

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

- *Nota di sintesi*

Giugno 2011

NOTA DI SINTESI

Nel 2010 il Pil nella media dei Paesi Ue a 15 è aumentato dell'1,8% nel confronto con l'anno precedente (-4,3% nel 2009).

In Germania la crescita è stata rilevante, +3,6% rispetto al 2009, così come in alcuni Paesi del nord Europa; mentre per l'Italia, Francia e Regno Unito il recupero è risultato più debole (rispettivamente +1,3%, +1,6% e +1,3%).

Le previsioni per il 2011 della Commissione Europea indicano un aumento del Pil dell'1,7% per l'Unione Europea a 15. La crescita economica continuerà ad essere a "due velocità": più intensa nei paesi del Nord-Europa (ad esempio Svezia +4,2%, Finlandia +3,7% e Germania +2,6%) e meno sostenuta in altri Paesi. In Italia è prevista una crescita dell'1,0%.

In alcuni paesi europei la crisi del settore delle costruzioni è stata contrastata da mirate politiche economiche

In questo contesto generale il settore delle costruzioni europeo stenta a riemergere dalla crisi, anche se in alcuni Paesi si evidenziano segnali di ripresa.

Il 2009 si è chiuso in tutti i Paesi dell'UE (15) con forti cali degli investimenti in costruzioni.

Nel 2010, il trend negativo è continuato ma in misura attenuata rispetto al 2009 ed alcuni Paesi segnano risultati positivi. Gli investimenti in costruzioni aumentano in Germania (+2,8%), in Lussemburgo (+2,8%), Regno Unito (+0,2%) e in alcuni paesi scandinavi (Finlandia +2,6%, Svezia +2,9%), mentre tutti gli altri continuano a registrare riduzioni dei livelli produttivi.

Nel 2011 i segnali positivi si consolidano e si estendono ad altri paesi (ad esempio Belgio e Danimarca).

Occorre evidenziare che i paesi con andamenti positivi delle costruzioni sono quelli che hanno registrato nello stesso periodo gli aumenti più significativi del Pil.

Ad esempio, nel caso della Germania alla performance positiva ha contribuito anche il sostegno dato al settore delle costruzioni attraverso incentivi al mercato privato e maggiori investimenti nelle infrastrutture. In questo Paese, infatti, la crescita degli investimenti in costruzioni coinvolge sia il comparto residenziale (+4,3% rispetto al 2009) che il non residenziale (+1% rispetto al 2009).

Anche la Francia sta attuando una serie di misure di sostegno al comparto residenziale, che permetteranno agli investimenti in edilizia residenziale di crescere, nel 2011, dell'1,8%.

Il settore delle costruzioni italiano dentro la crisi

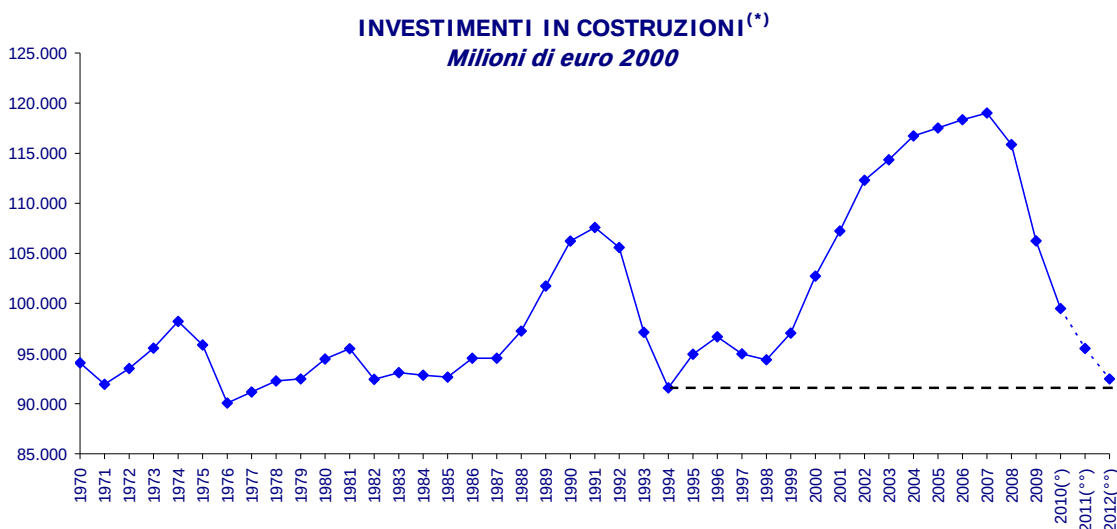
In Italia, invece permane una situazione di forte crisi che, secondo le valutazioni dell'Ance, non si è esaurita nel 2010 ma proseguirà anche nel 2011 e nel 2012.

L'indagine rapida condotta nel mese di maggio scorso dall'Ance ha confermato il permanere della situazione di grave difficoltà in cui operano le imprese.

*Il **2010**, secondo l'Ance, si è chiuso con una riduzione degli investimenti in costruzioni del 6,4%, una flessione maggiore di quella quantificata dall'Istat (-4,3%).*

*Per il **2011** l'Ance rileva un peggioramento delle aspettative produttive rispetto alle attese manifestate dalle imprese nel settembre scorso, che si concretizza con una flessione degli investimenti in costruzioni previsti del 4,0%, contro la precedente indicazione del 2,4%.*

*In assenza di misure che possano produrre effetti immediati sulla produzione, anche per il **2012** si prospetta una ulteriore riduzione del -3,2%.*



(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(**) Stima Ance

(***) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

In quattro anni, dal 2008 al 2011, il settore delle costruzioni avrà perso il 19,8% in termini di investimenti. La produzione di nuove abitazioni si è ridotta del 35,5%, l'edilizia non residenziale privata è diminuita del 19,2%. I lavori pubblici, nello stesso periodo sono diminuiti del 28,7% ma se si tiene conto dell'andamento negativo già in atto dal 2005 il calo produttivo raggiunge il 34,8%. Gli interventi di riqualificazione dello stock abitativo sono rimasti sui livelli del 2007.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI ^(*)								
	2010 Milioni di euro	2008	2009	2010 ^(°)	2011 ^(°°)	2012 ^(°°)	Quadriennio 2008-2011	Quinquennio 2008-2012
	Variazioni % in quantità							
COSTRUZIONI	135.338	-2,7 %	-8,3 %	-6,4 %	-4,0 %	-3,2 %	-19,8 %	-22,3 %
.abitazioni	74.011	-2,1%	-8,9%	-4,9%	-2,0%	-1,7%	-16,9%	-18,2%
- nuove (°)	28.769	-3,7%	-18,8%	-12,4%	-5,9%	-5,3%	-35,5%	-38,9%
- manutenzione straordinaria(°)	45.242	-0,6%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,9%
.non residenziali	61.327	-3,3%	-7,6%	-8,0%	-6,5%	-5,1%	-23,2%	-27,2%
- private (°)	36.312	-2,0%	-8,9%	-5,4%	-4,3%	-3,8%	-19,2%	-22,2%
- pubbliche (°)	25.015	-5,1%	-6,0%	-11,6%	-9,7%	-7,2%	-28,7%	-33,9%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) Stime Ance

(°°) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Gli effetti della crisi sulla struttura produttiva

Il basso profilo della domanda di investimenti in costruzioni e l'assenza di prospettive di miglioramento hanno generato forti contraccolpi sulla tenuta della struttura produttiva. Il numero delle imprese iscritte alle Casse Edili è diminuito del 7,6% nel 2009, del 6,6% nel 2010 e del 7% nel primo bimestre del 2011 rispetto allo stesso periodo del 2010.

