 i bandi pubblicati fino ad oggi per un totale di 26.267 milioni di euro²⁴ così suddivisi: 19 bandi affidati a general contractor per 12.242 milioni di euro, 6 in concessione o affidati secondo le procedure del promotore per 6.227 milioni di euro e 85 affidati con procedure ordinarie per 7.798 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**, bloccato di

²¹ 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.

²² La Finanziaria 2004 (art. 4, comma 151) ha integrato le finalità che il Governo deve perseguire nella scelta delle infrastrutture strategiche, inserendo tra l'altro l'efficienza funzionale ed operativa e l'ottimizzazione dei costi di gestione dei complessi immobiliari sedi delle istituzioni.

²³ I dati derivano da un controllo incrociato, aggiornato al 15 maggio 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.

²⁴ Per l'elenco dei bandi pubblicati cfr. tabella 2 in appendice al presente lavoro

fatto a seguito della risoluzione n. 6-00008 approvata dalla Camera l'11 ottobre 2006 che ha giudicato l'opera "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 alla data di approvazione del programma e che presentano un avanzato stato realizzativo.

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 37.746 miliardi 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 110 bandi di gara pubblicati, 86 risultano essere affidati, per un totale di 23.486 milioni di euro²⁵.**

Con riferimento alle procedure, risultano 16 bandi aggiudicati per affidamento a general contractor, 5 per affidamento in concessione e i restanti 65 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 34.965 milioni di euro.**

²⁵ Per l'elenco dei bandi affidati cfr. tabella 3 in appendice al presente lavoro.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DELLA LEGGE
OBIETTIVO
milioni di euro

	<i>numero</i>	<i>importo(*)</i>
Opere bandite	113	37.746
Opere bandite dopo il 21/12/2001	110	26.267
<i>Contraente Generale</i>	19	12.242
<i>Concessione di costruzione e gestione/promotore</i>	6	6.227
<i>Procedure ordinarie</i>	85	7.798
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	89	34.965
Opere aggiudicate	86	23.486
<i>Contraente Generale</i>	16	11.256
<i>Concessione di costruzione e gestione/promotore</i>	5	5.901
<i>Procedure ordinarie</i>	65	6.329
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 a seguito della risoluzione n.6-00008 approvata dalla Camera l'11 ottobre 2006*

Elaborazione Ance su dati pubblici

L'analisi svolta consente di fare alcune riflessioni in merito alle diverse procedure di gara previste dalla normativa.

In particolare, l'affidamento a *general contractor* riguarda 19 bandi di gara per un importo a base d'asta di circa 12.242 milioni di euro, pari al 46,6% del totale delle opere strategiche bandite.

BOX - LA REVISIONE DEL PROGRAMMA DELLE OPERE STRATEGICHE DA PARTE DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE

Il Programma delle opere strategiche è da molti mesi oggetto di un processo di revisione dovuto ai vincoli di finanza pubblica che paiono incompatibili con l'eccessiva numerosità degli interventi inizialmente previsti nella Legge Obiettivo, che si è rivelata essere la principale causa dei rallentamenti nella realizzazione delle opere.

Per facilitare tale processo il CIPE, nella seduta del 29 settembre 2006, ha istituito un tavolo di lavoro che ha fornito una ricognizione sullo stato di attuazione delle opere strategiche.

Tale analisi ha definito gli impegni assunti dal Comitato in sede di approvazione dei progetti o di finanziamento dei singoli interventi e ha fornito un quadro sulle coperture finanziarie disponibili e sullo stato di attuazione delle opere.

**ESITI TAVOLO DI RICOGNIZIONE: COSTO OPERE,
RISORSE E RELATIVI FABBISOGNI**
milioni di euro

	<i>importo</i>	<i>%</i>
Costo opere (A)	90.898	100,0%
Risorse certe (B)	36.608	40,3%
Fabbisogno prudenziale (A-B)	54.289	59,7 %
Risorse da confermare (C)	8.921	9,8%
Fabbisogno da verificare (A-B-C)	45.369	49,9 %

Fonte: Cipe - Esiti tavolo di ricognizione

Con riferimento all'attuazione finanziaria, il tavolo di ricognizione ha quantificato in 90,9 miliardi di euro il costo complessivo delle opere approvate dal CIPE fino al 31 ottobre 2006 e in 36,6 miliardi le risorse certamente disponibili.

L'analisi comprende anche il Ponte sullo Stretto di Messina per un importo di circa 4,7 miliardi di euro considerate coperte da risorse private.

Il CIPE ha poi individuato un ammontare di risorse, pari a 8,9 miliardi, sulla cui effettiva disponibilità il Comitato attende una conferma. Si tratta di risorse che possono essere considerate disponibili a fronte di impegni di soggetti pubblici, da formalizzare in atti ufficiali, o di autofinanziamenti delle società concessionarie.

Non considerando, prudenzialmente, tali risorse non certe, il fabbisogno quantificato dal tavolo di lavoro ammonterebbe a 54,3 miliardi, mentre considerando come disponibili le risorse incerte, i fondi da reperire si riducono a 45,4.

Il CIPE tramite questa ricognizione ha potuto quantificare i reali impegni assunti dal Governo precedente.

L'intenzione del nuovo Esecutivo era quella di porre l'attenzione e ragionare esclusivamente sui 91 miliardi di opere approvate dal CIPE e non più sull'ammon-tare complessivo del Programma, pari a 173 miliardi di euro che costituiva solo un impegno programmatico e non un preciso impegno di spesa.

La selezione delle priorità

Accanto all'attività del tavolo di ricognizione, il Ministro delle infrastrutture ha effettuato un confronto in tutta Italia con gli enti locali interessati, per arrivare a definire un elenco di opere effettivamente prioritarie.

Il risultato di tali incontri era contenuto nel documento sulle "Infrastrutture Prioritarie" presentato a novembre 2006.

Da tale documento emergevano 328 interventi prioritari per un costo totale di oltre 195 miliardi di euro.

Sulla base di tale prima ricognizione, il Ministro ha selezionato un elenco più limitato di opere (vedi tab. seguente), attualmente al vaglio del CIPE per la formalizzazione.

La lista di tali priorità comprenderebbe 50 interventi da realizzare nel quinquennio 2007-2011 tramite le procedure della legge obiettivo, per un costo complessivo di 60 miliardi di euro, a fronte del quale le risorse da reperire ammonterebbero a circa 29 miliardi di euro.

L'elenco comprende in prevalenza opere ferroviarie prevedendo quattro nuove tratte del Programma dell'Alta Velocità ferroviaria (Treviglio-Brescia, Brescia-Verona, Ronchi-Trieste e Bari-Napoli) per oltre 9,3 miliardi di euro e quattro linee metropolitane (Torino, Milano, Bologna e Roma).

Confermate, inoltre, le importanti arterie autostradali del Mezzogiorno, la Salerno-Reggio Calabria e la SS106 Jonica.

L'intenzione del Governo di rivedere il Programma delle opere strategiche ha trovato l'approvazione dell'Ance che ha sempre affermato la necessità di selezionare un numero di opere realmente strategiche alle quali garantire un percorso accelerato.

La dimensione finanziaria delle priorità individuate dal Ministro delle infrastrutture, appare, con riferimento all'arco temporale previsto, molto impegnativa, sebbene la selezione sia nel complesso apprezzabile rispetto alla formulazione originaria del Programma che, ricordiamo, prevedeva un piano infrastrutturale di 228 interventi per 173 milioni di euro.

**LE OPERE PRIORITARIE DA FINANZIARE NEL PERIODO 2007-2011 ATTUALMENTE
AL VAGLIO DEL CIPE - *Milioni di euro***

<i>Regione</i>	<i>Intervento</i>	<i>Costo</i>	<i>Finanziamento richiesto</i>
Valle d'Aosta	Completamento SS 27 di accesso al traforo del S. Bernardo	128,1	128,1
Piemonte	Autostrada Asti-Cuneo	1.458,4	0,0
	Metropolitana di Torino: tratta 3 e 4 (Collegno-Cascina Vica e Lingotto-Bengasi)	446,1	267,6
	SS 1 Aurelia bis: viabilità d'accesso porti di Savona e La Spezia	770,1	770,1
Liguria	Tunnel stradale di Genova	421,0	95,0
	Genova-Ventimiglia: Raddoppio ferroviario tratta Andora-fine Ligure Marina	1.540,0	920,0
	Raddoppio ferroviario Voltri-Brignole	623,6	0,0
	Pedemontana lombarda	4.128,0	415,0
	SS 36 Cinisello Balsamo: sotterraneo Viale Lombardia	228,0	44,9
Lombardia	Tangenziale sud di Bergamo	150,0	50,6
	Metropolitana di Milano M4: tratta Lorenteggio-Sforza Policlinico	788,7	80,0
	AV/AC: tratta Treviglio-Brescia	2.000,0	2.000,0
	Malpensa: potenziamento ferroviario Gallarate-Rho	302,5	302,5
	Malpensa: collegamento ferroviario Arcisate Stabio (confine di Stato)	203,7	203,7
Veneto	AV/AC Brescia-Verona e nodo di Verona	3.218,0	3.218,0
	Sistema MoSe	4.271,6	550,0
Trentino A.A.	Collegamento ferroviario Fortezza-Verona	2.563,0	2.563,0
Friuli V.G.	AV/AC: tratta Ronchi-Trieste	1.930,0	1.930,0
	Nuova Romea E55: tratta stradale Mestre-Cesena	3.800,0	1.140,0
Emilia Romagna	Metropolitana di Bologna: 1° lotto funzionale	185,5	0,0
	Porto di Ravenna	135,0	135,0
Toscana	S.G.C. E78 Grosseto-Fano: tratta stradale Toscana (lotti 4-5-6-7-8-9)	428,8	428,8
Marche	Porto di Ancona: collegamento stradale tra il porto e la grande viabilità	466,7	466,7
	Porto di Ancona: opere infrastrutturali	220,0	113,7
	E45: Nodo di Perugia (tratta Corciano-Madonna del Piano-Collestrada)	715,9	715,9
Umbria	Collegamento ferroviario Orte-Falconara: Foligno-Fabiano	1.918,5	1.918,5
	SS 675 Umbro Laziale: tratta tra km 86+000 SS1 Aurelia e km 21+500 SS 1 bis	545,5	545,5
	SS 148 Pontina e bretella Cisterna-Valmontone	1.744,2	338,1
	Complanari stradali A24	256,0	0,0
Lazio	Adeguamento SS4 Salaria: tratta Passo Corese-Rieti	625,0	585,0
	Raddoppio ferroviario Roma-Pescara	1.184,0	1.098,0
	Metropolitana di Roma Linea C: tratte T6A-T7-Deposito Graniti (1° stralcio)	599,4	350,0
	Porto di Civitavecchia: 1° lotto	194,7	164,7
Abruzzo	SS81: tratta Guriadiagre nord fino ad innesto SS 652	173,6	173,6
	SS17 Variante all'abitato dell'Aquila	21,8	11,4
Molise	Bretella di collegamento A1-A14 Termoli-San Vittore: tratta S. Vittore-Boiano-Campobasso	1.460,0	623,7
Campania	SS7 Quater Domiziana: lavori di ammodernamento	1.022,2	820,2
	Raddoppio ferroviario Caserta-Foggia: tratta Bovino-Cervaro	550,0	0,0
Basilicata	Raddoppio ferroviario Matera-Altamura	130,0	130,0
	Schema idrico Basento Bradano-Acerezza (3° lotto)	104,5	104,5
Puglia	AC Bari-Foggia-Napoli: tratta Apice-Orsara	2.210,0	2.153,0
	Raddoppio ferroviario Bari-Taranto	486,0	0,0
	Salerno-Reggio Calabria: lotti di completamento	8.871,8	1.275,8
Calabria	SS 106 megalotto 3: SS 534 e Roseto Capo Spulico	1.112,4	841,0
	SS 106 megalotto 5: località S. Gregorio km 7+700 allo sv di Melito di Porto Salvo km 34+400	1.101,8	1.101,8
	Ragusa-Catania: adeguamento SS514 Chiaramonte e SS194 Ragusana	1.268,6	235,1
Sicilia	Nodo ferroviario di Palermo	1.113,0	0,0
	Raddoppio ferroviario Palermo-Messina	1.687,0	0,0
Sardegna	SS291 Della Nurra: lotto 1 e 4	106,4	106,4
	Schema idrico: schema 39	60,5	60,2
TOTALE		59.669,4	29.175,1

Fonte: Il Sole 24 Ore

L'ANDAMENTO DEI BANDI DI GARA DI APPALTO PER OPERE PUBBLICHE

Lo scenario che emerge dall'analisi dei dati sui bandi di gara relativi al periodo gennaio-febbraio 2007 conferma il trend negativo, in termini di numero ed in termini di valore a base d'asta, già rilevato nel corso del 2006.

*Nel 2006, infatti, risultavano posti in gara 29.277 bandi per un importo complessivo di 26.126 milioni di euro ed un importo medio dei lavori di 892 mila euro. Nel confronto con l'anno 2005 **il numero dei bandi era diminuito del 7,6%** e **l'importo complessivo si era ridotto del 16,8%**. Anche il taglio medio dei lavori mostrava un decremento del 10,1% rispetto all'anno precedente.*

*Nel **primo bimestre del 2007**, il numero di bandi posti in gara è pari a 4.822, per un importo di 3.946 milioni di euro. Nel confronto con lo stesso periodo del 2006 si rilevano **diminuzioni del numero di bandi pubblicati pari al 14,1%** e **del valore posto a base d'asta pari al 12,6%**.*

*L'analisi **per classi dimensionali** evidenzia una riduzione del numero e del valore dei bandi generalizzata a quasi tutti i tagli di lavori, così come l'analisi per **stazione appaltante** mostra una situazione di flessione del numero e del valore dei bandi posti in gara per la quasi totalità degli enti.*

Particolarmente critica appare la situazione dell'Anas che continua a registrare risultati negativi dopo quelli posti in luce nel 2006.

Con riferimento all'Anas, nel 2006, si osserva una forte contrazione del numero dei bandi pari al -52,5% ed un aumento del valore complessivo pari al 21,2%.

