

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Dicembre 2011

L'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni è curato dalla Direzione Affari Economici e Centro Studi dell'Ance:

Antonio Gennari (direttore), Anna Bimbo, Flavio Monosilio, Francesco Manni, Maria Grazia Nurra, Giovanna Altieri, Romain Bocognani, Eleonora Riccardelli, Amalia Sabatini, Elena Colopardi, Giovanni Fusco, Vittorio Puolato (consulente), Beatrice Ranieri per l'editing

*E-mail: Affarieconomici@ance.it
www.ance.it*

EDILSTAMPA S.r.l. - Via Guattani, 24 - 00161 Roma
Tel. 06 84567320 - Fax 06 44232981
e-mail: edilstamp@ance.it
Roma, Dicembre 2011

Stampa CSR Roma

INDICE

NOTA DI SINTESI	5
L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA	25
PRECONSUNTIVI 2011	25
<i>Box – Le stime Ance degli investimenti in costruzioni per comparto produttivo</i>	30
PREVISIONI 2012	37
<i>Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire</i>	42
<i>Box – La revisione dei conti economici nazionali</i>	47
<i>Box – Il contributo del settore delle costruzioni all'economia</i>	51
<i>Box – Decreto Legge Sviluppo: l'attuazione regionale del "piano città"</i>	54
<i>Box – Decreto Legge "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità ed il consolidamento dei conti pubblici" - Misure fiscali: contenuti ed osservazioni</i>	57
<i>Box – Indagine sulla percezione dell'andamento della filiera del cemento</i>	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
<i>Box – La Cassa Integrazione Guadagni</i>	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
<i>Box – Gli strumenti a disposizione delle imprese per superare la crisi</i>	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
<i>Box – Volatilità dei prezzi degli immobili e politiche economiche in uno studio dell'Ocse</i>	91
NUOVI FABBISOGNI ABITATIVI: L'HOUSING SOCIALE	93
<i>Box – La condizione abitativa dei giovani e le residenze per studenti</i>	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
<i>Box - Il piano Cipe delle opere prioritarie</i>	120
<i>Box – Un Programma per l'Edilizia Scolastica</i>	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 STABILITÀ	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
<i>Box – Il project financing per l'infrastrutturazione del Paese</i>	156
<i>Box – I bandi di gara e gli affidamenti diretti delle concessionarie autostradali</i>	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^(*)

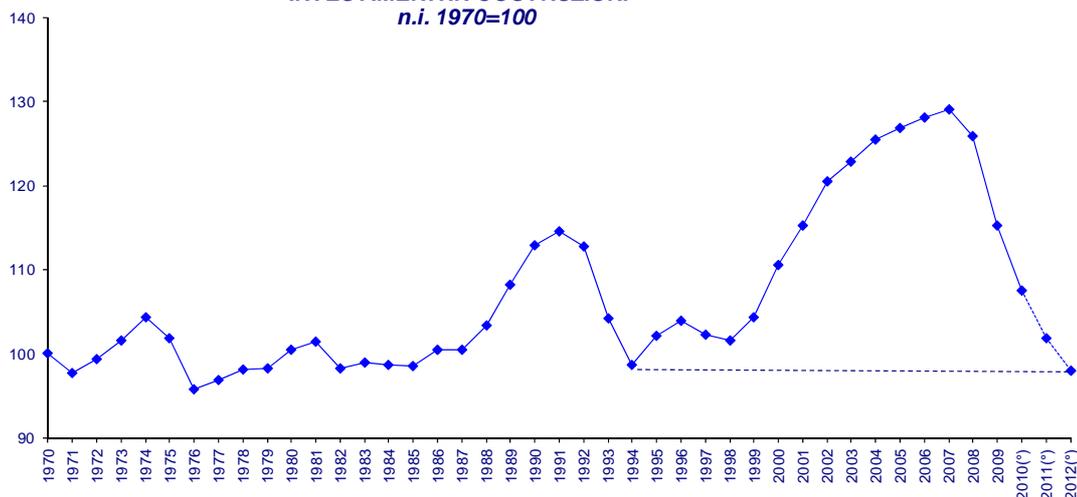
	2010 Milioni di euro	2008	2009	2010 ^(*)	2011 ^(*)	2012 ^(*)	Quadriennio 2008-2011	Quinquennio 2008-2012	
		Variazioni % in quantità							
COSTRUZIONI	140.611	-2,4%	-8,5%	-6,6%	-5,4%	-3,8%	-21,1%	-24,1%	
.abitazioni	71.118	-0,4%	-9,4%	-5,2%	-2,9%	-2,1%	-16,8%	-18,6%	
- nuove (°)	30.419	-3,7%	-18,7%	-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

(°) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) n.i. 1970=100



(*) 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 di 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.***

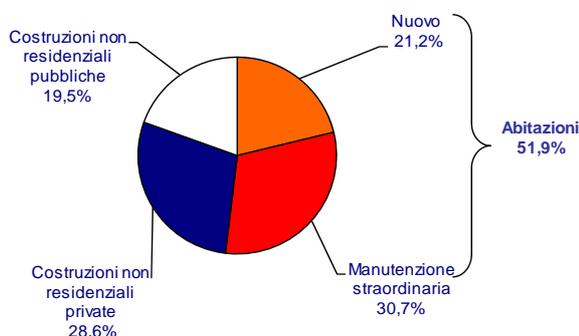
*L'impatto sui **settori fornitori di materiali e manufatti** continua ad essere negativo. Secondo l'Istat, la maggior parte di essi, già oggetto negli anni precedenti di importanti riduzioni, vede contrarsi nei primi nove mesi del 2011 i volumi produttivi.*

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**

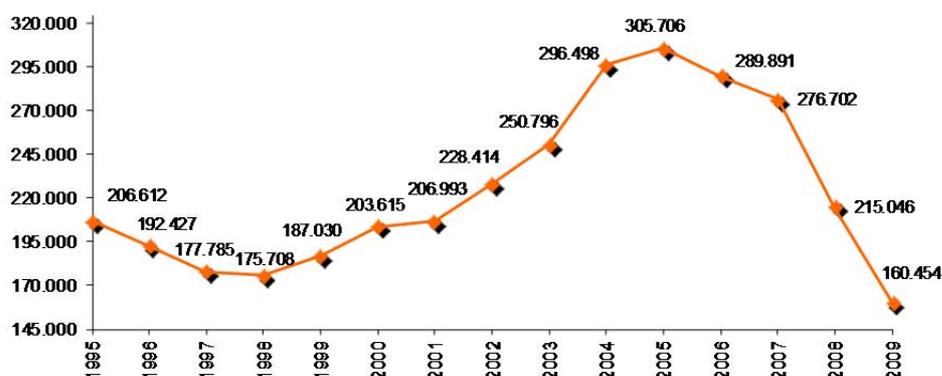


Fonte: Ance

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%.

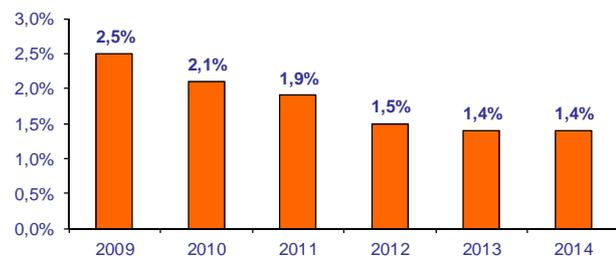
Il "piano per la città" previsto nel decreto sviluppo, che si configura come una normativa ordinaria e a regime, potrà avere effetti sui livelli produttivi del settore nel medio periodo. Tenendo conto dei tempi necessari per l'attuazione a livello territoriale, alcuni effetti del piano potranno concretizzarsi a fine 2012.

Bassa e in riduzione la spesa per investimenti della Pubblica Amministrazione e 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).

SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER INVESTIMENTI FISSI LORDI IN ITALIA - % sul 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 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 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 finanziabilità² (Loan to Value – LTV) ha permesso alle fasce di popolazione più deboli (immigrati, giovani coppie, lavoratori con contratti atipici), di accedere al bene casa.

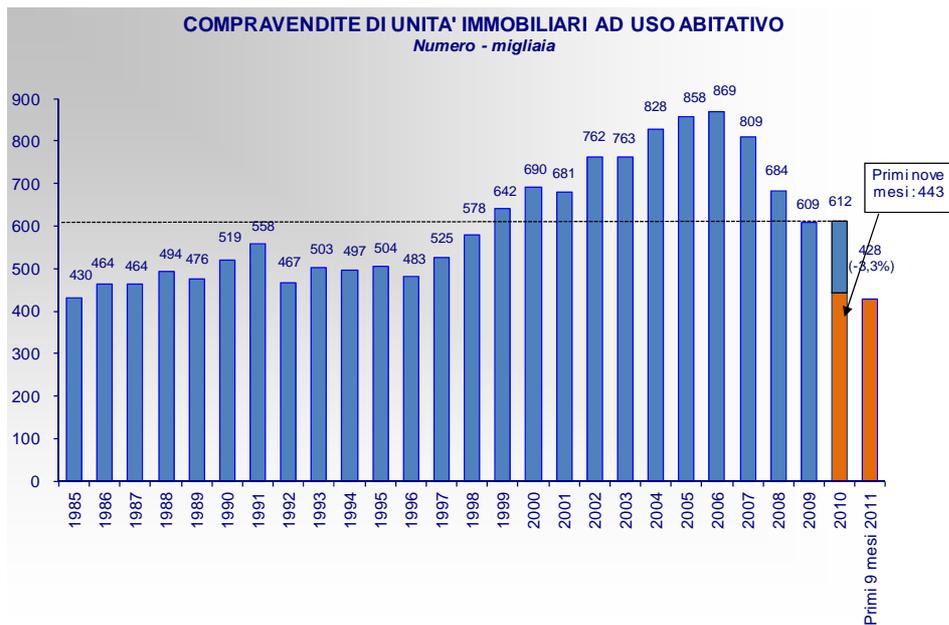
*Dal 2008 sembra essere iniziata una **quinta fase**: sembrerebbe che i fattori "monetari" (disponibilità di liquidità a basso costo), alla base della forte espansione del ciclo precedente, siano venuti meno, mentre avrebbero preso il sopravvento quelli di natura reale (tasso di disoccupazione, ricorso 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.