Il numero degli operai iscritti alle Casse Edili evidenzia un calo del 9,8% nel 2009 al quale fanno seguito i risultati negativi del 2010 (-8,0%) e del primo bimestre 2011 (-7,6%).

Alla flessione delle ore effettivamente lavorate dagli operai iscritti, risultata pari all'11,2% del 2009 e all'8,4% del 2010, fa seguito nel primo bimestre del 2011 una variazione positiva dello 0,8%, resa possibile, oltre che da fattori esogeni, quali l'effetto delle favorevoli condizioni climatiche, da un maggior impiego della forza lavoro trattata dalle imprese.

Continua ad aumentare il ricorso alla Cassa Integrazioni Guadagni: il numero delle ore autorizzate dalla CIG per i lavoratori del settore è passato da circa 40 milioni di ore nel 2008 a 104 milioni nel 2010 (+157%) e nel primo quadrimestre 2011 si aggiunge un'ulteriore crescita del 10,8%.

La dinamica in atto nei primi quattro mesi dell'anno in corso è sostenuta dal forte incremento della Cassa straordinaria (+98,8%) e della Cassa in deroga (+22,3%) il cui ricorso è maggiormente collegato a situazioni di crisi strutturale delle aziende.

L'ampio ricorso alla Cig testimonia come le imprese del settore stiano ancora cercando di mantenere l'occupazione nonostante la riduzione del mercato, ma non potranno proseguire in questa situazione se non ci sarà un'inversione di tendenza degli investimenti.

Le tensioni tuttora presenti nel mercato del lavoro nel settore delle costruzioni, ben rappresentate dai dati delle casse edili, non trovano invece un'adeguata rispondenza nei risultati diffusi dall'Istat nell'indagine sulle forze di lavoro (indagine campionaria basata su interviste alle famiglie residenti la quale considera "occupati" le persone che, nella settimana di riferimento dell'indagine, hanno svolto almeno un'ora di lavoro e possono essere sia regolari che non regolari).

Sulla base di tali dati, il numero di occupati nelle costruzioni è diminuito in due anni di circa due punti percentuali.

Le imprese iscritte alle Casse Edili (l'iscrizione è obbligatoria per tutte le imprese aderenti al contratto collettivo degli edili) rappresentano l'offerta produttiva più strutturata del settore e si distinguono dalle figure marginali che, in forma individuale o con modalità organizzative improvvisate, trovano opportunità di impiego negli spazi residuali di attività, nella manutenzione ordinaria e nell'edilizia illegale oltre che, probabilmente, in rivoli produttivi che erroneamente vengono attribuiti al settore delle costruzioni.

Le risultanze della rilevazione sulle forze di lavoro evidenziano una scarsa coerenza con la gravità delle flessioni produttive settoriali; si è ritenuto pertanto più attendibile stimare la perdita dei posti di lavoro nelle costruzioni generata dalla crisi sulla base delle tendenze occupazionali denunciate dalle casse edili.

230.000 posti di lavoro persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi

*Con riferimento all'occupazione dipendente, e considerando che il calo delle ore lavorate è di circa il 19% dall'inizio della crisi, si stima che **i posti di lavoro persi nelle costruzioni siano circa 230.000. Considerando anche gli effetti sui settori collegati, la perdita occupazionale complessiva sale a circa 350.000 unità.***

Con la crisi l'occupazione nel settore si è dunque riportata ai livelli di inizio anni 2000.

Consuntivi 2010

Nel 2010, la riduzione degli investimenti in costruzioni (-6,4% in termini reali) coinvolge le nuove abitazioni, l'edilizia non residenziale ed i lavori pubblici. Solo gli interventi di recupero sullo stock abitativo mantengono i livelli produttivi dell'anno precedente.

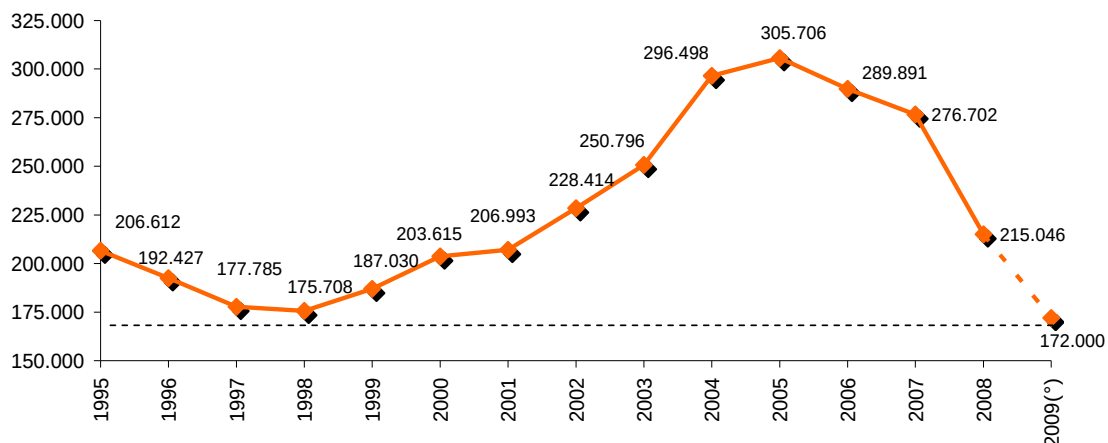
*Gli investimenti in abitazioni si riducono nel 2010 del 4,9% in termini reali rispetto all'anno precedente, come sintesi del **decremento del 12,4% degli investimenti in nuove abitazioni** e di un **aumento dello 0,5% degli investimenti nel recupero abitativo.***

*I livelli produttivi delle nuove costruzioni abitative riflettono l'andamento negativo delle progettazioni: secondo l'Istat il volume dei nuovi fabbricati residenziali per i quali sono stati rilasciati i **per-***

messi di costruzione si è ridotto del 28,7% tra il 2005 e il 2008.

Il numero di abitazioni progettate è passato da 305.706 nel 2005 a 215.046 nel 2008, alle 172.000 stimate nel 2009 (stima Ance). Tra il 2005 e il 2009 il numero di abitazioni concesse si è quasi dimezzato, registrando una flessione del 43,7%.