La crescita in valore nel 2006 deriva 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, spiegano circa il 65% del valore totale dei lavori posti in gara dall'ente (inoltre tali opere, ricomprese nel programma di cui alla Legge Obiettivo, risultano finanziate da risorse esterne al bilancio dell'Anas).

Al netto di tali opere, l'importo dei bandi posti in gara dall'Anas nel 2006 risultava inferiore del 58% rispetto a quello dell'anno precedente.

Nei mesi di gennaio e febbraio 2007 i bandi pubblicati dall'Anas, si sono ridotti del 28,2% nel numero e del 62,5% in valore rispetto all'analogo periodo del 2006.

*Dall'analisi per **area geografica** emerge, per il primo bimestre 2007, **un decremento del numero degli avvisi posti in gara** che interessa tutte le macro aree. Relativamente al valore, si rileva un calo nelle aree del Centro e del Mezzogiorno, mentre si registra un aumento al Nord.*

I bandi di gara

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).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI

Importi in milioni di euro

	numero	importo	<i>importo medio</i>
Anno 2006	29.277	26.126	0,892
Gennaio-febbraio 2007	4.822	3.946	0,818
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>			
Anno 2006	-7,6	-16,8	-10,0
Gennaio-febbraio 2007	-14,1	-12,6	1,8

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Anche nei **primi due mesi del 2007** i bandi di gara registrano un calo nel numero e nel valore.

Nei **mesi di gennaio e febbraio 2007** sono stati pubblicati **4.822 bandi** per un **importo complessivo di 3.946 milioni di euro**. Nel confronto con lo stesso periodo del 2006 si evidenziano **flessioni nel numero pari al 14,1 % e nel valore pari al 12,6 %**.

I bandi di importo più rilevante pubblicati nei primi due mesi del 2007 hanno riguardato:

- la 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 SpA di importo pari a 260,5 milioni di euro);
- affidamento unitario a contraente generale della progettazione esecutiva e realizzazione con qualsiasi mezzo del sistema di trasporto rapido di massa a guida vincolata nella città di Parma (opera bandita dalla STU Metro Parma di importo pari a 287,2 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).

Classi di importo

L'analisi per classi dimensionali, **nei primi due mesi del 2007**, mostra la prosecuzione di una **generale riduzione dei bandi di gara per opere pubbliche sia in termini di numero che di valore** già in atto nel 2006.

BANDI DI GARA SECONDO LE CLASSI D'IMPORTO IN ITALIA

Importi in milioni di euro

Classi d'importo (Euro)	Anno 2006			Gennaio-Febbraio 2007		
	numero	importo	importo medio	numero	importo	importo medio
Fino a 1.000.000	25.410	6.412	0,252	4.172	1.036	0,248
1.000.001 - 6.197.000	3.425	7.385	2,156	576	1.202	2,087
6.197.001 - 18.592.000	335	3.330	9,941	55	578	10,509
18.592.001 - 50.000.000	80	2.277	28,467	15	433	28,840
50.000.001 - 75.000.000	12	759	63,279	1	59	59,193
75.000.001 - 100.000.000	4	367	91,658	1	91	91,260
oltre 100.000.000	11	5.595	508,652	2	548	273,868
Totale	29.277	26.126	0,892	4.822	3.946	0,818

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Nello scorso anno sono drasticamente diminuite le gare per lavori di dimensione media ed elevata e sono inoltre diminuiti i bandi per lavori di piccolo e medio taglio.

Nel primo bimestre 2007, si registrano forti flessioni per i **bandi al di sotto del milione di euro** che, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, diminuiscono nel numero del 16,3% e nel valore del 12,2%.

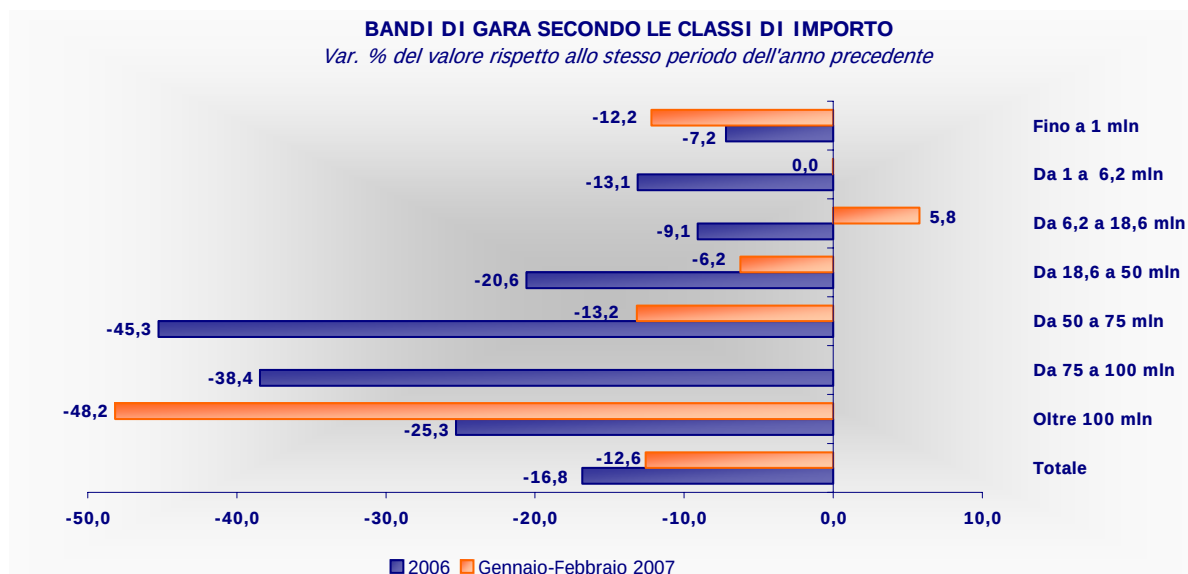
Si riducono anche i bandi appartenenti alla **classe di importo compreso tra 18,6 e 50 milioni** di euro del 6,3% nel numero e del 6,2% in valore.

BANDI DI GARA SECONDO LE CLASSI D'IMPORTO IN ITALIA

Variazioni % rispetto all'anno precedente

Classi d'importo (Euro)	Anno 2006		Gennaio-Febbraio 2007	
	numero	importo	numero	importo
Fino a 1.000.000	-7,1	-7,2	-16,3	-12,2
1.000.001 - 6.197.000	-10,7	-13,1	3,6	0,0
6.197.001 - 18.592.000	-7,2	-9,1	-1,8	5,8
18.592.001 - 50.000.000	-14,9	-20,6	-6,3	-6,2
50.000.001 - 75.000.000	-45,5	-45,3	0,0	-13,2
75.000.001 - 100.000.000	-42,9	-38,4	-	-
oltre 100.000.000	-35,3	-25,3	0,0	-48,2
Totale	-7,6	-16,8	-14,1	-12,6

Elaborazione Ance su dati Infoplus



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Per la **classe di importo compresa tra i 50 ed i 75 milioni** di euro e per quella **oltre i 100 milioni** di euro, a fronte di una stazionarietà nel numero, si rileva una contrazione degli importi a base d'asta rispettivamente del 13,2% ed del 48,2% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

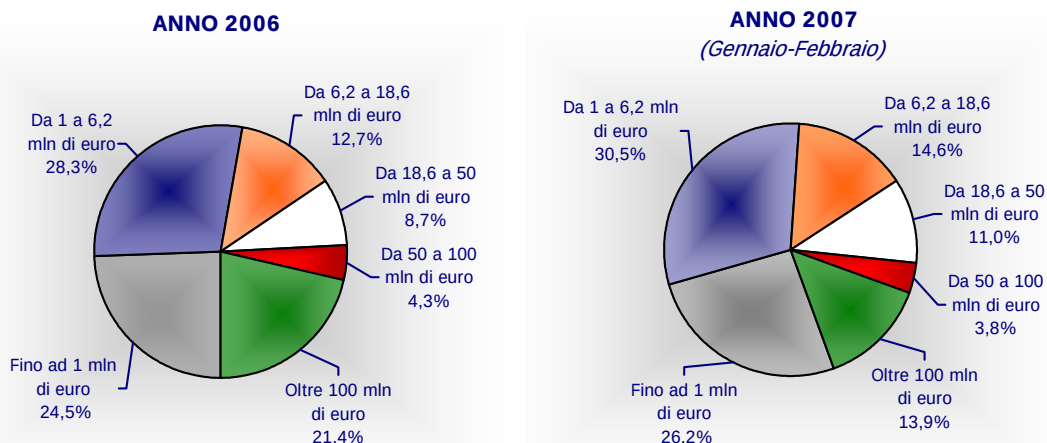
Registrano, invece, incrementi i **bandi di importo compreso tra 1 e 6,2 milioni di euro**, che rispetto al periodo gennaio-febbraio 2006, aumentano nel numero del 3,6%, a fronte di una invarianza del valore.

Anche i **bandi di taglio compreso tra 6,2 e 18,6 milioni di euro** crescono in valore del 5,8%, sebbene si riducano nel numero dell'1,8%.

BANDI DI GARA SECONDO LE CLASSI D'IMPORTO IN ITALIA				
<i>Composizione %</i>				
Classi d'importo (Euro)	Anno 2006		Gennaio-Febbraio 2007	
	numero	importo	numero	importo
Fino a 1.000.000	86,8	24,5	86,5	26,2
1.000.001 - 6.197.000	11,7	28,3	11,9	30,5
6.197.001 - 18.592.000	1,1	12,7	1,1	14,6
18.592.001 - 50.000.000	0,3	8,7	0,3	11,0
50.000.001 - 75.000.000	0,0	2,9	0,0	1,5
75.000.001 - 100.000.000	0,0	1,4	0,0	2,3
oltre 100.000.000	0,0	21,4	0,0	13,9
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0
Fino a 18.600.000	99,6	65,6	99,6	71,3
18.600.001-50.000.000	0,3	8,7	0,3	11,0
oltre 50.000.000	0,1	25,7	0,1	17,7

Elaborazione Ance su dati Infoplus

BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA
Composizione % sul valore



Elaborazione Ance su dati Infoplus

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.

Anche nei **primi due mesi del 2007** si rileva una **flessione generalizzata nel numero e nel valore dei bandi posti in gara per molti enti appaltanti** rispetto al primo bimestre 2006.

Nel dettaglio, nel periodo gennaio-febbraio 2007, **per quanto riguarda gli enti locali si registrano riduzioni** nel numero dei lavori posti in gara (-14,4%) e dell'importo complessivo (-15,5%) rispetto all'analogo periodo del 2006.

Negativi, rispetto al primo bimestre 2006, i risultati delle **province** (-20,9% nel numero e -17,6% nel valore) e dei **comuni** (-14,2% nel numero e -18,3% nel valore). Positivi i dati delle **regioni**, che presentano incrementi nel numero (+68,5%) e nel valore (+68,7%).

BANDI DI GARA PER ENTE APPALTANTE IN ITALIA

Importi in milioni di euro

Ente appaltante	Anno 2006			Gennaio-Febbraio 2007		
	numero	importo	importo medio	numero	importo	importo medio
Amministrazioni dello Stato	794	898	1,131	57	121	2,118
Enti Locali	22.616	15.229	0,673	3.904	1.883	0,482
<i>di cui:</i>						
- Regioni	414	2.812	6,696	91	127	1,392
- Province	2.661	2.560	0,962	504	361	0,716
- Comuni	18.882	9.544	0,505	3.202	1.348	0,421
- Altri enti locali	659	314	0,477	107	47	0,439
Enti Pubblici Non Economici	2.659	3.446	1,296	378	602	1,592
<i>di cui:</i>						
- Autorità Portuali	99	253	2,557	21	158	7,528
- Iacp (Azienda Edilizia Residenziale)	692	556	0,804	117	105	0,895
- Asl-Usl	607	861	1,419	62	56	0,896
- Università	284	475	1,674	41	62	1,508
- Ospedali	307	654	2,130	38	65	1,698
- Altri enti pubblici non economici	670	647	0,965	99	157	1,585
Enti Pubblici Economici	457	370	0,809	65	87	1,341
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (Municipalizzate)	1.120	1.510	1,349	167	797	4,775
Società a Partecipazione Pubblica (comprese le società concessionarie)	1.187	3.559	2,999	190	342	1,798
<i>di cui:</i>						
- Ferrovie	266	1.599	6,012	86	264	3,064
- ANAS	482	1.070	2,221	56	24	0,423
- Società concessionarie per Autostrade	267	774	2,900	12	29	2,404
- Altre società a partecipazione pubblica	172	116	0,673	36	26	0,712
Società Concessionarie di Servizi	83	295	3,560	19	44	2,296
Altri Enti	361	817	2,264	42	72	1,704
Totale	29.277	26.126	0,892	4.822	3.946	0,818

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Relativamente agli enti pubblici non economici si registrano riduzioni nel numero (-20,4%) e nel valore (-2,2%) rispetto al periodo gennaio-febbraio 2006.

Particolarmente negativi sono i dati relativi alle Asl (-39,2% in numero e -62,7% in valore) ed alle Università che fanno registrare valori decrescenti in termini di numero (-32,8%) ed importo (-42,7%). L'incremento in valore dei bandi posti in gara delle Autorità Portuali (+24,2%) è da attribuirsi all'appalto da 91,3 milioni di euro bandito, in project financing, dalla società Porto Antico di Genova per l'affidamento in subconcessione di aree demaniali marittime per la realizzazione

di un centro polifunzionale, mentre il numero dei bandi diminuisce del 38,2% rispetto al primo bimestre 2006.

Con riguardo alle **società del settore dei servizi pubblici locali (municipalizzate)** nei primi due mesi del 2007 a fronte di una lieve flessione del numero dell'1,8%, si rileva un forte incremento nel valore (da 164 milioni del periodo gennaio-febbraio del 2006 si passa a 797 milioni di euro dell'analogo periodo del 2007).

