

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

***COSTRUZIONI ANCORA IN CRESCITA
MA PER LE OPERE PUBBLICHE E' EMERGENZA***

***Intervento del Presidente dell'Ance
Ing. Paolo Buzzetti***

*Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni
Roma, 20 giugno 2007*

Costruzioni ancora in crescita ma per le opere pubbliche e' emergenza

Per le costruzioni il 2006 è stato un altro anno di crescita.

Positive sono anche le nostre stime sulla produzione del settore nel 2007.

Nello scorso anno gli investimenti in costruzioni sono cresciuti del 2,1% rispetto al 2005, e hanno raggiunto quota 145.548 milioni di euro. Sempre nel 2006 gli investimenti in costruzioni hanno rappresentato il 9,9% del Pil e il 46,5% degli investimenti fissi del Paese.

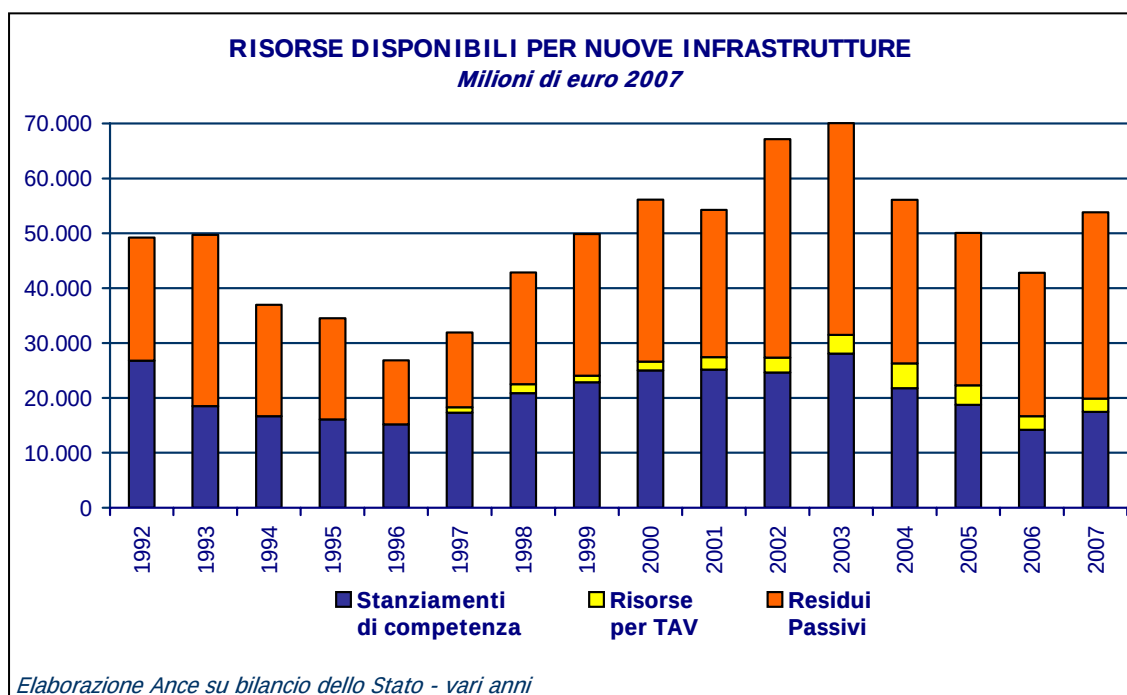
Per il 2007 prevediamo una crescita più contenuta, pari allo 0,9%.

Questo risultato però è dovuto esclusivamente all'effetto di traino del comparto dell'edilizia privata, mentre ormai per quanto riguarda le opere pubbliche possiamo dire di essere in una fase di vera e propria emergenza.

Il 2007, infatti, secondo le nostre stime sarà il terzo anno consecutivo di calo degli investimenti in infrastrutture: -1,5%, che seguirà al -1% del 2006 e al -1,5% del 2005.

Si tratta di un vero e proprio paradosso, specie se si considera che sull'ammodernamento infrastrutturale si gioca una delle partite fondamentali della competizione futura.

Questa situazione è l'inevitabile conseguenza di tre anni di drastica riduzione delle risorse per le opere pubbliche, che dal 2004 al 2006 si sono praticamente dimezzate (-49,4%).



Una contrazione pesante solo parzialmente recuperata dall'aumento del 23% degli stanziamenti previsto dalla finanziaria 2007.

Un aumento peraltro pieno di incognite e di elementi di incertezza.

Gli esempi di Anas e Ferrovie sono lì a dimostrarlo.

I problemi di Anas e Ferrovie

I due principali enti appaltanti, nonostante l'aumento sulla carta delle risorse disponibili, di fatto stanno incontrando ostacoli enormi a disporre concretamente delle risorse loro destinate.

All'Anas, sono stati attribuiti oltre 4 miliardi di euro per il triennio 2007-2009 e risorse per 663 milioni di euro giacenti sul Fondo Centrale di Garanzia per le autostrade e ferrovie metropolitane destinate all'autostrada Salerno-Reggio Calabria.

Tuttavia, per poter disporre concretamente di questi fondi l'Ente deve attendere l'approvazione formale del proprio piano quinquennale da parte di tutti i soggetti competenti (ministero delle Infrastrutture, ministero dell'Ambiente, ministero dei Trasporti, ministero dell'Economia, Commissioni parlamentari competenti, Conferenza Stato-Regioni). La lentezza del processo decisionale avrà come risultato che **prima del prossimo settembre l'Anas non potrà iniziare ad utilizzare le risorse assegnate.**

L'effetto di questa situazione è già osservabile nella sostanziale paralisi delle nuove iniziative dell'ente, i cui bandi, nei primi due mesi di quest'anno sono diminuiti del 62,5% in valore e del 28,2% in numero rispetto allo stesso periodo del 2006.

Stessa situazione per le Ferrovie, che incontrano analoghi problemi per utilizzare le nuove risorse.

Un'ulteriore causa di ritardo e di insicurezza sulle nuove risorse stanziata è legata al Fondo Tfr istituito presso l'Inps per finanziare molti e importanti programmi infrastrutturali.