EDILIZIA RESIDENZIALE: PERMESSI DI COSTRUIRE IN ITALIA **Abitazioni (nuove e ampliamenti) - numero**



(*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

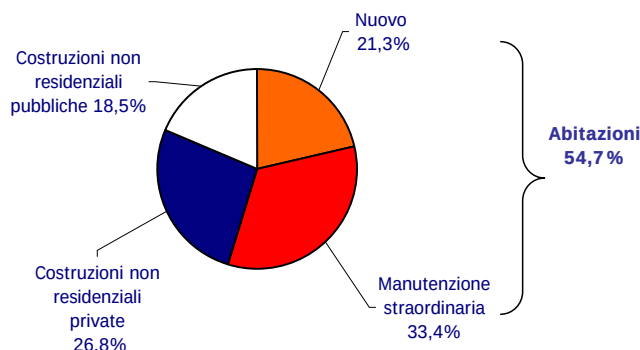
In conseguenza della caduta dei livelli produttivi del comparto abitativo, l'importo dei mutui erogati a supporto degli investimenti residenziali ha evidenziato nel 2010 un ridimensionamento del 3,4% rispetto all'anno precedente (-15% nel 2009).

Timidi segnali positivi si sono manifestati nel mercato immobiliare residenziale, dopo un triennio di risultati negativi. Il modesto aumento delle compravendite di abitazioni nel 2010 (+0,4%) è seguito da un risultato negativo nel primo trimestre 2011 (-3,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

*Gli investimenti effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** che rappresentano, secondo stime Ance, il 60% degli investimenti in abitazioni ed un terzo del totale degli investimenti, mostrano una tenuta dei livelli produttivi. Lo sviluppo degli interventi di manutenzione straordinaria delle famiglie incentivati dalle agevolazioni fiscali ha consentito di compensare le flessioni produttive connesse alla riduzione dei programmi di recupero urbano avviati.*

Le richieste di agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero delle famiglie consolidano la tendenza di crescita con un aumento, nel 2010, dell'11% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+14,3% nel 2009).

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI IN ITALIA NEL 2010:
il peso dei singoli comparti**



Fonte: Ance

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali registrano, nel 2010, una **riduzione dei livelli produttivi pari al 5,4%** (-8,9% nel 2009).

Nel 2010 si assiste ad un ulteriore ridimensionamento dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in immobili non residenziali pari all'1,0% rispetto all'anno precedente che si aggiunge alla flessione del 18,4% del 2009 e del 13,9% del 2008.

In questo comparto, il mercato immobiliare mostra ancora sintomi di cedimento: secondo i dati dell'Agenzia del Territorio il numero delle unità immobiliari compravendute nel 2010 diminuisce, rispetto all'anno precedente, del 5,7% per gli immobili terziari, del 4,0% per gli immobili commerciali e del 3,5% per gli immobili produttivi.

In calo anche gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** con una **flessione dell'11,6% in quantità** (-6,0% nel 2009).

La caduta dei livelli produttivi in questo comparto si inserisce in un contesto di forte riduzione della domanda di lavori pubblici: nel 2010 i bandi di gara pubblicati sono diminuiti del 5,1% nel numero e dell'11,2% nell'importo posto in gara su base annua. Tale flessione conferma il trend degli ultimi anni: tra il 2003 e il 2010 il valore dei bandi su lavori si è ridotto considerevolmente, registrando un calo del 31,6% in termini reali in valore e del 57,8% in numero.

In flessione, inoltre, secondo l'Istat, la spesa per investimenti fissi lordi della Pubblica Amministrazione, rappresentata per circa il 60% da infrastrutture, che evidenzia un calo tendenziale del 16,2% nel 2010.

Previsioni 2011

Peggiorano le valutazioni delle imprese

Secondo l'Ance, gli investimenti in costruzioni, nel 2011, segneranno una nuova flessione (-4,0%), che risulterà di dimensione più contenuta di quelle rilevate nel biennio precedente.

*Le valutazioni delle imprese di costruzioni associate, che nel mese di settembre lasciavano intravedere per il 2011 un possibile contenimento delle flessioni produttive entro il tetto del 2,4%, risultano ora contrassegnate da un **maggior pessimismo** che si traduce in un peggioramento di circa un punto e mezzo percentuale del tasso di variazione già previsto.*

*Gli investimenti in **abitazioni** registreranno una flessione **del 2,0% in termini reali**.*

*La produzione di **nuove abitazioni** si ridurrà nell'anno in corso del **5,9% in quantità** e gli investimenti nel **recupero abitativo** aumenteranno dello **0,5% in termini reali**.*

*Per gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** si stima una contrazione del **4,3% in quantità** e per le **costruzioni non residenziali pubbliche** è prevista una flessione del **9,7% in termini reali**.*

*Le previsioni delle imprese sulla evoluzione della domanda dei committenti mostrano **segnali positivi solo per la domanda di recupero abitativo espressa dalle famiglie**.*

La domanda proveniente dalle famiglie per interventi di recupero delle abitazioni è ritenuta in aumento dal 26% delle imprese, stazionaria dal 50% e in diminuzione dal 24%. Il saldo è positivo (+2%).

In tutti gli altri comparti di attività prevalgono ancora giudizi negativi.

*La **domanda di fabbricati destinati alle attività economiche** nel 2011 è ancora caratterizzata da una larga prevalenza di espressioni negative, comunque più contenuta di quella evidenziata per il 2010 e le indicazioni delle imprese associate connotano le costruzioni **non residenziali pubbliche** come il comparto settoriale più in difficoltà.*

Previsioni 2012

Prospettive ancora negative. Effetti del piano città nel medio periodo

*Le valutazioni delle imprese associate e gli indicatori di contesto generale delineano, anche per il 2012, un **ulteriore ridimensionamento dei livelli produttivi (-3,2%)**.*

Le previsioni 2012 per i diversi comparti produttivi consistono in una riduzione del 5,3% in termini reali delle risorse impiegate in nuove abitazioni e di un incremento dello 0,5% degli impieghi nel recupero abitativo, mentre gli investimenti in costruzioni non residenziali privati diminuiranno del 3,8% e quelli in costruzioni non residenziali pubbliche del 7,2%.

Il “piano per la città” (cfr. Box - Decreto Legge Sviluppo: gli incentivi alle costruzioni private) previsto nel decreto sviluppo, che si configura come una normativa ordinaria e a regime, potrà avere effetti sui livelli produttivi del settore nel medio periodo. Tenendo conto dei tempi necessari per l'attuazione a livello territoriale, gli effetti del piano potranno concretizzarsi a fine 2012.

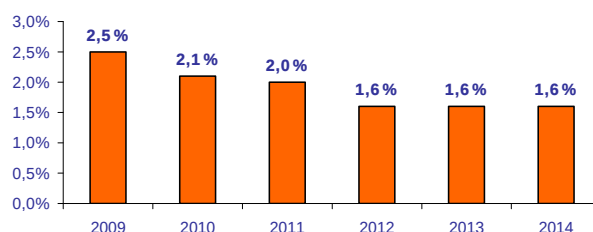
La riduzione della spesa per investimenti della Pubblica Amministrazione

Le previsioni di attività del settore continuano, inoltre, ad essere condizionate dalla riduzione della spesa pubblica.