... ma i prezzi tengono

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

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.

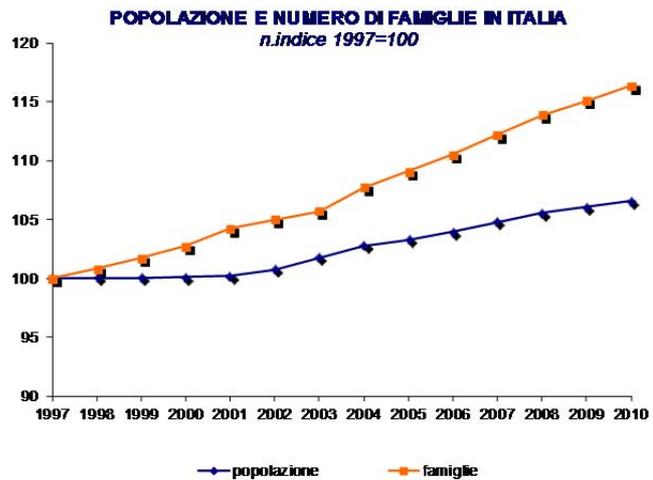
La **popolazione** ha continuato a crescere in questi ultimi anni, soprattutto per l'apporto positivo delle immigrazioni dall'estero. A partire dal 2004, la crescita è stata più consistente, con un aumento complessivo 2004-2010 del 3,7%. Il numero di **immigrati** nel nostro Paese è passato

da poco più di 1.350.000 persone nel 2001 a 4.570.000 nel 2010, con un consolidamento della presenza di famiglie.

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.

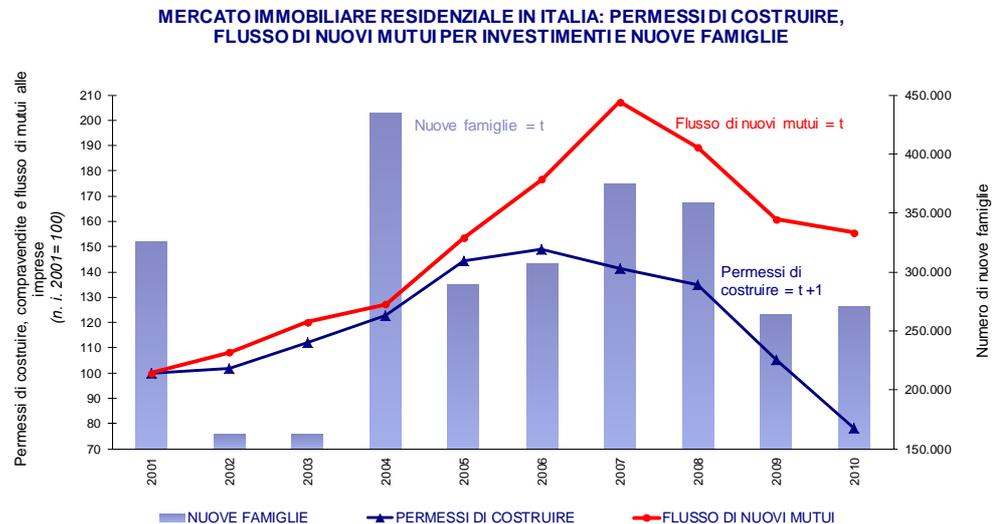
Uno sguardo d'insieme alle principali variabili del mercato immobiliare residenziale evidenzia come il ciclo edilizio, espresso dai permessi di costruire traslati nel tempo di un anno, sia stato sorretto proprio dalla pressione demografica, oltre che dal flusso consistente di nuovi mutui.

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.



Elaborazione Ance su dati Istat

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.



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 variegata 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, trascinando 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 scarsità 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.

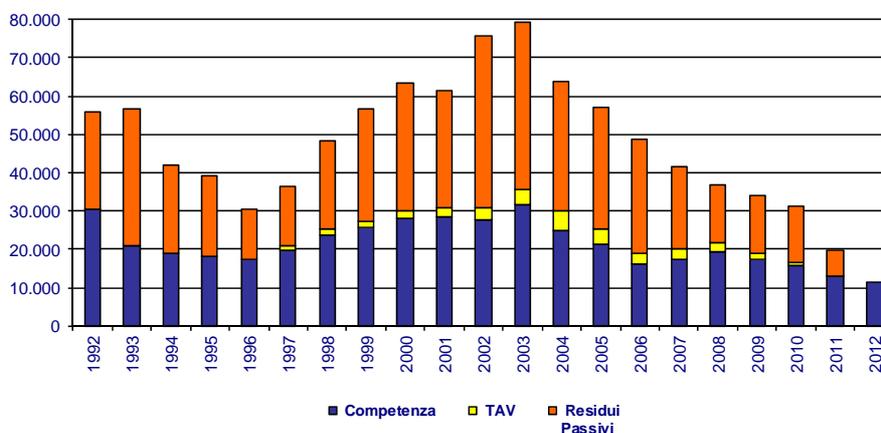
Le risorse per le infrastrutture... -12,1% rispetto al 2011; -43% rispetto al 2008

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.

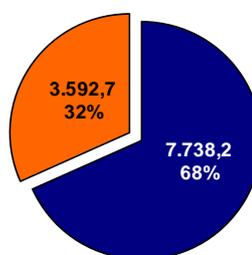
Se da una parte le misure relative alla riprogrammazione della spesa e all'esclusione della spesa dei fondi strutturali dal Patto di stabilità interno appaiono condivisibili e atte a favorire una più rapida spesa delle risorse disponibili, preoccupa fortemente la volontà di fare slittare di 4/5 anni 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



■ Assegnato ■ Ancora da assegnare

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 stanziare 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)

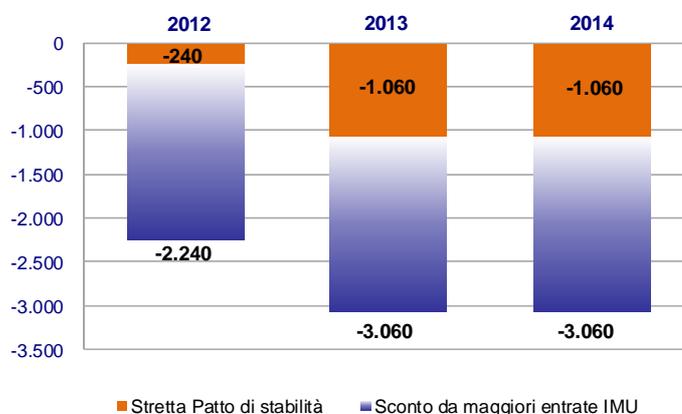
Elaborazione Ance su L. 122/2010, L. 111/2011, L. 148/2011, L. 183/2011 e DL. 201/2011

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.

L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

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. Con l'obiettivo di riconquistare la fiducia dei mercati finanziari nei confronti del nostro Paese il Governo recentemente insediato sta predisponendo una serie di riforme strutturali richieste dall'Unione Europea. Al momento nessuno è in grado di formulare previsioni sull'efficacia che tali misure potranno avere mentre molti paventano il rischio che, in assenza di una forte azione della BCE a sostegno dei debiti sovrani, le politiche di restrizione dei bilanci pubblici possano avere contraccolpi negativi sull'evoluzione della crisi economica e finanziaria. Questo clima di assoluta incertezza ha condizionato le valutazioni congiunturali rilasciate dalle imprese associate che, a distanza di sei mesi, risultano ora caratterizzate da un più diffuso pessimismo circa le prospettive settoriali.

Preconsuntivi 2011

Secondo l'Ance nel 2011 gli **investimenti in costruzioni** (al netto dei costi per il trasferimento della proprietà) ammonteranno, a livello nazionale, a 135.717 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si rileva una flessione del 3,5% in valore (-4,8% nel 2010) che, depurato della dinamica inflativa settoriale sottintende una **flessione del 5,4% in termini reali** (-6,6% nel 2010).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI ^(*)								
	2010 Milioni di euro	2008	2009	2010 ^(*)	2011 ^(*)	2012 ^(*)	Quadriennio 2008-2011	Quinquennio 2008-2012
<i>Variazioni % in quantità</i>								
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

Tutti i centri di analisi economiche concordano nel valutare negativamente l'andamento del settore nell'anno in corso: la flessione quantitativa degli investimenti, ricompresa, secondo tali fonti, fra il -1,4% accreditato dal Governo (settembre 2011) e da Prometeia (ottobre 2011) e il -3,5% del Cresme (novembre 2011), risulta di intensità inferiore a quella attesa dall'Ance (-5,4%).

La flessione produttiva risulta più grave nella seconda metà dell'anno. I conti economici trimestrali elaborati dall'Istat indicano nel primo semestre del 2011 una riduzione tendenziale degli investimenti in costruzioni dello 0,8% in termini reali.

Sempre secondo l'Istat il volume complessivo della produzione del settore, che comprende, oltre i beni di investimento, anche la manutenzione ordinaria, mostra nei primi nove mesi del 2011 una riduzione del 2,4%, dopo aver scontato nel terzo trimestre una flessione del 4,9%.