Solo dopo la sua quantificazione, che verrà effettuata nella trimestrale di cassa di settembre, sarà possibile conoscerne la reale consistenza e iniziare ad utilizzarne le risorse.

Infine, vorrei segnalare una pratica odiosa ma molto frequente, che vede il ministero dell'Economia ritardare il più possibile il trasferimento agli Enti appaltanti delle risorse necessarie al pagamento di lavori già eseguiti dalle imprese.

Tale fenomeno, oltre ad essere intollerabile secondo principi di correttezza contrattuale tra le parti, implica, spesso, costi aggiuntivi legati ad interessi di mora legittimamente richiesti dalle imprese creditrici.

Ci domandiamo a chi giovi una simile prassi, che di fatto risulta non solo costosa per lo Stato ma anche controproducente per il Paese e per le imprese.

Una valutazione positiva, infine, va espressa sul programma delle opere strategiche definito dal ministro delle Infrastrutture, che riduce il numero di interventi che usufruiranno delle procedure e delle risorse straordinarie della Legge Obiettivo.

Nella selezione degli interventi un peso preponderante è attribuito alle opere ferroviarie, mentre osserviamo una scarsa attenzione ai problemi infrastrutturali delle nostre città, non meno strategiche delle grandi reti di trasporto.

Ma al di là del giudizio sul merito della selezione operata, che troverebbe, in ogni caso, sostenitori ed avversari, il nostro favore va al coraggio di una scelta mirata a restituire certezza alla programmazione e alla fattibilità delle opere ritenute prioritarie per il Paese.

E' ovvio tuttavia che la nostra richiesta forte è quella che venga garantita coerenza tra il programma degli interventi e la concreta attivazione delle risorse necessarie.

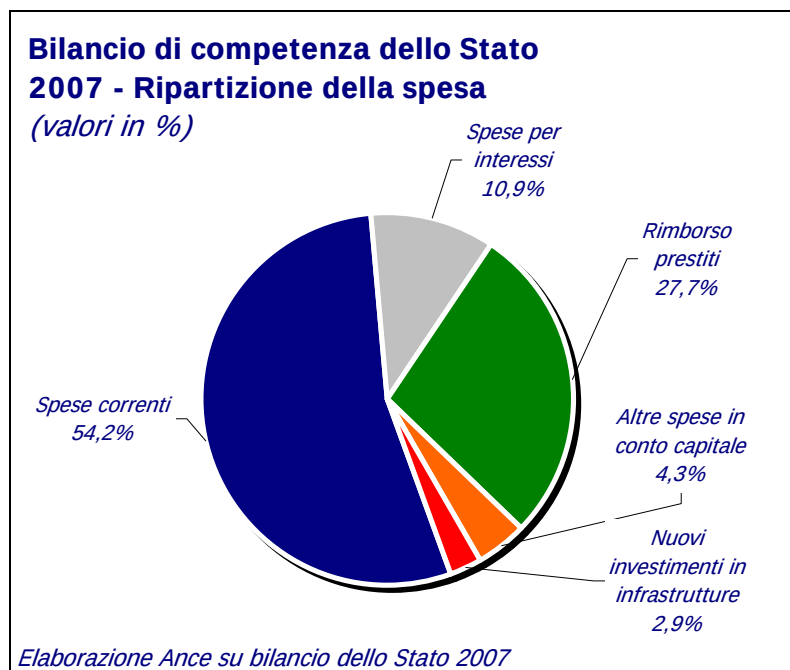
Costruzioni, in Italia crescita più lenta rispetto alla Ue

Naturalmente le sole grandi opere della legge obiettivo non bastano a risolvere i problemi di ammodernamento infrastrutturale del nostro Paese.

Altrettanto necessarie sono le medie e piccole opere indispensabili per l'efficienza e la competitività delle nostre città.

Anche per questi interventi è necessario il forte impegno finanziario dello Stato, attraverso politiche di bilancio coerenti con l'urgenza di recuperare il ritardo infrastrutturale italiano.

Voglio ricordare che oggi nel bilancio dello Stato solo il 2,9% della spesa è destinato alle nuove infrastrutture, contro il 54,2% alle spese correnti e il 38,6% al rimborso del debito pubblico e al pagamento degli interessi.



D'altra parte bastano poche cifre di confronto con gli altri Paesi europei per rendersi conto dell'arretratezza della nostra dotazione infrastrutturale.

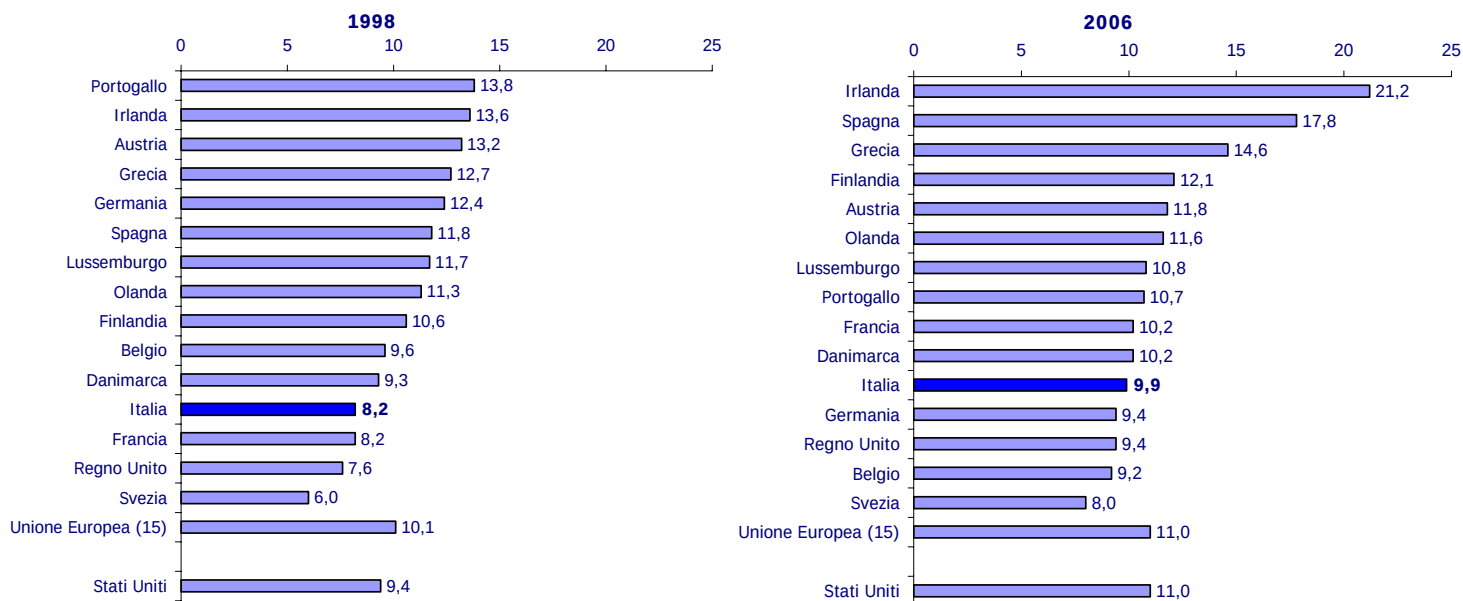
Già nella seconda metà degli anni Novanta la dotazione italiana risultava inferiore del 5% rispetto alla media dei cinque principali paesi europei, distante ben 24 punti percentuali dal Regno Unito, 22 dalla Germania e 7 dalla Francia (solo la Spagna aveva una situazione peggiore di quella italiana con una distanza del 30% rispetto alla media Ue 5).