Nell'arco di circa un anno e mezzo, le previsioni sull'evoluzione degli investimenti fissi lordi pubblici (costituiti, come detto, per circa il 60% da infrastrutture) sono stati più volte revisionate al ribasso. La correzione comporta la sottrazione di 13 miliardi di euro alla spesa per investimenti di competenza del triennio 2010-2012.

L'Italia, nonostante abbia un'incidenza della spesa pubblica (corrente e in conto capitale) sul Pil tra le più elevate d'Europa (52,5% del Pil), destina agli investimenti fissi lordi solo una parte modesta della spesa (2,5% del Pil).

SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER INVESTIMENTI FISSI LORDI - % sul PIL



Elaborazione Ance su Documento di Economia e Finanza 2011

*In Italia, l'incidenza degli investimenti fissi lordi delle Amministrazioni pubbliche¹ rispetto al Pil, pari al 2,5% nel 2009, risulta **inferiore alla media europea (2,8%)** e nettamente più bassa di quella di nove dei sedici Paesi dell'area Euro.*

Tale incidenza, già piuttosto ridotta, è inoltre destinata a diminuire ulteriormente nel corso degli anni. Nel 2010 la quota degli investimenti fissi lordi delle Amministrazioni pubbliche rispetto al Pil scende al 2,1% e le previsioni per gli anni successivi, contenute nel recente Documento di Economia e Finanza, indicano contrazioni ulteriori. Per il 2011 è previsto un calo al 2,0% degli investimenti fissi della P.A. sul Pil ed una ulteriore riduzione all'1,6% è attesa nel 2012 e nei due anni successivi.

Gli investimenti fissi lordi diminuiranno in valore assoluto nei prossimi anni, mentre le spese correnti al netto degli interessi, pur rappresentando il 94% del totale della spesa, cresceranno in valori assoluti.

¹ Comprendono acquisizioni di costruzioni, macchine, attrezzature, mezzi di trasporto, software ecc...

**Gli importanti
effetti
moltiplicatori
delle costruzioni
sull'economia e
sull'occupazione**

Nonostante la forte crisi, il settore delle costruzioni fornisce un importante contributo all'economia del Paese rappresentando circa il 10% degli impieghi del Pil.

Il settore delle costruzioni è, inoltre, in grado di attivare impulsi che si riflettono e si amplificano all'interno del sistema economico su moltissimi settori. Basti pensare che il settore delle costruzioni effettua acquisti di beni e servizi da ben l'80% dell'insieme dei settori economici.

Inoltre, una domanda aggiuntiva di 1 miliardo di euro nel settore delle costruzioni genera una ricaduta complessiva nell'intero sistema economico di 3,374 miliardi di euro ed un aumento di 17.000 occupati, di cui circa 11.000 nel settore delle costruzioni e 6.000 negli altri settori.

**Segnali ancora
negativi per il
mercato
immobiliare
residenziale
italiano, bene solo
alcune grandi
città**

Il mercato immobiliare abitativo in Italia nel triennio 2007-2009 ha subito un forte ridimensionamento: il numero di abitazioni compravendute si è, infatti, ridotto di circa il 30%, riportandosi sui livelli di fine anni '90.

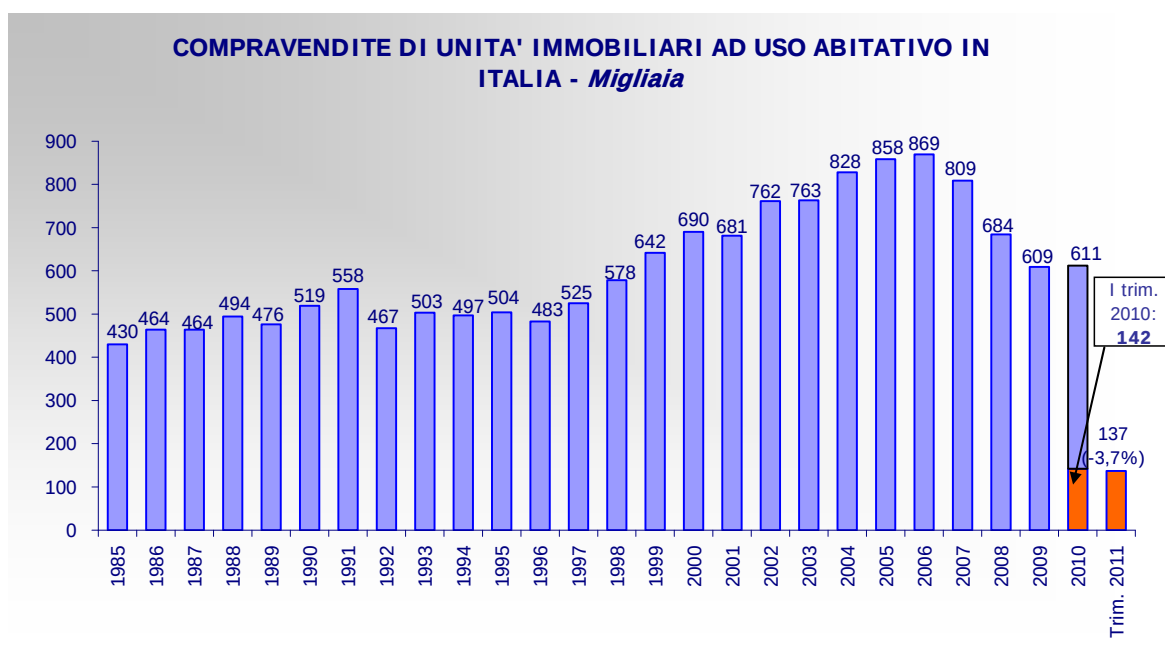
Nel 2010, secondo l'Agenzia del Territorio, si è assistito ad una stabilizzazione del livello degli scambi (+0,4%), interamente dovuta ai risultati positivi del primo semestre.

Nei primi tre mesi del 2011, si registra una riduzione del 3,7% del numero delle abitazioni compravendute, a conferma del trend negativo già in atto nella seconda metà del 2010. La flessione ha riguardato tutto il territorio nazionale, interessando tanto i comuni non capoluogo (-5,0%), quanto i comuni capoluogo (-0,8%).

Tuttavia, la contrazione non ha interessato alcuni grandi centri urbani, che hanno visto crescere i volumi di scambio. In particolare, il mercato immobiliare residenziale di Roma, già in forte ripresa nel 2010, nel primo trimestre 2011 cresce dell'1,3% rispetto al primo trimestre corrispondente. Aumentano le compravendite anche a Torino (+8,7%), a Bologna (+5,7%), a Genova (+5,2%) e a Palermo (+2,4%). Lievi flessioni si registrano a Milano, Napoli e Firenze (rispettivamente -0,9%, -1,5% e -0,7%).

Molteplici sono, infatti, i fattori che hanno impedito una ripresa del mercato immobiliare.

Il difficile accesso ai mutui da parte delle famiglie, dovuto non tanto ai tassi di interesse, che anche nel 2010 si sono mantenuti storicamente bassi, quanto piuttosto alle condizioni stringenti nell'accesso al credito, il persistere delle difficoltà del mercato del lavoro ed infine l'esaurirsi dell'“effetto liquidità” prodotto dallo scudo fiscale.



