ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

- ***NOTA DI SINTESI***

Dicembre 2011

I N D I C E

NOTA DI SINTESI 5

L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA 25
PRECONSUNTIVI 2011 25
Box – Le stime Ance degli investimenti in costruzioni per comparto produttivo 30
PREVISIONI 2012 37
Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire 42
Box – La revisione dei conti economici nazionali 47
Box – Il contributo del settore delle costruzioni all'economia 51
Box – Decreto Legge Sviluppo: l'attuazione regionale del "piano città" 54
Box – Decreto Legge "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità ed il consolidamento dei conti pubblici" - Misure fiscali: contenuti ed osservazioni 57
Box – Indagine sulla percezione dell'andamento della filiera del cemento 60

L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI 63
IL MERCATO DEL LAVORO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI 64
Casse Edili e Istat a confronto 64
L' indagine Istat sulle forze di lavoro: i principali risultati per il settore delle costruzioni 65
IL LAVORO IRREGOLARE 75
Box – La Cassa Integrazione Guadagni 76

IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI 78
LE IMPRESE DI COSTRUZIONI DI FRONTE ALLA NUOVA RESTRIZIONE DEL CREDITO 78
I MUTUI PER NUOVI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI 80
I MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI 83
Box – Gli strumenti a disposizione delle imprese per superare la crisi 84

LE TENDENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA 86
I CICLI DEL SETTORE IMMOBILIARE DAL 1965 AL 2011 86
LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA DELLE ABITAZIONI: GLI EFFETTI MACROECONOMICI E IL FATTORE DEMOGRAFICO 88
Box – Volatilità dei prezzi degli immobili e politiche economiche in uno studio dell'Ocse 91
NUOVI FABBISOGNI ABITATIVI: L'HOUSING SOCIALE 93
Box – La condizione abitativa dei giovani e le residenze per studenti 94
L'ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE 96
L'ANALISI DEI PREZZI NELLE 13 AREE URBANE 99

POPOLAZIONE, FAMIGLIE E CITTA' 102
POPOLAZIONE E FAMIGLIE 102
LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE NEI GRANDI COMUNI ITALIANI 104
IL PARADIGMA DELLA SOSTENIBILITÀ: RIPROGETTARE LE PERIFERIE E RICOMPATTARE LA CITTÀ 105

UNA VISIONE NUOVA E STRATEGICA PER LO SVILUPPO: RISPARMIARE ENERGIA 108
L'OFFERTA DI IMMOBILI AD ALTO RENDIMENTO ENERGETICO 110

LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE 112
Il Fondo per le Aree Sottoutilizzate 115
Il Piano Cipe delle opere prioritarie del 26 giugno 2009 116
Ferrovie dello Stato 118
Anas 119
Box - Il piano Cipe delle opere prioritarie 120
Box – Un Programma per l'Edilizia Scolastica 123

L'UTILIZZO DELLE RISORSE DEI FONDI STRUTTURALI E DEL FONDO PER LE AREE SOTTOUTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE 126
LE RISORSE PER INFRASTRUTTURE E COSTRUZIONI 126
L'AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI DEI FONDI STRUTTURALI E FAS 128

RITARDATI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E PATTO DI STABILITA' 135
L'INDAGINE ANCE SUI RITARDATI PAGAMENTI DELLA P.A. 136
LEGISLAZIONE ITALIANA E DIRETTIVA EUROPEA SUI RITARDATI PAGAMENTI 139
PATTO DI STABILITÀ INTERNO 141

I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA 147
L'ANDAMENTO DEI BANDI DI GARA D'APPALTO PER LAVORI PUBBLICI NEL PERIODO GENNAIO-SETTEMBRE 2011 148
LA STRUTTURA DEL MERCATO DEI LAVORI PUBBLICI IN ITALIA 153
LA STRUTTURA DEL MERCATO DEI LAVORI PUBBLICI CON L'INTEGRAZIONE DEI DATI AVCP 153
Box – Il project financing per l'infrastrutturazione del Paese 156
Box – I bandi di gara e gli affidamenti diretti delle concessionarie autostradali 158
IL MERCATO DEI SERVIZI PUBBLICI LOCALI 159

ALLEGATO 163

NOTA DI SINTESI

Lo scenario macroeconomico risulta caratterizzato da forti elementi di criticità generati dalle tensioni finanziarie alle quali è esposto il debito sovrano italiano e quello di altri Paesi appartenenti all'eurozona.

La sfiducia e le sempre maggiori difficoltà di accesso al credito hanno intaccato l'economia reale e le già basse attese di crescita economica nel prossimo anno sono ormai compromesse. Secondo le previsioni dell'Ocse il Pil italiano si ridurrà nel 2012 dello 0,5% dopo la modesta crescita stimata per l'anno in corso (0,7%).

Il peggioramento del portafoglio ordini delle imprese di costruzioni

In questo contesto le valutazioni congiunturali rilasciate delle imprese associate risultano, a distanza di sei mesi, caratterizzate da un più diffuso e netto pessimismo circa le prospettive settoriali.

Secondo l'indagine congiunturale condotta in ottobre dall'Ance presso le imprese associate il 63,4% delle aziende valuta bassa la consistenza del proprio portafoglio ordini contro il 31,9% che ne riscontra la normalità e il residuo 4,7% che la ritiene elevata.

Rispetto a sei mesi prima il peggioramento è rilevante: nel mese di maggio il portafoglio ordini risultava basso per il 42,7% delle imprese, normale per il 55,4% ed elevato per l'1,9%.

La crisi, in atto nel settore delle costruzioni dal 2008, non è ancora finita. Continua a coinvolgere sia il comparto pubblico che quello privato con la sola eccezione della manutenzione delle abitazioni che tiene i livelli di mercato degli anni precedenti.

La crisi non è finita

*Secondo l'Ance il **2011** si chiuderà con una **riduzione degli investimenti in costruzioni del 5,4%** ed una **ulteriore diminuzione del 3,8% è prevista per il 2012.***

*In cinque anni, **dal 2008 al 2012**, **il settore delle costruzioni avrà perso il 24,1%** in termini di investimenti che torneranno sui livelli della metà degli anni '90. Risultati molto negativi segnano la produzione di nuove abitazioni che nel quinquennio avrà perso il 40,4%; in forte calo è anche l'edilizia non residenziale privata con una diminuzione del 23,3%. Per i lavori pubblici, la riduzione degli investimenti, nello stesso periodo si attesta al 37,2% ma se si tiene conto dell'andamento negativo già in atto dal 2005 il calo produttivo raggiunge il 44,5%.*

Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostra segnali positivi e si colloca su un livello di investimenti che supera del 6,3% quello del 2007.