Il gap italiano non solo non è stato recuperato, ma nell'ultimo decennio si è ulteriormente ampliato.

In questo periodo, infatti, gli investimenti in costruzioni sono cresciuti, ad esempio, del 32% nel Regno Unito, di circa il 29% in Francia mentre in Italia l'aumento, pur consistente, si è limitato al 25,5%. In Spagna che partiva da una forte sottodotazione, la crescita degli investimenti in costruzioni è stata del 66,9%.

Inoltre va sottolineato che anche nel nuovo contesto dell'economia globalizzata il settore delle costruzioni svolge un ruolo fondamentale, come dimostra l'alta incidenza degli investimenti in costruzioni sul Pil: Spagna 17,8%, Irlanda 21,2%, Francia 10,2%, Stati Uniti 11% (Italia 9,9%).

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



Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

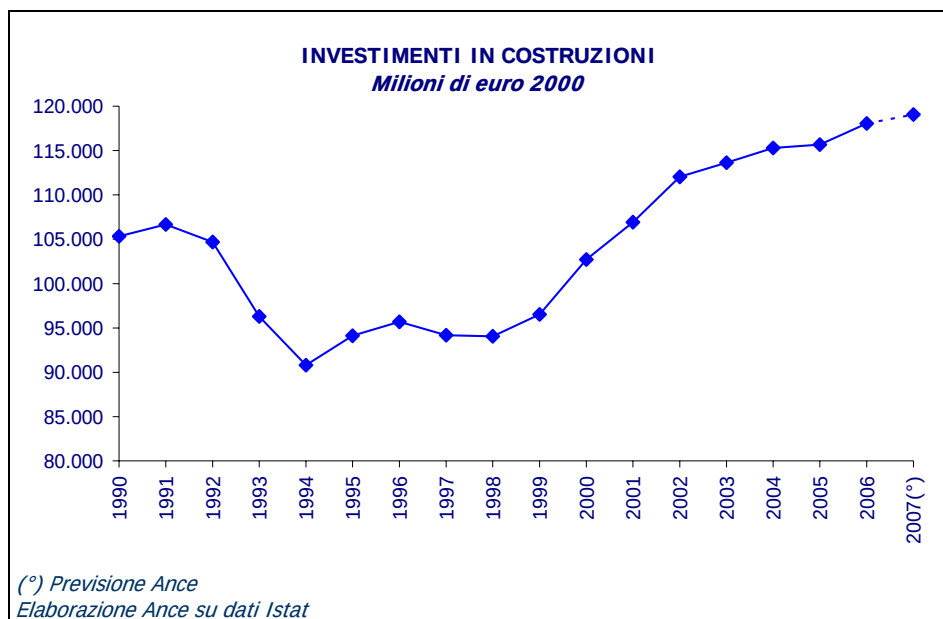
Investimenti in costruzioni: consuntivi 2006 e previsioni 2007

Il 2006 è stato l'ottavo anno consecutivo di sviluppo per il nostro settore. Nello scorso anno gli investimenti in costruzioni, pari a 145.548 milioni di euro, hanno fatto registrare un incremento del 2,1% rispetto al 2005 ed è stato raggiunto il livello più elevato di produzione degli ultimi 35 anni.

Un risultato superiore a quello previsto nell'Osservatorio di ottobre (+1,1%) e che interrompe il periodo di rallentamento che aveva caratterizzato il triennio 2003-2005 (+1,4%, +1,5%, +0,3%).

Quest'aumento dei livelli produttivi, particolarmente sostenuto nel quarto trimestre dell'anno (+4,2% rispetto allo stesso periodo del 2005), può essere attribuito da una parte alle favorevoli condizioni del tempo nei mesi autunnali e invernali, che hanno permesso di lavorare con continuità nei cantieri, dall'altra all'effetto di traino svolto dall'edilizia abitativa.

Per il 2007 l'Ance stima un aumento dello 0,9% dei livelli produttivi totali. Si conferma quindi il trend positivo del settore, ma il ritmo di crescita sarà più contenuto.



Il contributo delle costruzioni all'economia e all'occupazione

Le costruzioni continuano a rivestire un ruolo centrale nel sistema economico italiano e confermano la loro capacità di trainare sia la produzione che l'occupazione del Paese.