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

In forte crisi anche il settore immobiliare non residenziale

In forte crisi anche il settore immobiliare non residenziale, che nel primo trimestre 2011 ha perso il 3,6% in termini di unità immobiliari scambiate, confermando la flessione del mercato, che nell'ultimo triennio (2007-2010) ha significato una perdita del 23% del numero degli scambi (riduzione che sale al 30% se si considerano i soli comparti del terziario, commerciale e produttivo).

Stazionarietà dei prezzi di vendita delle abitazioni

La sensibile contrazione del numero di abitazioni compravendute, iniziata nel 2007, non è stata accompagnata da una significativa diminuzione delle quotazioni immobiliari considerando, infatti, che le prime lievi variazioni negative dei valori di scambio si sono manifestate soltanto a partire dal 2009.

Secondo l'Agenzia del Territorio, i prezzi medi nominali delle abitazioni nel 2010 si sono stabilizzati sui livelli dell'anno precedente (+0,1% rispetto al 2009), dopo aver registrato nel 2009 una lieve flessione dello 0,5%.

Considerando solo le aree urbane e intermedie, rilevate da Nomisma, la stima di flessione dei prezzi delle abitazioni è più elevata: nel biennio 2009-2010, le quotazioni medie delle abitazioni hanno registrato una diminuzione del 5,8% in termini nominali nella media delle 13 aree urbane² e del 5,2% nelle 13 aree intermedie³.

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

³ Le 13 aree intermedie sono: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona.

Popolazione e famiglie

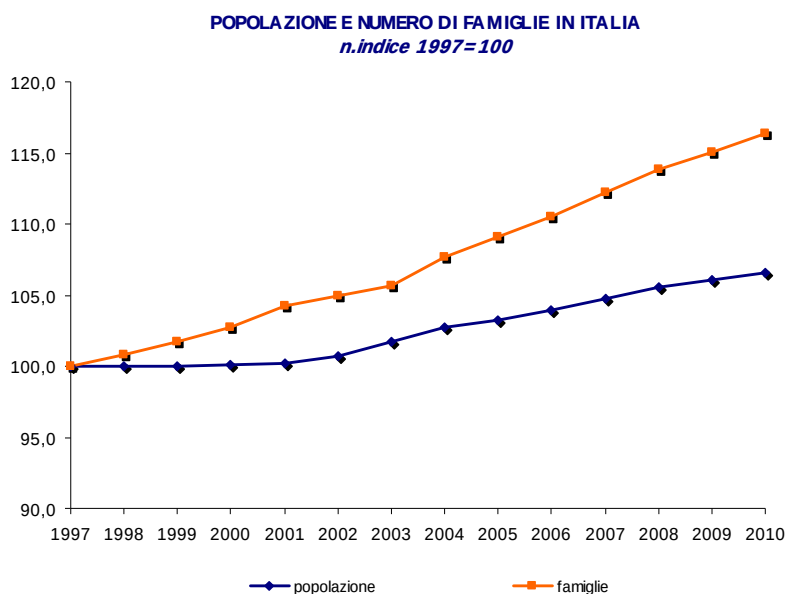
Le opinioni degli operatori immobiliari indicano, anche per il 2011, una sostanziale stabilità nel livello dei prezzi delle abitazioni.

La popolazione italiana ha continuato a crescere in questi ultimi anni, soprattutto per l'apporto positivo delle immigrazioni dall'estero. A partire dal 2004, la crescita è stata più consistente, con un aumento complessivo 2004-2010 del 3,7%.

La popolazione risulta, al momento, in linea con le previsioni diffuse dall'Istat nel 2007 che, nello scenario centrale, prevedono, anche per i prossimi anni, un continuo e lento aumento della popolazione.

Il ritmo di crescita delle famiglie è stato ancora più sostenuto, passando da 22.876.102 nel 2004 a 25.175.793 nel 2010 (+8%).

Un dinamismo, dunque, molto elevato del numero di famiglie ha caratterizzato gli ultimi otto anni.



Si devono, a spiegazione di questo fenomeno, tenere presenti i profondi cambiamenti, sociali e demografici, che hanno riguardato le famiglie italiane, come la diminuzione del numero medio dei componenti (da 2,6 nel 2001 a 2,4 nel 2010).

Inoltre, le famiglie si rimodellano e sono sempre più piccole. Aumentano le persone sole (da 25,5% nel 2003 a 28,4% nel 2010), le coppie senza figli e nuove forme di famiglia si consolidano, i single non vedovi, i monogenitore, le coppie non coniugate, le coppie ricostituite.

Un contributo consistente alla crescita del numero di famiglie è rappresentato dal forte aumento delle famiglie con capofamiglia straniero, pari, al 31 dicembre 2009, a 1.640.727 famiglie che rappresentano il 6,6% del totale.

Quanto pesa questa componente lo si può evidenziare considerando che la variazione del numero totale di famiglie in Italia, tra il 2008 e il 2009, pari a 263.842 unità, è rappresentata per il 44% dall'incremento di famiglie con capofamiglia straniero (115.818 famiglie).

Ulteriore dato che caratterizza la struttura della popolazione è quello relativo all'età. Diversi studi negli ultimi anni si sono soffermati sui profondi cambiamenti demografici che riguardano la popolazione italiana e che vedono un impoverimento delle classi di popolazione con l'età più bassa e, di conseguenza, un forte squilibrio nel rapporto tra generazioni.

Il fabbisogno di abitazioni

In questo scenario si segnala che persiste un fabbisogno abitativo potenziale non soddisfatto.

Dal 2004 al 2009 il numero delle famiglie in Italia è progressivamente aumentato, crescendo, mediamente, secondo i dati Istat, di 338.000 unità l'anno. Nello stesso periodo, le abitazioni progettate sono state mediamente, ogni anno, circa 264.000.

Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta un fabbisogno potenziale di circa 445.000 abitazioni.

I cambiamenti strutturali della popolazione italiana, il perdurare delle difficoltà economiche legate alla crisi, stanno evidenziando una domanda abitativa più articolata tra diverse componenti che richiede una maggiore diversificazione dell'offerta.

Una diversificazione fondata sull'accessibilità, anche solo iniziale, al bene casa (elevata è la percentuale di giovani che permangono nella famiglia di origine proprio per le difficoltà economiche), attraverso politiche di housing sociale, e sulle tipologie edilizie, in funzione delle variegate esigenze.

Reintervenire sulle parti di città esistente può rappresentare una grande opportunità per dare risposte più efficaci alla domanda abitativa.

Occorrono politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno e che favoriscano all'interno delle città una composizione sociale maggiormente mista, invertendo pericolosi processi di polarizzazione (ricchi - poveri, giovani - vecchi, italiani - stranieri).

In Italia non sono state adottate misure destinate a facilitare l'accesso all'abitazione per le fasce più deboli della popolazione, come invece avvenuto in altri paesi europei.