BANDI DI GARA PER ENTE APPALTANTE IN ITALIA
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Ente appaltante	Anno 2006		Gennaio-Febbraio 2007	
	numero	importo	numero	importo
Amministrazioni dello Stato	-15,4	-20,9	-47,7	-52,0
Enti Locali	-5,3	6,2	-14,4	-15,5
<i>di cui:</i>				
- Regioni	-1,2	17,4	68,5	68,7
- Province	-10,5	20,1	-20,9	-17,6
- Comuni	-4,8	-0,1	-14,2	-18,3
- Altri enti locali	1,5	18,9	-24,6	-26,7
Enti Pubblici Non Economici	-6,1	4,1	-20,4	-2,2
<i>di cui:</i>				
- Autorità Portuali	-25,6	-37,9	-38,2	24,2
- Iacp (Azienda Edilizia Residenziale)	-23,5	-23,5	11,4	-0,3
- Asl-Usl	12,4	63,9	-39,2	-62,7
- Università	-2,1	-4,3	-32,8	-42,7
- Ospedali	-11,5	12,8	-11,6	54,6
- Altri enti pubblici non economici	8,4	12,5	-23,8	86,0
Enti Pubblici Economici	10,4	-14,0	8,3	80,3
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (Municipalizzate)	8,2	-68,3	-1,8	387,6
Società a Partecipazione Pubblica (comprese le società concessionarie)	-38,7	-25,4	12,4	-68,9
<i>di cui:</i>				
- Ferrovie	-37,7	-27,6	145,7	-72,4
- ANAS	-52,5	21,2	-28,2	-62,5
- Società concessionarie per Autostrade	7,2	-47,4	-55,6	-51,2
- Altre società a partecipazione pubblica	-29,8	-45,3	24,1	34,6
Società Concessionarie di Servizi	-38,1	-43,7	72,7	53,2
Altri Enti	-29,9	-61,6	-28,8	-13,0
Totale	-7,6	-16,8	-14,1	-12,6

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Tale crescita in valore è attribuibile alla presenza di due grandi interventi relativi alla realizzazione “chiavi in mano” dell’impianto di termovalorizzazione di rifiuti nell’area denominata “Gerardo” nel comune di Torino (260,5 milioni di euro) ed 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

Composizione %

Ente appaltante	Anno 2006		Gennaio-Febbraio 2007	
	numero	importo	numero	importo
Amministrazioni dello Stato	2,7	3,4	1,2	3,1
Enti Locali	77,2	58,3	81,0	47,7
<i>di cui:</i>				
- Regioni	1,4	10,8	1,9	3,2
- Province	9,1	9,8	10,5	9,1
- Comuni	64,5	36,5	66,4	34,2
- Altri enti locali	2,3	1,2	2,2	1,2
Enti Pubblici Non Economici	9,1	13,2	7,8	15,2
<i>di cui:</i>				
- Autorità Portuali	0,3	1,0	0,4	4,0
- Iacp (Azienda Edilizia Residenziale)	2,4	2,1	2,4	2,7
- Asl-Usl	2,1	3,3	1,3	1,4
- Università	1,0	1,8	0,9	1,6
- Ospedali	1,0	2,5	0,8	1,6
- Altri enti pubblici non economici	2,3	2,5	2,1	4,0
Enti Pubblici Economici	1,6	1,4	1,3	2,2
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (Municipalizzate)	3,8	5,8	3,5	20,2
Società a Partecipazione Pubblica (comprese le società concessionarie)	4,1	13,6	3,9	8,7
<i>di cui:</i>				
- Ferrovie	0,9	6,1	1,8	6,7
- ANAS	1,6	4,1	1,2	0,6
- Società concessionarie per Autostrade	0,9	3,0	0,2	0,7
- Altre società a partecipazione pubblica	0,6	0,4	0,7	0,6
Società Concessionarie di Servizi	0,3	1,1	0,4	1,1
Altri Enti	1,2	3,1	0,9	1,8
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Con riguardo alle società a partecipazione pubblica, rispetto al bimestre gennaio-febbraio 2006, si rilevano andamenti positivi in termini di numero (+12,4%) e negativi in termini di valore (-68,9%).

Particolarmente critica appare la situazione dell'Anas che continua a registrare risultati negativi dopo quelli evidenziati nel 2006.

Con riferimento all'Anas, nel 2006, si osserva una forte contrazione del numero dei bandi pari al -52,5% ed un aumento del valore complessivo pari al 21,2%.

Tale risultato positivo deriva 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, spiegano circa il 65% del valore totale dei lavori posti in gara dall'ente²⁶.

Al netto di tali opere, l'importo dei bandi posti in gara dall'Anas risulterebbe inferiore del 58% rispetto a quello dell'anno precedente.

Nel periodo gennaio-febbraio 2007 l'Anas ha posto in gara 56 bandi per un importo complessivo di 24 milioni di euro, facendo registrare una diminuzione sia nel numero (-28,2%), sia negli importi posti in gara (-62,5%), rispetto allo stesso periodo del 2006.

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, **registrano, nel primo bimestre 2007, un incremento nel numero del 145,7%** (da 35 bandi del periodo gennaio-febbraio 2006 si è passati a 86 bandi del periodo gennaio-febbraio 2007) **ed una riduzione del valore del 72,4%**. (Si ricorda a gennaio 2006 la presenza della gara della società Italferr S.p.A. da 915,3 milioni di euro 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*).

Infine per quanto riguarda l'attività di pubblicazione di gare da parte delle **società concessionarie di autostrade**, nel corso dei primi due mesi del 2007 si segnalano meno gare (-55,6%) e con un importo complessivo dimezzato (-51,2%).

Analisi per area geografica

L'analisi dei bandi per **area geografica** evidenzia, nel primo bimestre 2007, una flessione generalizzata del numero dei bandi in tutte le aree, mentre con riguardo al valore complessivo degli avvisi posti in gara si rileva un calo nel Centro e nel Mezzogiorno ed un aumento al Nord.

Nel dettaglio, nei primi due mesi del 2007, nel Nord Est si rilevano diminuzioni nel numero delle opere poste in gara (-5,1%) ed un aumento del 34,1% del valore complessivo a base d'asta. Si segnala la gara per la realizzazione del siste-

²⁶ 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.

ma 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.

BANDI DI GARA PER AREA GEOGRAFICA IN ITALIA

Importi in milioni di euro

Area geografica	Anno 2006		Gennaio-Febbraio 2007	
	numero	importo	numero	importo
Nord Est	3.511	6.270	609	798
Nord Ovest	6.979	5.862	1.114	1.294
Centro	4.180	4.575	580	552
Sud ed Isole	14.391	8.992	2.471	1.194
Non Ripartibili rispetto all'area geografica	216	427	48	108
Totale	29.277	26.126	4.822	3.946

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Il Nord Ovest, nel periodo gennaio-febbraio 2007, mostra una diminuzione del 22,8% del numero dei bandi ed un incremento del 46,2% del valore rispetto al primo bimestre 2006. La variazione positiva del valore dei bandi è da attribuirsi alla presenza della gara per la realizzazione del termovalorizzatore di rifiuti nell'area "Gerardo" nel comune di Torino (260,5 milioni di euro), che pesa rispetto al valore complessivo dei bandi pubblicati nel Nord Ovest per il 20,1%.

BANDI DI GARA PER AREA GEOGRAFICA IN ITALIA

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Area geografica	Anno 2006		Gennaio-Febbraio 2007	
	numero	importo	numero	importo
Nord Est	0,7	16,4	-5,1	34,1
Nord Ovest	-17,2	-22,0	-22,8	46,2
Centro	-6,3	-35,5	-20,7	-58,6
Sud ed Isole	-3,0	-20,0	-12,3	-24,0
Non Ripartibili rispetto all'area geografica	-12,2	-51,7	166,7	177,3
Totale	-7,6	-16,8	-14,1	-12,6

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Relativamente all'area del Centro si registra in termini di numero un decremento del 20,7%, accompagnato da una significativa diminuzione del valore dei bandi (-58,6% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente).

Il Sud e le Isole mostrano un andamento negativo sia in termini di numero (-12,3%), sia in termini di valore (-24%).

L'ATTUAZIONE DELLA FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA

Sintesi dei risultati

L'analisi delle gare di project financing in Italia, nel corso del 2006, conferma il ruolo rilevante che svolge oggi l'intervento dei soggetti privati nel mercato delle opere pubbliche.

INCIDENZA DEL MERCATO DEL PROJECT FINANCING^(°) SULLE GARE IN OPERE PUBBLICHE ANNO 2006 - *Milioni di euro*

Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni ^(°°)
Bandi opere pubbliche	26.091	22.232
Gare di project financing ^(°)	5.382	2.438
Incidenza % gare PF/gare OOPP	20,6 %	11,0 %

^(°) Il dato prende in considerazione sia le gare ai sensi della procedura del promotore, sia quelle per concessioni di costruzione e gestione.

^(°°) 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).

Elaborazione Ance su dati Infoplus ed Infopieffe

Nel 2006 i **bandi** pubblicati in **finanza di progetto** sono stati **292**, per un valore **5.382 milioni di euro**, pari al **20,6% del totale dei bandi di gara** pubblicati in Italia nello stesso anno.

Escludendo dall'analisi le gare di importo superiore ai 500 milioni di euro, che rappresentano oltre il 50% di quelle bandite in finanza di progetto, l'incidenza sui bandi di gara di importo analogo si attesta all'11%. Di seguito verrà offerta una valutazione più approfondita dell'incidenza della finanza di progetto nelle diverse classi di importo.

GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA *Importi in milioni di euro*

Procedura	2003		2004		2005		2006	
	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
Gare di concessione di costruzione e gestione	154	3.223	276	1.017	191	2.231	166	1.677
Totale gare di finanza di progetto	253	4.397	408	2.124	316	5.073	292	5.382

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

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 163/2006²⁷), sia su proposta di promotori privati (Art. 153 e segg. D. lgs. 163/2006²⁸)

Il confronto con il 2005 mostra **una crescita complessiva del 6,1 %**. Tale risultato deriva da una consistente crescita delle gare ad iniziativa privata (+30,4%) e da un corrispondente ridimensionamento delle gare ad iniziativa pubblica (-24,8%).

E' un risultato che dimostra, una volta di più, come la collaborazione tra soggetti pubblici e privati nella realizzazione di infrastrutture sia ormai entrata a far parte del patrimonio degli strumenti abitualmente utilizzati dalle amministrazioni pubbliche.

GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA
Variazioni % rispetto all'anno precedente

Procedura	2003		2004		2005	
	numero	valore	numero	valore	numero	valore
Gare su proposta del promotore	33,3	-5,8	-5,3	156,8	0,8	30,4
Gare di concessione di costruzione e gestione	79,2	-68,4	-30,8	119,3	-13,1	-24,8
Totale gare di finanza di progetto	61,3	-51,7	-22,5	138,8	-7,6	6,1

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Occorre, poi, osservare come l'incidenza particolarmente rilevante sul complesso dei bandi di gara risenta della sensibile diminuzione degli avvisi di gara per opere pubbliche, in termini sia di numero, sia di valore a base d'asta, registrata nel 2006, durante il quale le gare sono diminuite del 7,6% ed il loro valore di circa il 17%.

Estendendo il confronto al periodo 2003-2006, si può notare come l'andamento delle gare in finanza di progetto sia stato crescente sia nei valori assoluti, sia come incidenza sul complesso dei bandi di gara, con l'unica eccezione del 2004 durante il quale, però, non sono state bandite gare di project financing per maxi opere di importo superiore ai 500 milioni di euro.

²⁷ Ex Art. 19 co. 2 della legge 109/1994

²⁸ Ex Artt. 37-bis e segg. della legge 109/1994

**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	26.091	22.232
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 %	11,0 %
^(°°) 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).		

^(°) 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

Alcuni elementi di riflessione emergono, poi, dalla suddivisione delle gare osservate per classi di importo.

Tale approfondimento di analisi permette di individuare quali siano, in termini di valore, i tagli che maggiormente si prestano ad interventi in finanza di progetto.

Inoltre, in questo modo è possibile isolare gli effetti delle gare di importo eccessivamente alto che, per la loro dimensione, modificano in modo rilevante i valori medi calcolati.

Nel 2006, infatti, sul valore complessivo delle gare per interventi in project financing pesa la presenza di due interventi di grandi dimensioni, la linea 4 della metropolitana di Milano e l'autostrada Pedemontana Veneta, entrambi superiori ai 500 milioni di euro. In valore, la somma di queste opere rappresenta il 55% delle gare in finanza di progetto bandite nell'anno considerato.

**FINANZA DI PROGETTO: RIPARTIZIONE PER CLASSI DI IMPORTO E
INCIDENZA SU BANDI PER OPERE PUBBLICHE**

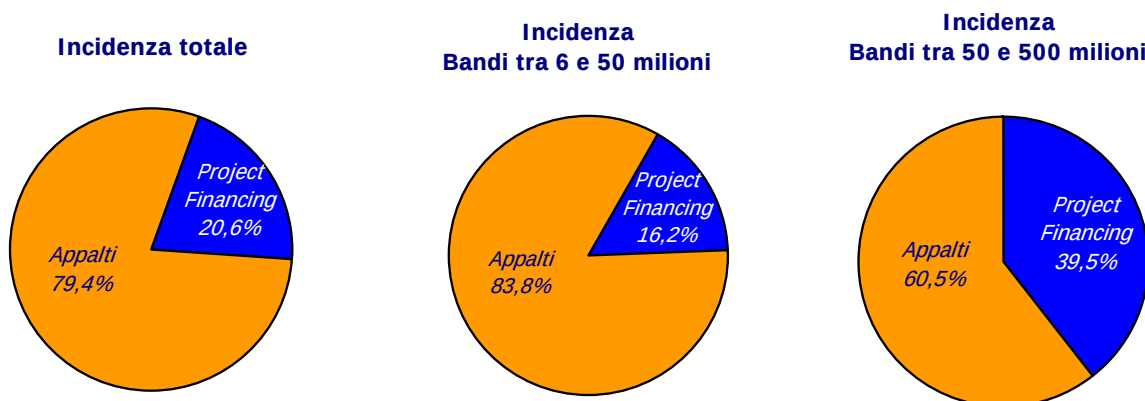
classi di importo	2005				2006			
	numero	importo	importo medio	Incid. % PF/OOPP	numero	importo	importo medio	Incid. % PF/OOPP
		milioni di euro				milioni di euro		
Bandi con val. non disponibile	48	-	-	-	42	-	-	
Fino a 6.197.000	185	371	2,0	2,4	180	404	2,2	2,9
6.197.001-50.000.000	69	1.004,7	14,6	15,4	58	904,6	15,6	16,2
50.000.001-500.000.000	11	1.183,0	107,5	26,1	10	1.129,3	112,9	39,5
oltre 500.000.001	3	2.514,1	838,0	50,0	2	2.943,7	1.471,9	76,3
Totale	316	5.072,9	18,9	16,1	292	5.381,8	21,5	20,6
Totale al netto dei bandi con importo > 500 milioni	313	2.558,8	9,7	9,7	290	2.438,0	9,8	11,0

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

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'11%.