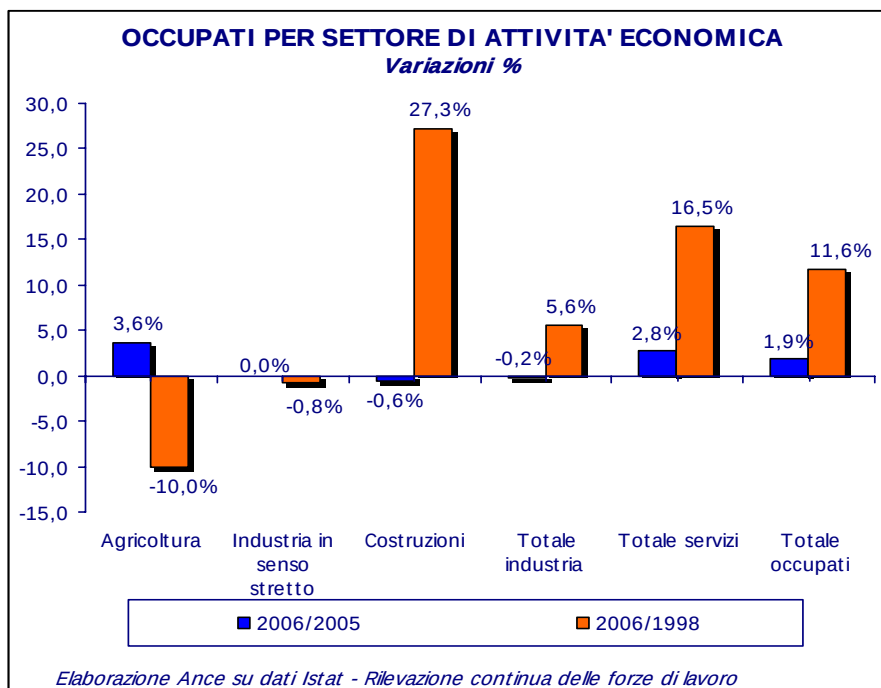
Gli investimenti in costruzioni, che rappresentano il 9,9% del Pil, dal 1998 a oggi sono aumentati del 25,5%, mentre nello stesso periodo il prodotto interno lordo è cresciuto dell'11,3%.

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

Un effetto di traino evidente anche a livello occupazionale. Negli ultimi otto anni infatti, mentre l'occupazione nel suo complesso ha fatto registrare un incremento dell'11,6%, gli addetti delle costruzioni sono aumentati del 27,3%.

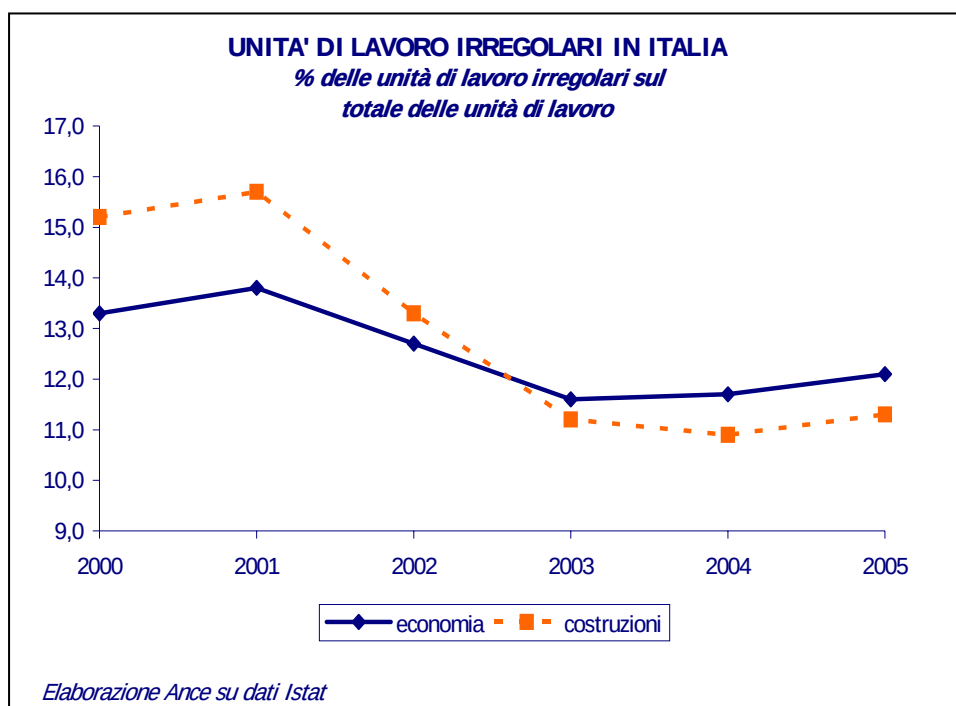
Nel 2006 il settore ha dato lavoro a 1.900.000 persone, che costituiscono il 27,4% degli addetti dell'industria e l'8,3% degli occupati in tutti i settori economici.



Alla crescita del numero degli occupati si associa un contenimento del lavoro irregolare nel settore.

Come mostrano i più recenti dati dell'Istat, infatti, a partire dal 2002 nelle costruzioni si è registrata una riduzione del peso del sommerso, che nel 2003 è sceso al di sotto della media di tutti i settori produttivi. Anche nel 2004 si conferma il trend di contrazione del fenomeno (costruzioni 10,9% a fronte dell'11,7% del totale dell'economia), mentre nel 2005 (ultimo dato disponibile) le costruzioni, come tutti gli altri settori produttivi, registrano un lieve aumento del tasso di lavoro irregolare (11,3%). Un dato che tuttavia continua a collocare il settore al di sotto della media del totale dei settori economici (12,1%).

Si tratta di un risultato importante, anche se è chiaro che quello della lotta al lavoro irregolare resta un obiettivo prioritario dell'Ance.



2006 e 2007: la fotografia dei singoli comparti

Passando alle valutazioni sui singoli comparti, si può dire che nel 2006 continua la crescita dell'edilizia residenziale, che tuttavia rallenterà nel 2007.

Dopo alcuni anni di flessione ha ripreso ad aumentare, sia pure lievemente, la domanda di edilizia non residenziale privata, che risulta con il segno più sia nelle stime 2006 che nelle previsioni 2007.

Prosegue 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

Edilizia residenziale

Gli investimenti in abitazioni nel 2006 hanno toccato quota 76.980 milioni di euro, facendo segnare un incremento del 3,6% rispetto al 2005.