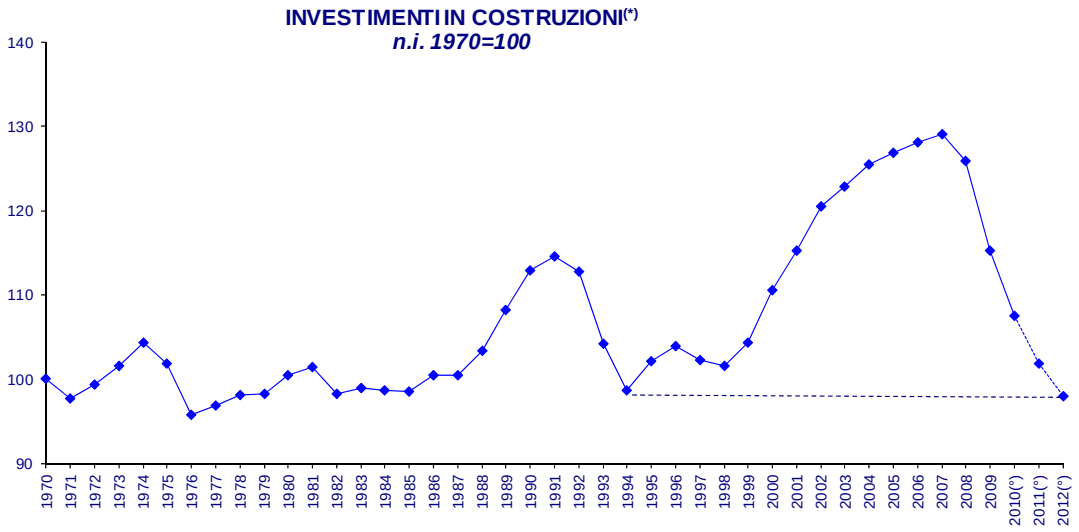
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(*)

	2010 Milioni di euro	2008	2009	2010(°)	2011(°)	2012(°)	Quadriennio 2008-2011	Quinquennio 2008-2012
		Variazioni % in quantità						
COSTRUZIONI	**140.611**	**-2,4%**	**-8,5%**	**-6,6%**	**-5,4%**	**-3,8%**	**-21,1%**	**-24,1%**
.abitazioni	71.118	-0,4%	-9,4%	-5,2%	-2,9%	-2,1%	-16,8%	-18,6%
- nuove (°)	*30.419*	*-3,7%*	*-18,7%*	*-12,4%*	*-7,5%*	*-6,0%*	*-36,6%*	*-40,4%*
- manutenzione straordinaria(°)	*40.699*	*3,5%*	*0,6%*	*1,1%*	*0,5%*	*0,5%*	*5,8%*	*6,3%*
.non residenziali	69.493	-4,4%	-7,6%	-8,1%	-7,9%	-5,6%	-25,3%	-29,5%
- private (°)	*40.455*	*-2,2%*	*-8,1%*	*-5,4%*	*-6,0%*	*-4,0%*	*-20,1%*	*-23,3%*
- pubbliche (°)	*29.038*	*-7,2%*	*-7,0%*	*-11,6%*	*-10,5%*	*-8,0%*	*-31,7%*	*-37,2%*

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

(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat



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

(°) Stima Ance

Gli effetti della crisi sulla struttura produttiva e sulla filiera

Il profilo recessivo della domanda di investimenti in costruzioni e l'assenza di prospettive di miglioramento continuano a generare forti contraccolpi sulla tenuta della struttura produttiva.

*Il numero delle imprese iscritte alle **Casse Edili**, già diminuito del 7,6% nel 2009 e del 6,6% nel 2010, mostra un'ulteriore riduzione tendenziale del 5,8% nei primi nove mesi del 2011.*

Il numero degli operai iscritti alle Casse Edili, dopo la flessione del 9,8% nel 2009 e dell'8,0% nel 2010, registra un altro risultato negativo nell'anno in corso (-6,8% nei primi nove mesi dl 2011).

Le ore effettivamente lavorate dagli operai iscritti (-11,2% nel 2009 e -8,4% nel 2010) si riducono ulteriormente del 5,0% nel periodo gennaio-settembre 2011.

*Continua ad ampliarsi il ricorso alla **Cassa Integrazioni Guadagni**: il numero delle ore autorizzate dalla CIG per i lavoratori del settore, cresciuto da circa 40 milioni di ore nel 2008 a 104 milioni nel 2010, aumenta, nei primi 10 mesi del 2011, del 4,5% rispetto allo stesso periodo del 2010.*

In particolare l'incremento registrato nel 2011 è da imputare all'incremento della Cassa straordinaria (+126,7%) e della Cassa in deroga (+5,1%) alle quali si accede principalmente nelle situazioni di crisi strutturale delle aziende. Le ore autorizzate dalla Cassa ordinaria risultano invece diminuire dell'11,6%.

L'ampio ricorso alla Cig testimonia come le imprese del settore stiano ancora cercando di mantenere l'occupazione nonostante la forte 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, dalla fine del 2008 al primo semestre 2011 del 6,5%.

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.

250.000 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 20% dall'inizio della crisi, si stima che **i posti di lavoro persi nelle costruzioni siano circa 250.000. Considerando anche gli effetti sui settori collegati, la perdita occupazionale complessiva sale a circa 380.000 unità.***

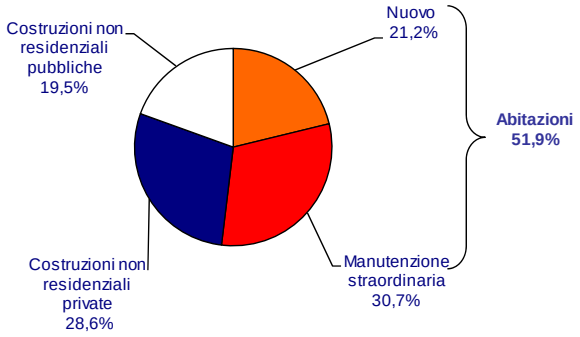
*L'impatto sui **settori fornitori di materiali e manufatti** continua ad essere negativo. Secondo l'Istat, la maggior parte di essi, già oggetto negli anni precedenti di importanti riduzioni, vede contrarsi nei primi nove mesi del 2011 i volumi produttivi.*

Rispetto al corrispondente periodo del 2010 la produzione diminuisce del 3,3% per il cemento, del 2,0% per la produzione di calce e gesso, del 6,3% per la fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia, del 6,4% per la fabbricazione di prodotti di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia, dell'11,5% per la fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia e del 10,8% per la fabbricazione di porte e finestre in metallo.

Investimenti in costruzioni in calo del 5,4% nel 2011

Nel 2011, la riduzione degli investimenti in costruzioni (-5,4% 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.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI IN ITALIA NEL 2011: il peso dei singoli comparti

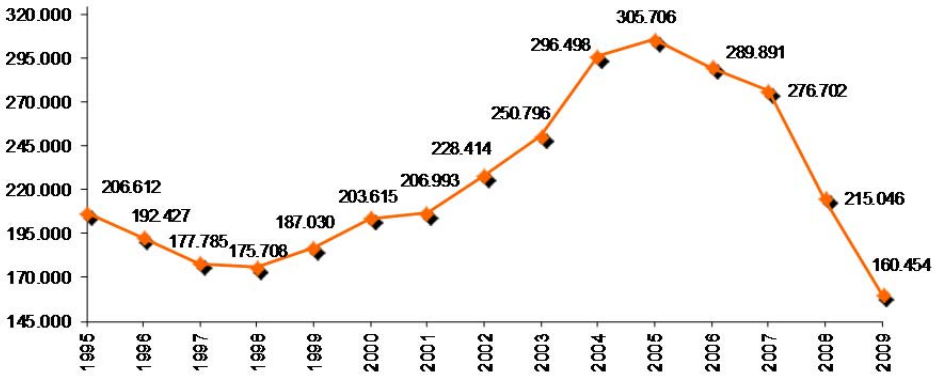


Fonte: Ance

Gli investimenti in abitazioni si riducono nel 2011 del 2,9% in termini reali rispetto all'anno precedente, come sintesi del ***decremento del 7,5% 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 numero di permessi rilasciati dai comuni per la costruzione di abitazioni è passato da 305.706 nel 2005 a 160.454 nel 2009 . Tra il 2005 e il 2009 il numero di abitazioni concesse è pertanto quasi dimezzato, registrando una flessione del 47,5%.