Proseguendo nell'analisi per classi di importo, è interessante notare come **nella fascia tra i 6 e i 50 milioni di euro**, che rappresenta la dimensione media per interventi realizzabili in finanza di progetto, **l'incidenza sui bandi di gara di pari importo raggiunga il 16,2 %**.

INCIDENZA DEL PROJECT FINANCING SUI BANDI DI OPERE PUBBLICHE - ANNO 2006



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 avviene **nel 39,5% dei casi**, mentre **per i maxi interventi** superiori ai 500 milioni **nel 76 %** dei casi.

Appare evidente, quindi, come al salire del taglio delle opere cresca l'importanza del contributo dei privati alla realizzazione delle opere, rispetto al mercato degli appalti tradizionali.

Interessanti spunti di riflessione derivano dall'analisi dei soggetti concedenti tra i quali gli **Enti Locali** rivestono un'assoluta predominanza per numero di gare pubblicate (oltre il 90%). Tra di essi, i **Comuni** hanno bandito l'89% delle gare su proposta del promotore e l'87,3% delle gare di concessione di costruzione e gestione.

GARE DI FINANZA DI PROGETTO - RIPARTIZIONE PER ENTE APPALTANTE
ANNO 2006 - Numero

Ente appaltante	Gare su proposta del promotore		Concessione di costruzione e gestione		Totale gare di finanza di progetto	
	Numero	comp. %	Numero	comp. %	Numero	comp. %
Amministrazioni dello Stato	-	-	1	0,6 %	1	0,3 %
Enti Locali	115	91,3 %	154	92,8 %	269	92,1 %
di cui:						
- Regioni	1	0,8%	2	1,2%	3	1,0%
- Province e Comunità montane	2	1,6%	7	4,2%	9	3,1%
- Comuni	112	88,9%	145	87,3%	257	88,0%
Enti pubblici non economici	9	7,1 %	6	3,6 %	15	5,1 %
di cui:						
- Asl-Usl e Ospedali	6	4,8%	4	2,4%	10	3,4%
- Altri Enti pubblici non economici	3	2,4%	2	1,2%	5	1,7%
Società concessionarie di servizi	1	0,8 %	-	-	1	0,3 %
Altri Enti	1	0,8 %	5	3,0 %	6	2,1 %
Totale	126	100 %	166	100 %	292	100 %

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Il restante 10% delle gare in finanza di progetto è stato posto in gara dagli **enti pubblici non economici** (5,1%), dalle **Amministrazioni dello Stato** (0,3%), dalle **Società concessionarie di servizi** (0,3%) e da **Altri Enti** (2,1%).

Relativamente al **valore degli interventi posti in gara** dalle amministrazioni pubbliche con le procedure della finanza di progetto bisogna fare una distinzione tra le gare su proposta del promotore e quelle di concessione di costruzione e gestione.

Per le prime sono le Regioni ad aver posto in gara la maggior parte del valore complessivo (58% rispetto al totale). Tale risultato, però, è fortemente influenzato dal bando per la realizzazione della Pedemontana Veneta (2.155 milioni di euro).

Seguono i Comuni, con il 24,2% degli importi banditi e le Asl e gli Ospedali, che presentano una quota del 16% del valore complessivo delle gare.

Per le gare di concessione di costruzione e gestione, invece, sono i Comuni ad aver bandito la quota preponderante degli importi (85,2% rispetto al totale), anche per la presenza della gara del Comune di Milano per la realizzazione della Linea 4 della metropolitana (788,7 milioni di euro).

GARE DI FINANZA DI PROGETTO - RIPARTIZIONE PER ENTE APPALTANTE
ANNO 2006 - 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. %
Amministrazioni dello Stato	-	-	2	0,1 %	2	0,0 %
Enti Locali	3.061	82,6 %	1.557	92,8 %	4.619	85,8 %
di cui:						
- Regioni	2.155	58,2%	115	6,9%	2.270	42,2%
- Province e Comunità montane	8	0,2%	13	0,8%	21	0,4%
- Comuni	898	24,2%	1.429	85,2%	2.327	43,2%
Enti pubblici non economici	638	17,2 %	64,7	3,9 %	702	13,0 %
di cui:						
- Asl-Usl e Ospedali	594	16,0%	48	2,8%	642	11,9%
- Altri Enti pubblici non economici	44	1,2%	17	1,0%	61	1,1%
Società concessionarie di servizi	1	0,0 %	-	-	1	0,0 %
Altri Enti	4	0,1 %	53,7	3,2 %	58	1,1 %
Totale	3.704	100 %	1.677	1	5.382	100 %

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Seguono poi le Regioni con una quota pari al 6,9% degli importi banditi e le Asl e gli Ospedali con una incidenza del 2,8%.

La **ripartizione** delle gare di finanza di progetto **per categoria di opera** consente di comprendere gli interventi per i quali si richiede maggiormente l'ausilio dei capitali privati.

Nel corso del 2006, i cimiteri (27), i parcheggi (17) e gli interventi di impiantistica varia²⁹ (16) 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 - Anno 2006
Numero ed importi in milioni di euro

Categorie di opere	Numero	Importo minimo	Importo medio	Importo massimo
Cimiteri	27	0,8	7,2	60,3
Parcheggi	17	0,9	12,9	92,5
Impiantistica varia	16	0,2	13,7	126,5
Impianti sportivi	12	0,8	6,1	37,8
Reti gas	8	0,3	3,9	10,6
Servizi sociali	8	1,0	2,0	5,9

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

²⁹ 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.

Tra le gare di concessione di costruzione e gestione, invece, si distinguono per numero di interventi banditi gli impianti sportivi (44), gli interventi di impiantistica varia (24) e gli interventi di riqualificazione³⁰ (14).

GARE DI CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE

Ripartizione di alcune categorie di opere - Anno 2006

Numero ed importi in milioni di euro

Categorie di opere	Numero	Importo minimo	Importo medio	Importo massimo
Impianti sportivi	44	0,1	3,5	19,1
Impiantistica varia	24	0,1	1,1	4,1
Riqualificazione	14	0,9	21,0	70,9
Parcheggi	12	1,2	7,3	17,0
Cimiteri	11	0,3	6,6	41,5
Porti	10	0,8	4,8	12,4
Ricettività	8	0,2	2,7	6,2
Servizi sociali	8	0,5	6,4	20,0

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

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

Nel periodo gennaio-febbraio 2007 sono stati posti in gara con le procedure della finanza di progetto **58 interventi per un valore complessivo di 474 milioni di euro**.

Rispetto al primo bimestre 2006 si registra una crescita del numero e del valore degli interventi posti in gara rispettivamente del **18,4 %** ed al **28,9 %**.

In particolare le **gare su proposta del promotore** mostrano un incremento nel numero del 19% e nel valore del 71,1% rispetto all'analogo periodo del 2006.

Tra gli interventi più rilevanti del primo bimestre 2007, da realizzarsi con la procedura del promotore, si segnala la gara bandita dalla società Porto Antico di Genova per la subconcessione di aree del demanio marittimo per la costruzione e gestione di un centro polifunzionale (157,5 milioni di euro).

Ancora risultati negativi, invece, per le **gare di concessione di costruzione e gestione**, che nei primi due mesi del 2007 evidenziano un calo degli importi posti in gara del 12,5%, a fronte di un incremento nel numero delle gare pari al 17,9% rispetto ai primi due mesi del 2006.

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.

³⁰ 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.

AGGIUDICAZIONI DELLE GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA

Numero ed importo in milioni di euro

Procedura	2003		2004		2005		2006	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Aggiudicazioni ai sensi della procedura del Promotore	82	2.453	128	1.103	120	1.473	60	1.254
Aggiudicazioni gare di concessione di costruzione e gestione	20	264	75	923	127	2.620	53	1.006
Totale gare aggiudicate in finanza di progetto	102	2.717	203	2.026	247	4.093	113	2.260

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

I dati più recenti riferiti **ai primi due mesi del 2007** mostrano **32 aggiudicazioni per un importo complessivo di 346 milioni di euro**. (Nello stesso periodo del 2006 le aggiudicazioni erano state pari a 12 per un valore di 76 milioni di euro).

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, analogamente a quanto rilevato nell'anno precedente, prosegue la **riduzione del numero** degli avvisi pubblicati (**-25,5 %**).

AVVISI INDICATIVI *Numero ed importo in milioni di euro*

	2005	2006	Var. %
Numero avvisi	632	471	-25,5
Avvisi con valore noto	527	413	
Importo totale	5.771,2	8.010,3	38,8
Valore medio	11,0	19,4	

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Tale diminuzione può essere letta come l'effetto di una maggiore riflessione e consapevolezza degli enti pubblici nella predisposizione degli studi di fattibilità, prima di inserire gli interventi nei propri programmi triennali, al fine di vagliare la concreta possibilità di ricorrere al mercato privato.

Nel **2006** sono stati pubblicati **471 avvisi indicativi per un valore complessivo di 8 miliardi** di euro con un **incremento dell'importo** pari al **38,8 %**.

L'aumento nell'importo, è dovuto alla 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.

L'analisi per classi di importo mostra, inoltre, come nel 2006, la diminuzione della numerosità dei bandi abbia riguardato tutte le diverse classi di importo ad eccezione di quella superiore ai 500 milioni di euro.

RIPARTIZIONE PER CLASSI DI IMPORTO - AVVISI INDICATIVI

classi di importo (euro)	2005			2006			Var. % 2006/2005	
	numero	importo	importo medio	numero	importo	importo medio	numero	importo
		milioni di euro			milioni di euro			
Valore non disponibile	105	-	0,0	58		0,0	-44,8	-
Fino a 1.000.000	127	68,8	0,5	106	51,1	0,5	-16,5	-25,7
1.000.0001 a 6.197.000	236	642,6	2,7	200	553,3	2,8	-15,3	-13,9
6.197.001 - 18.592.000	79	597,8	7,6	78	824,7	10,6	-1,3	37,9
18.592.001 - 50.000.000	45	637,3	14,2	19	513,0	27,0	-57,8	-19,5
50.000.001-75.000.000	26	757,8	29,1	3	194	64,5	-88,5	-74,5
75.000.001 - 100.000.000	8	510,6	63,8	2	162	81,1	-75,0	-68,2
100.000.001 - 500.000.000	4	572,7	426,0	1	160,0	160,0	-75,0	-72,1
oltre 500.000.000	2	1.983,5	991,7	4	5.552,4	1.388,1	100,0	179,9
Totale	632	5.771	11,0	471	8.010,3	19,4	-25,5	38,8
Valore non disponibile	105	-	-	58	-	-	-44,8	-
Fino a 6.197.000	363	693,7	1,9	306	604,4	2,0	-15,7	-12,9
6.197.001-50.000.000	124	1.235,1	10,0	97	1.337,7	13,8	-21,8	8,3
50.000.000-500.000.000	38	1.841,2	48,5	6	515,8	86,0	-84,2	-72,0
oltre 500.000.000	2	1.983,5	991,7	4	5.552,4	1.388,1	100,0	179,9

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Con riferimento al valore dei bandi pubblicati, invece, l'aumento complessivo deriva da una crescita osservata nella classe tra i 6 ed i 18 milioni di euro e, soprattutto, in quella oltre i 500 milioni di euro.

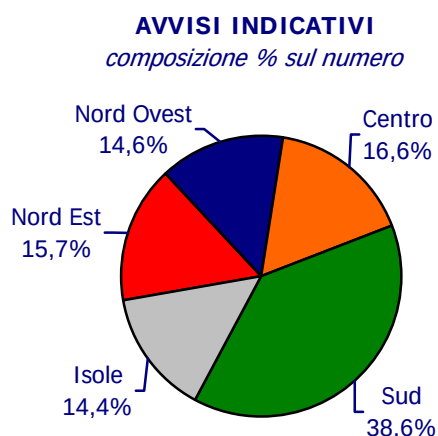
Con riguardo alla **classe di importo compreso tra i 6,2 ed i 18,6 milioni di euro**, si può evidenziare come l'importo si incrementi di quasi il 40% (da 597,8 milioni di euro nel 2005 si passa a 824,7 milioni nel 2006).

Le diminuzioni più consistenti si siano verificate per gli **avvisi indicativi di importo compreso tra i 50 ed i 500 milioni di euro**: complessivamente si è passati da 38 avvisi indicativi pubblicati nel 2005 per un valore di 1.841,2 ai 6 avvisi indicativi pubblicati nel 2006 per un valore di 515,8 milioni di euro.

In termini tendenziali, nel periodo esaminato, gli avvisi indicativi ricadenti in questa fascia di importo registrano **diminuzioni del 84,2% in numero e del 72% in valore**.

Flessioni importanti anche per gli **avvisi indicativi di importo tra i 18,6 ed i 50 milioni** che vedono il loro numero più che dimezzato (-57,8%) ed il loro valore ridursi in modo più contenuto (-19,5%).

Il calo degli **avvisi indicativi fino a 1 milione di euro** risulta pari al 16,5% nel numero ed al 25,7% nel valore, mentre quello degli **avvisi indicativi** appartenenti alla fascia di **importo tra i 6,2 ed i 18,6 milioni euro** pari al 15,3% nel numero ed al 13,9% in valore.