Un risultato che è la sintesi dello sviluppo sia della produzione di nuove abitazioni (+3% rispetto al 2005) che della riqualificazione del patrimonio abitativo esistente (+4,1%).

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.

Rilevante risulta inoltre il ricorso alle agevolazioni fiscali per le spese di ristrutturazione degli alloggi. Nel corso del 2006, infatti, le richieste di sgravi sono state complessivamente 371.084, con un aumento dell'8,4% rispetto al 2005.

In questo senso voglio ricordare l'importanza della proroga delle agevolazioni fiscali del 36%: uno strumento che in questi anni ha sostenuto non solo l'incremento dell'attività produttiva e dei livelli occupazionali, ma ha anche inciso in modo rilevante sull'emersione del lavoro irregolare, grazie alla contrapposizione di interessi tra imprese e utenti.

Non meno importante l'introduzione, con l'ultima Finanziaria, degli sgravi del 55% relativi agli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Tuttavia le nuove disposizioni in materia di 36% sono destinate a limitare, di fatto, l'efficacia del bonus. La proroga, infatti, non è stata estesa agli immobili abitativi ristrutturati da imprese ed è stato fissato a 48.000 euro l'importo massimo detraibile per unità immobiliare.

Questo porterà secondo noi a una crescita più contenuta del comparto della riqualificazione nel 2007, che si attesterà sul +2%.

Secondo le previsioni Ance rallenterà anche la crescita degli investimenti in nuove abitazioni, per i quali è previsto un aumento dello 0,4%.

Il comparto abitativo nel 2007 aumenterà quindi, complessivamente, dell'1,2%.

Edilizia non residenziale privata

Per l'edilizia non residenziale privata il 2006 rappresenta l'anno di inversione di un trend negativo durato un triennio. Gli investimenti in questo comparto, pari a 38.057 milioni di euro, risultano infatti aumentati dell'1,5%.

Per il 2007 l'Ance prevede un'ulteriore crescita del comparto, pari a +2%, che si collega al buon andamento dell'economia nazionale, che alimenterà la domanda di beni strumentali.

Opere pubbliche

Il comparto che presenta connotati più problematici è quello delle opere pubbliche.

Dopo gli anni compresi tra il 1997 e il 2004, caratterizzati da un costante aumento dei livelli produttivi del comparto, nel 2005 il trend positivo si è interrotto e si è avuta una flessione dell'1,5% rispetto all'anno precedente.

Un calo che si conferma anche nel 2006. Lo scorso anno infatti gli investimenti in costruzioni (pari a 30.511 milioni di euro) hanno fatto registrare una diminuzione dell'1% in quantità.

Le previsioni Ance per il 2007 indicano un ulteriore risultato negativo, che si prevede pari a -1,5%.

Il mercato immobiliare

Le valutazioni dei principali centri studi sul mercato immobiliare abitativo indicano per il 2006 una situazione complessivamente positiva, con una tenuta dei prezzi e delle compravendite.

L'Agenzia del Territorio rileva per l'anno 2006 un numero di compravendite nel settore residenziale pari a 845.051, in aumento dell'1,4% rispetto al 2005.

Sebbene si tratti di una crescita più contenuta rispetto agli anni precedenti, di fatto prosegue il trend positivo iniziato nel 1997.

Un significativo impulso al mercato immobiliare abitativo proviene dalla domanda degli immigrati, che negli ultimi tre anni risulta in continuo aumento. Solo nel 2006 il numero di alloggi acquistati da extracomunitari rappresenta il 16,3% del totale delle transazioni abitative.

Sul fronte dei prezzi, il 2006 ha fatto registrare un rallentamento della crescita (secondo le valutazioni di Nomisma i prezzi delle abitazioni nelle 13 aree metropolitane sono aumentati del 4,5% in termini reali a fronte del 5,1% fatto registrare nel 2005).

Secondo le opinioni espresse dagli operatori del mercato immobiliare i prezzi delle abitazioni nel 2007 si manterranno stabili o in lieve crescita.

E' ipotizzabile, quindi, un assestamento dei valori immobiliari mentre è improbabile un loro crollo.

L'aumento dei prezzi che si è registrato nel nostro Paese tra il 1997 e il 2006, pur essendo rilevante, è comunque inferiore rispetto a quello che si è verificato all'estero.

In Italia, infatti, i prezzi delle abitazioni sono aumentati del 92%, contro il 137% della Francia, il 196% del Regno Unito e 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

La positiva evoluzione del mercato immobiliare ha interessato anche il mercato italiano dei mutui ipotecari che ha avuto una notevole espansione, grazie anche alla diminuzione dei tassi d'interesse.

Aspettative di ulteriori aumenti del tasso di riferimento da parte della BCE potrebbero creare rischi di frenata per il mercato immobiliare, con effetti negativi sulla sostenibilità dei mutui, specie per le fasce più deboli della popolazione.

L'introduzione anche nel nostro Paese dei covered bond (obbligazioni garantite da patrimonio separato) si spera possa 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 cambiamenti demografici e la casa

La questione abitativa, soprattutto in ambito urbano, rappresenta in questo momento un problema sociale ed economico che deve trovare soluzioni coerenti ed efficaci.

Ed è per questo che, accanto ai programmi di riqualificazione urbana, a quelli per la mobilità, per le infrastrutture e l'ambiente, è necessario ripensare le città anche con l'obiettivo di dare risposte al crescente disagio abitativo.

In questo senso bisogna prima di tutto fare una riflessione sui cambiamenti demografici che stanno trasformando le nostre città e che sono, inevitabilmente, destinati ad avere un forte riflesso sulla domanda di casa sia sul fronte delle tipologie abitative che su quello del numero di alloggi.

Si pensi all'invecchiamento della popolazione, ai giovani che restano sempre più a lungo in famiglia, anche a causa delle difficoltà di accesso al mercato abitativo, alla crescente presenza di nuclei familiari ridotti e all'incremento dell'immigrazione straniera.