Un nuovo credit crunch al settore delle costruzioni

Ad esempio, in Francia sono stati varati alcuni provvedimenti mirati a facilitare l'acquisto della prima abitazione, a stimolare la riqualificazione energetica degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici a basso consumo energetico.

La crisi del settore diventa sempre più drammatica per moltissime imprese di costruzioni, schiacciate tra un sistema del credito che sta nuovamente chiudendo i rubinetti e una Pubblica Amministrazione che continua a bloccare i pagamenti dovuti per i lavori regolarmente eseguiti.

A tre anni dallo scoppio della crisi finanziaria internazionale, le imprese di costruzioni si trovano nuovamente alle prese con grandi difficoltà di accesso al credito.

Inoltre, anche a causa delle nuove e più stringenti regole introdotte da Basilea 3, le banche hanno assunto un atteggiamento di netta chiusura nei confronti del settore.

Benchè nei primi nove mesi del 2010 si era assistito ad un miglioramento nei flussi di erogazione di nuovi mutui per investimenti nel settore abitativo, i dati di Banca d'Italia relativi al quarto trimestre 2010 evidenziano, invece, che i finanziamenti erogati hanno subito una netta contrazione nell'ultima parte dell'anno.

Se consideriamo la differenza tra il periodo di massima espansione delle erogazioni -il 2007- e il 2010, la caduta è stata notevole: -25% per i mutui erogati per il finanziamento di investimenti in edilizia abitativa, -30,4% per quelli nel non residenziale.

Le imprese associate che hanno partecipato all'Indagine rapida svolta dall'Ance, nel mese di maggio 2011, confermano il netto peggioramento nelle condizioni di accesso al credito.

A fronte di questo forte razionamento dell'offerta, da ormai un anno la domanda di credito da parte delle imprese di costruzioni è in netto aumento. Le motivazioni alla base della crescita della domanda di mutui sono diverse: ristrutturare il debito pregresso, coprire i ritardati pagamenti della P.A. e delle controparti private, finanziare nuovi investimenti, compensare la diminuzione delle risorse provenienti dall'autofinanziamento.

I ritardati pagamenti provocano un aumento delle difficoltà finanziarie delle imprese

In questo contesto di forte razionamento del credito bancario, il costante e progressivo peggioramento delle condizioni di pagamento, da parte della Pubblica Amministrazione, dei lavori regolarmente eseguiti determina un significativo aumento delle difficoltà finanziarie delle imprese.

*I dati dell'indagine rapida di maggio 2011 mettono infatti in evidenza che **continua la dinamica di aumento dei tempi di pa-***

gamento della P.A., in atto da più di 3 anni.

*Il 97% delle imprese di costruzioni che hanno riposto all'indagine indica che non vi è stato nessun miglioramento rispetto alle già difficili condizioni del 2010. **Il 77% delle imprese evidenzia, addirittura, un aumento nei ritardi.***

Secondo i risultati dell'indagine, l'82% delle imprese subisce ritardi nei pagamenti da parte della P.A..

*Il **ritardo medio** segnalato dalle imprese di costruzioni è di **114 giorni**. Ciò significa che le imprese vengono pagate più **di 4 mesi oltre i termini previsti** dalla legge (2,5 mesi), con evidenti ripercussioni sulla contabilità e sulla programmazione dell'attività.*

*Inoltre, **le punte di ritardi continuano a superare i 24 mesi.***

*Il fenomeno indicato come **principale causa di ritardo di pagamento** è il **Patto di Stabilità Interno**. Rimangono significativi anche i ritardi dovuti all'inefficienza dell'amministrazione.*

*Il forte irrigidimento delle condizioni del Patto di stabilità rispetto al 2010 disegna però un **quadro molto più negativo** rispetto all'anno scorso: è, infatti, il 71% delle imprese di costruzioni che lo indica come causa prevalente del ritardo, mentre nell'indagine di maggio 2010 tale quota era pari al 52%. Inoltre, la maggior parte delle imprese indica che la sospensione dei pagamenti da parte degli enti locali è avvenuta con notevole anticipo rispetto all'anno precedente.*

***Per sopperire alla mancanza di risorse, le imprese hanno dovuto sostenere un costo elevato:** in media, tra il 4,9 ed il 6,6% in media per operazioni quali la cessione pro-soluto del credito o la richiesta di uno scoperto in banca.*

**Le risorse per le infrastrutture...
-34% nel
triennio 2009-
2011**

*Dall'analisi del **bilancio dello Stato per il 2011** emerge una **riduzione delle risorse del 18,4% in termini reali rispetto al 2010**. Questo pesante calo si somma a quelli, altrettanto significativi, già osservati nel 2009 (-10,4%) e nel 2010 (-9,5%). Complessivamente le risorse per nuovi investimenti infrastrutturali subiscono una **contrazione di circa il 34% nel triennio 2009-2011** toccando il livello più basso degli ultimi venti anni.*

**Concentrazione
delle risorse e
accentramento
del potere
decisionale**

*Si segnala, inoltre, il progressivo **prosciugamento dei capitoli relativi alla spesa statale decentrata e la contestuale concentrazione delle risorse in soli 4 capitoli** (Fondo per le Aree Sottoutilizzate, Legge Obiettivo, Ferrovie dello Stato, Fondo rotativo per il cofinanziamento dei programmi europei) che assorbono il 74% delle risorse destinate ad infrastrutture.*

Un caso esemplificativo della riduzione della spesa ordinaria dello Stato è rappresentato dall'evoluzione delle risorse a disposizione dei Provveditorati alle Opere Pubbliche che nel 2011 subiscono una

riduzione del 59% rispetto all'anno precedente. Ciò conferma il trend, in atto dal 2009, che ha visto le risorse disponibili per l'intero territorio nazionale subire una contrazione del 75% nel triennio, passando da 184 milioni di euro del 2008 a 46 milioni di euro del 2011.

*Si assiste quindi ad un **accentramento del potere decisionale** in pochi centri di spesa (Ministeri dell'Economia, delle Infrastrutture e Trasporti e dello Sviluppo economico) e, allo stesso tempo, a una conseguente **riduzione dell'autonomia di spesa** dei vari Ministeri.*

*E', quindi, evidente che **il futuro delle opere pubbliche in Italia è strettamente legato alle dinamiche dei maxi-capitoli prima ricordati.***

Ancora pari a zero le risorse per l'Anas

*La manovra di finanza pubblica per il 2011 **non prevede alcun contributo annuale in conto capitale per l'Anas.***

E' da due anni che l'Ente per le strade non riceve i fondi ordinari necessari allo svolgimento della sua regolare attività, con gravi conseguenze sia sullo sviluppo, sia sulla manutenzione di tutta la rete stradale.

Drastica riduzione delle risorse per le Ferrovie

Si tratta delle risorse destinate alle opere ordinarie, per lo più di piccola e media dimensione, e all'attività di manutenzione straordinaria.