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE
numero



Elaborazione Ance su dati istat

L'importo dei mutui erogati a supporto degli investimenti residenziali ha evidenziato nel primo semestre 2010 un ridimensionamento del 16% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-3,3% nel 2010 e -15% nel 2009).

Segnali negativi continuano a provenire dal mercato immobiliare residenziale. Alla riduzione del 29,6% del numero di compravendite di abitazioni verificata tra il 2008 ed il 2010, si aggiunge un ulteriore calo del 3,3% nei primi nove mesi dell'anno in corso rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Gli investimenti effettuati per la ***riqualificazione del patrimonio abitativo*** *mostrano una tenuta dei livelli produttivi (+0,5%) grazie alle agevolazioni fiscali previste per le famiglie.*

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali *registrano, nel 2011, una* ***riduzione dei livelli produttivi pari al 6,0%*** *(-5,4% nel 2010).*

Secondo l'ultimo sondaggio congiunturale della Banca d'Italia, il 64,1% delle imprese dell'industria in senso stretto e dei servizi dichiara di realizzare nel corso del 2011 una spesa per investimenti pari a quella programmata mentre il 23,5% ne denuncia il ridimensionamento e il rimanente 12,4% un aumento. Il volume di investimenti effettivamente realizzato si è, quindi, ridimensionato in misura più accentuata di quanto già previsto per i programmi di spesa

In calo anche gli ***investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche*** *che registrano una* ***flessione del 10,5%% in quantità*** *(-11,6% nel 2010).*

La caduta dei livelli produttivi in questo comparto si inserisce in un contesto di forte riduzione della domanda di lavori pubblici: nei primi nove mesi 2011 i bandi di gara pubblicati sono diminuiti del 10,3% in numero e del 12,6% in termini reali nell'importo posto in gara rispetto allo stesso periodo del 2010. Tale flessione conferma il trend degli ultimi anni: tra il 2003 e il 2010 il valore dei bandi si è ridotto considerevolmente, registrando un calo del 32% in termini reali e del 57,8% in numero.

Il mercato dei lavori pubblici sottratto alla concorrenza

Il mercato dei lavori pubblici, fortemente ridimensionato per il progressivo taglio di risorse attuato con scelte di bilancio mirate a contenere la spesa pubblica, è inoltre alterato dalla presenza di lavori sottratti alla concorrenza o a concorrenza ridotta.

Prospettive ancora negative per il 2012

Già a giugno scorso le valutazioni delle imprese associate avevano indotto l'Ance a delineare un quadro di riferimento del settore più negativo rispetto a quello di sei mesi prima e a prospettare una situazione di criticità anche per il 2012. Il maggior pessimismo che caratterizza i risultati dell'indagine svolta a ottobre e gli indicatori di contesto inducono a formulare uno scenario di previsione 2012 di ulteriore ridimensionamento dei livelli produttivi ***(-3,8%).***

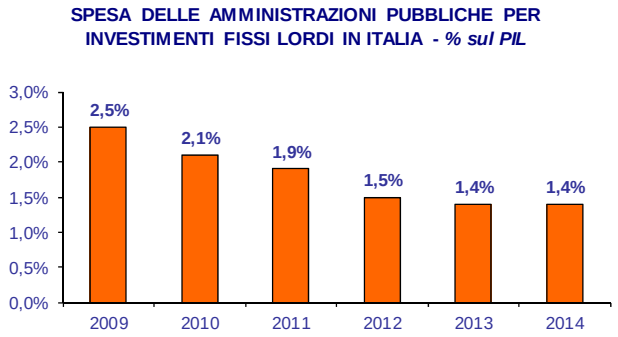
Le previsioni negative continuano a coinvolgere tutti i comparti produttivi ad eccezione degli interventi di riqualificazione. Una riduzione del 6,0% in termini reali è prevista per le risorse impiegate in nuove abitazioni a fronte di una tenuta (+0,5%) degli impieghi nel recupero abitativo; gli investimenti in costruzioni non residenziali privati diminuiranno del 4,0% e quelli in costruzioni non residenziali pubbliche dell''8,0%.

Il "piano per la città" 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, alcuni effetti del piano potranno concretizzarsi a fine 2012.

Bassa e in riduzione la spesa per investimenti della Pubblica Amministrazione rispetto al Pil

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

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).



Elaborazione Ance su Nota di aggiornamento del Documento di Economia e Finanza - Sett. 2011

*In Italia, l'incidenza degli investimenti fissi lordi delle Amministrazioni pubbliche[1] 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 contenuta, si è ridotta al 2,1% nel 2010 ed è inoltre destinata a diminuire ulteriormente nel corso degli anni. Le già basse previsioni contenute nel Documento di Economia e Finanza di aprile 2011, sono state riviste al ribasso con la nota di aggiornamento del DEF di settembre 2011.

Per il 2011 e il 2012 sono previsti cali rispettivamente all'1,9% e all'1,5% degli investimenti fissi della P.A. sul Pil. Una ulteriore riduzione all'1,4% è attesa nel 2013 e nel 2014.

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.

Tali effetti risultano molto più evidenti nei lavori di dimensioni più contenute, nei quali l'incidenza della componente lavoro sui fattori della produzione è, mediamente, più alta, mentre nei lavori di grandi dimensioni, l'intensità del capitale risulta più rilevante.

La manovra "Salva Italia" …

Di fronte alla gravità della crisi finanziaria, che nelle ultime settimane ha colpito il Paese, mettendo a rischio la tenuta economica all'interno del quadro europeo, la manovra cosiddetta "salva Italia" ha costituito un importante ed efficace risposta del Governo alle minacce dei mercati finanziari.

Si tratta, tuttavia, di una risposta non priva di rischi, per lo squilibrio dei sacrifici richiesti alle diverse componenti economiche e per gli effetti depressivi che produrrà su consumi e investimenti e, di conseguenza, sulle stesse capacità di crescita del Paese.

Con riguardo al trattamento disuguale tra i settori colpiti dagli effetti della Manovra, appare del tutto evidente come il settore delle costruzioni, colpito, negli ultimi anni, dalla più grave crisi dal dopoguerra, paghi un prezzo molto alto in termini di inasprimento fiscale sulle abitazioni e di ulteriore peggioramento delle condizioni di pagamento degli Enti pubblici sottoposti alle regole del Patto di stabilità interno, che risulta ulteriormente inasprito, seppur parzialmente attenuato, per i Comuni, dalle entrate derivanti dall'IMU.

Della reintroduzione della tassazione comunale sugli immobili, la cui abolizione è risultata una delle principali cause delle difficoltà dei Comuni nel rispettare il patto di stabilità interno, l'Ance ha più volte sottolineato l'esigenza, rilevando, in tale assenza, un'anomalia italiana. La severità e l'intensità della sua reintroduzione, però, rappresentano una scelta eccessivamente punitiva, in grado, peraltro, di modificare le scelte di investimento delle famiglie.

L'avvio del processo di liberalizzazione dei mercati, gli incentivi alla capitalizzazione delle imprese, le garanzie per favorire il credito delle imprese e le semplificazioni delle procedure di approvazione dei programmi approvati dal Cipe rappresentano, senza dubbio, scelte importanti per l'efficienza del sistema.