Il processo di invecchiamento continua il suo trend crescente e l'Italia è, all'interno della Ue, il Paese con la popolazione più anziana e, nel mondo, il secondo dopo il Giappone.

I giovani, che diventano quindi una "risorsa" sempre più rara per il Paese, entrano peraltro in ritardo 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%.

Crescono le famiglie con un unico componente, che in dieci anni sono passate da 4.200.000 a 5.900.000 e le coppie senza figli (da 4.500.000 a 5.100.000).

L'immigrazione è, infine, l'altro grande fenomeno che senza dubbio maggiormente modificherà nei prossimi anni la struttura della società italiana. Alla fine del 2005, ultimo dato Istat disponibile, gli stranieri residenti in Italia erano pari a 2.670.514 unità, e cioè al 4,5% del totale della popolazione residente, con un aumento dell'11,4% rispetto al 2004.

Alla luce di questi fenomeni deve trovare spazio una politica per la casa che sia in grado di dare risposte efficaci alla nuova domanda abitativa.

La questione degli affitti

In Italia la percentuale di famiglie che vivono in affitto è attualmente del 18,8% (circa 4.400.000); era del 25,4% nel 1991, del 35,2% nel 1981.

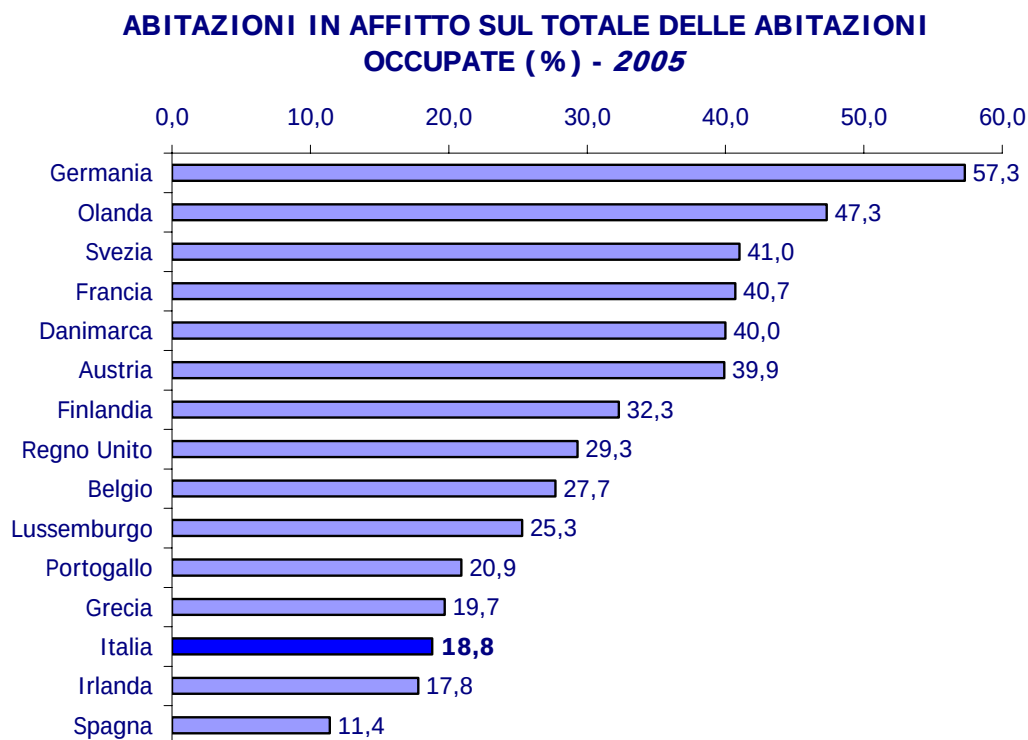
Il nostro Paese, del resto, si colloca agli ultimi posti sul fronte delle locazioni rispetto agli altri paesi europei (57,3% della Germania, 40,7% della Francia, 39,9% dell'Austria).

Anche l'offerta di alloggi a canone sociale risulta fortemente sottodimensionata: su 100 abitazioni occupate, infatti, solo 4,5 sono di edilizia sociale (compreso il patrimonio degli enti previdenziali), contro, ad esempio, il 14,3% dell' Austria e il 17,5% della Francia.

Nel nostro Paese il 17,3% delle famiglie in affitto, pari a 763.200, ha un reddito inferiore ai 10.500 euro e sostiene un canone che assorbe il 32,9% di questo reddito.

Circa 2.000.000 di famiglie in affitto (il 45,6% del totale), hanno un reddito annuo compreso tra 10.500 e 21.000 euro. Per queste famiglie l'incidenza del canone sul reddito è pari al 23,5%.

Se queste famiglie oggi dovessero o volessero prendere in affitto una casa sul libero mercato, dovrebbero pagare un canone notevolmente al di sopra del proprio reddito.



Elaborazione Ance su dati Eurostat e Istat

**% 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*

Nell'ipotesi di mercato meno costosa (trasferimento nelle zone periferiche più economiche) l'incidenza dell'affitto sul reddito passerebbe, per le famiglie con reddito inferiore a 10.500 euro, dall'attuale 32,9% all'87,9% nelle periferie delle grandi città e al 72,9% in quelle delle città intermedie.

Per le famiglie con reddito compreso tra i 10.500 e i 21.000 euro, l'incidenza dell'affitto sul reddito aumenterebbe invece, nei due casi, dall'attuale 23,5% al 40,5% o al 33,6%.

Si tratta insomma di un quadro complesso, che rende evidente come, nel nostro Paese, la questione dell'accesso delle famiglie al mercato della locazione debba necessariamente essere valutata in relazione al reddito disponibile.

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

PROPOSTE DELL'ANCE

Le più urgenti richieste di cambiamento e modernizzazione che nascono dal Paese vedono il settore delle costruzioni chiamato a svolgere un ruolo di protagonista.

La consapevolezza di questo ruolo ci spinge a farci parte propositiva di nuove strategie e soluzioni per l'efficienza italiana.

Queste proposte sono state peraltro presentate al Governo e auspichiamo che vengano recepite nel prossimo Dpef.