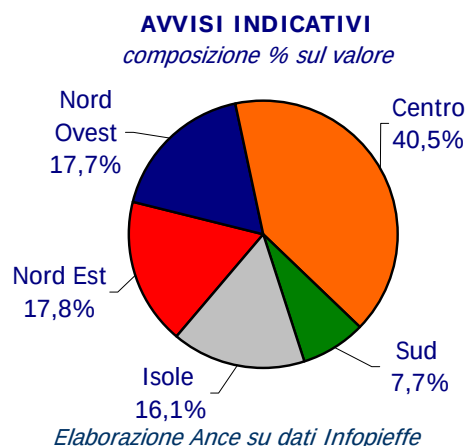
Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Sul valore degli avvisi indicativi dell'area del Centro incide in modo significativo l'importo dell'avviso della Metropolitana D di Roma (2.155 milioni di euro pari al 35,7% del totale degli avvisi indicativi pubblicati su tutto il territorio nazionale), mentre su quello dell'area Nord Est pesa l'avviso per l'autostrada regionale Cispadana (1.100 milioni di euro).

Nel **Nord Ovest** sono stati pubblicati 69 avvisi indicativi, per un valore di 1.471,3

Analizzando la distribuzione territoriale degli avvisi indicativi, il **Sud** si rileva la macroarea più attiva per numero di avvisi pubblicati (182); se si considera il valore, però, si colloca all'ultimo posto (615,7 milioni di euro).

Il **Centro** ed il **Nord Est** hanno visto pubblicare 78 e 74 avvisi indicativi, per un importo complessivo rispettivamente di 3.261,7 milioni di euro e 1.426,8 milioni di euro.



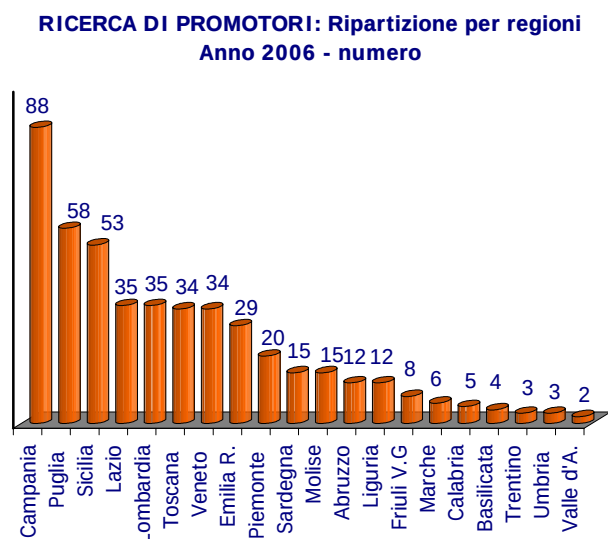
milioni di euro, di cui 969 milioni sono relativi all'avviso per la realizzazione della autostrada Regionale Direttrice Broni-Pavia-Mortara.

Infine nelle **Isole** si registrano 68 avvisi indicativi ,per un valore di 1.288,6 milioni di euro. Su tale importo appare rilevante la presenza dell'avviso indicativo per la costruzione della linea metropolitana leggera automatica svincolo Oreto-

Partanna a Palermo (623,4 milioni di euro).

A livello regionale la Campania è la regione più attiva (88 avvisi per un valore di 347,3 milioni di euro) seguita dalla Puglia (58 avvisi per 181 milioni di euro) e dal Lazio (35 avvisi per un valore di 3 miliardi di euro).

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.).



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Le gare su proposta del promotore

Maggiore interesse riveste, naturalmente, l'analisi delle gare pubblicate sul progetto del promotore, che rappresentano il primo passaggio giuridicamente vincolante per la realizzazione delle opere, impegnando il promotore all'esecuzione dell'opera anche nel caso di gara deserta.

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 rimane sostanzialmente invariato, mentre il loro valore cresce notevolmente, registrando un incremento pari al

GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE Numero ed importo in milioni di euro

	2005	2006	Var. %
Numero gare	125	126	0,8
Gare con valore noto	124	125	
Importo totale	2.841,8	3.704,4	30,4
Valore medio	22,9	29,6	

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

30,4%, da attribuire essenzialmente alla gara per la realizzazione della superstrada a pedaggio Pedemontana Veneta, il cui importo, pari a 2.155 milioni di euro, pesa sul valore complessivo delle gare su proposta del promotore per il 58%.

Anche i **dati relativi al periodo gennaio-febbraio 2007** confermano il buon andamento di questo mercato.

Sono stati posti in gara nei primi due mesi dell'anno **25 interventi per un valore di 312 milioni di euro**, con un incremento nel numero pari al 19% e nel valore pari al 71,1%.

L'intervento più rilevante riguarda la subconcessione di aree del demanio marittimo per la realizzazione e gestione di un centro polifunzionale da parte della società Porto Antico di Genova per un valore di 157,5 milioni di euro.

Attraverso la ripartizione per classi di importo si riesce ad individuare con maggiore precisione cosa è avvenuto nel mercato delle gare su proposta del promotore.

Performance positive vengono registrate dalla **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).

RIPARTIZIONE PER CLASSI DI IMPORTO - GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE

classi di importo (euro)	2005			2006			Var. % 2006/2005	
	numero	importo	importo medio	numero	importo	importo medio	numero	importo
		milioni di euro			milioni di euro			
Valore non disponibile	1	-	-	1	-	-	-	-
Fino a 1.000.000	23	13,5	0,6	16	9,3	0,6	-30,4	-30,6
1.000.0001 a 6.197.000	49	163,8	3,3	69	191,9	2,8	40,8	17,2
6.197.001 - 18.592.000	35	379,8	10,9	27	262,5	9,7	-22,9	-30,9
18.592.001 - 50.000.000	8	226,9	28,4	6	196,5	32,8	-25,0	-13,4
50.000.001-75.000.000	3	161,5	53,8	2	128,5	64,2	-33,3	-20,5
75.000.001 - 100.000.000	2	192,5	96,3	1	92,5	92,5	-50,0	-52,0
100.000.001 - 500.000.000	2	438,5	219,3	3	668,0	222,7	50,0	52,3
oltre 500.000.000	2	1.265,3	632,7	1	2.155	2.155,0	-50,0	70,3
Totale	125	2.841,8	22,9	126	3.704,4	29,6	0,8	30,4
Valore non disponibile	1	-	-	1	-	-	-	-
Fino a 6.197.000	72	177,2	2,5	85	201	2,4	18,1	13,6
6.197.001-50.000.000	43	606,7	14,1	33	459	13,9	-23,3	-24,3
50.000.000-500.000.000	7	792,6	113,2	6	889	148,2	-14,3	12,2
oltre 500.000.000	2	1.265,3	632,7	1	2.155,0	2.155,0	-50,0	70,3

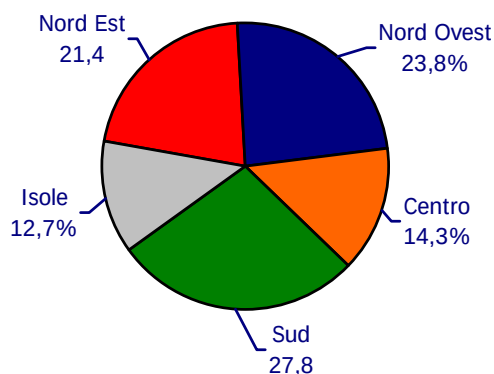
Elaborazione Ance su dati Infopieffe

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 1265 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.

Nel dettaglio le **gare con importo fino ad 1 milione di euro** si riducono nel numero e nel valore all'incirca del 30%, mentre per le gare con **importo compreso tra i 6,2 ed i 100 milioni di euro** si evidenzia una riduzione nel numero pari al 25% (da 48 gare nel 2005 si passa a 36 nel 2006) e dell'importo pari al 29,2% (da 961 milioni di euro nel 2005 si passa a 680 milioni nel 2006).

Gare su proposta del promotore composizione% sul numero



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Le aree del **Centro** e le **Isole** hanno visto bandire un numero di gare più basso rispettivamente pari a 18 (14,3% rispetto al totale) e 16 (12,7% rispetto al totale).

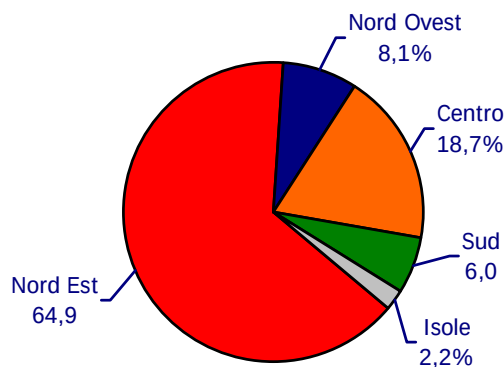
Guardando agli importi è il **Nord Est** la macroarea che presenta la maggior percentuale di importi posti in gara (64,9%) per la presenza della gara per la Pedemontana Veneta (2.155 milioni di euro).

Segue l'area del **Centro** con quota del 18,7% rispetto al totale dell'importo bandito, grazie alla presenza di due gare di più grande dimensione, che hanno riguardato la costruzione dei quattro ospedali toscani nelle province di Lucca, Pistoia, Prato e Massa Carrara (421 milioni di euro) e la realizzazione della rete tramviaria leggera su gomma - Linea 1 e Linea 2 nel Comune di Latina (126 milioni di euro). Il **Sud** e le **Isole** hanno visto bandire l'8,2% delle gare ed il **Nord Ovest** l'8,1%.

A livello regionale le regioni che, nel corso del 2006, hanno posto in gara il maggior numero di opere sono la Campania (18), la Lombardia (15) e l'Emilia Romagna e la Sicilia (13).

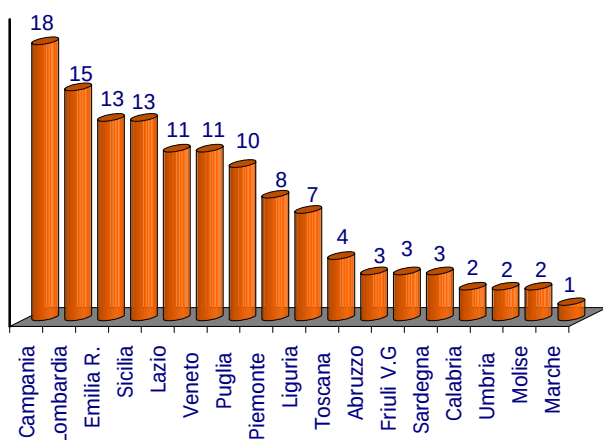
L'analisi territoriale delle gare su proposta del promotore mostra come la macroarea più attiva dal punto di vista del numero di gare pubblicate sia ancora il **Sud** (35, pari al 27,8% del totale), seguita dalle aree del **Nord Ovest** (30, pari al 23,8% del totale) e del **Nord Est** (27, pari al 21,4 del totale).

Gare su proposta del promotore composizione% sul valore



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

GARA SU PROPOSTA DEL PROMOTORE
Ripartizione per regioni
Anno 2006 - numero



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

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 sportivi, reti gas e riqualificazione urbana), le classi di importo nelle quali si consenta il maggior numero di iniziative siano comprese tra 1 e 6,2 milioni e tra 6,2 e 18,6 milioni.

Se, però, 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 2,8 milioni), nel caso dei **parcheggi** la frequenza maggiore si riscontra nella classe tra 6,2 e 18 milioni (con un importo medio nella classe pari a 8,9 milioni).

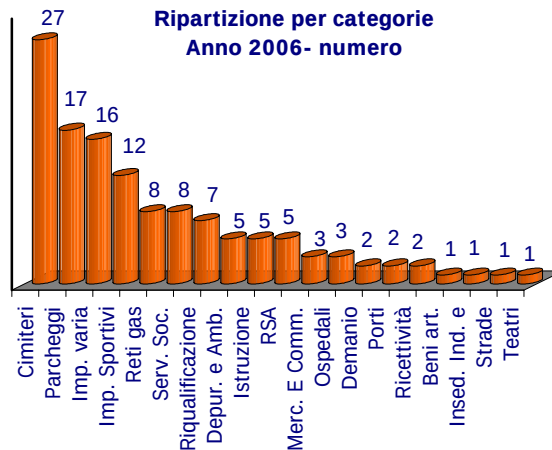
Proseguendo l'analisi per le altre categorie di opere, gli **impianti sportivi** e le **reti gas** mostrano una concentrazione nella classe tra 1 e 6,2 milioni di euro (con un taglio medio, in tale classe, rispettivamente di 2,8 e 2,2 milioni).

Le opere riguardanti i **servizi sociali** (che riguardano principalmente asili nido, centri per anziani, canili, ecc.) si concentrano tutte nella classe tra 1 e 6,2 milioni di euro, con un tagli medio degli interventi di 2 milioni di euro.

La ripartizione per categorie di opere evidenzia che gli interventi più richiesti sono i cimiteri (27 gare per un valore complessivo di 194 milioni di euro ed i parcheggi (17 per un valore di 219 milioni di euro).

Da segnalare anche le 16 gare per realizzare interventi di impiantistica varia per un valore complessivo di 219,4 milioni di euro. Ricadono all'interno di questa categoria di opere le gare che hanno per oggetto gli impianti di illuminazione, le centrali di cogenerazione, i sistemi per il

GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE
Ripartizione per categorie
Anno 2006- numero



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE - ANNO 2006
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	Parcheggi	Implantistica varia	Impianti sportivi	Reti gas	Servizi sociali	Riqualificazione	RSA
Non disponibile	importo medio	-	-	-	-	-	-	-	-
	(numero)	-	-	-	-	-	-	-	-
Fino a 1	importo medio	0,8	0,9	0,6	0,8	0,3	-	-	-
	(numero)	(1)	(1)	(7)	(1)	(1)	(-)	(-)	(-)
1 - 6,197	importo medio	2,8	4,5	2,9	2,8	2,2	2,0	3,0	3,0
	(numero)	(20)	(5)	(4)	(9)	(5)	(8)	(4)	(5)
6,197 - 18,592	importo medio	9,0	8,9	10,7	9,1	9,9	-	10,8	6,2
	(numero)	(4)	(9)	(3)	(1)	(2)	(-)	(2)	(1)
18,592 - 50	importo medio	40,5	23,0	45,2	37,8	-	-	-	-
	(numero)	(1)	(1)	(1)	(1)	(-)	(-)	(-)	(-)
50 - 75	importo medio	60,3	-	-	-	-	-	68,2	-
	(numero)	(1)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(1)	(-)
75 - 100	importo medio	-	92,5	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(1)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
100 - 500	importo medio	-	-	126,5	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(1)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
oltre 500	importo medio	-	-	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Totale	importo medio	7,2	7,5	13,7	6,1	3,9	2,0	14,6	3,5
	(numero)	(27)	(17)	(16)	(12)	(8)	(8)	(7)	(6)

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Infine, si offre un quadro riassuntivo delle opere di importo più elevato bandite nel corso del 2006.