Ciò nonostante, si sottolinea il rischio che la gravità della manovra possa imprimere una contrazione al reddito nazionale senza, nello stesso tempo, garantire quelle misure di immediata efficacia sulla domanda aggregata.

… serve una "Fase 2"

Sulla base di tali considerazioni è necessario dare avvio ad una Fase 2, concentrata sullo sviluppo, che permetta a interi settori, come quello delle costruzioni, di tornare a scommettere sul futuro e contribuire, in questo modo, alla crescita duratura dell'economia.

Le tendenze del mercato immobiliare residenziale in Italia

L'attuale periodo di crisi induce a ritenere utile il tentativo di analizzare le tendenze e alcune delle molteplici relazioni tra mercato immobiliare, economia, mercati finanziari e aspetti sociali.

*Obiettivo di tale riflessione è quello di evidenziare **il ruolo che il settore immobiliare residenziale può svolgere per la crescita**, come fattore di sostegno dell'economia, del reddito delle famiglie, dei consumi, come politica di welfare per le categorie più deboli, come propulsore e diffusore di innovazione tecnologica nella green economy.*

I cicli del settore immobiliare dal 1965 al 2011

I dati relativi ai prezzi degli immobili dal 1965 ad oggi si caratterizzano per il dispiegarsi di cinque fasi cicliche.

Soffermandoci sulle ultime due fasi, dal 1992 al 2008, l'adesione all'Unione Monetaria Europea e la conseguente drastica riduzione dei tassi d'interesse hanno dato avvio ad una fase di lunga espansione del mercato immobiliare, che ha permesso a molte famiglie di accedere al bene casa. Un aumento del tasso di finanziabilità[2] (Loan to Value – LTV) ha permesso alle fasce di popolazione più deboli (immigrati, giovani coppie, lavoratori con contratti atipici), di accedere al bene casa.

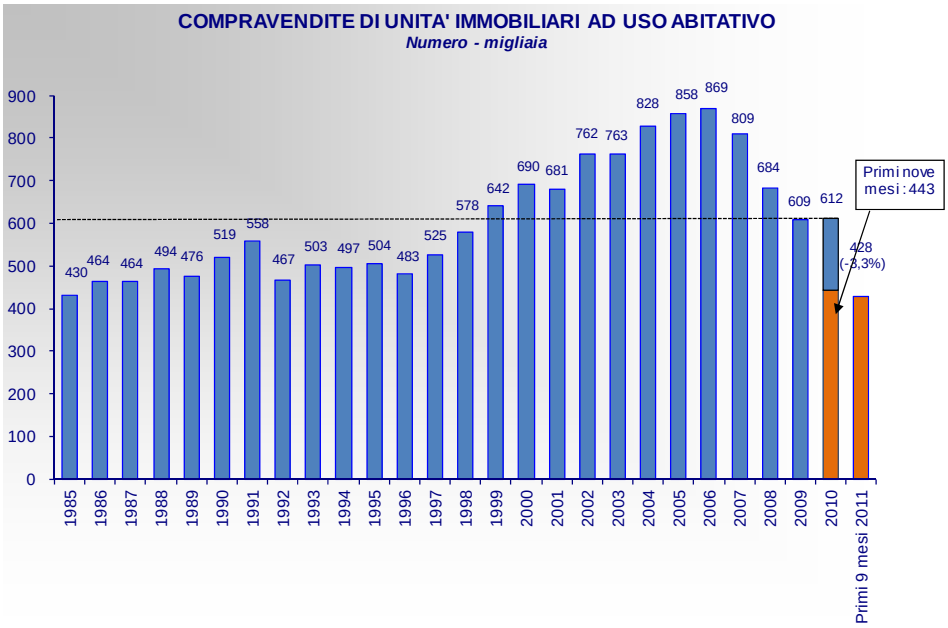
*Dal 2008 sembra essere iniziata una **quinta fase**: sembrerebbe che i fattori "monetari" (disponibilità di liquidità a basso costo), alla base della forte espansione del ciclo precedente, siano venuti meno, mentre avrebbero preso il sopravvento quelli di natura reale(tasso di disoccupazione, ricorso alla cassa integrazione). Nonostante la forte caduta delle compravendite, un aspetto nuovo è la tenuta dei prezzi degli immobili, rispetto ai precedenti cicli.*

E uno dei fattori, come sarà più avanti evidenziato, che ha contribuito a mantenere elevata la domanda di immobili e, quindi, i prezzi è rappresentato da una continua crescita della popolazione e, soprattutto, del numero di famiglie.

Le compravendite diminuiscono...

*Le compravendite registrano, a partire dal 2007, un forte ridimensionamento: **tra il 2007 ed il 2010 il numero di abitazioni compravendute si è ridotto del 29,6%.** Nonostante tale contrazione, il numero di compravendite resta comunque elevato, sui livelli di fine anni novanta.*

[2] *Il Loan To Value (LTV) è il rapporto tra il valore del prestito ipotecario e il valore dell'immobile sottostante.*



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Le indicazioni più recenti dell'Agenzia del Territorio indicano per i primi nove mesi del 2011 una diminuzione delle compravendite del 3,3% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente, anche se nel terzo trimestre si è manifestato un lieve segnale positivo (+1,4%).

Questo ultimo dato lascia ipotizzare che la contingente crisi economico- finanziaria abbia avuto l'effetto di incrementare l'acquisto di immobili, come sempre avviene in un momento di forte instabilità ed incertezza sul futuro, investendo i risparmi disponibili o le somme derivanti da un disinvestimento.

Il legame degli italiani con l'investimento immobiliare resta comunque solido.

Il Censis, nel rapporto pubblicato ad inizio dicembre 2011, mette in evidenza che il 33,5% delle famiglie considera l'investimento in immobili la forma migliore di utilizzo dei risparmi, mentre sempre minore affidabilità ispirano gli investimenti in titoli o azioni.

*Focalizzando l'analisi sui soli **grandi centri urbani**[3], nel corso dei primi nove mesi del 2011 si osserva una tendenza opposta al dato di media nazionale. Infatti, in molte delle otto principali città italiane prosegue il recupero degli scambi immobiliari residenziali iniziato nel 2010.*

I dati e le informazioni disponibili circa l'evoluzione del mercato immobiliare propendono per un mercato che difficilmente mostrerà, a breve, segni di miglioramento. E' opportuno evidenziare, ancora una volta, che per le fasce di popolazione meno abbienti l' accesso al cre-

[3] *L'Agenzia del Territorio inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.*

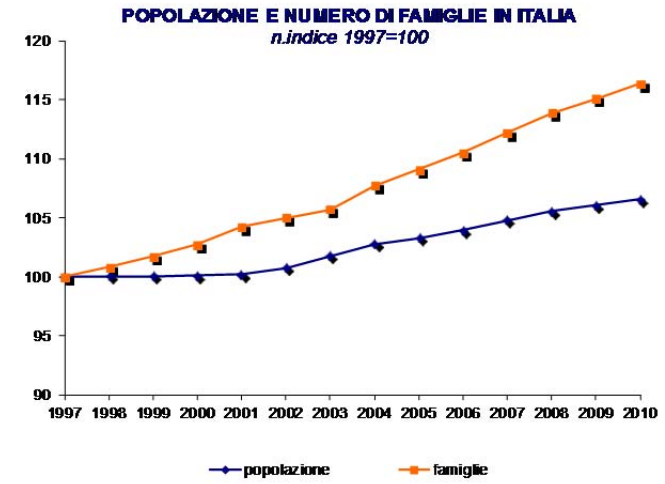
dito si presenta estremamente difficoltoso, tale da precludere l'acquisto dell'abitazione.

