

**UNA POLITICA INDUSTRIALE  
PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI  
LE PROPOSTE DELL'ANCE**

**21 GIUGNO 2016**

## SOMMARIO

<b>STRUTTURA PRODUTTIVA DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI E EFFETTI DELLA CRISI SULLE IMPRESE.....</b>	<b>3</b>
La struttura produttiva .....	3
La riduzione del numero di imprese nel settore delle costruzioni .....	3
Processi innovativi nel settore durante la crisi .....	4
L'equilibrio economico-finanziario delle imprese di costruzioni dopo la crisi.....	4
<b>L'EDILIZIA MOTORE DELL'ECONOMIA CIRCOLARE .....</b>	<b>5</b>
Il riciclo dei materiali da costruzione.....	5
Le proposte dell'Ance.....	6
Efficienza energetica e fonti rinnovabili.....	7
Le proposte dell'Ance.....	8
<b>LA DIGITALIZZAZIONE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI .....</b>	<b>9</b>
Le proposte dell'Ance.....	9
<b>QUALITA' DEL PRODOTTO E QUALITA' DEL PROCESSO.....</b>	<b>10</b>
<b>L'EVOLUZIONE DELL'OFFERTA PER UNA INDUSTRIALIZZAZIONE DEL SISTEMA DELLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>11</b>
I problemi di accesso al credito.....	11
Strumenti per la capitalizzazione.....	11
Nuovo strumento MISE per la capitalizzazione delle imprese .....	12
Proposta Ance per incentivare l'investimento dei privati in progetti di sviluppo immobiliare, rigenerazione urbana e housing sociale.....	12
Strumenti di debito per le imprese .....	13
Fondo di garanzia per le PMI .....	13
Forme alternative di finanziamento .....	14
Proposta Ance: Minibond per le costruzioni .....	15

## STRUTTURA PRODUTTIVA DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI E EFFETTI DELLA CRISI SULLE IMPRESE

### La struttura produttiva

In Italia, il tessuto produttivo industriale del **settore delle costruzioni conta 549.846<sup>1</sup> imprese, pari al 12,5% del totale dei settori industriali e dei servizi, e occupa circa 1,4 milioni di addetti**. Sul complesso delle imprese, l'industria in senso stretto incide per il 9,8%, mentre il settore del commercio, trasporti e alberghi e altri servizi hanno quote rispettivamente pari al 36,4% e al 41,3%.

**Confrontando il numero di imprese in base al numero di addetti**, emerge una struttura del sistema produttivo italiano caratterizzata da una generalizzata ed elevata frammentazione, con un numero medio di 3,7 addetti per impresa. **Per le costruzioni la dimensione media è addirittura inferiore (2,6 addetti per impresa), con il 96,2% delle imprese con meno di 10 addetti.**

Nelle **costruzioni, il 60% delle imprese, pari a circa 330mila, risulta avere un solo addetto, mentre nella fascia 2-9 addetti si concentra il 36,2% delle imprese del settore** (completano il quadro la classe dimensionali 10-49 addetti e quella con più di 50 addetti, che rappresentano, rispettivamente, il 3,6% e lo 0,2% del totale).

### La riduzione del numero di imprese nel settore delle costruzioni

**Con riferimento al numero di imprese, nel 2013 il settore delle costruzioni mostra un'ulteriore riduzione del 3,9% su base annua, che corrisponde ad una perdita in termini assoluti di circa 22.500 imprese in un solo anno.**

L'intensità della flessione è stata più elevata per le imprese con oltre un addetto (-5,9% rispetto al 2012 che corrisponde a quasi 14mila imprese in meno) mentre nelle microimprese (con un addetto) il calo è stato più contenuto e si è attestato al 2,6%.

**Tra il 2008 e il 2013, le costruzioni hanno subito la fuoriuscita dal sistema di quasi 80.000 imprese- che corrisponde ad un calo in termini percentuali del -12,7%.** La riduzione, però, si concentra principalmente nelle **imprese con più di un addetto, diminuite in cinque anni di circa 66.500 unità (-23,2%),** mentre le imprese con un solo addetto si sono ridotte di 13.400 unità (-3,9%).

***In un contesto generale di crisi settoriale, la significativa contrazione del numero di imprese con più di un addetto appare particolarmente preoccupante, in quanto testimonia la perdita di molte delle realtà imprenditoriali più strutturate e dotate di un know-how specifico e consolidato nel tempo.***

Alla flessione del numero delle imprese nel settore si continua ad associare una progressiva riduzione della dimensione media d'impresa, che passa dai 3 addetti per impresa nel 2008 ai 2,6 nel 2013.