Le opere di maggior rilievo bandite hanno riguardato:

CATEGORIA	INTERVENTO
<i>Ospedali</i>	Realizzazione del Nuovo Polo Ospedaliero Unico dell'U.L.S.S. 4 - Alto Vicentino (119,6 milioni di euro)
<i>Implantistica varia</i>	Realizzazione della rete tramviaria leggera su gomma - Linea 1 e Linea 2 nel comune di Latina (126,5 milioni di euro)
<i>Ospedali</i>	Costruzione dei quattro nuovi ospedali toscani e per la gestione dei relativi servizi non sanitari e commerciali (421,9 milioni di euro)
<i>Strade</i>	Realizzazione e gestione della Superstrada a pedaggio Pedemontana Veneta (2.155 milioni di euro)

Le gare di concessione di costruzione e gestione

Le gare di concessione di costruzione e gestione rappresentano una forma di collaborazione tra soggetti pubblici e soggetti privati, in cui l'iniziativa dell'operazione spetta alle amministrazioni pubbliche, le quali predispongono il progetto preliminare dell'intervento che sarà posto a base della gara di licitazione privata.

Nel 2006 queste gare hanno fatto registrare una riduzione nel numero e nel valore.

In termini tendenziali, rispetto al 2005, il numero delle gare è diminuito del 13,1% (da 92 gare del primo semestre 2005 si passa a 103 gare nel primo semestre 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).

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE			
<i>Numero ed importo in milioni di euro</i>			
	2005	2006	Var. %
Numero gare	191	166	-13,1
Gare con valore noto	144	125	
Importo totale	2.231,0	1.677,4	-24,8
Valore medio	15,5	13,4	

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

L'analisi per classi dimensionali ci aiuta a spiegare con maggior dettaglio cosa è accaduto nel mercato delle concessioni di costruzione e gestione.

Risultati negativi nel numero e nell'importo si rilevano per le gare appartenenti alle classi di importo fino ad 1 milione di euro e con importo compreso tra 6,2 e 18,6 milioni.

Per i **bandi fino ad 1 milione** di euro si registrano riduzioni nel numero pari al 26,5% e nel valore pari al 26,2%, mentre per i bandi con importo compreso tra **6,2 e 18,6 milioni** le diminuzioni sono più contenute (-15,8% nel numero e -10,2% in valore).

A questi risultati negativi si deve aggiungere l'assenza, nel 2006, di gare con **importo compreso tra 100 ed i 500 milioni** di euro e la riduzione in termini di importo che si registra per le gare con **importo al di sopra dei 500 milioni** di euro (-36,8%).

Nel 2005 si ricorda, per questa classe di importo, la presenza del maxi bando per la concessione della miniera di carbone del Sulcis (1.248,8 milioni di euro).

RIPARTIZIONE PER CLASSI DI IMPORTO - CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE

classi di importo (euro)	2005			2006			Var. % 2006/2005	
	numero	importo	importo medio	numero	importo	importo medio	numero	importo
Valore non disponibile	47	-	-	41	-	-	-12,8	-
Fino a 1.000.000	49	23,0	0,47	36	17,0	0,472	-26,5	-26,2
1.000.0001 a 6.197.000	64	170,8	2,67	59	185,9	3,151	-7,8	8,8
6.197.001 - 18.592.000	19	183,9	9,68	16	165,2	10,326	-15,8	-10,2
18.592.001 - 50.000.000	7	214,2	30,60	9	280,3	31,141	28,6	30,9
50.000.001-75.000.000	2	130,8	65,40	4	240,3	60,077	100,0	83,7
75.000.001 - 100.000.000	-	-		-	-		-	-
100.000.001 - 500.000.000	2	259,5	129,74	-	-		-100,0	-100,0
oltre 500.000.000	1	1.248,8	1248,80	1	788,7	788,700	0,0	-36,8
Totale	191	2.231,0	15,493	166	1.677,4	13,419	-13,1	-24,8
Valore non disponibile	47	-	-	41	-	-	-12,8	-
Fino a 6.197.000	113	194	1,716	95	202,9	2,136	-15,9	4,7
6.197.001-50.000.000	26	398	15,311	25	445,5	17,819	-3,8	11,9
50.000.000-500.000.000	4	390	97,568	4	240,3	60,077	0,0	-38,4
oltre 500.000.000	1	1.249	1.249	1	788,7	788,700	0,0	-36,8

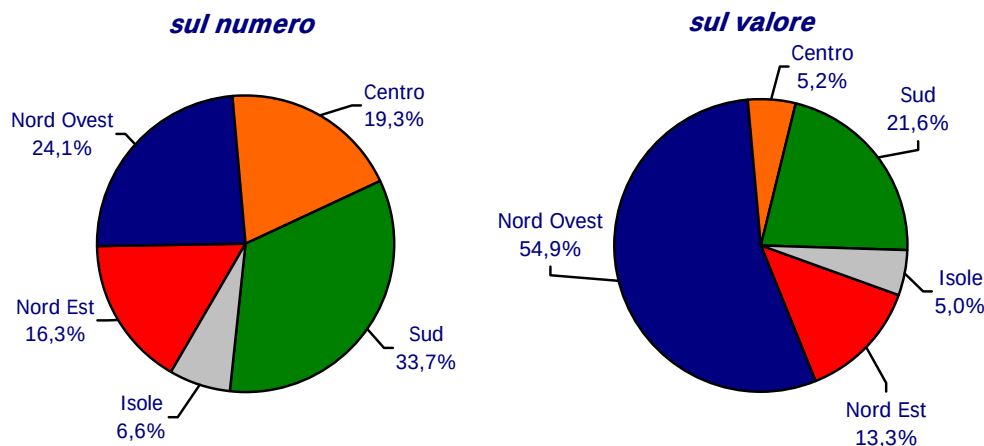
Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Performance positive vengono registrate nelle classi di importo compreso tra i **18,6 ed i 50 milioni di euro** (da 7 gare, per un valore di 214 milioni di euro nel 2005 si passa a 9 gare, per un valore di 280 milioni di euro nel 2006) e tra i **50 milioni ed i 75 milioni di euro** (da 2 gare, per un valore di 131 milioni di euro nel 2005 si passa a 4 gare, per un valore di 240 milioni di euro nel 2006).

Anche per le gare con importo compreso tra **1 e 6,2 milioni** di euro si rilevano incrementi nel valore pari all'8,8%, sebbene ci sia una riduzione nel numero degli interventi pari al 7,8% rispetto al 2005.

GARE DI CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE

Composizione %

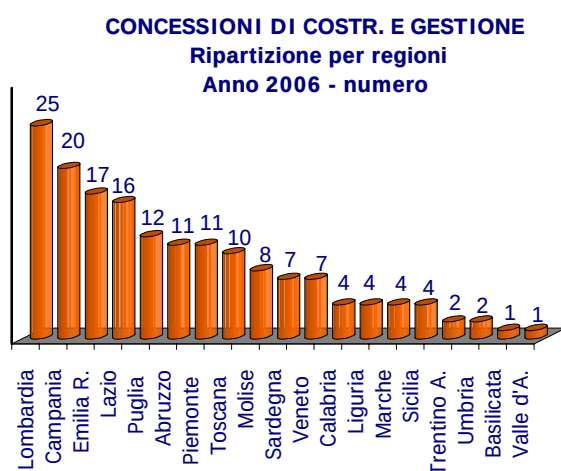


Elaborazione Ance su dati Infopieffe

L'analisi territoriale evidenzia come il **Sud** risulti la macroarea più attiva dal punto di vista del numero delle gare pubblicate (56, pari al 33,7% del totale), seguita dalle aree del **Nord Ovest** (40, pari al 24,1% del totale) e del **Centro** (32, 19,3% del totale).

Le macroaree del **Nord Est** e le **Isole** sono state interessate da un numero di gare più contenuto pari rispettivamente a 27 (16,3% del totale) ed a 11 (6,6% del totale).

Considerando gli importi delle gare è il **Nord Ovest** la macroarea con il valore di gare bandite più alto pari a 920,3 milioni. Su tale valore influisce la presenza della gara per la Linea 4 della metropolitana di Milano (788,7 milioni di euro).



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

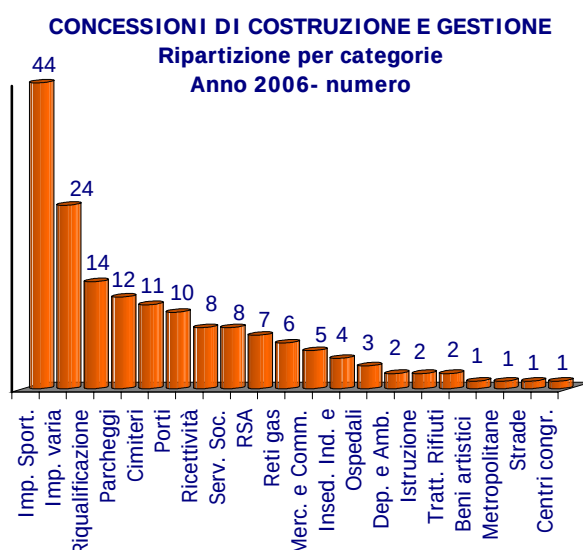
Anche il **Sud** presenta una quota rilevante degli importi pari al 21,6% rispetto al totale, seguita dall'area del **Nord Est**, che è stata interessata da un valore dei bandi pari a 223 milioni di euro (13,3% rispetto al totale).

Il **Centro** ed il **Sud** hanno visto pubblicare importi inferiori rispetto alle altre macroaree pari rispettivamente a 86 milioni di euro (5,2% rispetto al totale) ed 84 milioni di euro (5% rispetto al totale).

Passando ad analizzare la ripartizione delle gare di concessione e gestione a livello regionale, la Lombardia, la Campania e l'Emilia Romagna sono le regioni che hanno fatto maggiormente ricorso a questa procedura.

Le amministrazioni pubbliche lombarde hanno, infatti, bandito 25 gare di concessione di costruzione e gestione, per un valore di 865 milioni di euro, quelle campane hanno mandato in gara 20 interventi, per un importo di 115 milioni di euro, quelle emiliano romagnole hanno pubblicato 17 gare per un valore di 204 milioni di euro.

La ripartizione per categoria di intervento mette in evidenza che sono gli impianti sportivi e gli interventi di impiantistica varia ad essere maggiormente richiesti



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

con la procedura ad iniziativa pubblica.

Per i primi sono state bandite 44 gare, per un valore complessivo di 117,4 milioni di euro, l'intervento più consistente per questa categoria di intervento è relativo ad un impianto natatorio da realizzarsi nel comune di Ancona (19 milioni di euro).

Relativamente agli interventi di impiantistica varia (impianti di illuminazione, centrali di cogenerazione, sistemi per il risparmio energetico, reti di comunicazione a banda larga, reti di teleriscaldamento, impianti eolici) si registrano 24 gare per un valore di 14,3 milioni di euro.

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 deve osservare come, contrariamente alla procedure ad iniziativa privata illustrate in precedenza, per le gare pubblicate per affidamenti in concessione di costruzione e gestione manca l'indicazione dell'importo indicativamente previsto per l'opera (ben 41 bandi, pari al 25% delle gare pubblicate, non indicano l'importo di riferimento).

Così come osservato per la procedura del promotore, anche per le concessioni di costruzione e gestione le categorie con più alta numerosità di gare (impianti sportivi, impianti vari, riqualificazione urbana, parcheggi e cimiteri), mostrano un'alta frequenza nelle classi di importo nelle comprese tra 1 e 6,2 milioni e tra 6,2 e 18,6 milioni.

Gli interventi banditi secondo quest'ultima procedura, però, mostrano una dimensione media minore rispetto alle gare su proposta del promotore.

Nel caso degli **impianti sportivi**, infatti, la dimensione media dei 13 interventi compresi nella classe fino a 1 milione di euro risulta essere di appena 400 mila euro, mentre per i 17 ricadenti nella classe tra 1 e 6,2 milioni il taglio medio è di 3,4 milioni.

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE - ANNO 2006
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		Impianti sportivi	Impiantistica varia	Riqualificazione	Parcheggi	Cimiteri	Porti	Ricettività	Servizi sociali	RSA	Reti gas
Non disponibile	importo medio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	(numero)	(10)	(11)	(1)	(3)	(-)	(5)	(2)	(4)	(1)	(1)
Fino a 1	importo medio	0,4	0,4	1,0	-	0,6	0,8	0,4	0,5	-	0,5
	(numero)	(13)	(9)	(2)	(-)	(4)	(1)	(3)	(1)	(-)	(1)
da 1 a 6,197	importo medio	3,4	2,7	3,0	1,7	2,9	3,7	4,9	2,5	2,8	4,3
	(numero)	(17)	(4)	(5)	(3)	(5)	(3)	(3)	(2)	(5)	(2)
6,197 - 18,592	importo medio	11,6	-	-	10,1	8,1	12,4	-	-	6,2	7,6
	(numero)	(3)	(-)	(-)	(6)	(1)	(1)	(-)	(-)	(1)	(1)
18,592 - 50	importo medio	19,1	-	32,9	-	41,5	-	-	20,0	-	48,8
	(numero)	(1)	(-)	(4)	(-)	(1)	(-)	(-)	(1)	(-)	(1)
50 - 75	importo medio	-	-	62,5	-	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(2)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
75 - 100	importo medio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
100,000 - 500,000	importo medio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
oltre 500,000	importo medio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(numero)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Totale	importo medio	2,7	0,6	19,5	5,5	6,0	2,4	2,0	3,2	2,9	10,9
	(numero)	(44)	(24)	(14)	(12)	(11)	(10)	(8)	(8)	(7)	(6)

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Più articolata la suddivisione delle **opere di riqualificazione**, che presentano una distribuzione più equilibrata tra le diverse classi di importo. Delle 14 gare rilevate, 5 appartengono alla classe tra 1 e 6,2 milioni (con un importo medio di 1 milione), 4 alla classe tra 18 e 50 milioni (con una media di 32,9 milioni), e 2 mostrano una dimensione ricompresa nell'intervallo tra 50 e 75 milioni (62,5 milioni di media tra le due gare).