… ma i prezzi tengono

Fin dall'inizio della crisi economico-finanziaria, più di tre anni fa, l'Ance aveva evidenziato che le condizioni del mercato immobiliare italiano non avrebbero portato allo scoppio di una bolla immobiliare, come invece è stato per altri paesi europei, e che i prezzi delle abitazioni, quindi, si sarebbero mantenuti sostanzialmente stabili.

La domanda di immobili si è mantenuta elevata, sostenendo i prezzi, per la vivace dinamica demografica.

*La **popolazione** 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%. Il numero di **immigrati** nel nostro Paese è passato da poco più di 1.350.000 persone nel 2001 a 4.570.000 nel 2010, con un consolidamento della presenza di famiglie.*



Elaborazione Ance su dati Istat

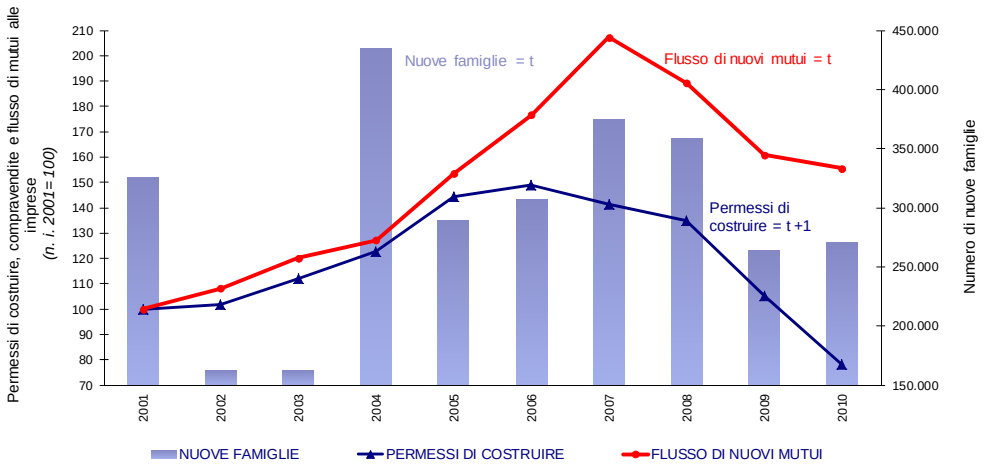
*Il ritmo di crescita delle **famiglie** è ancora più sostenuto: da 22.876.102 nel 2003 a 25.175.793 nel 2010 (+10,1%).Dal 2003 al 2010, le famiglie sono aumentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,4%. Inoltre le famiglie, in questi anni, si sono rimodellate, e sono sempre più piccole.*

Uno sguardo d'insieme alle principali variabili del mercato immobiliare residenziale evidenzia come il ciclo edilizio, espresso dai permessi di costruire traslati nel tempo di un anno, sia stato sorretto proprio dalla pressione demografica, oltre che dal flusso consistente di nuovi mutui.

L'analisi dell'andamento del flusso di nuovi mutui e dei permessi di costruire evidenzia che a partire dal 2007 la crisi finanziaria ha indotto le banche a diminuire l'afflusso di capitale negli investimenti in costruzioni e, probabilmente, anche le imprese di costruzione hanno deciso di ridurre i livelli produttivi (i permessi di costruire sono diminuiti del 47,5% tra il 2005 e il 2009), sia per il contesto economico in peggioramento sia, forse, per l'esaurirsi del parco aree disponibile.

Si è dunque assistito ad una progressiva riduzione della produzione che però vede ancora un flusso di nuove famiglie (271.000 nel 2010) affacciarsi sul mercato immobiliare.

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA: PERMESSI DI COSTRUIRE, FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI E NUOVE FAMIGLIE



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia, Istat

Questo, alla luce dell'ulteriore peggioramento delle variabili macroeconomiche (livelli occupazionali, reddito disponibile, accesso al credito da parte delle famiglie), induce a ritenere che ***il tema della casa potrà tornare a rappresentare una questione sociale.***

Nuovi fabbisogni abitativi

I cambiamenti strutturali della popolazione italiana, il perdurare delle difficoltà economiche legate alla crisi stanno evidenziando una domanda abitativa che richiede un rinnovato impegno nell'offerta di abitazioni in locazione. Il possibile peggioramento delle condizioni economiche delle famiglie renderà , infatti, più difficile l'accesso all'abitazione e potrà divenire, per le fasce più deboli, problematico sostenere le spese legate sia alla proprietà di un immobile, sia alla locazione.

Le famiglie italiane che vivono in abitazioni in affitto (ultimi dati 2008) rappresentano il 19% del totale, una quota nettamente inferiore rispetto a quelle degli altri Paesi europei come Germania (54%) e Francia (39%).

La differenza tra i diversi sistemi abitativi nazionali si amplia se si guarda all'offerta di abitazioni sociali. In Italia, nel 2008, c'erano 4 abitazioni di edilizia sociale per 100 abitazioni occupate, una quota nettamente inferiore a quella di molti Paesi europei, pari a 32% nei Paesi Bassi, a 23% in Austria, a circa 17% in Francia e Finlandia.

La crescita del numero di famiglie, la forte riduzione del numero medio di componenti e l'invecchiamento della popolazione determinano, oggi, nelle città, cioè nei luoghi a più elevata "tensione abitativa", un sostanziale paradosso: da un lato fabbisogni abitativi insoddisfatti (si pensi ai giovani e agli immigrati), dall'altro condizioni di sottoaffolla-

mento del patrimonio, con una quota rilevante di persone anziane che vivono da sole in alloggi sovradimensionati e non adeguati alle loro condizioni di vita.

Occorrono politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno e che, come già avviene in molte parti d'Europa, favoriscano all'interno delle città una composizione sociale maggiormente mista.

Le nuove politiche di housing sociale devono rispondere ad una domanda articolata che richiede una diversificazione fondata sulle tipologie edilizie, in funzione delle variegate esigenze, ma anche sull'accessibilità, anche solo iniziale, al bene casa, realizzando, quindi, alloggi adatti alle diverse categorie di utenti, con un forte mix tra proprietà ed affitto.

Appaiono, per questo, necessari incentivi per favorire l'accesso alla prima casa per alcune categorie sociali (giovani coppie, famiglie monoreddito, ecc..) e rilanciare il mercato dell'affitto.

In particolare, si potrebbe introdurre il riconoscimento di una deduzione/detrazione (pari ad una percentuale del prezzo d'acquisto dell'immobile) dal reddito disponibile complessivo all'acquirente di immobili residenziali di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati, da destinare alla locazione per 9 anni.

Appare opportuna, inoltre, una revisione dei meccanismi fiscali che rendono a tutt'oggi non conveniente la locazione di abitazioni da parte delle imprese.

Per uscire dalla crisi occorrono misure che sappiano innescare le scintille della crescita e saper guardare al settore delle costruzioni anche come fattore di sviluppo.

Le dinamiche demografiche nei grandi comuni italiani

I dati Istat hanno mostrato in passato una progressiva riduzione della popolazione residente nei 12 grandi comuni italiani (con popolazione superiore a 250.000 abitanti).

Diverso l'andamento negli anni 2001-2010, il fenomeno di perdita della popolazione residente, si è interrotto, un andamento, però, che ha riguardato solo il Centro-Nord.