L'indagine congiunturale condotta dall'Unioncamere osserva nel campione di imprese esaminato contrazioni del volume d'affari pari, nel confronto annuale, al 3,0% nel primo trimestre, al 2,2% nel secondo e al 4,6% nel terzo.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Variazioni in quantità rispetto all'anno precedente

Fonte	Data rilascio	Preconsuntivi 2011
Governo	Settembre 2011	-1,4%
Commissione Europea	Novembre 2011	-1,5%
OCSE	Novembre 2011	-1,6%
Prometeia	Ottobre 2011	-1,4%
REF	Ottobre 2011	-1,7%
CRESME	Novembre 2011	-3,5%
ANCE	Novembre 2011	-5,4%

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 fa si osserva un forte deterioramento dei volumi di attività cantierabili:** nel mese di maggio il **portafoglio ordini** risultava insoddisfacente per il 42,7% degli intervistati, normale per il 55,4% ed elevato per l'1,9%. La consistenza degli ordinativi risulta in netto declino: nel confronto a sei mesi essa risulta diminuita per il 39,8% delle imprese e aumentata solo per il 17,4% mentre le **aspettative per il 2012 sono prevalentemente orientate verso un'ulteriore riduzione delle nuove commesse**. Solo il 13,1% delle imprese ritiene che nel prossimo anno miglioreranno le prospettive di acquisizione di nuovi lavori mentre per il 44,8% le attese sono orientate verso un peggioramento.

EVOLUZIONE DEGLI ORDINATIVI - Distribuzione % delle risposte

Consistenza del portafoglio ordini a ottobre 2011				Prospettive di acquisizione lavori nel 2012	
Valutazione sul livello	%	Valutazione rispetto a sei mesi prima	%	Valutazione rispetto all'anno 2011	%
Elevato	4,7	Aumentato	17,4	Migliori	13,1
Normale	31,9	Stazionario	42,8	Invariate	42,1
Basso	63,4	Diminuito	39,8	Peggiori	44,8
Totale risposte	100,0	Totale risposte	100,0	Totale risposte	100,0

Fonte: Ance

Il **giudizio sullo stato di salute del settore** delle costruzioni è decisamente negativo: secondo il 61,1% delle imprese associate i comparti di attività in cui operano attraversano una fase di stagnazione mentre per il 37,7% i connotati congiunturali sono quelli tipici di una forte recessione. Una modesta percentuale di imprese (1,1%) ritiene che la situazione degli ambiti settoriali di interesse sia caratterizzata da una fase di espansione.

GIUDIZIO DELLE IMPRESE SULLO STATO DI SALUTE ATTUALE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI (distribuzione % delle risposte)

Stato di salute del settore	
In fase di recessione	61,1%
In fase di stagnazione	37,7%
In fase di espansione	1,1%
Totale risposte	100,0%

Fonte: Ance

Per il **2011** le imprese di costruzioni associate che segnalano aumenti del volume della produzione rappresentano appena il 18,6% del totale a fronte del 66,2% che dichiara riduzioni e del 15,2% che attende risultati stazionari. Anche le previsioni per il **2012** vedono prevalere le valutazioni più sfavorevoli: il 57,3% prevede una contrazione dell'attività contro il 26,7% che ritiene di assestarsi sui livelli dell'anno precedente ed il 16,0% che attende una crescita del volume di affari.

I risultati del **sondaggio congiunturale sulle imprese svolto dalla Banca d'Italia** tra settembre e ottobre 2011 confermano il diffuso pessimismo circa l'evoluzione dei livelli di attività: con riferimento ad un campione di imprese operanti nel settore delle costruzioni aventi almeno 20 addetti il sondaggio verifica che il 51,0% degli operatori denunciano per il 2011 un calo del valore della produzione aziendale rispetto al 2010 mentre il 28,1% ritiene che la propria attività

si stabilizzerà sui livelli dell'anno precedente e il 20,6% afferma di conseguire una crescita della cifra di affari.

I livelli occupazionali del 2011 risultano più bassi del 2010 per il 41,7% delle imprese, stazionari per il 44,7% e più alti per il 13,6%. Per il 2012 il 44,0% delle imprese attende un calo del valore della produzione rispetto al 2011, il 37,4% prevede livelli produttivi analoghi a quelli dell'anno precedente mentre il 18,6% formula aspettative più favorevoli.

Il profilo recessivo della domanda di investimenti in costruzioni e l'assenza di prospettive di miglioramento stanno generando forti contraccolpi sulla tenuta della struttura produttiva: il numero delle imprese iscritte alle **Casse Edili**, già contrattosi 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 di 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. L'analisi territoriale dei dati delle Casse Edili conferma che il ridimensionamento colpisce pesantemente tutte le macro-aree, presentando aspetti di maggiore criticità nel Meridione, ove appaiono maggiormente compromessi i livelli occupazionali.

EVOLUZIONE DELLE IMPRESE E DELL'OCCUPAZIONE ISCRITTE ALLE CASSE EDILI

Macro area	Numero imprese			Numero operai			Numero ore lavorate		
	Var. 2009 su 2008	Var. 2010 su 2009	Var. primi nove mesi 2011/2010	Var. 2009 su 2008	Var. 2010 su 2009	Var. primi nove mesi 2011/2010	Var. 2009 su 2008	Var. 2010 su 2009	Var. primi nove mesi 2011/2010
Nord Ovest	-7,1%	-6,5%	-4,6%	-7,5%	-7,5%	-5,2%	-8,9%	-7,6%	-3,0%
Nord Est	-8,3%	-7,4%	-6,6%	-7,8%	-6,7%	-6,2%	-9,9%	-8,5%	-3,8%
Centro	-8,2%	-6,5%	-6,7%	-10,2%	-8,1%	-7,9%	-10,0%	-7,0%	-6,0%
Meridione	-7,4%	-6,9%	-5,5%	-12,4%	-8,9%	-7,9%	-15,1%	-10,2%	-6,8%
Isole	-7,1%	-5,2%	-7,4%	-13,5%	-10,8%	-8,7%	-15,4%	-11,2%	-8,7%
Totale Italia	-7,6%	-6,6%	-5,8%	-9,8%	-8,0%	-6,8%	-11,2%	-8,4%	-5,0%

Elaborazione Ance su dati CNCE

Continua ad ampliarsi il ricorso alla **Cassa Integrazioni Guadagni**: il numero delle ore autorizzate dalla CIG per i lavoratori del settore è aumentato del 93,0% nell'intero 2009, del 33,1% nel 2010 e del 4,5% nei primi 10 mesi del 2011. In particolare l'incremento registrato nel 2011 è da imputare all'incremento della Cassa straordinaria (+126,7%) e della Cassa in deroga (+5,1%) alla quali si accede principalmente nelle situazioni di crisi strutturale delle aziende. Le ore autorizzate dalla Cassa ordinaria risultano invece diminuire dell'11,6%.

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*.

L'importo dei **mutui erogati** per il finanziamento degli investimenti in costruzioni registra fra il primo semestre 2010 ed il primo semestre 2011 una flessione del 12,1%, quale sintesi di riduzioni dell'8% nel Nord Ovest e nel Nord Est, di circa il 14% nel Centro e nel Meridione e del 34% nelle Isole.

Nonostante la maggiore vivacità registrata nel terzo trimestre del 2011 il **mercato immobiliare** mostra nel corso dell'anno riduzioni, seppur contenute, dei volumi complessivi trattati: secondo i dati dell'Agenzia del Territorio nel periodo gennaio-settembre 2011 sono state compravendute 807.825 unità immobiliari contro le 828.623 unità scambiate nell'analogo periodo dell'anno precedente (-2,5%). In particolare le compravendite di *abitazioni*, risultate pari a 427.916 unità nel gennaio-settembre 2011, evidenziano una flessione tendenziale del 3,3%. Gli *immobili non residenziali* compravenduti nei primi nove mesi del 2011, sono risultati 379.909. Il decremento, pari all'1,6%, media l'evoluzione moderatamente negativa degli immobili commerciali (24.819 unità trattate; -2,0%) e degli immobili pertinenziali (336.285 unità; -1,9%) con il lieve progresso degli immobili terziari (10.174 unità; +0,6%) e la maggiore dinamicità degli immobili produttivi (8.631 unità; +10,9%).

L'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli acquisti di immobili si riduce del 9,0% fra il primo semestre del 2010 e l'analogo periodo del 2011. La tendenza negativa, generalizzata in tutte le macro-aree, risulta più accentata nell'Italia centrale (-16,5%) ed orientale (-10,7%) mentre si allinea intorno al valore medio nazionale nelle Isole (-8,9%) e mostra toni meno marcati nel Meridione (-6,7%) e nel Nord Ovest (-3,2%).

MUTUI EROGATI PER IL FINANZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (valori in milioni di euro)

	Abitazioni			Fabbricati non residenziali			Genio Civile			Totale costruzioni non abitative			Totale costruzioni		
	Isem. 2011	Isem. 2010	var. %	Isem. 2011	Isem. 2010	var. %	Isem. 2011	Isem. 2010	var. %	Isem. 2011	Isem. 2010	var. %	Isem. 2011	Isem. 2010	var. %
Totale Italia	10.042,6	11.949,1	-16,0	6.282,4	7.173,2	-12,4	1.103,7	714,0	54,6	7.386,1	7.887,1	-6,4	17.428,6	19.836,2	-12,1
Nord Ovest	3.464,0	4.102,9	-15,6	1.869,0	2.069,1	-9,7	518,2	192,3	169,5	2.387,2	2.261,4	5,6	5.851,3	6.364,3	-8,1
Nord Est	2.106,8	2.461,3	-14,4	1.726,7	1.678,7	2,9	107,8	151,3	-28,7	1.834,5	1.829,9	0,2	3.941,3	4.291,2	-8,2
Centro	2.671,1	2.977,7	-10,3	1.415,0	1.917,7	-26,2	299,1	176,1	69,8	1.714,1	2.093,8	-18,1	4.385,2	5.071,5	-13,5
Meridione	1.220,3	1.490,6	-18,1	959,0	1.092,7	-12,2	137,3	101,6	35,1	1.096,3	1.194,3	-8,2	2.316,6	2.684,9	-13,7
Isole	580,4	916,6	-36,7	312,7	415,1	-24,7	41,3	92,6	-55,4	354,0	507,7	-30,3	934,4	1.424,3	-34,4