**Il calo nel numero di imprese di costruzioni nel periodo 2008-2013 è generalizzato a tutto il territorio nazionale,** con tassi di flessione che oscillano tra il -4,9% della Puglia e il -18,2% della Toscana. In termini assoluti la perdita più elevata si

<sup>1</sup> I dati fanno riferimento al numero totale delle imprese e degli addetti operanti nel settore delle Costruzioni, settore che nella classificazione Istat-Ateco 2007 è definito come l'insieme delle classi di attività economica relative a "Costruzione di Edifici", "Ingegneria Civile" e "Lavori di Costruzione Specializzati". Al netto delle imprese di "Installazione di Impianti Elettrici, Idraulici ed altri Lavori di Costruzione e Installazione", nel 2013 le imprese del settore che svolgono l'attività prevalente di costruzione sono circa 401mila (il 73% dell'intero settore).

rileva in Lombardia, con quasi 17.000 imprese uscite dal settore tra il 2008 e il 2013 (circa il 21% della perdita complessiva).

I dati Istat relativi all'anno 2014, ancora provvisori, riferiti al numero di imprese di costruzioni con dipendenti, pari a 205.630 unità, indicano una diminuzione, rispetto all'anno precedente, di circa 14.000 imprese (-6,5%).

### Processi innovativi nel settore durante la crisi

Pur nel contesto di una crisi così forte, numerose sono le imprese che sono riuscite ad avviare processi di innovazione, nel tentativo di rimanere competitive in un mercato caratterizzato da profondi cambiamenti. Secondo dati Istat, **nel triennio 2010-2012, il 37,6% delle imprese di costruzioni con 10 e più addetti ha svolto attività innovative.**

Si tratta di circa 9.000 imprese che hanno svolto attività finalizzate all'introduzione di innovazioni di prodotto o processo o organizzative o di marketing.

Rispetto al triennio precedente (2008-2010) **la propensione innovativa delle imprese di costruzioni aumenta di 2,5 punti percentuali**, una crescita nettamente più elevata rispetto a quella media delle imprese dell'industria e dei servizi (+0,5 punti percentuali)

Dai dati emerge che la modalità di innovazione prevalente consiste nell'attivazione di processi di innovazione integrati: il 41% delle imprese di costruzioni con attività innovative ha infatti adottato "contestualmente" diverse forme di innovazione; il 35% ha praticato solo innovazioni di processo e il 24% solo innovazioni di prodotto.

### L'equilibrio economico-finanziario delle imprese di costruzioni dopo la crisi

Con l'obiettivo di studiare l'impatto della crisi sull'equilibrio economico-finanziario delle imprese del settore, Ance, con la collaborazione di Bureau van Dijk e di modeFinance, ha compiuto un'analisi su 50.000 bilanci delle aziende di costruzioni.

Per tali imprese, il **livello di indebitamento, benché caratteristico del settore**, specialmente per le imprese attive nella promozione immobiliare, risulta eccessivamente elevato (con un valore di 6,7 nel 2013).

**Con riferimento alla redditività del capitale**, l'indice ROE (*Return on Equity*), tra il 2011 e il 2013, si è significativamente **ridotto** (nel 2013, il 50% delle imprese consegue utili inferiori al 3% del patrimonio netto), dato che testimonia la difficoltà a rafforzare autonomamente la propria capacità di autofinanziamento. L'analisi della redditività ha, inoltre, evidenziato come, tra il 2011 e il 2013, ben il 30% delle imprese del settore ha chiuso l'esercizio in perdita.

Infine, la crisi economica ha portato ad un pesante **credit crunch**, che ha determinato una crescente difficoltà per le imprese ad ottenere finanziamenti a lungo termine e ha costretto a un maggior ricorso all'indebitamento a breve e, come tale, più oneroso.

Per le imprese di costruzioni, l'effetto negativo è stato duplice in quanto, oltre a detto fenomeno, anche il credito al consumo si è fortemente contratto, traducendosi in una notevole difficoltà, da parte dei privati, ad ottenere dei mutui-casa. Quest'ultimo aspetto ha avuto il ben noto effetto di far crollare il mercato immobiliare. La diretta ed ovvia conseguenza di tale crollo, è stata la drastica diminuzione della redditività delle imprese attive nelle costruzioni.

*(In Allegato 1 un documento di approfondimento su Struttura delle imprese e crisi)*

## **L'EDILIZIA MOTORE DELL'ECONOMIA CIRCOLARE**

Per "economia circolare" si intende un sistema in cui il "valore dei prodotti, dei materiali e delle risorse è mantenuto quanto più a lungo possibile e la produzione di rifiuti è ridotta al minimo". In questo senso l'economia circolare è "green" in quanto contribuisce a preservare l'ambiente prevenendone il danneggiamento e minimizzando le emissioni inquinanti in atmosfera.

Il recente Piano d'Azione europeo sull'economia circolare considera il settore edile come "prioritario".

Il maggior contributo alla produzione annua di rifiuti speciali a livello europeo, secondo la Commissione, è infatti dato dal settore delle costruzioni e demolizioni. A riguardo, la Commissione Europea ha fissato per il 2020 l'obiettivo di recuperare il 70% in peso dei rifiuti da costruzione e demolizione; obiettivo virtuoso ma che – almeno per l'Italia - appare ancora lontano.