Gli incrementi più alti sono stati rilevati a Roma (+8,5%), anche se si deve considerare che il dato risente di una revisione anagrafica effettuata nel 2006, a Milano (+5,6%), e a Torino (+5%). Rilevanti gli aumenti di popolazione negli "altri comuni della provincia", con punte del 23,7% nella provincia di Roma, 14,3% a Verona, 12,4% a Bologna e 9,4% a Milano.

L'aumento di popolazione, anche nei grandi comuni, è stato determinato da un saldo migratorio positivo, dovuto ad un aumento di persone provenienti dall'estero.

POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE PROVINCE DEI GRANDI COMUNI PER TIPOLOGIA DI COMUNE
Var. % 2010/2001

Province	Comune capoluogo	Altri comuni della provincia	TOTALE
Torino	5,0	7,2	6,3
Genova	-0,2	2,8	0,7
Milano	5,6	9,4	8,1
Verona	4,2	14,3	11,2
Venezia	0,0	10,0	6,6
Bologna	2,7	12,4	8,4
Firenze	4,5	8,5	6,9
Roma	8,5	23,7	13,2
Napoli	-4,5	3,2	0,7
Bari	1,3	7,0	5,9
Palermo	-4,4	8,1	1,2
Catania	-6,0	7,4	3,4

Elaborazione Ance su dati Istat

I dati confermano, inoltre, la persistenza di una redistribuzione della popolazione dai comuni capoluogo a zone più esterne. L'esistenza di una offerta abitativa quasi unicamente fondata sulla casa in proprietà, e sempre meno accessibile dalle fasce medio-basse, ha determinato un esodo verso le prime e, ormai, soprattutto verso le seconde cinture urbane, tracimando oltre, verso il resto della provincia, dove i valori immobiliari sono più bassi.

Il paradigma della sostenibilità: riprogettare le periferie e ricompattare la città

Sostenibilità è un concetto ampio che, anche con riferimento al settore delle costruzioni, viene applicato, sempre più spesso, ad intere porzioni di territorio.

La tendenza evolutiva delle città è l'espansione nello spazio delle funzioni urbane. Con riferimento al periodo 2001-2009 il fenomeno risulta particolarmente accentuato a Roma , con una crescita della popolazione nei comuni della prima corona del 24,2% e del 28,1% in quelli della seconda corona. A Milano la crescita è più contenuta (2,1% la prima corona e +5,8% la seconda corona) in quanto le aree più limitrofe al comune capoluogo presentano già una forte urbanizzazione e, per questo, il fenomeno dell'aumento della popolazione si è allargato, con un consistente incremento nelle province limitrofe (dati fine 2008): Lodi (+12,9%), Brescia (+10,8%), Bergamo (+10,5%) e Como (+8,7%).

La dilatazione delle città pone l'urgenza di avviare un processo di rinnovamento, attraverso interventi volti a ricucire il tessuto urbano.

Vi è, per questo, bisogno di una visione strategica a medio-lungo termine dello sviluppo del territorio urbano. Occorrono nuovi meccanismi urbanistici che rendano possibili, anche da un punto di vista economico, le operazioni di riqualificazione urbana, gli interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione. E, considerata la scarsezza di risorse pubbliche, devono rinvenirsi processi virtuosi con il coinvolgimento dei privati, attraverso nuove forme di collaborazione pubblico-privato, per una sinergia creativa.

Il decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (cd. Decreto Sviluppo) contiene una serie di disposizioni che danno vita alla "legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane". Si tratta di

un vero e proprio "Piano per la città", come auspicato da tempo dall'Ance, che si differenzia dal Piano per il rilancio dell'attività edilizia o Piano Casa 2, seguito all'Accordo Stato Regioni del 1° aprile 2009, poiché si configura come una normativa ordinaria e a regime. Il decreto, in particolare, prevede l'incentivazione degli interventi di riqualificazione anche su edifici non residenziali dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare.

E' questa la categoria di interventi che può generare maggiori ricadute in termini economici sul settore delle costruzioni e che può assumere i connotati di avvio di una politica di riqualificazione di aree urbane degradate che valga non solo come rilancio per l'attività edilizia, ma anche come risposta a esigenze sociali ed economiche.

Le imprese di costruzioni ancora alle prese con problemi di credito

Dopo la stretta creditizia registrata conseguentemente alla crisi finanziaria mondiale del 2008, si sta assistendo ad un nuovo credit crunch che sta mettendo in serio pericolo il sistema produttivo del Paese.

La contrazione dei finanziamenti al settore delle costruzioni registrata nel primo semestre 2011 risulta particolarmente preoccupante, soprattutto in considerazione dell'imponente restrizione subita dalle imprese dopo lo scoppio della crisi finanziaria internazionale: se consideriamo la differenza tra il periodo di massima espansione delle erogazioni -ovvero il 2007- e il 2010, la caduta è stata enorme: -25% per i mutui erogati per il finanziamento di investimenti in edilizia abitativa, -30,4% per quelli nel non residenziale.

E le aspettative per la seconda parte del 2011 sono, addirittura, peggiori: secondo i risultati dell'indagine di Banca d'Italia Regional Bank Lending Survey, nel secondo semestre 2011 le banche prevedono un'ulteriore restrizione dei finanziamenti.

L'indagine rapida Ance effettuata presso le imprese associate a settembre 2011 conferma l'inasprimento delle condizioni di accesso al credito: il 62,4% delle imprese ha dichiarato di avere difficoltà nei rapporti con le banche, il doppio rispetto a quanto l'Ance aveva registrato esattamente tre anni fa, nel settembre 2008, vale a dire all'indomani del fallimento di Lehman Brothers.

Contemporaneamente, la richiesta di finanziamenti da parte delle imprese, comunque, nel periodo aprile – agosto 2011, è rimasta sostenuta, dettata dalla variazione nelle esigenze produttive e dalla necessità di far fronte ai ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

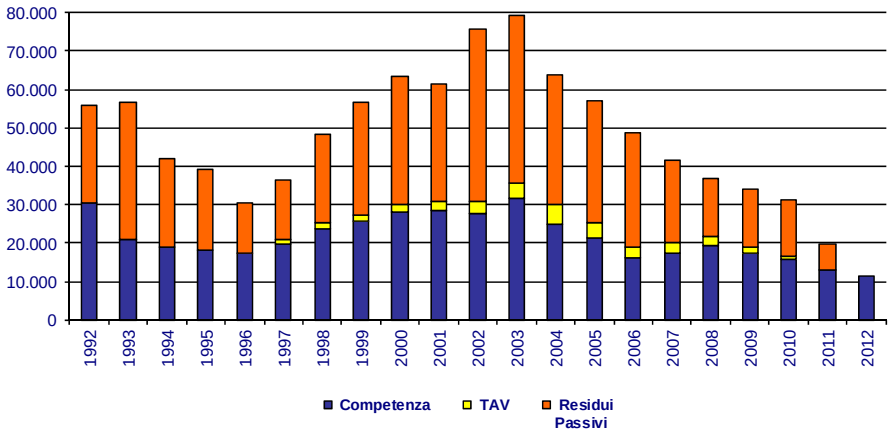
Le risorse per le infrastrutture… -12,1% rispetto al 2011; -43% rispetto al 2008

L'analisi della Legge di stabilità per il 2012 conferma una tendenza in atto negli ultimi anni, ovvero quella di scaricare sulla componente in conto capitale tutte le misure di contenimento della spesa pubblica.