Elaborazione su dati Banca d'Italia

MUTUI EROGATI PER IL FINANZIAMENTO DEGLI ACQUISTI DI IMMOBILI (valori in milioni di euro)

	Acquisti di abitazioni dalle famiglie			Acquisti abitazioni altri soggetti			Totale acquisti abitazioni			Acquisti di altri immobili			Totale acquisti immobili		
	Isem. 2011	Isem. 2010	var. %	Isem. 2011	Isem. 2010	var. %	Isem. 2011	Isem. 2010	var. %	Isem. 2011	Isem. 2010	var. %	Isem. 2011	Isem. 2010	var. %
Totale Italia	27.739,8	28.614,9	-3,1	1.297,4	1.476,4	-12,1	29.037,1	30.091,3	-3,5	3.366,2	5.506,3	-38,9	32.403,3	35.597,6	-9,0
Nord Ovest	9.702,3	9.529,9	1,8	603,6	558,2	8,1	10.305,8	10.088,1	2,2	1.288,1	1.888,0	-31,8	11.593,9	11.976,1	-3,2
Nord Est	5.894,3	6.678,1	-11,7	197,0	209,2	-5,8	6.091,3	6.887,4	-11,6	999,5	1.049,1	-4,7	7.090,8	7.936,5	-10,7
Centro	6.543,2	6.993,7	-6,4	250,2	345,3	-27,6	6.793,4	7.339,1	-7,4	615,2	1.531,5	-59,8	7.408,7	8.870,5	-16,5
Meridione	3.680,8	3.550,6	3,7	206,1	315,4	-34,7	3.886,8	3.865,9	0,5	364,4	689,9	-47,2	4.251,3	4.555,9	-6,7
Isole	1.919,2	1.862,6	3,0	40,5	48,2	-16,0	1.959,8	1.910,8	2,6	98,9	347,8	-71,6	2.058,7	2.258,6	-8,9

Elaborazione su dati Banca d'Italia

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(*) - Milioni di euro

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (*)	2011 (*)	2012 (*)
<i>Valori correnti</i>													
COSTRUZIONI	106.259	113.379	123.107	129.053	137.234	144.656	151.129	158.052	159.621	147.642	140.611	135.717	133.141
.abitazioni	50.986	52.844	55.407	58.372	62.357	69.020	74.225	78.257	80.547	73.512	71.118	70.420	70.284
- nuove (*)	24.763	25.773	28.368	30.622	33.277	37.152	40.155	41.803	41.584	34.045	30.419	28.700	27.517
- manutenzione straordinaria(*)	26.223	27.071	27.039	27.750	29.080	31.868	34.070	36.454	38.963	39.467	40.699	41.720	42.767
.non residenziali	55.273	60.535	67.700	70.681	74.877	75.636	76.904	79.795	79.074	74.130	69.493	65.297	62.857
- private (*)	29.808	33.575	37.602	38.740	38.965	39.742	41.641	44.331	44.945	41.926	40.455	38.788	37.981
- pubbliche (*)	25.465	26.960	30.097	31.941	35.912	35.894	35.263	35.464	34.129	32.204	29.038	26.509	24.876
<i>Valori a prezzi 2005</i>													
COSTRUZIONI	125.998	131.401	137.345	139.984	143.074	144.656	146.114	147.101	143.558	131.338	122.638	116.060	111.633
.abitazioni	60.087	61.034	61.455	63.155	65.065	69.020	71.764	72.681	72.420	65.636	62.254	60.436	59.137
- nuove (*)	29.183	29.767	31.463	33.131	34.721	37.152	38.824	38.824	37.387	30.396	26.627	24.630	23.152
- manutenzione straordinaria(*)	30.904	31.267	29.992	30.024	30.344	31.868	32.940	33.857	35.033	35.240	35.628	35.806	35.985
.non residenziali	65.911	70.367	75.890	76.829	78.009	75.636	74.350	74.420	71.138	65.702	60.384	55.625	52.496
- private (*)	35.531	39.013	42.134	42.092	40.577	39.725	40.241	41.327	40.418	37.144	35.139	33.030	31.709
- pubbliche (*)	30.380	31.354	33.756	34.737	37.432	35.911	34.109	33.093	30.720	28.558	25.245	22.594	20.787
<i>Variazioni % in valore</i>													
COSTRUZIONI		6,7%	8,6%	4,8%	6,3%	5,4%	4,5%	4,6%	1,0%	-7,5%	-4,8%	-3,5%	-1,9%
.abitazioni		3,6%	4,9%	5,4%	6,8%	10,7%	7,5%	5,4%	2,9%	-8,7%	-3,3%	-1,0%	-0,2%
- nuove (*)		4,1%	10,1%	7,9%	8,7%	11,6%	8,1%	4,1%	-0,5%	-18,1%	-10,6%	-5,7%	-4,1%
- manutenzione straordinaria(*)		3,2%	-0,1%	2,6%	4,8%	9,6%	6,9%	7,0%	6,9%	1,3%	3,1%	2,5%	2,5%
.non residenziali		9,5%	11,8%	4,4%	5,9%	1,0%	1,7%	3,8%	-0,9%	-6,3%	-6,3%	-6,0%	-3,7%
- private (*)		12,6%	12,0%	3,0%	0,6%	2,0%	4,8%	6,5%	1,4%	-6,7%	-3,5%	-4,1%	-2,1%
- pubbliche (*)		5,9%	11,6%	6,1%	12,4%	-0,1%	-1,8%	0,6%	-3,8%	-5,6%	-9,8%	-8,7%	-6,2%
<i>variazioni % in quantità</i>													
COSTRUZIONI		4,3%	4,5%	1,9%	2,2%	1,1%	1,0%	0,7%	-2,4%	-8,5%	-6,6%	-5,4%	-3,8%
.abitazioni		1,6%	0,7%	2,8%	3,0%	6,1%	4,0%	1,3%	-0,4%	-9,4%	-5,2%	-2,9%	-2,1%
- nuove (*)		2,0%	5,7%	5,3%	4,8%	7,0%	4,5%	0,0%	-3,7%	-18,7%	-12,4%	-7,5%	-6,0%
- manutenzione straordinaria(*)		1,2%	-4,1%	0,1%	1,1%	5,0%	3,4%	2,8%	3,5%	0,6%	1,1%	0,5%	0,5%
.non residenziali		6,8%	7,8%	1,2%	1,5%	-3,0%	-1,7%	0,1%	-4,4%	-7,6%	-8,1%	-7,9%	-5,6%
- private (*)		9,8%	8,0%	-0,1%	-3,6%	-2,1%	1,3%	2,7%	-2,2%	-8,1%	-5,4%	-6,0%	-4,0%
- pubbliche (*)		3,2%	7,7%	2,9%	7,8%	-4,1%	-5,0%	-3,0%	-7,2%	-7,0%	-11,6%	-10,5%	-8,0%
<i>Deflatori</i>													
COSTRUZIONI		2,3%	3,9%	2,9%	4,0%	4,3%	3,4%	3,9%	3,5%	1,1%	2,0%	2,0%	2,0%
.abitazioni		2,0%	4,1%	2,5%	3,7%	4,3%	3,4%	4,1%	3,3%	0,7%	2,0%	2,0%	2,0%
- nuove (*)		2,0%	4,1%	2,5%	3,7%	4,3%	3,4%	4,1%	3,3%	0,7%	2,0%	2,0%	2,0%
- manutenzione straordinaria(*)		2,0%	4,1%	2,5%	3,7%	4,3%	3,4%	4,1%	3,3%	0,7%	2,0%	2,0%	2,0%
.non residenziali		2,6%	3,7%	3,1%	4,3%	4,2%	3,4%	3,7%	3,7%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%
- private (*)		2,6%	3,7%	3,1%	4,3%	4,2%	3,4%	3,7%	3,7%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%
- pubbliche (*)		2,6%	3,7%	3,1%	4,3%	4,2%	3,4%	3,7%	3,7%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%

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

(*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

BOX – LE STIME ANCE DEGLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI PER COMPARTO PRODUTTIVO

Come è noto l'Istat, nell'ambito dei conti economici nazionali, elabora le stime degli investimenti in costruzioni articolandole nei due comparti produttivi delle abitazioni e delle costruzioni non residenziali, quest'ultime rappresentate dai fabbricati non abitativi e dal genio civile.

Recentemente l'Istat ha effettuato una revisione delle stime rilasciate in precedenza (cfr. nota). L'Ance si è, di conseguenza, adeguata alla revisione degli investimenti in costruzioni operata dall'Istat, apprezzando, in particolare, l'adeguamento del valore degli investimenti in abitazioni che, risultando in precedenza sottostimato, rendeva problematica l'adozione delle stime ufficiali.

Nel rappresentare l'andamento degli impieghi in beni prodotti dal settore l'Ance fa riferimento alla struttura della nuova serie degli investimenti elaborata dall'Istat al netto dei costi di trasferimento di proprietà, proponendo una ulteriore propria disaggregazione del comparto residenziale in "nuove abitazioni" e "manutenzione straordinaria" e del comparto non residenziale in "costruzioni non residenziali private" e "costruzioni non residenziali pubbliche". In particolare, secondo la definizione proposta dall'Ance, le "costruzioni non residenziali private" accolgono gli investimenti in beni strumentali rappresentati non solo da fabbricati privati ma anche da opere pubbliche non attribuibili al Settore Pubblico Allargato mentre le "costruzioni non residenziali pubbliche" sono costituite da investimenti in fabbricati e opere del genio civile di pertinenza del Settore Pubblico Allargato; nella ricostruzione effettuata dall'Ance il valore delle "costruzioni non residenziali pubbliche" vale dal 2000 al 2009 in media circa il 78% della spesa in beni e opere immobiliari, al netto della componente abitativa, effettuata dal Settore Pubblico Allargato in tali anni.