Nel contesto dell'economia circolare il settore delle costruzioni riveste un ruolo cardine anche in virtù delle ingenti quantità di energia impiegate nel settore civile, sia come energia consumata in senso lato per l'attività di costruzione (dalla produzione dei materiali alla realizzazione delle opere edili), sia come energia utilizzata durante la vita utile dell'opera (basti pensare che i consumi energetici che possono essere fatti risalire all'edilizia rappresentano quasi il 40% di quelli totali).

Per questi motivi, per contribuire allo sviluppo dell'economia circolare occorre da una parte incentivare e favorire il riutilizzo dei materiali da costruzione, dall'altra promuovere una vasta azione di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente.

### **Il riciclo dei materiali da costruzione**

Nel nostro Paese la pratica del recupero di rifiuti da costruzione e demolizione è largamente trascurata a favore del conferimento in discarica. Tra le motivazioni di tale stallo, vi sono la questione dei costi; la persistente diffidenza o non conoscenza sulla loro qualità; la mancanza di un'offerta diffusa sul territorio; una normativa che non agevola l'attività di riciclo.

L'azione va concentrata su due aspetti e cioè quello della produzione dei rifiuti da C&D e quello immediatamente successivo della loro "nuova vita" una volta effettuato il processo di recupero e cioè quando si è concluso il primo ciclo di una economia che non è solo circolare, ma che è pluriciclico.

Perché ciò avvenga, non sono sufficienti solo i comportamenti imprenditoriali di tipo volontario, ma occorrono regole nuove ovvero integrazione di regole esistenti che consentano di promuovere processi di recupero anziché di mero smaltimento a discarica e poi di successivo impiego dei prodotti ottenuti tramite il recupero non solo dei rifiuti da C&D che sono in maggioranza, ma anche degli altri rifiuti conseguenti all'attività di costruzione (es. imballaggi di varia natura ecc.).

In parallelo un ruolo importante per l'attivazione di un effettivo processo di economia circolare è quello della definizione, là dove necessario, dei provvedimenti ministeriali previsti dall'art. 184 bis del dlgs. 152/06 per qualificare un materiale come

sottoprodotto anziché rifiuto e dall'art. 184 ter affinché un rifiuto cessi di essere tale a seguito di un processo di recupero (c.d. EOW).

Gli esempi di materiali derivanti da processi costruttivi di infrastrutture e di edilizia civile che possono essere oggetto di interventi finalizzati a qualificarli sottoprodotti (es. storico le terre e rocce da scavo) o EOW (in corso la redazione del decreto per il fresato stradale) sono molteplici e negli ultimi anni si sono registrati vari interventi correttivi del legislatore (es. materiali di dragaggio ecc.) che però vanno talora meglio precisati (es. i riporti) oppure appositamente predisposti a seguito dell'introduzione di nuove tecnologie.

Considerata la specificità del processo edile rispetto a quelli del settore industriale è fondamentale, in via preliminare, una concertazione di fatto istituzionale con la rappresentanza organizzata del settore delle costruzioni e cioè l'ANCE in primo luogo al fine di evitare che i "buoni propositi" di semplificazione ovvero ogni altro provvedimento che dovrebbe in teoria agevolare l'attività del settore finisca con l'avere effetti limitati o peggio ancora non essere tale.

Con questa necessaria premessa è opportuno affrontare il nodo della produzione dei rifiuti da C&D e del successivo utilizzo.

### Le proposte dell'Ance

- In primo luogo, va incrementata non solo la diffusione degli impianti di recupero sul territorio, ma la possibilità di effettuare le operazioni di recupero direttamente sul luogo di produzione e il successivo riutilizzo nel medesimo sito. In pratica si tratta di attuare il principio della filiera il più corta possibile, che si traduce in primo luogo in una riduzione della circolazione di veicoli pesanti e del relativo inquinamento e poi in un minore impatto ambientale dell'opera grazie al minore fabbisogno di materiali da cava.

Le disposizioni di ordine generale su cui occorre intervenire sono quelle, come detto della cessazione della qualifica di rifiuto (art. 184 ter) e poi delle autorizzazioni alle procedure per il recupero sia ordinarie sia soprattutto semplificate. In quest'ultimo caso il rinvio per l'inizio dell'attività dopo 90 gg dall'invio di una "semplice" comunicazione è meramente teorico visto che in realtà alla comunicazione debbono essere allegati una serie di atti e nullaosta che richiedono tempi di ottenimento ben superiori e quindi l'effetto acceleratorio della comunicazione è nullo.

- Altri aspetti su cui occorre intervenire sono quelli di natura tecnica relativi ai requisiti tecnici ed amministrativi per l'esercizio dell'attività di recupero che, se riferiti alla gestione dei soli materiali da C&D, sono vincolanti.
- Nel contesto delle attività di recupero va meglio definita, al fine di evitare interpretazioni contraddittorie, la fattispecie del materiale derivante da processi di recupero effettuati con impianti mobili il cui utilizzo dovrebbe essere più diffuso a condizione di ottenere un materiale effettivamente di qualità.