LE INFRASTRUTTURE PER L'EFFICIENZA DEL PAESE

➤ *Aumentare le risorse per nuove infrastrutture*

E' necessario garantire un percorso di recupero che, nelle prossime manovre finanziarie, riporti gli stanziamenti ai livelli registrati nel 2003.

Per ottenere questo obiettivo entro il 2009, il prossimo Dpef dovrà prevedere, con chiarezza, che le nuove manovre di finanza pubblica contengano aumenti negli stanziamenti di competenza, pari ad almeno 2 miliardi di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009, naturalmente in aggiunta alle risorse necessarie ai programmi in atto di Anas e Ferrovie.

Questo aumento dovrà essere il risultato di una scelta di politica economica che sappia ridurre l'enorme massa di spesa corrente e, contestualmente, aumentare la spesa per nuovi investimenti in opere pubbliche che, voglio ricordarlo, rappresenta appena il 2,9% della spesa iscritta nel bilancio dello Stato.

➤ *Trasferimento automatico dei fondi per i lavori eseguiti*

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

Non è più tollerabile scaricare sulle imprese i costi dell'inefficienza della Pubblica Amministrazione, per i suoi obiettivi di contenimento dei saldi di finanza pubblica.

Al di là dei vincoli finanziari europei, quando un credito diviene esigibile lo Stato e le sue articolazioni devono onorarlo, sempre.

➤ ***Necessarie scelte chiare e coerenti***

Più di ogni altra azione politica il Paese attende dal Governo scelte chiare e credibili, sia con riferimento ai programmi da intraprendere, sia sul quadro legislativo che intende promuovere.

L'inerzia che deriva dai veti e dalla ricerca ostinata del consenso sono il pericolo maggiore di qualunque economia avanzata.

L'Italia ha urgente bisogno di disegnare il proprio futuro, anche per orientare il comportamento delle imprese.

LE POLITICHE PER LA CASA

➤ ***Programmi per alloggi di edilizia sociale***

Per le fasce economicamente più deboli, si propone di riavviare un sistema di edilizia sociale il cui costo sia a carico di Stato e Regioni. E' necessario in questo senso ripristinare un flusso iniziale di risorse pari ad almeno 1 miliardo di euro l'anno.

➤ ***Programmi per la locazione a canoni sostenibili***

Realizzare in tempi brevi, attraverso intese di programma con gli enti locali, alloggi per la locazione a canone sostenibile per un periodo di 12 -18 anni.

➤ ***Programmi misti per la locazione a canoni sostenibili e la vendita***

L'impegno congiunto delle imprese di costruzione e della pubblica amministrazione può rendere possibile la realizzazione di programmi misti, che contengano, cioè, alloggi da destinare all'affitto a canone sostenibile e abitazioni per la vendita immediata.

Il mix tra alloggi in affitto e alloggi in vendita dovrà consentire la sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione e dovrà essere individuato tenendo conto di eventuali contributi da parte dell'ente pubblico, della disponibilità delle aree, di eventuali agevolazioni nel trattamento fiscale applicabile alla locazione da parte dell'impresa costruttrice.

➤ **Tassazione sostitutiva per i redditi da locazione**

L'Ance propone di tassare con un'aliquota sostitutiva del 20% il reddito da locazione delle persone fisiche.

Il sistema fiscale oggi in vigore in materia di affitti ha di fatto la conseguenza di ridurre l'offerta di abitazioni per la locazione e di rendere poco trasparente il mercato.

Questo accade perché il reddito derivante dalla locazione di alloggi di proprietà dei privati viene sommato al reddito complessivo: il che si traduce nel fatto che tale reddito viene tassato con l'aliquota Irpef più alta (marginale) del proprietario.

L'esito di questo regime è di ridurre la propensione all'investimento in abitazioni da destinare all'affitto, di provocare l'evasione fiscale e di rendere poco trasparente il mercato italiano delle locazioni.

Alcune indicazioni che vanno nella direzione giusta si trovano nel "Tavolo di concertazione sulle politiche abitative" promosso dal Governo.

(Il Tavolo di concertazione sulle politiche abitative ha confermato la necessità di avviare una nuova politica per la casa evidenziando in modo chiaro la necessità non solo di interventi legislativi, ma di assicurare alla casa risorse finanziarie annuali quantificabili in circa 1,2/1,5 mld di euro per nuovi programmi destinati alla locazione a canone agevolato e in circa 500 mil di euro per il fondo per l'integrazione degli affitti.

In pratica è stata confermata l'esigenza di potere disporre di un flusso di risorse la cui entità è sostanzialmente pari a quello che la contribuzione ex Gescal aveva garantito sino al 31 dicembre 1998.

Nel "pacchetto" legislativo predisposto dal ministero delle Infrastrutture e che il Consiglio dei ministri si appresta ad esaminare, vi sono una serie di disposizioni attraverso le quali si intende rilanciare l'intervento sociale nel settore della casa in locazione attraverso interventi manutentivi, costruttivi e di politica fiscale. I fondi immediatamente disponibili sono però in misura ben inferiore rispetto alle azioni che invece si vogliono attivare.

Il problema dell'emergenza abitativa non può essere risolto né utilizzando i 60 mil di euro della finanziaria 2007, né tagliando risorse da programmi in corso per rifinanziare proposte di intervento che hanno un limitato potere di attivazione di finanziamenti privati (i Contratti di quartiere), né prevedendo un generico ricorso alle dismissioni dell'Agenzia del demanio.

Occorre un'azione organica che coinvolga una pluralità di soggetti prevedendo il ricorso istituzionale ai soggetti, quali le imprese di costruzione che

tradizionalmente operano nel settore dell'edilizia residenziale da svariati decenni, nell'ambito di un trasparente rapporto sinergico pubblico – privato.

Perché ciò avvenga e perché le linee di intervento raggiungano l'obiettivo di attivare l'offerta di alloggi in locazione a favore di coloro che non sono in grado di accedere al libero mercato è necessario che soprattutto i soggetti pubblici si attivino consentendo la messa a disposizione delle aree e garantendo una linea di finanziamento congrua e continuativa per più annualità in grado di fungere da volano per gli investimenti privati).