*Anche le **Ferrovie dello Stato** hanno subito una riduzione delle risorse (-922 milioni nel triennio 2011-2013), che rischia di provocare un sostanziale congelamento della spesa per nuovi interventi ferroviari.*

Il necessario riequilibrio dei conti pubblici non deve compromettere l'indispensabile adeguamento infrastrutturale del Paese, il cui ritardo nei confronti dei principali partner europei è stato determinato da una politica economica che ha costantemente ridotto la spesa in conto capitale e che non è riuscita a comprimere le spese correnti.

*Basti ricordare che **le risorse destinate a nuove infrastrutture rappresentano solo l'1,7% della spesa complessiva prevista nel bilancio dello Stato per il 2011, che ammonta a circa 742 miliardi di euro.***

Accelerare la spesa

*Oltre alla diminuzione di stanziamenti per nuove infrastrutture, continua a preoccupare la **lentezza con la quale vengono spese le risorse disponibili.***

Emerge un'esigenza di maggiore efficienza e accelerazione della realizzazione delle infrastrutture.

La mancata attuazione del Piano Cipe

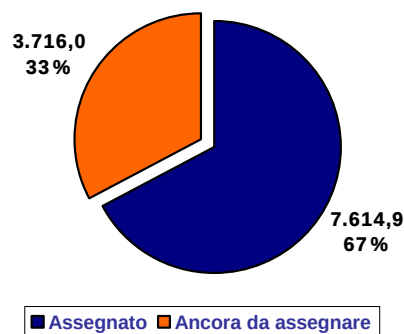
Ciò vale in particolare per il "Piano delle opere prioritarie", approvato dal Cipe il 26 giugno 2009, che ha di fatto assunto i connotati di Piano infrastrutturale anticrisi e prevede investimenti pubblici per un importo pari a 11,33 miliardi di euro che sono stati destinati a grandi

opere della Legge Obiettivo e a 5 programmi di opere medio-piccole (3,4 miliardi di euro).

Dopo lo sforzo compiuto all'inizio della legislatura per chiarire il quadro delle risorse ed approvare il Piano, l'impegno dell'Esecutivo non è infatti proseguito nella fase di attuazione del programma. Al contrario sembra esserci stata una **volontà di rallentare la spesa per infrastrutture**.

I risultati di questa azione sono evidenti: **a due anni dall'approvazione del Piano Cipe ancora un terzo dei finanziamenti, pari a 3,7 miliardi di euro, deve essere confermato.**

CIPE: PIANO DELLE OPERE PRIORITARIE
Il quadro delle assegnazioni - Risorse pubbliche
Valori in milioni di euro



Nota: Totale Piano opere prioritarie finanziato con risorse pubbliche=11.330,9 milioni di euro

Fonte: Elaborazione ANCE su delibere Cipe, Leggi n° 77/2009 e n°102/2009 ed esiti riunioni Cipe

I programmi di **opere medio-piccole**, dotati complessivamente di 3,4 miliardi di euro, sono quelli che registrano i **tempi più lunghi** per la decisione politica di assegnazione dei fondi, con solo il 45% dei fondi confermati. Per questi programmi, da più di un anno, non si registra nessuna nuova assegnazione di risorse da parte del Cipe.

Di fatto, **le ricadute del Piano sul mercato delle nuove opere pubbliche sono ancora limitate.**

Delle risorse complessive, 3,4 miliardi di euro sono stati assegnati ad **interventi già affidati in passato a General Contractor** i cui cantieri non avranno un effetto rapido in termini di spesa e circa 1,1 miliardi di euro è stato assegnato alla **prosecuzione di cantieri in corso** anche se le risorse di cassa non sono ancora state trasferite dallo Stato.

1,9 miliardi di euro corrispondono a **gare ancora da bandire** -di queste risorse, circa i due terzi riguardano interventi medio-piccoli- e **1,3 miliardi di euro**, pari al 17% delle risorse confermate (l'11% del valore del Piano), **corrispondono ad opere bandite**. Per questi ultimi interventi, però, nella maggior parte dei casi, si registrano ri-

tardi nell'avvio dei cantieri dovuti al rinvio del trasferimento delle risorse di cassa da parte dello Stato.

PIANO CIPE: LA DESTINAZIONE DELLE RISORSE CONFERMATE

Valori in milioni di euro

Destinazione	Importo	% su totale risorse confermate	% su totale risorse Piano cipe
Prosecuzione opere in corso	1.079,2	14,2	9,5
Opere affidate a General contractor	3.376,0	44,3	29,8
Opere da bandire	1.877,9	24,7	16,6
Opere bandite	1.269,8	16,7	11,2
Opere non infrastrutturali	12,0	0,2	0,1
TOTALE	7.614,9	100,0	67,2

Elaborazione e stima Ance su documenti pubblici

Soltanto a due anni dall'approvazione del Piano Cipe i primi fondi stanno per trasformarsi in cantieri ma permane la forte incertezza sulle risorse di cassa per pagare i lavori.

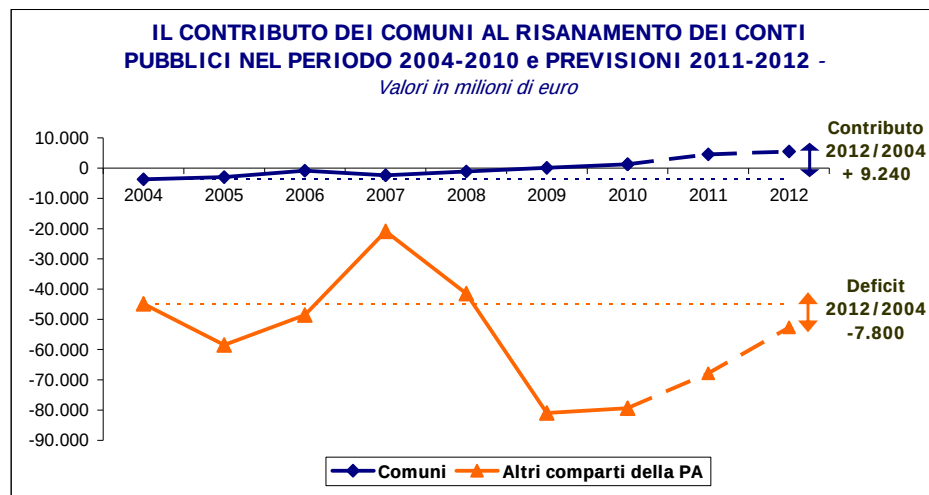
In questo contesto, poi, preoccupa particolarmente il basso stato di avanzamento dei programmi di opere medio-piccole per i quali quasi il 90 % delle risorse rimangono ancora da attivare.