Per il periodo precedente l'ultimo anno oggetto di stima da parte della contabilità economica nazionale le quantificazioni dei segmenti produttivi proposte dall'Ance restituiscono, come somma, il valore degli investimenti Istat dei singoli comparti produttivi a cui afferiscono e, quindi, del totale. Per l'anno di stima più recente, l'Ance, in attesa del dato ufficiale definitivo, offre una propria valutazione dell'evoluzione degli investimenti settoriali insieme alle previsioni per i due anni successivi.

L'edilizia residenziale

Gli investimenti in abitazioni, pari nel 2011 secondo l'Ance a 70.420 milioni di euro, **si riducono** nella misura dell'1,0% in valore (-3,3% nel 2010) e del **2,9% in termini reali** rispetto al 2010, anno nel quale si registrò una flessione quantitativa del 5,2%.

La flessione del 2,9% dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi del **decremento del 7,5% degli investimenti in nuove abitazioni** e di un **aumento dello 0,5% degli investimenti nel recupero abitativo**.

L'importo dei mutui erogati a supporto degli investimenti residenziali mostra nel primo semestre dell'anno in corso un ridimensionamento del 16,0% rispetto al gennaio-giugno 2010). Particolarmente accentuata la riduzione del valore delle erogazioni nelle Isole (-36,7%) cui fanno seguito, in ordine di gravità, le contra-

zioni del Meridione (-18,1%), del Nord Ovest (-15,6%), del Nord Est (-14,4%) e del Centro (-10,3%):

Secondo le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio il numero delle compravendite abitative ha subito nel quadriennio 2007-2010 una forte flessione (-257.429 unità in valore assoluto, pari a -29,6 in termini percentuali), assestandosi su livelli inferiori a quelli che hanno caratterizzato il mercato degli immobili residenziali a partire dall'anno 2000, anno dal quale l'Agenzia ne ha iniziato il monitoraggio, e invertendo la tendenza positiva che ne aveva caratterizzato l'evoluzione dal 2002 al 2006.

Nel periodo gennaio-settembre 2011 il numero delle transazioni, pari a 427.916 unità, evidenzia un calo del 3,3% rispetto all'analogo periodo del 2010. L'importo dei mutui erogati per l'acquisto di abitazioni si riduce nel primo semestre 2011 del 3,5% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente. In particolare i mutui concessi alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione scontano una flessione del 3,1% mentre quelli concessi per lo stesso scopo a soggetti diversi dalle famiglie, che rappresentano in valore poco meno del 5% del totale complessivamente erogato, mostrano una riduzione più consistente (-12,1%). Nel primo semestre 2011 l'importo dei mutui erogati per l'acquisto di abitazioni risulta in moderata crescita nell'Italia insulare (+2,6%, alla cui formazione concorre per un +3,0% l'importo destinato alle famiglie e per un -16,0% l'importo destinato ad altri soggetti), nell'Italia nord occidentale (+2,2%; +1,8 per le famiglie e +8,1% per gli altri mutuatari) e nell'Italia meridionale (+0,5%; +3,7% per le famiglie e -34,7% per gli altri soggetti). Flessioni significative si rilevano, invece, nell'Italia Centrale (-7,4%; -6,4% per i mutui concessi alle famiglie e -27,6% per i mutui concessi ad altri soggetti) e nell'Italia orientale (-11,6%; -11,7% per le famiglie e -5,8% per le altre categorie di mutuatari).

Nel 2011, secondo l'Ance, gli **investimenti in nuove abitazioni** risulteranno pari a 28.700 milioni di euro, registrando una riduzione in valore di 1.719 milioni di euro e del 5,7% rispetto all'anno precedente. In termini reali i livelli produttivi risultano inferiori del 7,5% rispetto al 2010, anno in cui si registrò una contrazione quantitativa pari al 12,4%.

Secondo la rilevazione Istat sull'**attività edilizia** il numero complessivo delle abitazioni (in nuovi fabbricati e per ampliamento di fabbricati) per le quali è stato concesso il permesso di costruire, dopo aver raggiunto nell'anno 2005 il massimo storico (310.978 unità), evidenzia una moderata flessione nei due anni successivi (-5,1% nel 2006 e -4,6% nel 2007). Il numero degli alloggi cantierabili si è, quindi, mantenuto fino al 2007 su livelli elevati.

Raffrontando il numero delle nuove abitazioni cantierabili con il numero delle unità immobiliari compravendute è possibile verificare che l'incidenza "teorica" del nuovo sul mercato immobiliare residenziale ha raggiunto il valore più elevato nel 2009 (46,3%).

La minore elasticità dell'offerta potenziale di nuovi alloggi rispetto al ridimensionamento del mercato immobiliare si è tradotta in una maggiore vischiosità del collocamento dei prodotti: si è avuto come riflesso nel 2008 e nel 2009 una significativa caduta (rispettivamente pari nei due anni al 22,2% e al 25,4%) delle

nuove iniziative cantierabili che ha pesantemente condizionato i volumi della nuova produzione abitativa negli anni successivi.

**RAPPORTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI MESSE IN CANTIERE
DUE ANNI PRIMA E IL NUMERO DELLE ABITAZIONI
COMPRAVENDUTE NELL'ANNO DI RIFERIMENTO**

Anno t	Italia		
	Numero abitazioni per le quali è stato rilasciato il permesso di costruire nell'anno t-2	Numero abitazioni compravendute nell'anno t	Incidenza (A)/(B)
	(A)	(B)	(C)
1997	213.895	527.895	40,5%
1998	198.896	578.177	34,4%
1999	183.380	641.656	28,6%
2000	180.911	690.478	26,2%
2001	192.616	681.264	28,3%
2002	208.619	761.522	27,4%
2003	212.055	762.086	27,8%
2004	233.692	804.126	29,1%
2005	255.786	858.476	29,8%
2006	301.558	869.308	34,7%
2007	310.978	808.828	38,4%
2008	295.201	684.033	43,2%
2009	281.740	609.456	46,2%
2010	219.143	611.878	35,8%
2011	163.427	591.686	27,6%

(A) = fonte Istat

(B) = fonte Agenzia del Territorio per gli anni dal 2000 al 2010. Per gli altri anni stime Ance

Elaborazione Ance

I **giudizi delle imprese associate** sull'evoluzione della domanda di **nuove abitazioni** nel 2011 vedono una forte e generalizzata prevalenza di apprezzamenti negativi. Nell'anno, secondo le valutazioni imprenditoriali rese nell'ottobre scorso, la domanda delle famiglie per l'acquisto della casa di proprietà risulta in netto declino: solo il 6% delle imprese ne ha rilevato incrementi, il 17% propende per ipotesi di stazionarietà mentre il 77% la giudica in flessione. Il saldo fra imprese che ritengono la domanda abitativa per uso primario in aumento e quelle che effettuano valutazioni negative vede una prevalenza delle indicazioni più sfavorevoli (-71%). Negative risultano le valutazioni rese in merito all'evoluzione della domanda abitativa delle famiglie per investimento (saldo: -71%), delle imprese e delle istituzioni private (saldo: -66%), degli enti previdenziali pubblici (saldo: -73%) e della pubblica amministrazione (-76%).

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE
NEL CORSO DEL 2011 DELLA DOMANDA DI NUOVE ABITAZIONI DELLE
PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)**

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	6	17	77	-71
- famiglie per investimento	4	21	75	-71
- imprese e istituzioni private	5	24	71	-66
- enti previdenziali pubblici	2	23	75	-73
- amministrazione pubblica	2	20	78	-76

Fonte: Ance

Gli **investimenti** effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** ammonteranno nel 2011, secondo l'Ance, a 41.720 milioni di euro. Rispetto al 2010 saranno destinati a tale impiego 1.021 milioni di euro in più, che equivalgono ad una crescita del 2,5% in valore e dello 0,5% in termini reali. Il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali non mostra segnali recessivi e vede negli anni più recenti progressi più contenuti: il modesto volume delle transazioni immobiliari condiziona, infatti, lo sviluppo degli interventi connessi al miglioramento e alla riqualificazione degli immobili acquistati.

I preconsuntivi delle imprese sulla evoluzione della domanda di recupero abitativo nel 2011 risultano caratterizzate da una prevalenza di valutazioni negative, che appare, comunque, molto meno accentuata di quanto verificato per la domanda di nuove abitazioni. In particolare la domanda di recupero espressa dalle famiglie singole e in condominio risulta meno compromessa rispetto a quella proveniente dalle altre tipologie di committenza: essa è ritenuta in aumento dal 14% delle imprese, stazionaria dal 33% e in diminuzione dal 53%. Il saldo risulta negativo (-39%). Le valutazioni circa l'evoluzione della domanda di recupero abitativo risultano particolarmente negative per la committenza pubblica (il saldo dei giudizi è pari a -58% sia per gli enti previdenziali pubblici che per la pubblica amministrazione) e lievemente più attenuate per la committenza privata significata dalle imprese e dalle istituzioni private (il saldo è pari a -48%).

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE
SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2011 DELLA DOMANDA DI RECUPERO
ABITATIVO DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA
(valori in percentuale)**

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	14	33	53	-39
- imprese e istituzioni private	11	30	59	-48
- enti previdenziali pubblici	5	32	63	-58
- amministrazione pubblica	7	28	65	-58

Fonte: Ance

Le costruzioni non residenziali

Secondo i consuntivi formulati dall'Ance, gli investimenti in costruzioni non residenziali private e pubbliche ammonteranno nel 2011 a 65.297 milioni di euro, presentando flessioni del 6,0% in valore e del 7,9% in quantità (-8,1% nel 2009), come sintesi di andamenti negativi rilevati sia nel comparto privato che in quello pubblico.