### ➤ Altre azioni da avviare:

- Avvio in tempi rapidi di processi di formazione professionale per tutti i soggetti che a vario titolo sono interessati all'utilizzo di prodotti derivanti da processi di recupero (progettisti, direzione lavori, tecnici della PA ecc.) nell'ambito dei recenti provvedimenti di legge (Collegato ambientale, codice degli appalti ecc.).

- Attuazione di quanto previsto dall'art. 23, comma 1, della legge 221/2015 (Green economy) in merito agli incentivi economici in favore di attività imprenditoriali di trasformazione e commercializzazione di aggregati riciclati da realizzare anche mediante forme di aggregazione volontaria tra imprese e impianti di recupero per tutti i rifiuti del settore delle costruzioni.
- incentivi economici alle imprese che, mediante l'utilizzo di sistemi di digitalizzazione delle informazioni, trasferiscano all'utilizzatore del manufatto edilizio un manuale di uso e manutenzione contenente i dati per la gestione dell'opera compreso lo smaltimento a fine vita.
- Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008) che ad oggi permettono un uso molto limitato di aggregati riciclati nel calcestruzzo strutturale.
- Informazione istituzionale di operatori e consumatori (progettisti, stazioni appaltanti pubbliche e private, imprese) sulle qualità, caratteristiche e possibili utilizzi dei materiali riciclati promuovendo le migliori tecniche di riciclo e il mercato dei prodotti riciclati.

### **Efficienza energetica e fonti rinnovabili**

Gli edifici italiani hanno mediamente più di 40 anni, soglia temporale oltre la quale sarebbero indispensabili interventi di manutenzione straordinaria, considerato anche che la prima norma sull'efficienza energetica in edilizia risale al 1976 e che ad oggi il fabbisogno medio degli edifici residenziali esistenti è circa quattro volte superiore alla media degli edifici costruiti secondo le attuali normative sull'efficienza energetica.

Ad oggi però sussistono alcuni ostacoli/difficoltà nello sviluppare attività di efficientamento energetico, sia nell'edilizia residenziale che nel terziario/industriale.

Ad esempio, la detrazione fiscale per la riqualificazione energetica ha scarsa efficacia nella situazione dei condomini. Il motivo principale è la situazione di incapienza fiscale in cui versano molti proprietari che, con le attuali regole, non possono beneficiare dell'incentivo; incapienza reale o anche solo temuta per il futuro, il che moltiplica gli effetti di questa barriera.

Gli strumenti incentivanti ad oggi in vigore, in particolare le detrazioni fiscali, il Conto termico (di cui è recentemente entrato in vigore l'aggiornamento con decreto 16 febbraio 2016), e i Titoli di efficienza energetica, hanno un notevole impatto. Occorre però potenziarne l'utilizzo, superando alcune criticità della loro applicazione.

Le fonti rinnovabili rappresentano, insieme alla riduzione del fabbisogno energetico, l'altro grande pilastro della sostenibilità energetica. Per quanto concerne l'energia elettrica in particolare, il decreto legislativo n. 28/2011 stabilisce, per gli impianti asserviti agli edifici, obblighi di produzione crescenti nel tempo in valore assoluto e non come quota dei consumi degli edifici stessi.

Tale previsione di incremento, combinata con la prossima disciplina degli "edifici a energia quasi zero", implica che in futuro gli edifici si configureranno sempre più come "centrali" di produzione in un contesto di generazione diffusa sul territorio.

### Le proposte dell'Ance

- Per dare una risposta concreta al problema della limitatissima applicazione della detrazione fiscale ai condomini, la richiesta è di **includere gli stessi condomini tra i soggetti che possono beneficiare**, con le regole previste per la Pubblica amministrazione, **del nuovo Conto termico**.
- In merito ai **Titoli di efficienza energetica**, al fine di potenziarne la diffusione nel settore civile, occorre introdurre un nuovo sistema di riconoscimento basato sull'Attestato di Prestazione Energetica e sulla Relazione Tecnica di Progetto previsti dal decreto legislativo n. 192/2005.  
La proposta è di **riconoscere i TEE per gli interventi di riqualificazione energetica cosiddetti "importanti"** ai sensi del decreto legislativo n. 192/2005, parametrando i certificati bianchi al risparmio energetico conseguito, a prescindere dalla tipologia di intervento effettuata. In questo modo si premierebbero l'efficacia e l'entità della riqualificazione in un'ottica "globale".
- Relativamente alla **distribuzione dell'energia elettrica da fonti rinnovabili** in ambito condominiale, l'impianto condominiale potrebbe fornire l'energia elettrica prodotta e non autoconsumata anche ai condòmini, ma tale possibilità è di fatto preclusa in base alle disposizioni del d.lgs 79/1999 riguardante le norme comuni per il mercato interno dell'energia elettrica.  
**Tali norme del 1999 vanno riviste** poiché non sono più adatte a una situazione di produzione di energia elettrica diffusa sul territorio quale può essere quella dei piccoli impianti a servizio dei singoli edifici.