Interessante appare l'analisi delle gare per **opere cimiteriali**, che, a differenza della procedura ad iniziativa privata, non si concentrano solo sulla classe tra 1 e 6,2 milioni, ma si distribuiscono anche in quella inferiore al milione di euro.

Appare, invece, omogenea tra le due procedure della finanza di progetto la distribuzione dei **parcheggi**, per i quali la più alta numerosità ricorre nella classe tra 6,2 e 18 milioni, con un tagli medio di 10,1 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 2006.

Tra le opere di maggior rilievo si segnalano:

CATEGORIA	INTERVENTO
<i>Insed. Industr. e di-rez.</i>	Completamento dell'edificio terza torre nel Fiera District a Bologna da destinarsi ad uso uffici della regione Emilia Romagna (53,5 milioni di euro)
<i>Ospedali</i>	Costruzione e gestione del complesso denominato Ospedale Unico per Acuti dell'Azienda Sanitaria USL n. 3 di Lagonegro - Potenza (61,8 milioni di euro)
<i>Riqualificazione</i>	Concessione di costruzione e gestione del Nuovo Ponte Nord (70,9 milioni di euro)
<i>Metropolitane</i>	Realizzazione della Linea 4 della Metropolitana - tratta da Lorenteggio a Sforza Policlinico nel comune di Milano (788,7 milioni di euro)

Nei **primi due mesi del 2007** sono state bandite con la procedura di concessione di costruzione e gestione 33 interventi, per un valore complessivo di 162 milioni di euro.

Rispetto al primo bimestre 2006 si registra un incremento del numero delle gare del 17,9% ed una riduzione del 12,5% del valore complessivo.

Le gare più rilevanti di questi primi mesi del 2007 hanno avuto ad oggetto una residenza universitaria (600 posti letto) da realizzare nel comune di Roma, per un valore di 26,9 milioni di euro e la riqualificazione dell'area di Secondigliano nel comune di Napoli, per un valore di 28,3 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.

AGGIUDICAZIONI DELLE GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA

Numero ed importo in milioni di euro

Procedura	2003		2004		2005		2006	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Aggiudicazioni ai sensi della procedura del Promotore	82	2.453	128	1.103	120	1.473	60	1.254
Aggiudicazioni gare di concessione di costruzione e gestione	20	264	75	923	127	2.620	53	1.006
Totale gare aggiudicate in finanza di progetto	102	2.717	203	2.026	247	4.093	113	2.260

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

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).

AGGIUDICAZIONI GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE - ANNO 2006

Numero ed importi in milioni di euro

categoria di opera	Numero	Importo	Importo medio
Cimiteri	13	53,2	4,1
Parcheggi	8	70,8	8,8
RSA	8	29,8	3,7
Impiantistica varia	6	22,0	4,4
Impianti sportivi	5	32,2	6,4
Servizi sociali	4	8,0	2,0
Istruzione	3	14,9	5,0
Insedamenti indu. e direz.	3	120,1	40,0
Centri congressuali	2	48,8	24,4
Beni artistici	1	4,3	4,3
Demanio	1	2,5	2,5
Depurazione e Ambiente	1	15,6	15,6
Metropolitane	1	503,1	503,1
Ospedali	1	68,6	68,6
Ricettività	1	12,2	12,2
Strade	1	243,1	243,1
Teatri	1	4,7	4,7
Totale	60	1.254	21,3

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

(503,1 milioni di euro).

Anche le regioni Lazio (8 gare per un valore di 67 milioni) ed Emilia Romagna (7 gare, per un valore di 41 milioni si contraddistinguono per numero di gare aggiudicate.

L'analisi per categoria di intervento delle aggiudicazioni delle gare su proposta del promotore mostra che, nel 2006, i cimiteri sono gli interventi maggiormente aggiudicati (13, per un valore di 53,2 milioni di euro), seguiti dai parcheggi (8, per 71 milioni di euro) e dalle RSA (8, per 29,8 milioni di euro).

A livello regionale, la Lombardia, non solo è la regione che ha aggiudicato il maggior numero di gare ad iniziativa privata (15), ma è anche quella che presenta il più elevato importo (610 milioni di euro).

Sull'importo delle aggiudicazioni della regione Lombardia pesa in modo preponderante l'aggiudicazione della Linea 4 della metropolitana di Milano

Tra le **gare di concessione di costruzione e gestione**, le aggiudicazioni più rilevanti sono quelle 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).

**AGGIUDICAZIONI GARE DI CONCESSIONE DI
COSTRUZIONE E GESTIONE - ANNO 2006**
Numero ed importi in milioni di euro

categoria di opera	Numero	Importo	Importo medio
Impianti sportivi	13	34,9	2,9
Impiantistica varia	9	8,7	1,1
Ospedali	6	659,6	131,9
Reti gas	5	59,8	12,0
Riqualificazione	5	123,4	24,7
Mercati, Commercio	4	8,1	2,7
RSA	3	11,3	3,8
Servizi sociali	3	28,8	14,4
Insedamenti indu. e direz.	2	47,9	23,9
Porti	2	21,9	10,9
Trattamento Rifiuti	1	1,2	1,2
Totale	53	1.006	21,0

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

L'analisi per categoria di intervento evidenzia che gli interventi maggiormente aggiudicati con la procedura ad iniziativa pubblica sono gli impianti sportivi (13, per un valore di 35 milioni di euro), seguiti dagli interventi per impiantistica varia (9, per 9 milioni di euro) e dagli Ospedali (6, per 660 milioni di euro).

A livello regionale anche per le concessioni di costruzione e gestione è la Lombardia ad assicurarsi il primato del maggior numero ed il più alto importo di opere aggiudicate (15 gare, per un valore di 504,3 milioni di euro).

Segue la regione Piemonte con 11 gare aggiudicate, per un valore di 58 milioni di euro.

Secondo i dati più recenti, **nei mesi di gennaio e febbraio 2007** sono stati **aggiudicati 32 interventi**, 16 con la procedura del promotore, per un valore di 228 milioni di euro e 16 con la concessione di costruzione e gestione, per un valore di 118 milioni di euro.

Tra le gare più rilevanti aggiudicate, nel primo bimestre 2007, con la procedura del promotore si segnalano quella del comune di Bologna per la realizzazione di un parcheggio multipiano in via Michelino (53,8 milioni di euro), quella del comune di Caserta per la costruzione di un'area attrezzata e di un parcheggio (56,1 milioni di euro) e quella del comune di Rho per la realizzazione di alcuni interventi riguardanti cimiteri (60,3 milioni di euro).

Tra le gare di concessione di costruzione e gestione aggiudicate da menzionare quella Comune di Bari per un intervento complesso (centro assistenza per anziani, centro direzionale, parcheggi, aree verdi, viabilità ecc.) nel quartiere San Paolo (49,9 milioni di euro).

APPENDICE 1 – LEGGE OBIETTIVO: L'ATTUAZIONE FINANZIARIA E PROCEDURALE

TABELLA 1 - ASSEGNAZIONI DEL CIPE - ALLE OPERE DEL PROGRAMMA OPERE STRATEGICHE - 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 (a) 80 (b)	31 ottobre 2002 7 novembre 2003	(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 (c)	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.	109 72 40 75 74	29 novembre 2002 29 settembre 2003 29 settembre 2004 20 dicembre 2004 29 marzo 2006	(3)	4.159,90	1.539,00	-	1.539,00	37,0%	2.620,90	63,0%
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	19 dicembre 2002 17 novembre 2006	(3)	87,94	52,30	35,64	87,94	100,0%	-	0,0%
16	Acquedotto Favara di Burgio	137 148	19 dicembre 2002 17 novembre 2006	(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 (d) 129 148	14 marzo 2003 29 settembre 2004 29 marzo 2006 6 aprile 2006 17 novembre 2006	(2, 3) (3)	632,50 264,40	259,90 110,28	372,60 154,12	632,50 264,40	100,0% 100,0%	- -	0,0% 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 (f)	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	67,09	7,01	74,10	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 (g) 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"	65 105 39 (h) 78 144	1 agosto 2003 20 dicembre 2004 27 maggio 2005 22-29 marzo 2006 17 novembre 2006	(1,3) (2)	3.047,42	316,00	1.194,37	1.510,37	49,6%	1.537,05	50,4%
34	Ponte sullo Stretto (i)	66	1 agosto 2003	(1)	-	-	-	-	-	-	-
35	Metropolitana di Bologna	89 148	1 agosto 2003 29 luglio 2005	(1,3)	587,70	2,90	94,86	97,76	16,6%	489,94	83,4%

TABELLA 1 - ASSEGNAZIONI DEL CIPE - ALLE OPERE DEL PROGRAMMA OPERE STRATEGICHE - 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
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	27 maggio 2004	(1,3)	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	29 settembre 2004	(1,3)	495,16	175,67	319,49	495,16	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-Confini di Stato	82	20 dicembre 2004	(1)	203,71	-	-	-	0,0%	203,71	100,0%
66	Metro Napoli: linea 6 (Mostra - Municipio)	111 75	20 dicembre 2004 29 marzo 2006	(1) (2)	582,92		345,92	345,92	59,3%	237,00	40,7%
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	20 dicembre 2004 22-29 marzo 2006	(1, 3) (2)	86,20	20,41	65,78	86,19	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 DEL PROGRAMMA OPERE STRATEGICHE - milioni di euro

segue

TABELLA 1 - ASSEGNAZIONI DEL CIPE - ALLE OPERE DEL PROGRAMMA OPERE STRATEGICHE - 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	%
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 (g) 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 (n)	94 (f) 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	Nodo di Perugia	120 (m)	3 agosto 2005	(1)		-	-	-		-		
103	Linea ferroviaria Torino-Bussoleno	119	3 agosto 2005	(1)	2.375,00	-	-	-	0,0%	2.375,00	100,0%	
104	SS "tre Valli" (Eggi - Acquasparta)	146	2 dicembre 2005	(1)	615,88	-	-	-	0,0%	615,88	100,0%	
105	Linea ferroviaria Catania Siracusa	147	2 dicembre 2005	(1)	76,00	-	-	-	0,0%	76,00	100,0%	
106	Riqualificazione SS 415 "Paulese", tratta Peschiera Borromeo-Spina d'Adda	(d)	2 dicembre 2005	(1)	162,80	-	162,80	162,80	100,0%	-	0,0%	
107	Linea ferroviaria Seregno-Bergamo, gronda est di Milano	(d)	2 dicembre 2005	(1)	1.000,00	-	-	-	0,0%	1.000,00	100,0%	
108	Accessibilità alla Valtellina - SS38 Lotto 1- "variante di Morbegno"	151 75	2 dicembre 2005 29 marzo 2006	(2) (3)	671,85	140,00	140,00	280,00	41,7%	391,85	58,3%	
109	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%	
110	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%	
111	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%	
112	Assegnazione al nodo di Napoli (p)	75	29 marzo 2006	(3)		100,00		100,00		-	100,00	
113	Raddoppio linea ferroviaria Milano-Mortara: tratta Cascina Bruciata-Parona Lomellina	76	29 marzo 2006	(1)	391,90	-	-	-	0,0%	391,90	100,0%	
114	SS di "Chiaromonte" e "Ragusana" (Ragusa-Catania)	79	29 marzo 2006	(1)	1.268,58	-	149,21	149,21	11,8%	1.119,37	88,2%	
115	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 DEL PROGRAMMA OPERE STRATEGICHE - milioni di euro