Le costruzioni non residenziali private

Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** risulteranno pari a 38.788 milioni di euro nell'intero Paese. A tali impieghi sono stati destinati 1.667 milioni di euro in meno rispetto al 2010 (-4,1% in valore). **In termini reali** le costruzioni non residenziali private registrano una **riduzione dei livelli produttivi pari al 6,0%** (-5,4% nel 2009). L'importo dei mutui erogati nel primo semestre 2011 per il finanziamento degli investimenti in costruzioni non residenziali mostra una caduta del 6,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A fronte di un incremento delle erogazioni pari al 5,6% nel Nord Ovest e della stazionarietà dei livelli nel Nord Est (+0,2%) si rilevano diminuzioni di rilievo nelle Isole (-30,3%), nell'Italia centrale (-18,1%) e meridionale (-8,2%).

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.

L'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in immobili non residenziali è risultato nel 2010 pari a 14.679 milioni di euro, evidenziando una flessione del 1,0% rispetto all'anno precedente.

Nel primo semestre 2011 si assiste ad un ulteriore ridimensionamento dei mutui erogati, pari al 12,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La flessione del 12,4% risulta come sintesi delle forti riduzioni osservate nell'Italia

centrale (-26,2%) e nell'Italia insulare (-24,7%), delle contrazioni inferiori alla media nazionale rilevate nell'Italia meridionale (-12,2%) e nell'Italia nord orientale (-9,7%) e del modesto incremento realizzato nell'Italia nord orientale (+2,9%).

In questo comparto il **mercato immobiliare** mostra ancora sintomi di cedimento: secondo i dati dell'Agenzia del Territorio il numero delle unità immobiliari non residenziali compravendute, risultato pari a 379.909 unità, mostra una riduzione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente dell'1,6% (+0,6% per gli immobili terziari, -2,0% per gli immobili commerciali, +10,9% per gli immobili produttivi e -1,9% per le pertinenze).

L'importo dei mutui erogati per il finanziamento dell'acquisto di immobili non abitativi mostra nel primo semestre del 2011 una flessione del 38,9% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. Nelle Isole si riscontra la contrazione più forte (-71,6%) cui seguono per intensità quelle osservate nel Centro (-59,8%), nel Meridione (-47,2%), nel Nord Ovest (-31,8%) e nel Nord Est (-4,7%).

Caratterizzata da una larga prevalenza di espressioni negative, la domanda di fabbricati destinati alle attività economiche sconta nel 2011 i seguenti saldi ottenuti come differenza tra la percentuale di giudizi positivi e la percentuale di valutazioni negative espressi dalle imprese: fabbricati agricoli -59%, fabbricati industriali -52%, fabbricati commerciali -55%, fabbricati per il turismo -52%, fabbricati per le aziende di credito -65%, fabbricati per il settore dei servizi -48%.

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE
NEL CORSO DEL 2011 DELLA DOMANDA DI FABBRICATI PER ATTIVITA'
ECONOMICHE DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA
(valori in percentuale)**

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	5	31	64	-59
- settore industriale	12	24	64	-52
- settore del commercio	8	29	63	-55
- settore del alberghiero	9	30	61	-52
- settore del credito	5	25	70	-65
- settore dei servizi	6	40	54	-48

Fonte: Ance

Le costruzioni non residenziali pubbliche

Secondo l'Ance, gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** ammonteranno nel 2011 a 26.509 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si registrano **flessioni** dell'8,7% in valore e **del 10,5% in quantità** (-11,6% nel 2010).

Secondo l'ultimo sondaggio della Banca d'Italia il 49,9% delle imprese di costruzioni con almeno 20 addetti denuncia nel 2011 una flessione del valore della produzione in opere pubbliche rispetto ai livelli del 2010 contro il 32,3% che ne osserva la stazionarietà ed il 17,8% la crescita. Prevalgono le valutazioni negative nelle imprese con meno di 200 addetti contrariamente a quanto si osserva nelle aziende di dimensioni maggiori.

Le **valutazioni delle imprese** associate sulla evoluzione della **domanda di opere pubbliche** espressa dalle principali categorie di committenza nel 2011 sono orientate verso una marcata diminuzione rispetto ai livelli dell'anno precedente. Il saldo dei giudizi annovera una netta prevalenza di valutazioni negative: amministrazioni centrali e aziende pubbliche -70%, amministrazioni locali -66%, società concessionarie -64%.

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2011 DELLA DOMANDA DI OPERE PUBBLICHE DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)

ITALIA	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	3	24	73	-70
- amministrazioni locali	3	28	69	-66
- aziende pubbliche	1	28	71	-70
- società concessionarie di servizi pubblici	3	30	67	-64

Fonte: Ance

Previsioni 2012

Secondo l'Ance gli investimenti in costruzioni dovrebbero registrare nel 2012 una nuova flessione quantitativa, che risulterà di dimensione più contenuta (-3,8%) di quelle rilevate nel triennio precedente.

Le previsioni formulate dalla maggior parte dei principali centri di analisi economiche esprimono attese di un ulteriore ridimensionamento di entità inferiore a quella ipotizzata dall'Ance. Le previsioni rilasciate oscillano fra il -1,0% della Commissione Europea e il -2,0% del Cresme.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Variazioni in quantità rispetto all'anno precedente

Fonte	Data rilascio	Previsioni 2012
Governo	Settembre 2011	-1,1%
Commissione Europea	Novembre 2011	-1,0%
OCSE	Novembre 2011	-1,7%
Prometeia	Ottobre 2011	-1,9%
REF	Ottobre 2011	-1,9%
CRESME	Novembre 2011	-2,0%
ANCE	Novembre 2011	-3,8%

Secondo l'Ance gli **investimenti in costruzioni** ammonteranno **nel 2012** a 133.141 milioni di euro, presentando una riduzione dell'1,9% in valore che sottintende una **contrazione del 3,8%** in termini reali.

Gli **investimenti in abitazioni**, secondo l'Ance, risulteranno nel 2012 pari a 70.284 milioni di euro: rispetto al 2011 si registreranno una sostanziale stazionarietà del valore (-0,2%) e una flessione **del 2,1% in termini reali**.

Gli investimenti in **nuove abitazioni** si ridurranno anche nel prossimo anno: il loro valore risulterà pari a 27.517 milioni di euro, presentando flessioni del 4,1% in termini monetari e del **6,0% in quantità**.

Nel 2012, secondo le **valutazioni imprenditoriali rese in ottobre**, la **domanda di nuove abitazioni** risulta ancora negativamente intonata ma l'intensità con la quale viene sintetizzata tale tendenza risulta meno accentuata di quanto rappresentato per il 2011. In particolare per quanto concerne la domanda delle famiglie di prima casa il 6% delle imprese ne prevede incrementi, il 44% propende per ipotesi di stazionarietà mentre il 50% ne attende una flessione. Il saldo fra imprese che ritengono la domanda abitativa per uso primario in aumento e quelle che effettuano valutazioni negative vede una **prevalenza delle indicazioni più sfavorevoli (-44%)**. I saldi con i quali vengono sintetizzati i giudizi aziendali per le rimanenti tipologie di committenza risultano tutti negativi: domanda abitativa delle famiglie per investimento (saldo: -48%), delle imprese (saldo -55%), delle istituzioni private (saldo: -60%) e degli enti previdenziali pubblici (saldo: -55%).

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE
NEL CORSO DEL 2012 DELLA DOMANDA DI NUOVE ABITAZIONI DELLE
PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)**

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	6	44	50	-44
- famiglie per investimento	8	36	56	-48
- imprese e istituzioni private	3	39	58	-55
- enti previdenziali pubblici	1	38	61	-60
- amministrazione pubblica	2	41	57	-55

Fonte: Ance

Nel **2012**, secondo l'Ance, gli investimenti nel **recupero abitativo** ammonteranno a 42.767 milioni di euro, evidenziando incrementi del 2,5% in valore e dello 0,5% in termini reali. Le previsioni delle imprese sulla evoluzione della **domanda di recupero** abitativo nel 2012 vedono i vari segmenti di committenza ancora negativamente intonati anche se il saldo dei giudizi risulta meno accentuato di quello che caratterizzava il quadro della domanda nel 2011: in particolare la domanda di recupero espressa dalle famiglie singole e in condominio risulta meno compromessa rispetto a quella proveniente dalle altre tipologie di committenza: essa è ritenuta in aumento dal 12% delle imprese, stazionaria dal 47% e in diminuzione dal 41%. Il saldo risulta negativo (-29%). Le valutazioni circa l'evoluzione della domanda di recupero abitativo risultano più critiche per gli enti previdenziali pubblici (-39%), per le imprese e le istituzioni private (-37%) e per la pubblica amministrazione (il saldo è pari a -33%).

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE
SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2012 DELLA DOMANDA DI RECUPERO
ABITATIVO DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA
(valori in percentuale)**

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	12	47	41	-29
- imprese e istituzioni private	10	43	47	-37
- enti previdenziali pubblici	5	51	44	-39
- amministrazione pubblica	10	47	43	-33

Fonte: Ance

Secondo le valutazioni delle imprese associate l'ammontare di risorse destinate nel 2012 agli investimenti non residenziali privati si discosterà di poco dal valore rilevato nell'anno precedente. La debolezza del comparto trova riscontro anche

nella indagine congiunturale condotta dalla Banca d'Italia sulle imprese industriali e dei servizi. Secondo l'ultimo sondaggio della Banca d'Italia il 45,0% delle imprese di costruzioni con almeno 20 addetti prevede per il 2012 una flessione del valore della produzione in opere pubbliche rispetto ai livelli del 2010 contro il 34,0% che ne anticipa la stazionarietà ed il 21,0% l'aumento.

Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** ammonteranno a 37.981 milioni di euro, evidenziando una contenuta flessione in termini nominali (-2,1%) e una contrazione del **4,0% in quantità**.

Per il 2012 è attesa una riduzione della spesa per investimenti delle imprese dell'industria in senso stretto e dei servizi: secondo l'ultimo sondaggio congiunturale della Banca d'Italia, i programmi di investimento sono previsti in calo dal 26,6% delle imprese, stazionari dal 56,1% e in aumento dal 17,3%.