---

#### PROPOSTA NORMATIVA

« 1. La distribuzione dell'energia elettrica prodotta da impianti a fonti rinnovabili a servizio di edifici con più unità immobiliari, all'interno degli stessi edifici, non è assoggettata alle disposizioni di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 16 marzo 1999, n. 79.

2. Le modalità di attuazione del presente articolo saranno stabilite con delibera dell'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente provvedimento.»

## LA DIGITALIZZAZIONE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Per il settore delle costruzioni l'innovazione è sinonimo di un cambiamento radicale del modello di filiera che abbandoni l'individualismo tra i diversi soggetti per passare a un nuovo rapporto basato sull'integrazione collaborativa.

Per questo cambiamento, oggi disponiamo di nuovi strumenti informatici che permettono la informatizzazione delle fasi del processo edilizio e la rappresentazione digitale dell'opera lungo il suo intero ciclo di vita, dalla progettazione, alla realizzazione, alla manutenzione, alla dismissione. In tal modo gli operatori possono governare sempre più in tempo reale e in modo interoperabile il processo progettuale/realizzativo/ manutentivo.

Lo strumento che consente la gestione integrata e informatizzata delle attività è noto con l'acronimo BIM, ovvero Building Information Modelling/Management. L'adozione di tale strumento può permettere di ottenere significativi benefici che in generale si possono riassumere in minori tempi e costi di realizzazione, e maggiore rispondenza dell'opera alle esigenze della committenza.

Il BIM è una "rivoluzione possibile", ma occorre il fondamentale contributo del settore pubblico – in termini sia di regolazioni sia di investimenti - affinché gli sforzi della filiera siano accompagnati e sostenuti adeguatamente come avviene negli altri Paesi europei.

### Le proposte dell'Ance

- Serve uno stimolo costituito da una vera e propria **strategia nazionale per il BIM** da adottare a livello governativo (lo prevede anche il recente Codice degli appalti), similmente a quanto fatto da altri Paesi europei come la Gran Bretagna, la Germania o la Francia. Stimolo che significa **non solo fissare percorsi o roadmap di obblighi legislativi**, ma anche **investire economicamente sul BIM** per accompagnare e sostenere la transizione del mondo produttivo in una fase delicata come è quella di uscita dalla crisi.
- Alcuni anni fa l'Ance si era fatta promotrice, insieme ad altre associazioni industriali della filiera delle costruzioni, di un progetto di ricerca riguardante il BIM denominato **INNOVance**, tra i vincitori del Bando Industria 2015 sull'efficienza energetica. Il risultato cui puntava INNOVance era una piattaforma collaborativa di gestione delle informazioni di filiera: dal prodotto "componente" (cemento, finestra, caldaia, ecc.) al prodotto "risultante" (edificio, infrastruttura), passando per la gestione – informativa - dei mezzi e delle attrezzature, delle risorse umane, delle lavorazioni e della sicurezza. Il Progetto è terminato ed il prototipo della piattaforma è stato realizzato ed è funzionante. Per la messa on-line della piattaforma e la sua definitiva disponibilità - proprio in ragione delle sue peculiarità e complessità, uniche nel mercato attuale – serve un ulteriore sforzo in termini di costi e di tempo per il suo passaggio da prototipo a prodotto finito di cui potranno beneficiare sia il settore pubblico che quello privato. **L'investimento necessario si attesta sui 4 milioni di euro.**

*(In Allegato 2 un documento di approfondimento su INNOVance)*

## **QUALITA' DEL PRODOTTO E QUALITA' DEL PROCESSO**

L'attività edilizia degli ultimi anni ha evidenziato l'avvento sul mercato, anche per effetto di una domanda sempre più selettiva, di prodotti edilizi nei quali l'aspetto tecnologico è in misura sempre più rilevante.

Tutto ciò ha determinato la "costruzione" di un prodotto immobiliare di tipo tecnologicamente complesso la cui gestione e utilizzo non può essere affrontata con le tradizionali forme di garanzia delle costruzioni fondate in prevalenza sul codice civile, ma attraverso forme di garanzia più articolate e in grado di tutelare l'utilizzatore a condizione però lo stesso segua "*il percorso di garanzia*" fornito dal costruttore.

Si tratta di un *Percorso* di qualità di prodotto, ma ancor prima di processo, che vede partecipi, nella fase della promozione e costruzione, non solo i soggetti esecutori, ma anche strutture esterne di controllo tecnico alle quali per la fase dell'utilizzo si affiancherà una garanzia di tipo assicurativo fondata in primo luogo sul mantenimento delle funzionalità del manufatto.