segue

TABELLA 1 - ASSEGNAMENTI DEL CUI E - ALLE OPERE DEL PROGRAMMA OPERE STRATEGICHE - finanzia di cura											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
116	Interporto di Battipaglia: lotto di completamento	82	29 marzo 2006	(1)	81,68	-	81,68	81,68	100,0%	-	0,0%
117	Variante di Cannitello alla linea ferroviaria SA-RC	83	29 marzo 2006	(2, 3)	19,00	19,00	-	19,00	100,0%	-	0,0%
118	Porto di Genova Voltri: allacci stradali	84	29 marzo 2006	(1)	19,94	-	-	-	0,0%	19,94	100,0%
119	Tratta ferroviaria Foligno-Fabiano	87	29 marzo 2006	(1)	1.918,50	-	-	-	0,0%	1.918,50	100,0%
120	Collegamento Lecco-Bergamo: variante di Cisano Bergamasco	89	29 marzo 2006	(1)	25,82	-	-	-	0,0%	25,82	100,0%
121	Collegamento Lecco-Bergamo: Calusco D'Adda-Terno D'Isola	126	29 marzo 2006		58,00	-	-	-	0,0%	58,00	100,0%
122	Centro merci di Novara: completamento terminale ovest	90	29 marzo 2006	(3)	108,33	21,00	87,33	108,33	100,0%	-	0,0%
123	Centro merci di Novara: nuovo ponte sul T.Terdoppio	90	29 marzo 2006	(2)	3,37	-	-	-	0,0%	3,37	100,0%
124	Tangenziale di Lucca	(d)	22 marzo 2006	(1)	498,00	-	-	-	0,0%	498,00	100,0%
125	SS 106 Jonica - Variante Nova Siri	91	29 marzo 2006	(1)	53,68	-	44,43	44,43	82,8%	9,24	17,2%
126	Linea AV/AC Verona-Padova	94	29 marzo 2006	(1)	4.483,00	-	-	-	0,0%	4.483,00	100,0%
127	Pedemontana Veneta	96	29 marzo 2006	(1)	1.989,69	-	1.989,69	1.989,69	100,0%	-	0,0%
128	SS 4/quater Domitiana	97	29 marzo 2006	(1, 3)	1.101,52	110,00	-	110,00	10,0%	991,52	90,0%
129	Variante alla SS Appia in Comune di Formia (n)	98	29 marzo 2006	(1, 3)	439,16	18,48	91,30	109,78	25,0%	329,38	75,0%
130	SS "Telesina" (Benevento- Caserta)	100	29 marzo 2006	(1, 3)	708,38	110,00	-	110,00	15,5%	598,38	84,5%
131	Schema idrico Basento-Bradano: Acerezza-Distribuzione III° lotto	106	29 marzo 2006	(1)	104,50	-	-	-	0,0%	104,50	100,0%
132	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%
133	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%
134	Ferrovia metropolitana di Catania: tratta Stesicoro - Aeroporto	111 75	22-29 marzo 2006 29 marzo 2006	(2, 3) (3)	425,00	90,00	-	90,00	21,2%	335,00	78,8%
135	Galleria Pavoncelli	148	11 novembre 2006	(7)	139,47	22,80	115,73	138,53	99,3%	0,94	0,7%
136	Metropolitana di Milano: linea M4, Lorenteggio-Linate (n)	112	29 marzo 2006	(6)	788,70	180,00	-	180,00	22,8%	608,70	77,2%
137	SS 415 "Paulese": ponte sull'Adda	113	29 marzo 2006	(6)	4,73	-	4,73	4,73	100,0%	-	0,0%
138	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%
139	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%
140	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%
141	Nodo stradale di Perugia: tratto Madonna del Piano-Corciano	150	17 novembre 2006	(1)	510,81	-	-	-	0,0%	510,81	100,0%
142	Nodo stradale di Perugia: tratto Madonna del Piano-Collestrada	156	17 novembre 2006	(1)	196,58	-	-	-	0,0%	196,58	100,0%
TOTALE					85.671,28 (100,0%)	10.078,52 (11,8%)	28.693,00 (33,5%)	38.771,51 (45,3%)		46.899,75 (54,7%)	

Elaborazione ANCE su Delibere CIPE

Note:

- (a) La delibera provvisoria non dispone il finanziamento, ma prevede un finanziamento massimo di 113,4 milioni di euro
 (b) Delibera modificata il 3 febbraio 2004
 (c) 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
 (d) La delibera non è disponibile.
 (e) La Delibera Cipe 22-29 marzo individua un extracosto di 23,9 milioni di euro a carico di Grandi Stazioni Spa
 (f) Delibera modificata il 20 dicembre 2004
 (g) La Delibera non ha conseguito concreta operatività
 (h) variazione del soggetto aggiudicatore, "Roma metropolitane srl" al posto del comune di Roma
 (i) La realizzazione dell'opera è stata di fatto bloccata a seguito della risoluzione n. 6-00008 approvata dalla Camera l'11 ottobre 2006. Di conseguenza, l'importo approvato dal CIPE e le relative disponibilità non sono state conteggiate.
 (j) 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
 (m) 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
 (n) Le disponibilità a carico della Legge Obiettivo comprendono le risorse che la Finanziaria per il 2006 o per il 2007 ha assegnato all'intervento
 (o) Non è noto a quale intervento del nodo di Napoli, approvato dal Cipe, la somma assegnata sarà destinata

- (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

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>
TOTALE CONTRAENTE GENERALE	12.242,44	
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)	445,0	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
TOTALE CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E PROMOTORE	6.227,4	
20 Autostrada Bre.Be.Mi	1.307,3	24/12/2001
21 Autostrada Asti-Cuneo	1.317,0	03/07/2003
22 Piastra logistica di Taranto	156,2	22/10/2004
23 Linea 5 della metropolitana di Milano	503,1	13/04/2005
24 Metro M4 Milano: 1° lotto S. Cristoforo-Sforza Policlinico	788,7	19/06/2006
25 Pedemontana Veneta	2.155,0	27/10/2006
TOTALE PROCEDURE ORDINARIE	7.797,60	
26 Completamento G.R.A. di Roma	613,0	28/01/2002
27 Variante di Valico: lotti 9 e 11	555,7	10/08/2002
28 Raddoppio ferrovia Bologna-Verona: tratta S.Giovanni in Persiceto-Crevalcore	51,2	28/08/2002
29 SS 36 - Connessione autostradale nei comuni di Monza e Cinisello Balsamo	112,1	23/09/2002
30 Ferrovia GE-NO-MI: tratta San Lorenzo-Andora	334,4	16/10/2002
31 Collegamento linea Alifana - linea 1 Metropolitana di Napoli (Aversa Piscinola)	232,40	30/11/2002
32 Metropolitana di Napoli: linea 1 tratta Dante - Garibaldi/centro direzionale	689,00	27/12/2002
33 SS 17-tronco L'Aquila-Navelli, tratto compreso tra km 58+000 e km 68+500	21,3	05/02/2003
34 Ferrovia Saronno-Malpensa: interrimento di Castellanza -lotto 2	62,5	25/02/2003
35 Autostrada Napoli - Pompei - Salerno: dal km 17+659 al km 19+269	10,7	21/03/2003
36 Interconnessione dei sistemi idrici Tirso e Flumendosa -Campidano (Pabillonis - Mogoro): 1° e 2° lotto	44,70	02/04/2003
37 SS 96 Altamura-Matera: lotto 1 dal km 85+000 al km 81+300	20,2	03/04/2003
38 Risanamento ambientale, igienico sanitario Vallone San Rocco: I lotto	10,40	05/04/2003
39 Raddoppio tratta Crevalcore - San Felice sul Panaro e Poggio Rusco	192,4	07/04/2003
40 Autostrada Napoli - Pompei - Salerno: dal km 10+525 al km 12+035	9,6	09/05/2003
41 SS106 Jonica-lotto 8, dal km 432+890 al km 444+653	46,0	01/07/2003

TABELLA 2 - OPERE STRATEGICHE DELLA LEGGE OBIETTIVO BANDITE DOPO IL 21/12/01 (milioni di euro)

Intervento	Base d'asta	Data bando
42 SS106 Jonica-lotto 9, dal km 444+653 al km 452+745	48,7	01/07/2003
43 SS 16 Foggia-Incoronata: lotto 1 dal km 682+000 al km 690+000	20,5	07/07/2003
44 Ferrovia Milano - Lecco: tratta Carnate Usmate - Airuno	117,3	21/07/2003
45 SS 16 Foggia-Cerignola: lotto 3 dal km 700+000 al km 709+200	30,4	31/07/2003
46 SS 16 Foggia-Cerignola: lotto 2 dal km 690+000 al km 700+000	32,9	31/07/2003
47 Autostrada A4 Torino-Novara: 1° tronco 2° lotto	62,8	21/08/2003
48 Variante di Valico: lotto 12 e svincolo di Barderino	139,1	27/08/2003
49 Linea B1 della Metropolitana di Roma	379,0	15/09/2003
50 Strada "Fondo Valle Isclero": Valle Caudina - SS7 Appia - IV lotto	26,50	18/11/2003
51 Strada "Fondo Valle Isclero": Valle di Maddaloni - Statale 265 - V lotto	15,73	18/11/2003
52 Ferrovia Orte-Falconara: da Fabriano al km 228	66,2	11/12/2003
53 S.S. 131 "Carlo Felice" - Abitato di Sanluri	29,5	23/12/2003
54 Ristrutturazione dell'adduttore idraulico S.Giuliano	17,7	05/01/2004
55 S.S. 131 "Carlo Felice" dal km 23+885 e il km 32+412	20,6	16/02/2004
56 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
57 Linea Ferroviaria Bari-Taranto tra il km 71+840 e il km 76+660	52,8	19/02/2004
58 Autostrada A4 Torino-Novara: 1° tronco 3° lotto	109,3	03/03/2004
59 S.S. 131 "Carlo Felice" dal km 32+300 e il km 41+100	35,5	18/03/2004
60 Raddoppio Messina-Siracusa: realizzazione delle opere civili tratta Catania Ognina-stazione di Catania Centrale	44,2	19/03/2004
61 Autostrada Civitavecchia-Orte-Terni-Rieti: tratto Terni-confine regionale	170,0	29/03/2004
62 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
63 Autostrada A4 Torino-Novara: 1° tronco 4° lotto	105,1	02/04/2004
64 Completamento impianti irrigui ricadenti nel comprensorio dx Ofanto dx Rendina in agro di Lavello	11,7	05/04/2004
65 Bretella Salaria Sud 1 stralcio	41,8	06/04/2004
66 Autostrada Napoli - Pompei - Salerno: dal km 5+690 al km 10+525 e nuovo svincolo di Portici Ercolano	41,7	03/05/2004
67 Bretella di collegamento tra le linee ferroviarie Bari-Taranto e Taranto-Metaponto	23,6	07/05/2004
68 SS 106 Jonica: variante all'abitato di Palizzi-II lotto dal km 49+485 al km 51+750	98,21	25/05/2004
69 Variante di Valico: lotto 5A	217,4	18/06/2004
70 Variante di Valico: lotto 5B	107,3	18/06/2004
71 Accessibilità viabilistiche al Nuovo Polo Fieristico di Rho-Pero (Svincolo Tratto A-Seconda fase)	63,9	30/07/2004
72 Linea Orte-Falconara: tratta Spoleto-Campello	55,6	06/08/2004
73 E78 Grosseto-Fano: lotto 3 dal km 20+350 al km 27+200	40,4	11/08/2004
74 Stazione di Napoli Centrale	45,0	26/08/2004
75 Stazione di Torino Porta Nuova	29,0	26/08/2004
76 Stazione di Milano Centrale	90,0	26/08/2004
77 Acquedotto Favara di Burgio	50,8	04/10/2004
78 Acquedotto Gela-Aragona	69,5	07/10/2004
79 SS 156 "Monto Lepini": II lotto Pontinia-Sezze	46,69	22/10/2004
80 Autostrada SA-RC: tronco 2, tratto 4, stralcio 1, dal km 222+000 al km 225+800	113,8	30/11/2004
81 Autostrada SA-RC: tronco 1, tratto 5, lotto 4, dal km 47+800 al km 53+800	191,1	06/12/2004
82 Linea Ferroviaria Milano-Mortara: S.Cristoforo-Cascina B. e Mortara Parona	105,4	28/12/2004
83 Valdastico Sud: lotto 9 tra il km 30+000 e il km 36+800	75,4	11/02/2005
84 Valdastico Sud: lotto 12 tra il km 56+227 e il km 47+315	59,7	11/02/2005
85 Valdastico Sud: lotto 14 tra il km 50+435 e il km 54+131	41,0	11/02/2005
86 Completamento dello schema idrico sul torrente del Menta - I lotto	16,47	14/02/2005
87 Centro direzionale dell'Interporto di Trento	12,2	25/02/2005
88 Adeguamento impianto di potabilizzazione del Sinni	17,63	03/05/2005
89 Interporto di Battipaglia - I lotto funzionale	13,46	15/06/2005
90 Variante di Valico: lotto 13	154,7	27/07/2005
91 Stazioni di Bologna C.le e Firenze S.M.N.	69,51	29/07/2005
92 Stazioni di Napoli C.le, Bari C.le e Palermo C.le	60,02	29/07/2005
93 Stazioni di Torino Porta Nuova, Milano Centrale, Genova P.P. e Genova Br.	59,81	29/07/2005
94 Stazioni di Venezia Mestre, Venezia Santa Lucia e Verona Porta Nuova	55,17	29/07/2005
95 Variante di Valico: lotti 6-7	452,1	05/08/2005

TABELLA 2 - OPERE STRATEGICHE DELLA LEGGE OBIETTIVO BANDITE DOPO IL 21/12/01 (milioni di euro)

Intervento	Base d'asta	Data bando
96 Strada Tre Valli: tratto Eggi-San Sabino	9,7	12/08/2005
97 Potenziamento acquedotto del Ruzzo dal Gran Sasso lato Teramo	27,4	02/09/2005
98 Captazione e protezione di sorgenti a Lauria e opere acquedottistiche Valle del Noce e del Sinni	17,99	15/10/2005
99 Porto di Gioia Tauro: Reti Materiali e della viabilità interna e di raccordo alla Piastra del Freddo	11,89	16/12/2005
100 Completamento Galleria Pavoncelli	115,63	28/12/2005
101 Variante di Valico: lotto 17, bretella di Fiorenzuola	12,99	20/06/2006
102 Adduttore Idraulico San Giuliano - Ginosa - Lotto Secondo	22,46	30/06/2006
103 Lavori di completamento del 1° lotto delle opere di adduzione dell'invaso sul Torrente Menta	13,84	30/10/2006
104 Ristrutturazione dell'acquedotto molisano destro	19,87	22/11/2006
105 Acquedotto molisano centrale	65,20	11/12/2006
106 Stazione di Roma Termini, opere infrastrutturali complementari	86,33	28/12/2006
107 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
108 Banchina destinata al Nuovo Terminal Granaglie-Banchina Nord-del Porto di Civitavecchia	13,62	08/01/2007
109 Riqualificazione linea ferroviaria Saronno-Seregno	59,99	23/01/2007
110 Linea ferroviaria Palermo-Messina: completamento raddoppio nella tratta Patti-Messina	24,47	08/03/2007
TOTALE GENERALE	26.267,4	

(*) La realizzazione dell'opera è stata di fatto bloccata a seguito della risoluzione n.6-00008 approvata dalla Camera l'11 ottobre 2006. Di conseguenza, l'importo a base d'asta non è stato conteggiato
 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	6.329,29	
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

Segue

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 - Inneso SS 161 (dal Km. 690+000 al Km. 700+000)	32,90	31/07/03
41 SS16 Foggia-Incoronata: 3° lotto - Inneso 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: 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	23.486,05	

(*) La realizzazione dell'opera è stata di fatto bloccata a seguito della risoluzione n.6-00008 approvata dalla Camera l'11 ottobre 2006. 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