Ancora caratterizzata da una larga prevalenza di espressioni negative; la **domanda di fabbricati destinati alle attività economiche** sconta nel 2012 i seguenti saldi: fabbricati agricoli -46%, fabbricati industriali -51%, fabbricati commerciali -43%, fabbricati per il turismo -36%, fabbricati per le aziende di credito -52%, fabbricati per il settore dei servizi -36%.

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE
NEL CORSO DEL 2012 DELLA DOMANDA DI FABBRICATI PER ATTIVITA'
ECONOMICHE DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA
(valori in percentuale)**

ITALIA	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	3	48	49	-46
- settore industriale	6	37	57	-51
- settore del commercio	7	43	50	-43
- settore del alberghiero	10	44	46	-36
- settore del credito	1	46	53	-52
- settore dei servizi	6	52	42	-36

Fonte: Ance

Le indicazioni delle imprese associate connotano le costruzioni non residenziali pubbliche come il comparto settoriale più in difficoltà.

Gli investimenti in **costruzioni non residenziali pubbliche** ammonteranno, secondo l'Ance, nel 2012 a 24.876 milioni di euro e registreranno flessioni pari al 6,2% in valore e **all'8,0% in termini reali**.

Le valutazioni delle imprese sull'evoluzione della **domanda di opere pubbliche** che sarà espressa dalle principali categorie di committenza nel 2011 sono tutte negative: i saldi risultano per le amministrazioni centrali -53%, per le amministrazioni locali -49%, per le aziende pubbliche -53%, per le società concessionarie -51%.

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE
NEL CORSO DEL 2012 DELLA DOMANDA DI OPERE PUBBLICHE DELLE
PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)**

ITALIA	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	5	37	58	-53
- amministrazioni locali	6	39	55	-49
- aziende pubbliche	3	41	56	-53
- società concessionarie di servizi pubblici	5	39	56	-51

Fonte: Ance

Box – ABITAZIONI: L'ANDAMENTO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

- ✓ **Nel 2009 i comuni hanno rilasciato 160.000 permessi** per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti; nel 2005 si erano superati i 300.000.
- ✓ **Permessi dimezzati in quattro anni, il livello è inferiore al 1995.** La forte caduta dei livelli produttivi nel settore abitativo riflette l'andamento negativo dei permessi di costruire, in progressivo calo dal 2006: in quattro anni (2006-2009) il numero di permessi su abitazioni nuove e ampliamenti risulta dimezzato (-47,5%), toccando il livello più basso mai raggiunto negli ultimi quattordici anni.
- ✓ **Performance peggiori nel nuovo rispetto agli ampliamenti.** In quattro anni il numero di permessi rilasciati per la costruzione di abitazioni nuove si è ridotto del 49,2%, contro un calo degli ampliamenti del 30,4%.
- ✓ **Flessioni più forti nei comuni non capoluogo; meno negative le città, soprattutto le grandi.** La caduta dei permessi su abitazioni ha colpito maggiormente i comuni non capoluogo (-49,4%) nei quali si concentra l'80% del numero totale dei permessi rilasciati; per i comuni capoluogo le diminuzioni sono state più contenute (-37,5%) ed il numero di permessi si colloca su livelli analoghi al 1999.

Nelle grandi città (> 250.000 abitanti), in particolare, i permessi su abitazioni hanno registrato flessioni meno pronunciate (-27,2% tra il 2007 e il 2009), tornando ai livelli degli anni 2002 -2003. A partire dalla fine degli anni '90 i permessi su abitazioni rilasciati nei grandi comuni hanno conosciuto una forte espansione, a conferma del marcato processo di urbanizzazione che ha progressivamente coinvolto le cinture urbane adiacenti a quella di origine, ampliandone sempre più i confini.

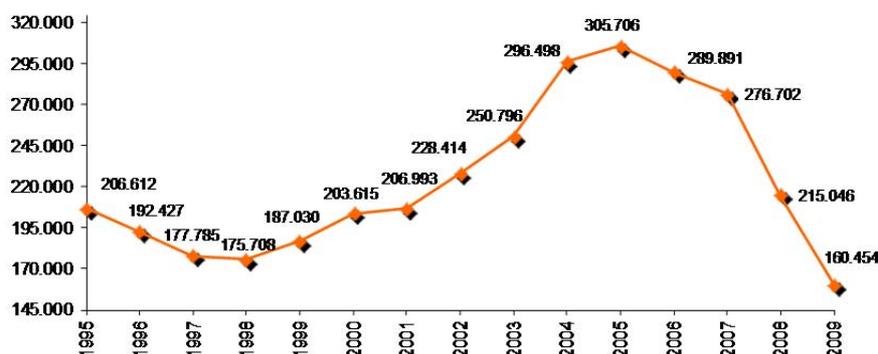
- ✓ **A livello territoriale la dinamica più negativa è nel nord est** dove il calo dei permessi raggiunge il 60% in quattro anni; nelle altre aree le flessioni sono meno intense, pur collocandosi su livelli piuttosto elevati (nord ovest -45,6%; centro -42,4%; Sud -37,9%).

L'andamento dei permessi di costruire su abitazioni. Secondo i dati Istat, tra il 2005 e il 2009, il numero di **permessi** rilasciati dai comuni per la costruzione di **nuove abitazioni e ampliamenti in fabbricati residenziali si è quasi dimezzato** (-47,5%): nel 2009 le abitazioni concesse sono state **160.454**, contro le 305.706 del picco del 2005, **toccando il livello più basso degli ultimi quattordici anni.**

Nel 2008 e 2009, in particolare, la flessione è risultata piuttosto intensa, con un calo del numero dei permessi di costruire su abitazioni pari, rispettivamente, al 22,3% e al 25,4%.

In termini di volume, i permessi rilasciati per la costruzione di fabbricati residenziali (nuovi e ampliamenti) hanno registrato, tra il 2005 e il 2009 un calo del 43,6%.

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE
numero



Elaborazione Ance su dati Istat

Flessioni più forti per le nuove abitazioni rispetto agli ampliamenti. Flessioni più consistenti nei comuni non capoluogo, mentre nelle città - specialmente nelle grandi - la riduzione, pur di notevole entità, è meno marcata.

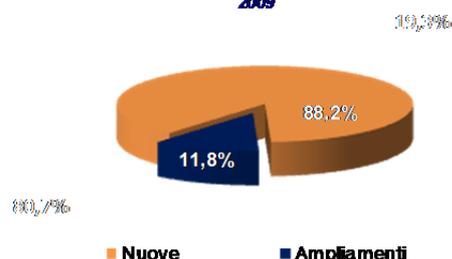
La contrazione dei permessi nel periodo 2005-2009 (-47,5%) ha coinvolto maggiormente le nuove abitazioni che subiscono un calo del 49,2%, a fronte di una flessione per gli ampliamenti del 30,4%.

ABITAZIONI - PERMESSI DI COSTRUIRE

Anni	numero		
	Abitazioni nuove	Ampliamenti	Totale
2005	278.602	27.104	305.706
2006	261.455	28.436	289.891
2007	250.271	26.431	276.702
2008	191.783	23.263	215.046
2009	141.587	18.867	160.454
	<i>var.% rispetto all'anno precedente</i>		
2006	-6,2	4,9	-5,2
2007	-4,3	-7,1	-4,5
2008	-23,4	-12,0	-22,3
2009	-26,2	-18,9	-25,4
var.%			
2009/2005	-49,2	-30,4	-47,5

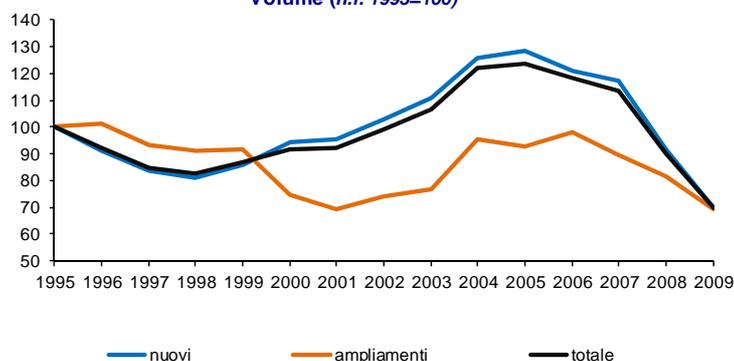
Elaborazione Ance su dati Istat

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti)
PERMESSI DI COSTRUIRE
Composizione% sul numero
2009



Elaborazione Ance su dati Istat

FABBRICATI RESIDENZIALI (nuovi e ampliamenti)
PERMESSI DI COSTRUIRE
volume (n.i. 1995=100)



Elaborazione Ance su dati Istat

Nei **comuni non capoluogo**, dove si concentra circa l'80% del numero complessivo dei permessi su abitazioni, la caduta è stata più forte rispetto ai comuni capoluogo e pari al 49,4% in quattro anni, toccando il punto di minimo dal 1995.

Nei **comuni capoluogo**, che pesano per il restante 20%, si registra, tra il 2005 e il 2009, una flessione del 37,5% che riporta il numero di permessi su livelli analoghi a quelli del 1999.