Tutto ciò a fronte della predisposizione da parte del costruttore di un certificato di origine contenente tutte le caratteristiche del manufatto e i controlli periodici finalizzati a verificare la funzionalità del manufatto nonché le modalità che ne attestino l'esecuzione. Insomma un sistema destinato a superare ed escludere le garanzie degli artt. 1667 e 1669 del codice civile.

Si tratta del primo abbozzo di una proposta che a breve troverà una più completa definizione sia in termini di adempimenti che normativi.

## L'EVOLUZIONE DELL'OFFERTA PER UNA INDUSTRIALIZZAZIONE DEL SISTEMA DELLE COSTRUZIONI

### I problemi di accesso al credito

Sono ormai sette anni che i finanziamenti bancari per intraprendere nuovi investimenti nel campo immobiliare sono in diminuzione.

Nel 2015 le erogazioni di nuovi mutui per investimenti residenziali sono ancora diminuiti rispetto al 2014, -10,6%.

La riduzione dei finanziamenti a cui si è assistito nel **settore residenziale** è stato fortissima, basti pensare che si è passati dai 31,5 miliardi di euro erogati nel 2007 a circa 9 miliardi erogati sia nel 2014 che nel 2015, una diminuzione di oltre il 70%.

Per quanto riguarda, invece, il **settore non residenziale** dal 2014 le erogazioni per investimenti sono tornate ad aumentare (+6,7% rispetto al 2013), trend confermato anche nel 2015, durante il quale la variazione è stata del +67,3% rispetto all'anno precedente.

Anche in questo caso, la caduta registrata tra il 2007 e il 2013 è stata netta: si è infatti passati dai 21 miliardi di euro erogati nel 2007 a quasi 6 miliardi di euro erogati nel 2014.

FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA  
Milioni di euro

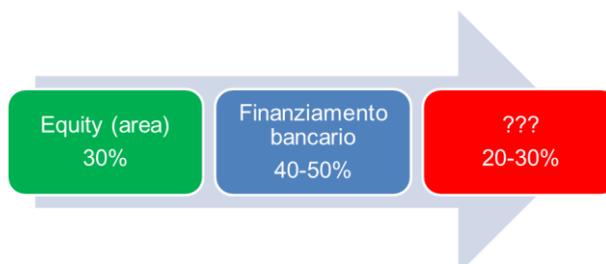
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014/2007	I° trim. 2015	II° trim. 2015	III° trim. 2015	IV° trim. 2015	2015
Residenziale	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.212	9.141		1.966	2.099	1.914	2.191	8.170
Non residenziale	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.130	5.584	5.960		2.718	2.569	1.755	2.930	9.972
	<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>													
Residenziale	17,2	-5,2	-18,1	-3,9	-17,2	-17,1	-30,3	-18,5	-70,9	-11,4	-13,7	-5,1	-11,9	-10,6
Non residenziale	4,9	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-39,2	-21,7	6,7	-71,7	127,0	117,3	41,6	25,2	67,3

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

### Strumenti per la capitalizzazione

Uno degli scogli per l'accesso al credito delle imprese è la sotto-patrimonializzazione: la marcata differenza tra il capitale sociale dell'impresa e l'indebitamento accumulato rende molte aziende non finanziabili a causa dei limiti imposti da Basilea 3 e dall'Eba.

Oggi sul mercato del credito, gli Istituti sono disponibili a finanziare nuove operazioni di sviluppo coprendo, al massimo, il **70-75% delle spese in conto capitale** (capex), escludendo il costo dell'area.



Per le imprese di promozione immobiliare è vitale riuscire a coprire il gap tra il fabbisogno finanziario e il credito erogato dalla banca.

Nel seguito, sono illustrati due strumenti che possono favorire la capitalizzazione delle imprese di costruzioni. Il primo riguarda un progetto al quale il Mise sta già lavorando, il secondo è una proposta Ance per favorire l'afflusso di capitali privati nelle società di costruzioni.

### **Nuovo strumento MISE per la capitalizzazione delle imprese**

Il MISE sta sviluppando un nuovo strumento finanziario finalizzato alla **capitalizzazione delle imprese**.

Il funzionamento dello strumento dovrebbe essere il seguente: l'impresa, una volta deliberato l'aumento del capitale sociale, potrà chiedere alla banca un finanziamento di importo pari a quello oggetto della delibera di aumento del patrimonio. Se l'istituto di credito valuta positivamente la domanda, si potrà richiedere il cofinanziamento pubblico.

In pratica, l'impresa, sin da subito, avrà a disposizione una linea di credito (pari all'aumento di capitale deliberato) a medio-lunga scadenza (3-10 anni), di importo massimo di **2 milioni** di euro, finanziata al 50% dal Fondo (a tasso d'interesse pari allo 0%); l'altro 50% sarà erogato dalla banca a tassi di mercato.

La restituzione del prestito seguirà un piano d'ammortamento italiano (quote capitali costanti, rate decrescenti) e impegnerà l'impresa ad effettuare, contemporaneamente, aumenti di capitale di pari importo.