Prevista una forte riduzione degli investimenti degli enti locali dovuta al Patto di stabilità interno

*La diminuzione degli stanziamenti per nuove infrastrutture a livello nazionale si accompagna inoltre ad una **progressiva riduzione degli investimenti a livello locale** che sarà accelerata dalla **vigorosa riduzione dei trasferimenti** a Regioni, Province e Comuni operata con la Manovra d'estate 2010 e al **forte irrigidimento del Patto di stabilità interno**.*

*Questo peggioramento delle condizioni del Patto provocherà, secondo le valutazioni dell'Anci, una **riduzione di circa 2,9 miliardi di euro degli investimenti** (pagamenti e nuove infrastrutture) **dei Comuni nel 2011 rispetto all'anno scorso**.*

L'entità, senza precedenti, dell'ulteriore irrigidimento del Patto di stabilità per i Comuni appare sorprendente, se si considera che nel corso degli ultimi anni i Comuni hanno già fornito un sostanziale contributo al risanamento dei conti pubblici. Inoltre, il progressivo restringimento della capacità d'investimento dei Comuni e degli altri enti locali è stato accompagnato da un aumento della spesa da parte delle Amministrazioni centrali che sarà solo parzialmente recuperato da qui al 2012.



Elaborazione Ance su dati Anci e documenti ufficiali

La modifica delle regole del Patto di stabilità interno disposta dal Governo nell'ambito dell'ultima Legge di stabilità e del decreto Milleproroghe non è risolutiva perché non modifica l'entità della stretta prevista nella Manovra d'estate 2010.

La prospettiva è quindi quella di un ulteriore aumento dell'ammontare dei ritardati pagamenti per lavori pubblici degli enti locali.

Regionalizzare il Patto di stabilità interno

Non vi è dubbio che la risoluzione del problema del Patto di stabilità debba essere ricercata nell'allentamento dei vincoli fissati per gli enti locali e nella modifica strutturale delle regole del Patto al fine di evitare l'accumulo di residui passivi.

Allo stesso tempo, però, non bisogna trascurare alcune possibilità offerte dalla normativa attuale per limitare gli effetti negativi del Patto.

*Una di queste consiste nel potenziare il ruolo di coordinamento della finanza locale da parte delle Regioni attraverso la **regionalizzazione del Patto di stabilità interno**, passando da una visione centralistica ad una **visione decentrata** dell'applicazione del Patto e prevedendo la sua gestione a livello locale.*

*Da una parte, la regionalizzazione permette di introdurre margini di flessibilità in grado di consentire un aumento della capacità di spesa degli enti locali e **lo sblocco di parte dei pagamenti per opere pubbliche**. Dall'altra, la regionalizzazione consente di assicurare una **maggiore sostenibilità della finanza locale** in una prospettiva di medio periodo, evitando pesanti sanzioni che abbattano ulteriormente la capacità di investimento di enti in equilibrio di bilancio ma che risultano inadempienti ai sensi della normativa nazionale.*

Le potenzialità dello strumento sono dimostrate dai dati della Corte dei Conti: nel 2010, circa **2,3 miliardi di euro di autorizzazioni di spesa** –ai sensi delle regole del Patto di stabilità interno- **non sono state utilizzate da parte degli enti locali**. Con la regionalizzazione, questa somma avrebbe potuto essere ridistribuita a favore degli enti che avevano disponibilità di cassa ma erano limitati nei pagamenti proprio dalle stringenti regole del Patto.

Appare quindi opportuno che tutte le Regioni attuino la Regionalizzazione del Patto di stabilità a partire dal 2011.

Accelerare i programmi dei fondi strutturali e del Fas

Nel contesto di taglio ai trasferimenti statali delineato dalla Manovra d'estate 2010, le risorse dei **fondi strutturali e del fondo per le aree sottoutilizzate (Fas)** relativi al periodo 2007-2013 rappresentano in molte Regioni una parte importante dei fondi che gli enti locali possono investire in infrastrutture nel 2011 e negli anni successivi.

A livello nazionale, questi programmi prevedono complessivamente **41,5 miliardi di euro di investimenti in costruzioni**, pari al 38% delle risorse della programmazione unitaria, e possono dare un contributo significativo alla tenuta del settore.

Di queste risorse, circa 35,3 miliardi di euro sono destinati al Mezzogiorno e circa 6,2 miliardi di euro al Centro-Nord.

Gli enti regionali hanno un ruolo centrale nell'attuazione delle misure di interesse del settore. Quasi i tre quarti delle risorse destinate ad infrastrutture e costruzioni (il 72%), pari a circa 29,7 miliardi di euro, sono infatti gestiti a livello regionale.

RISORSE DEI FONDI STRUTTURALI E FAS 2007-2013 DESTINATE AD INFRASTRUTTURE E COSTRUZIONI - Valori in milioni di euro

Tipologia di programma	TOTALE	di cui Mezzogiorno	di cui Centro-Nord
Programmi nazionali	11.727,0	10.350,9	1.376,1
Programmi regionali ed interregionali	29.726,2	24.975,0	4.751,2
Totale	41.453,2	35.325,9	6.127,3
<i>Ripartizione percentuale</i>	<i>100%</i>	<i>85%</i>	<i>15%</i>

Elaborazione e stime Ance su documenti pubblici

Fondi strutturali: spesa vincolata dal Patto di stabilità interno

In linea generale, serve uno scatto di efficienza per garantire un rapido ed efficiente utilizzo dei fondi.

*L'avanzamento di tutti i programmi finanziati con i **fondi strutturali europei** (nazionali e regionali), che prevedono complessivamente 16,5 miliardi di euro di investimenti di interesse del settore, risulta ancora molto basso. In particolare, a livello regionale, solo il 21% delle risorse sono state impegnate ed il 10,8% pagato.*

Lo scarso livello di avanzamento di tutti programmi, in parte determinato dal blocco della quota di cofinanziamento nazionale provocata dal Patto di stabilità interno, rischia di provocare la restituzione di ingenti risorse a Bruxelles a fine 2011.

Secondo le stime dell'Ance, il 13% delle risorse destinate ai programmi Fesr, pari a 5,7 miliardi di euro, sono a rischio disimpegno automatico a fine anno. Di queste risorse, circa 2,4 miliardi di euro riguardano il settore delle costruzioni.

**Fondo per le
aree
sottoutilizzate:
risorse bloccate
dall'Esecutivo**

*Per quanto riguarda i **fondi Fas**, preoccupa la **situazione di stallo** dei programmi regionali del periodo 2007-2013 che prevedono 13,3 miliardi di euro per infrastrutture e costruzioni: per 10 programmi, si aspetta da quasi due anni l'approvazione del Cipe mentre per gli altri 10 programmi, nonostante l'approvazione, non vengono trasferite alle Regioni le risorse necessarie per avviare gli interventi.*

Da due anni, quindi, si aspetta quindi lo sblocco delle risorse statali per poter avviare tutte le infrastrutture previste nei PAR Fas 2007-2013.

**La riprogramma-
zione dei fondi
strutturali e Fas**

La riprogrammazione dei fondi strutturali e FAS regionali annunciata a fine novembre 2010 rischia di ritardare ulteriormente l'utilizzo di queste risorse e di ridurre l'importo a disposizione per infrastrutture e costruzioni (circa 30 miliardi di euro prima della riprogrammazione).

Rischia quindi di venire a mancare il finanziamento di tante piccole e medie opere infrastrutturali diffuse sul territorio, necessarie a garantire la qualità della vita dei cittadini.

*Per questa ragione, appare urgente **attivare le risorse programmate da mesi senza ulteriori riprogrammazioni.***