La Legge di stabilità, infatti, nel recepire le manovre d'estate (DL 98/2011 e DL 138/2011), impone alle risorse per nuove infrastrutture, disponibili nel 2012, un ulteriore pesante calo che si attesta al 12,1%, in termini reali rispetto all'anno in corso.

E' il quarto anno consecutivo che le risorse per nuove opere pubbliche subiscono una contrazione, registrando rispetto al 2008 un taglio del 43%.

RISORSE DISPONIBILI PER NUOVE INFRASTRUTTURE
Milioni di euro 2012



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

Il Fondo infrastrutture ferroviarie e stradali

La quantificazione delle risorse per il 2012 tiene conto della prima annualità del "Fondo infrastrutture stradali e ferroviarie", istituito dalla manovra di luglio (DL 138/2011), con una dotazione complessiva di 4,9 miliardi di euro dal 2012 al 2016 (930 milioni per il 2012 e 1.000 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2013 al 2016).

Si tratta di risorse aggiuntive che il Cipe, nella seduta del 6 dicembre 2011, ha già in larga parte assegnato, finanziando i lotti costruttivi ferroviari del Terzo Valico dei Giovi e della Treviglio-Brescia, il Mose, il contratto di Programma dell'Anas e il piano delle opere medio piccole nel Mezzogiorno.

I tagli al FAS e gli effetti sul Piano Cipe

Il calo delle risorse disponibili nel 2012 dipende principalmente dal pesante taglio al Fondo aree sottoutilizzate (-9,5 miliardi di euro nel periodo 2012-2015), a causa del quale rischiano di essere definanziati molti interventi del Piano Cipe delle opere prioritarie del 26 giugno 2009, finanziate dal cosiddetto "Fondo Matteoli". Si tratta di interventi per i quali sono state già assegnate le risorse e, in alcuni casi, è stato già firmato il contratto con le imprese.

Al momento è possibile stimare un taglio dei finanziamenti del Fondo Matteoli destinati al Piano Cipe di 5,5 miliardi di euro. In altre parole si prevede un dimezzamento del Programma infrastrutturale del 26 giugno 2009 che, si ricorda, prevede investimenti per 11,3 miliardi di euro.

Ancora pari a zero le risorse per l'Anas

In merito ai finanziamenti dei principali soggetti attuatori si evidenzia, per il terzo anno consecutivo, l'assenza del contributo annuale in conto capitale per l'Anas.

L'Ente per le strade è ancora una volta privato delle risorse destinate alle opere ordinarie e all'attività di manutenzione straordinaria, necessarie allo svolgimento della sua regolare attività, con gravi conseguenze sia

sullo sviluppo che sulla manutenzione di tutta la rete stradale.

A parziale compensazione di tali mancati finanziamenti il Cipe, come ricordato in precedenza, ha provveduto ad assegnare 598 milioni di euro, a valere sulle risorse del Fondo Infrastrutture ferroviarie e stradali, da destinare ad interventi previsti nel Contratto di Programma 2010 e 2011.

Riduzione delle risorse per le Ferrovie

In merito alle Ferrovie dello Stato, si segnala l'ulteriore riduzione delle risorse ordinarie (-650 milioni nel triennio 2012-2014), disposta dalla Legge di Stabilità, che sarà in parte compensata dalle risorse del "Fondo interventi urgenti e indifferibili", destinate al Contratto di Programma di RFI, e dalle assegnazioni a valere sul Fondo infrastrutture ferroviarie e stradali.

A questo proposito, si ricordano le assegnazioni, da parte del Cipe, per le linee ferroviarie AV/AC Treviglio-Brescia e Terzo Valico dei Giovi, rispettivamente di 919 milioni di euro e di 1.100 milioni di euro.

Dai fondi strutturali e FAS, il 40% delle risorse statali per opere pubbliche

Nel contesto di forte riduzione delle risorse a disposizione per l'infrastrutturazione del territorio, il rilancio della politica infrastrutturale per lo sviluppo sociale ed economico del Paese passa, sempre di più, per il rapido utilizzo dei fondi disponibili e la tempestiva realizzazione delle opere previste.

*Da questo punto di vista, appare strategico il celere utilizzo delle risorse destinate alle infrastrutture e alle costruzioni nell'ambito della programmazione unitaria 2007-2013 dei **fondi strutturali europei** e del **fondo per le aree sottoutilizzate** (Fas, ora denominato "Fondo per lo sviluppo e la coesione").*

*Secondo le stime dell'Ance, infatti, questi fondi rappresentano circa il 40% delle risorse statali destinate ad infrastrutture. Si tratta di circa **35,8 miliardi di euro relativi ad investimenti in costruzioni ed infrastrutture** che possono dare un contributo significativo alla tenuta alla crescita del Paese e al rilancio del settore.*

Dall'efficiente utilizzo di questi fondi dipende la riuscita della politica infrastrutturale di livello nazionale.

Primi segnali positivi verso la spesa dei FAS

*Per circa 3 anni, l'avvio degli investimenti infrastrutturali (16,6 miliardi di euro) previsti nei programmi del **Fondo per le Aree Sottoutilizzate** è stato bloccato dal continuo rinvio dell'approvazione dei programmi attuativi da parte dell'Esecutivo nazionale e dal mancato trasferimento delle risorse finanziarie agli enti regionali e ai soggetti attuatori.*

Nel corso degli ultimi mesi, però, sono stati registrati i primi segnali positivi con lo sblocco di una parte dei fondi Fas regionali destinati ad infrastrutture e costruzioni, per un totale di circa 10 miliardi di euro.

Fondi strutturali

*A quattro anni dall'avvio della programmazione, **la spesa dei fondi strutturali comunitari continua a procedere a rilento:** a fine novembre 2011, l'Italia si colloca al 25° posto su 27 Paesi con solo il 12% di risorse spese e non è stato scongiurato il rischio di disimpegno automatico delle risorse europee a fine anno.*

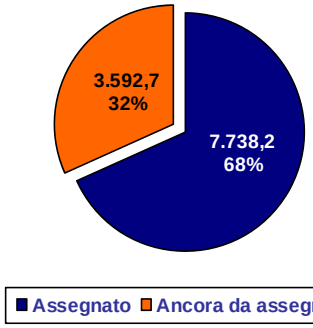
Se da una parte le misure relative alla riprogrammazione della spesa e all'esclusione della spesa dei fondi strutturali dal Patto di stabilità interno appaiono condivisibili e atte a favorire una più rapida spesa delle risorse disponibili, preoccupa fortemente la volontà di fare slittare di 4/5 anni la spesa di circa 8 miliardi di euro su un totale 19,2 miliardi destinati al settore.

Il ritardo nell'attuazione del Piano Cipe

*Il necessario scatto di efficienza nella spesa delle risorse disponibili riguarda anche le risorse del **Piano Cipe delle opere prioritarie** approvato a giugno 2009 (11,3 miliardi di euro).*

A due anni e mezzo dall'approvazione, l'attuazione del piano procede a rilento. Ancora un terzo dei finanziamenti, pari a 3,6 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

Elaborazione Ance su delibere Cipe e documenti ufficiali

*Inoltre, le ricadute del Piano sul mercato delle nuove opere pubbliche sono state finora molto limitate. Secondo le stime dell'Ance, **solo 1,7 miliardi di euro si sono trasformati in lavori realizzati**.*

Se si fosse data rapida attuazione al Piano, le risorse stanziate avrebbero invece prodotto un impatto significativo sui livelli produttivi del settore e sulla collettività.