**Il nuovo strumento per la capitalizzazione delle imprese può costituire un *driver* di crescita importantissimo.**

Si potranno, infatti, ottenere contemporaneamente due obiettivi: da una parte, ottenere finanza aggiuntiva per affrontare nuovi investimenti; dall'altra, intraprendere un percorso di crescita finanziaria che la renderà più solida nel futuro.

Per le costruzioni, un incentivo di questo tipo appare interessante soprattutto per le operazioni di sviluppo immobiliare, che più di tutte stanno soffrendo la sotto-capitalizzazione.

### **Proposta Ance per incentivare l'investimento dei privati in progetti di sviluppo immobiliare, rigenerazione urbana e housing sociale**

- L'Ance ha sviluppato una proposta normativa per un'**agevolazione fiscale a favore delle persone fisiche, che investono nel capitale di rischio di imprese impegnate in operazioni immobiliari** di rigenerazione urbana, di *housing* sociale e di sviluppo immobiliare.

In particolare, viene previsto per le persone fisiche, non esercenti attività d'impresa, l'applicazione di una **ritenuta del 12,50%** (anziché dell'attuale 26%) **sui dividendi percepiti** relativamente a partecipazioni non qualificate (ovvero partecipazioni al capitale inferiori al 5% in caso di società quotate o del 25% in caso di società non quotate).

Sempre per le persone fisiche, è prevista l'applicazione di una **imposta sostitutiva del 20%** (anziché l'aliquota marginale Irpef) sul 49,72% dei dividendi percepiti relativamente a partecipazioni qualificate (ovvero partecipazioni al capitale superiori al 5 per cento in caso di società quotate o del 25 per cento in caso di società non quotate).

La proposta permetterebbe alle imprese di costruzioni di reperire, sul mercato, nuove risorse sotto forma di *equity*, rendendo possibile il processo di patrimonializzazione.

Questa misura consentirebbe alle aziende del settore di poter accedere ai forme di finanza alternative (per esempio, fondi di *private debt*, *private equity*).

## Strumenti di debito per le imprese

### Fondo di garanzia per le PMI

Attualmente, il sistema di valutazione per l'accesso alla garanzia pubblica è basato su di un sistema di *scoring* automatico, basato su quattro indicatori (copertura finanziaria delle immobilizzazioni, indipendenza finanziaria, copertura degli oneri finanziari, incidenza della gestione caratteristica sul fatturato).

**Gli attuali criteri alla base della valutazione non consentono alle imprese edili di poter accedere al Fondo** come, peraltro, è emerso da uno studio dell'Ance, eseguito insieme a Bureau Van Dijk e alla società di rating modeFinance.

Su 50.000 bilanci di imprese di costruzioni analizzati, è emerso che la crisi ha determinato un aumento sensibile dell'indebitamento delle aziende e una netta riduzione della redditività.

Due fattori che precludono, non solo l'accesso al credito bancario, ma anche la possibilità di usufruire della garanzia fornita dal Fondo.

**Le conclusioni dell'Ance sono state confermate dai dati del Ministero dello Sviluppo Economico riguardanti l'accesso alla garanzia pubblica da parte delle imprese edili**, secondo cui, nel 2014 a fronte di 10.570 domande presentate al Fondo, solo per 264 domande è stata seguita la procedura ordinaria; di queste ne sono state accolte soltanto 50 (pari allo 0,5% del totale delle domande accettate).

Il sistema di *scoring* attuale, infatti, prevede delle soglie per l'edilizia uguali a quelle del settore manifatturiero, dell'alberghiero, della pesca e della piscicoltura.

**Una valutazione di questo tipo è scorretta e, come i fatti dimostrano, fortemente distorsiva e penalizzante.**

### Il nuovo sistema di accesso al Fondo

L'introduzione di un **nuovo sistema di rating specifico per il settore delle costruzioni** che, presumibilmente, **entrerà in vigore nell'autunno 2016** (fine settembre-inizio ottobre), sarà un'importante opportunità per definire una modalità di calcolo che possa tenere in giusta considerazione le peculiarità del comparto che lavora su cicli pluriennali e presenta un livello di indebitamento strutturalmente non confrontabile con gli altri settori economici.

**La filosofia di intervento del Fondo cambierà completamente** perché si è deciso di agevolare maggiormente le PMI con un rating medio-basso (fascia da B- a BBB), mentre quelle di fascia elevata avranno una garanzia più contenuta rispetto al passato (fino ad ora, la copertura dell'80% era valida per tutti).

L'ultima classe considerata, la B-, è associata ad una probabilità di default (PD) del elevata (circa 10%), pari ad un valore che nessuna banca italiana attualmente prende in considerazione perché troppo rischiosa.