POLITICHE PER IL LAVORO

➤ Premialità per le imprese regolari

Una concausa del lavoro sommerso, in considerazione del ruolo delle risorse umane nel settore delle costruzioni, è data dall'eccessivo peso degli oneri sociali sul costo del lavoro dell'edilizia, di gran lunga più elevato degli altri comparti produttivi.

Per arginare il fenomeno, l'Ance propone alcune misure che in gran parte collegano le agevolazioni alla regolarità del lavoro, tra le quali la strutturale dell'agevolazione contributiva di cui all'art. 29 della legge n. 341/95, pari all'11,50%, rivolta alle imprese iscritte e in regola con la Cassa Edile e che versano i contributi sull'orario di lavoro contrattuale, eliminando l'emanazione ogni anno del decreto interministeriale di determinazione della misura dell'agevolazione stessa. La norma è scaduta definitivamente il 31 dicembre 2006.

L'Ance ha anche proposto il tema della decontribuzione degli straordinari e dei trattamenti retributivi erogati in aggiunta a quanto stabilito dalla contrattazione collettiva, destinando parte del risparmio a favore della previdenza complementare.

La proposta è condivisa da tutte le organizzazioni datoriali dell'edilizia nonché dai sindacati nazionali di settore.

Risulta poi fondamentale procedere alla diminuzione dei premi Inail alle imprese che dimostrino un andamento degli infortuni involutivo o che comunque documentino di aver effettuato investimenti per la sicurezza nei cantieri e di essersi avvalse dall'utilizzo dei Cpt.

POLITICHE FISCALI PER LE COSTRUZIONI

➤ *Reintroduzione imposta sostitutiva in caso di cessione di area edificabile*

La finanziaria 2007 prevede, dal 1° gennaio 2007, l'eliminazione della possibilità di applicare l'imposta sostitutiva dell'Irpef, con aliquota del 20%, alle plusvalenze realizzate da soggetti non esercenti attività commerciale con la vendita di aree edificabili (l'aliquota era pari al 12,50% sino al 2 ottobre 2006).

L'Ance ritiene essenziale **reintrodurre il regime sostitutivo**, tenuto conto che l'eliminazione di tale disposizione disincentiva la vendita di aree edificabili, ostacolando le imprese nel reperimento della "materia prima" su cui realizzare gli interventi edilizi e favorendo, in questo modo, il mero possesso improduttivo dei terreni edificabili.

➤ *Ripristino dell'1% sui trasferimenti di immobili nei programmi residenziali*

Il decreto "Visco-Bersani", così come modificato dalla legge finanziaria 2007, ha previsto l'abrogazione del regime fiscale agevolato di cui all'art.33, comma 3 della legge 388/2000 (cd.1%- imposta di registro all'1% ed imposte ipotecaria e catastale in misura fissa), ad eccezione che per i trasferimenti immobiliari effettuati nell'ambito di piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata (sia pubblici che privati), realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione.

Riteniamo necessario **un nuovo intervento normativo** in materia **che preveda l'estensione** della disciplina agevolativa quantomeno a tutti i trasferimenti immobiliari realizzati nell'ambito di **tutti i programmi prevalentemente a destinazione residenziale**, anche non convenzionati

➤ *Detrazione Irpef del 36% per l'acquisto di fabbricati ristrutturati*

La manovra 2007 ha previsto la proroga sino al 31 dicembre 2007 della detrazione Irpef del 36% per le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente e dell'applicazione dell'Iva ridotta al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni.

Diversamente, non è stata prevista la proroga del 36% per l'acquisto degli immobili abitativi ristrutturati dalle imprese, che continua quindi ad applicarsi solo per gli acquisti effettuati entro il 30 giugno 2007, a condizione che gli interventi di ristrutturazione dell'edificio siano stati ultimati entro il 31 dicembre 2006.

E' essenziale pervenire a una proroga delle agevolazioni anche per il 2008 e **reintrodurre i benefici anche** con riferimento all'**acquisto di immobili abitativi ristrutturati** dalle imprese, tenuto conto anche dell'importanza di agevolare interventi complessi su interi edifici che garantiscano, tra l'altro, la sicurezza statica del patrimonio edilizio esistente.

➤ ***Nuovo regime delle cessioni e locazioni immobiliari***

Il decreto "Visco-Bersani" ha radicalmente modificato il regime Iva delle compravendite e delle locazioni immobiliari. In particolare, è stata prevista l'esenzione da Iva, con applicazione dell'imposta di registro, per le locazioni di abitazioni, nonché per le cessioni degli stessi fabbricati quando effettuate dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero.

La legge finanziaria 2007 ha reintrodotta il regime Iva per le abitazioni locate e cedute nell'ambito di programmi di edilizia convenzionata.

L'Ance ritiene necessario prevedere l'**aumento da 4 a 5 anni del termine di ultimazione dei lavori** per l'assoggettamento ad Iva delle cessioni immobiliari, che consentirebbe alle imprese un maggior respiro, specie nei periodi di crisi in cui non si riesce a "smobilizzare" il magazzino entro i quattro anni dall'ultimazione dei lavori.

➤ ***Detrazione del 55% la riqualificazione energetica degli edifici***

Per il 2007, la legge finanziaria ha previsto una specifica detrazione dall'imposta sul reddito, pari al 55% delle spese sostenute per eseguire gli interventi di riqualificazione energetica, fruibile sino ad un ammontare massimo variabile in funzione dei diversi lavori realizzati (100.000, 60.000 o 30.000 euro).

L'agevolazione è riconosciuta sia alle persone fisiche che ai titolari di reddito d'impresa che sostengono spese per la riqualificazione energetica di edifici esistenti.

Al fine di incentivare realmente gli interventi di riqualificazione energetica, occorrerebbe estendere, anche sotto il profilo temporale, l'applicazione della misura, prevedendone:

- la **proroga** quantomeno **per un ulteriore anno**, tenuto conto del fatto che l'agevolazione è ancora scarsamente conosciuta;
- l'**estensione** anche con riferimento **ai fabbricati in corso di costruzione**.