Costante e rapido aumento dei ritardi nei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione

*Secondo i dati dell'indagine realizzata dall'Ance presso le imprese associate a settembre 2011, quasi la totalità delle imprese di costruzioni che operano nel settore dei lavori pubblici subisce **ritardi di pagamento** da parte della Pubblica Amministrazione.*

Negli ultimi anni, si è registrato un costante allungamento dei tempi di pagamenti dei lavori, con un più significativo e rapido aumento nel biennio 2010-2011.

*Nel secondo semestre 2011, **i tempi medi di pagamento dei lavori pubblici hanno raggiunto gli 8 mesi** (1 mese e mezzo in più rispetto al primo semestre). Il ritardo medio, infatti, è di 159 giorni, 45 giorni in più rispetto a maggio 2011 (114 giorni).*

Tra maggio e settembre, il ritardo medio è quindi aumentato del 40%.

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

Il problema dei ritardati pagamenti *della Pubblica Amministrazione* ***è sempre più diffuso ed interessa tutte le stazioni appaltanti****. Mentre nelle precedenti indagini, le imprese di costruzioni segnalavano ritardi di pagamento solo per alcuni contratti, a settembre 2011, le imprese hanno indicato che la maggior parte dei contratti con le amministrazioni pubbliche sono soggetti a ritardo. Questa generalizzazione dei ritardati pagamenti obbliga le imprese di costruzioni a sospendere sempre più frequentemente i lavori in caso di ritardato pagamento.*

Il ***Patto di Stabilità Interno*** *continua a rappresentare la causa prevalente di ritardo: è il 66% delle imprese che ha partecipato all'indagine ad attribuire al Patto di stabilità la "colpa" del mancato pagamento nei tempi stabiliti. L'indagine conferma inoltre il ruolo dell'****inefficienza della Pubblica Amministrazione*** *nell'allungamento dei tempi di pagamento, già evidenziato nelle precedenti indagini.*

Occorre quindi da una parte ***modificare le regole del Patto di stabilità*** *per favorire il pagamento delle spese in conto capitale e dall'altra* ***intervenire sul sistema sanzionatorio*** *per incoraggiare le istituzioni a migliorare l'efficienza dei processi nel pagamento delle somme dovute per lavori.*

Recepire rapidamente la direttiva UE sui ritardati pagamenti

In particolare, ***la nuova direttiva europea sui ritardati pagamenti va recepita al più presto*** *in modo da adeguare una* ***legislazione nazionale*** *che, in materia di ritardati pagamenti della pubblica amministrazione nel settore dei lavori pubblici, risulta essere* ***tra le meno severe d'Europa****.*

I nostri principali partners europei, infatti, applicano sanzioni 3 a 4 volte più elevate per la P.A. in caso di ritardo nei pagamenti.

Patto di stabilità interno

Per quanto riguarda il Patto di stabilità interno, la soluzione deve essere ricercata nell'allentamento dei vincoli fissati per gli enti locali, attraverso una rivisitazione degli obiettivi assegnati ai vari comparti della Pubblica Amministrazione, e nella modifica strutturale delle regole del Patto a livello nazionale.

Nel 2010, l'irrigidimento del Patto di stabilità ha provocato una riduzione di circa 7 miliardi di euro della spesa in conto capitale degli enti locali (-18,5%) rispetto all'anno precedente.

Dopo un'ulteriore stretta pari a circa 7,6 miliardi di euro nel 2011, rispetto al 2010, è previsto un ***ulteriore irrigidimento del Patto di stabilità interno per un importo pari a 9,2 miliardi di euro nel 2012 e a 32 miliardi di euro nel triennio 2012-2014****.*

In particolare, Regioni a statuto speciale e province autonome subiranno una forte stretta, per un importo pari a 4,9 miliardi di euro nel 2012 e a 15,3 miliardi di euro nel triennio. Le Regioni a statuto ordinario e le Province contribuiranno invece rispettivamente per 1,3 e 0,75 miliardi di euro nel 2012 (5,5 e 2,75 miliardi di euro nel triennio).

L'IRRIGIDIMENTO DEL PATTO DI STABILITA' INTERNO NEL TRIENNIO 2012-2014
Anno di riferimento: 2011 - *Valori in milioni di euro*

	2012	2013	2014	Totale triennio
Regioni a statuto ordinario	1.340	2.100	2.100	5.540
Regioni a statuto speciale e Prov. Autonome	4.855	5.225	5.225	15.305
Province	750	1.000	1.000	2.750
Comuni	2.240	3.060	3.060	8.360
TOTALE	**9.185**	**11.385**	**11.385**	**31.955**

Nota: Nella tabella sono riportati gli importi complessivi relativi all'irrigidimento del Patto di stabilità interno contenuto nella Manovra d'estate 2010 (L. 122/2010), nelle Manovre dell'estate 2011 (L. 111/2011 e L. 148/2011), confermate dalla Legge di stabilità per il 2012 (L.183/2011) e nel decreto-legge "Salva Italia" (DL 201/2011)

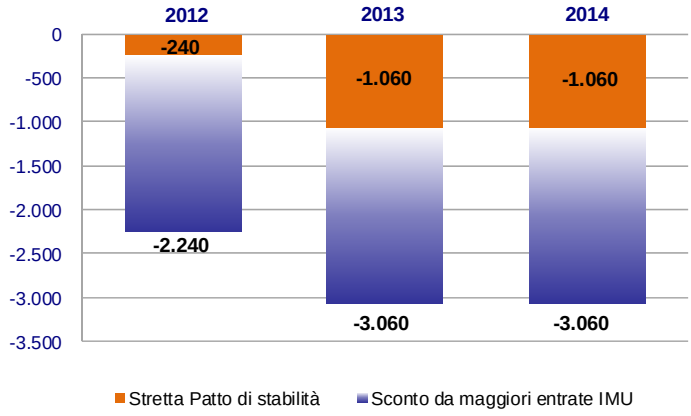
Elaborazione Ance su L. 122/2010, L. 111/2011, L. 148/2011, L. 183/2011 e DL. 201/2011

Dall'IMU poche risorse per gli investimenti dei Comuni

Per i Comuni, l'introduzione dell'IMU, disposta con il decreto-legge "Salva Italia", porterà maggiori entrate per 2 miliardi di euro e compenserà sostanzialmente la stretta del Patto di stabilità interno prevista nel 2012 (2,2 miliardi di euro).

Pertanto, nel 2012, i Comuni avranno una capacità di pagamento ed investimento in opere pubbliche sostanzialmente analoga a quella del 2011, quindi molto ridotta.

L'IRRIGIDIMENTO DEL PATTO DI STABILITA' DEI COMUNI NEL TRIENNIO 2012-2014 CON L'INTRODUZIONE DELL'IMU
Valori in milioni di euro



Elaborazione Ance su L. 122/2010, L. 111/2011, L. 148/2011, L. 183/2011 e DL. 201/2011

2012: ulteriormente ridotte le risorse per gli investimenti degli enti locali

*In sintesi, **nel 2012, nonostante l'introduzione dell'IMU, si aggraverà ulteriormente la situazione di forte sofferenza nel mercato dei lavori pubblici commissionati dagli enti locali** (Regioni, Province e Comuni).*

Per consentire ai Comuni di realizzare maggiori investimenti sul territorio al servizio dei cittadini, parte delle maggiori entrate derivanti dall'introduzione dell'IMU attualmente destinate allo Stato (9 miliardi di euro contro solo 2 miliardi di maggiori entrate destinati ai Comuni) potrebbero essere destinate ai Comuni.