**Questo nuovo approccio del Fondo va incontro ai fallimenti di mercato nell'accesso al credito che si sono registrati in questi anni di crisi;** questa impostazione, se attuata nella sua completezza, andrebbe incontro alle richieste di cambiamento che l'Ance ha fatto in questi anni.

**E' opportuno che il Ministero adotti, nel più breve tempo possibile, il nuovo metodo di valutazione delle domande di accesso al Fondo.**

## Forme alternative di finanziamento

In questi ultimi anni si sono affacciati, anche nel nostro mercato dei capitali, i fondi di *private debt*, soggetti in grado di rendere possibile la crescita, interna ed esterna, delle imprese, attraverso un accesso a capitali attraverso il circuito dello *shadow banking*.

I nuovi strumenti di debito introdotti in questi anni hanno determinato dei benefici per le imprese: diversificazione delle fonti di finanziamento, finanziamento di progetti a media-lunga scadenza, ottimizzazione della struttura finanziaria delle imprese (allungamento delle scadenze del debito), oltreché l'opportunità di farsi conoscere alla comunità finanziaria.

Le costruzioni hanno potuto beneficiare in modo molto marginale di queste opportunità.

Verso il settore edile e quello immobiliare si nota una netta chiusura da parte di questi investitori: alla fine del 2014<sup>2</sup>, su 13 fondi di *private debt* italiani e stranieri, 11 escludono le società immobiliari mentre solo 4 dichiarano di voler investire in infrastrutture e trasporti.

Per quanto riguarda, per esempio, i **minibond**, i risultati dei collocamenti sono altrettanto chiari: secondo l'Osservatorio italiano mini-bond del Politecnico di Milano, su un campione di 145 imprese che hanno fatto ricorso ai minibond nel 2015, solo il 6% (9 aziende in tutto) è rappresentato da imprese di costruzioni.

Le principali cause ostative alla diffusione di questa tipologia di strumento possono essere ricercate, oltre che nella citata rischiosità, nella dimensione piccola e media delle imprese edili che, non riuscendo a gestire internamente tale procedura e dovendosi rivolgere a professionisti esterni, devono sostenere costi elevati per l'emissione.

Dalla parte degli investitori, invece, si nota una mancanza di conoscenza del mercato delle costruzioni.

<sup>2</sup> AIFI – Associazione Italiana del Private Equity e Venture Capital – “AIFI presenta: gli operatori del Private Debt” – ottobre 2014

**Proposta Ance: Minibond per le costruzioni**

Per il *real estate* due potrebbero essere i **campi di applicazione** di questo strumento finanziario:

- **gli investimenti nel miglioramento energetico del patrimonio immobiliare nazionale**
- **gli interventi di riqualificazione urbana (oltre, naturalmente, le operazioni di sviluppo immobiliare).**

Per le operazioni di *retrofitting* degli immobili, il profilo rischio-rendimento di questi interventi è ragionevolmente contenuto e il tempo di rientro è mediamente compreso tra i 7 e i 10 anni, due caratteristiche che potrebbero incontrare il favore degli investitori.

L'altro campo in cui questi titoli potrebbero essere emessi è la riqualificazione dei centri urbani, un'attività senza dubbio con un profilo di rischio più complesso da valutare ma che potrebbero avere un ritorno molto elevato, anche in termini sociali.

Con il varo del nuovo sistema di valutazione del merito di credito, il **Fondo di Garanzia può costituire un punto di riferimento importante per le imprese che vogliono emettere titoli, soprattutto per quei settori, come le costruzioni, che maggiormente hanno subito il *credit crunch*.**

Ma è altrettanto importante la sinergia che il Fondo potrà creare con altri soggetti attivi sul territorio.

Per esempio, alcune Regioni, come la Lombardia, hanno sviluppato dei progetti finalizzati a facilitare la diversificazione delle fonti finanziarie a disposizione delle imprese.

Finlombarda ha varato da poco un plafond (**120 milioni di euro**) finalizzato ad assistere le imprese lombarde nelle fasi di emissione dei minibond: la finanziaria regionale è disponibile ad acquistare una parte dei titoli emessi (sino ad massimo del 40% dell'importo delle obbligazioni proposte in emissione da una singola impresa, a condizione che il soggetto emittente sia in grado di raccogliere impegni di sottoscrizione sulla parte rimanente, direttamente o indirettamente) e a rimborsare una parte delle spese legate alla quotazione dei titoli. L'intervento di Finlombarda è, comunque, condizionato dall'analisi del rating sul soggetto emittente, in base ad alcuni parametri economico-finanziari.

- **Sarebbe importante che tra Finlombarda e il Fondo di garanzia si creasse una collaborazione in modo che le imprese che incontrano maggiori difficoltà nell'emissione, come quelle del sistema delle costruzioni, vengano accompagnate sui mercati per rendere possibile una vera e propria diversificazione delle fonti di finanziamento.**
- Sarebbe importante, inoltre, valutare la **possibilità di estendere questa esperienza anche ad altre Regioni italiane, facendo anche leva sulle risorse europee.**