**ABITAZIONI (nuove e ampliamenti)
PERMESSI DI COSTRUIRE**
Composizione % sul numero
2009



■ Comuni capoluogo ■ Comuni non capoluog

Elaborazione Ance su dati Istat

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE
numero

	2005	2006	2007	2008	2009	Quadriennio 2006-2009
Comuni capoluogo	49.501	48.835	46.220	36.300	30.932	
Comuni non capoluogo	256.205	241.056	230.482	178.746	129.522	
Totale	305.706	289.891	276.702	215.046	160.454	
<i>Var. % rispetto all'anno precedente</i>						
Comuni capoluogo	3,3	-1,3	-5,4	-21,5	-14,8	-37,5
Comuni non capoluogo	3,1	-5,9	-4,4	-22,4	-27,5	-49,4
Totale	3,1	-5,2	-4,5	-22,3	-25,4	-47,5

Elaborazione Ance su dati Istat

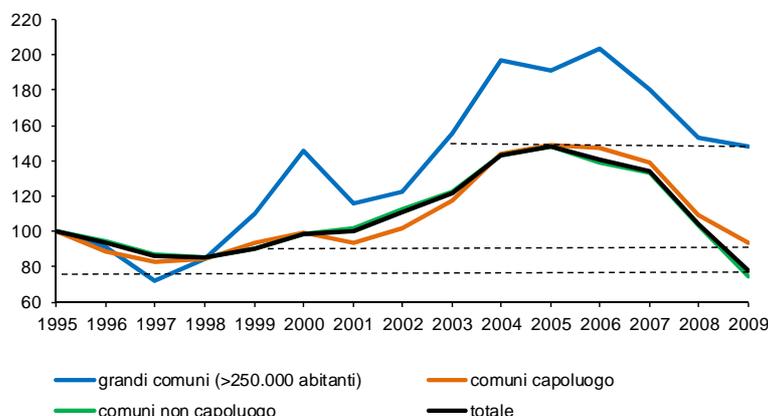
Nelle **grandi città** (>250.000 abitanti), dove si concentra il 46% del numero totale dei permessi su abitazioni nei comuni capoluogo, si registrano diminuzioni progressive dal 2007 (un anno dopo rispetto al dato di media) e, in tre anni il calo è stato del 27,2%.

In questo caso la flessione ha **riportato il numero dei permessi sui livelli del 2002-2003**, rispetto alla media dei comuni capoluogo che si colloca sui livelli di fine anni '90. Per i comuni non capoluogo, invece, il numero dei permessi su abitazioni tocca il livello più basso degli ultimi quattordici anni.

L'analisi di lungo periodo evidenzia inoltre che, a partire dalla fine degli anni '90, il numero di **permessi su abitazioni rilasciati nei grandi comuni** è fortemente aumentato fino al 2006, seguendo un **sentiero di crescita nettamente superiore** rispetto al dato di media e all'insieme dei comuni capoluogo.

Questa dinamica conferma il marcato processo di urbanizzazione della città che ha progressivamente coinvolto le cinture urbane adiacenti a quella di origine, ampliandone sempre più confini.

**ABITAZIONI (nuove e ampliamenti)
PERMESSI DI COSTRUIRE - (n.i. 1995=100)**



Elaborazione Ance su dati Istat

A livello territoriale il nord est è l'area più colpita con un calo dei permessi su abitazioni del 60% in quattro anni; meno marcate, ma sempre di intensità elevata, le flessioni nella altre zone del paese.

Tra il 2005 e il 2009, nel nord est il numero dei permessi per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti è passato da circa 90.000 a poco più di 35.000, riducendosi del 60,4%. Nella parte nord occidentale e centrale della penisola la flessione si è attestata, rispettivamente, al 45,6% e al 42,4%, mentre al sud il calo è stato meno marcato e pari al 37,9%.

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE
numero

Regione	2005	2006	2007	2008	2009	Var. % rispetto all' anno precedente				Quadriennio 2006-2009
						2006	2007	2008	2009	
Italia Settentrionale	176.052	162.487	151.826	109.732	82.387	-7,7	-6,6	-27,7	-24,9	-53,2
Nord - Ovest	86.022	83.999	82.120	61.506	46.760	-2,4	-2,2	-25,1	-24,0	-45,6
Nord - Est	90.030	78.488	69.706	48.226	35.627	-12,8	-11,2	-30,8	-26,1	-60,4
Italia Centrale	54.910	53.418	50.583	41.100	31.618	-2,7	-5,3	-18,7	-23,1	-42,4
Italia Meridionale ed Insulare	74.744	73.986	74.293	64.214	46.449	-1,0	0,4	-13,6	-27,7	-37,9
Totale Italia	305.706	289.891	276.702	215.046	160.454	-5,2	-4,5	-22,3	-25,4	-47,5

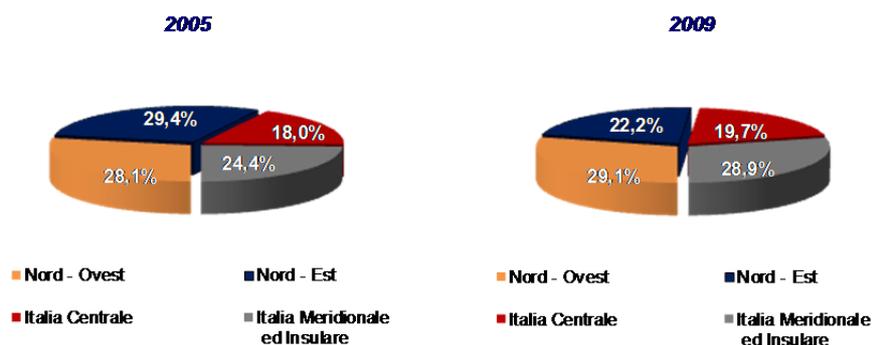
Elaborazione Ance su dati Istat

Le diverse dinamiche dei permessi su abitazioni a livello territoriale nel periodo in esame ne hanno modificato la distribuzione percentuale: il peso del nord est infatti risulta molto più contenuto rispetto a cinque anni prima; in aumento le altre zone del paese, soprattutto il Sud.

Nel 2009 i permessi rilasciati nella parte nord orientale della penisola rappresentano il 22,2% del dato complessivo, inferiore di oltre sette punti percentuali rispetto al 2005 (29,4%).

L'incidenza del nord ovest e del centro aumenta al 29,1% e al 19,7% (era il 28,1% e il 18,0% nel 2005), mentre il sud, che contava per il 24,4% nel 2005 sale al 28,9% cinque anni dopo.

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE
Composizione % per area geografica



Elaborazione Ance su dati Istat

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE

numero

Regione	2009	Var. % rispetto all' anno precedente			
		2006	2007	2008	2009
Piemonte	11.582	1,5	-2,0	-23,4	-13,0
Valle D'Aosta	404	18,5	-31,9	-17,8	-3,1
Lombardia	32.287	-2,8	-0,9	-28,1	-27,5
Trentino Alto Adige	5.007	-20,1	-14,3	-22,9	3,6
Veneto	15.460	-9,4	-11,2	-31,5	-27,2
Friuli Venezia Giulia	3.279	-8,8	-9,2	-33,8	-24,0
Liguria	2.487	-16,6	-23,6	38,4	-23,3
Emilia - Romagna	11.881	-15,7	-10,9	-31,1	-33,4
Toscana	7.229	-19,3	-6,0	-22,1	-30,2
Umbria	3.339	6,1	-7,9	-13,6	-26,0
Marche	3.890	-8,0	8,9	-28,1	-38,7
Lazio	17.160	9,8	-8,9	-14,5	-13,7
Abruzzo	4.893	-4,0	16,3	-26,9	-23,8
Molise	627	-36,3	17,4	3,1	-55,5
Campania	9.294	-8,2	16,6	-24,7	-6,0
Puglia	10.772	-13,0	5,0	-10,4	-26,1
Basilicata	812	71,6	-34,9	-10,1	-48,8
Calabria	4.651	6,1	-3,6	-3,6	-44,6
Sicilia	9.809	0,0	3,0	-6,8	-27,3
Sardegna	5.591	17,6	-22,9	-13,7	-33,8
Totale Italia	160.454	-5,2	-4,5	-22,3	-25,4
Italia Settentrionale	82.387	-7,7	-6,6	-27,7	-24,9
Nord - Ovest	46.760	-2,4	-2,2	-25,1	-24,0
Nord - Est	35.627	-12,8	-11,2	-30,8	-26,1
Italia Centrale	31.618	-2,7	-5,3	-18,7	-23,1
Italia Meridionale ed Insulare	46.449	-1,0	0,4	-13,6	-27,7

Elaborazione Ance su dati Istat

Box – LA REVISIONE DEI CONTI ECONOMICI NAZIONALI*

In data 19 ottobre 2011, l'Istat ha diffuso le nuove serie dei conti nazionali elaborate in base alle versioni più recenti della classificazione delle attività economiche (Nace Rev. 2) e della classificazione dei prodotti associata alle attività (CPA 2008). La migrazione alle nuove nomenclature è stata concordata a livello europeo secondo un piano di adeguamento della produzione statistica che ha imposto per i conti nazionali la scadenza del 2011.

Il passaggio alla nuova classificazione ha richiesto una importante attività di adeguamento degli input informativi ed ha rappresentato quindi un'occasione per apportare miglioramenti qualitativi alle stime. Infatti, analogamente a quanto avvenuto in altri paesi europei, si è proceduto alla revisione straordinaria quinquennale delle serie storiche (major revision dei conti nazionali), la quale ha beneficiato di nuove o più adeguate fonti di base e dello sviluppo di nuove soluzioni metodologiche.

La revisione straordinaria degli aggregati di contabilità nazionale, anticipa per alcuni aspetti il processo di revisione generale delle stime previsto per il 2014, quando dovrà essere applicato da tutti i paesi dell'Ue il nuovo sistema dei conti SEC2010.

Con riferimento alle stime degli aggregati relativi al settore delle costruzioni (investimenti, produzione e valore aggiunto), non è cambiato l'impianto di stima nel suo complesso rispetto alla precedente revisione straordinaria, ma sono state introdotte modifiche in alcuni processi di stima, e nuove fonti informative ad integrazione e/o sostituzione di quelle esistenti con l'obiettivo di ottenere stime più affidabili.

L'impianto di stima nel suo complesso prevede infatti una stima nell'ottica di prodotto (approccio domanda) ed una stima indipendente nell'ottica di classe Ateco (approccio offerta). Le due stime indipendenti sono poi bilanciate utilizzando una versione modificata del metodo originariamente proposto da Stone-Champernowne-Meade

L'approccio nell'ottica del prodotto stima la produzione attraverso l'utilizzo di fonti statistiche che rilevano fondamentalmente i flussi di spesa, da parte di unità economiche (famiglie, imprese, amministrazioni pubbliche), destinati all'acquisto di beni prodotti dall'industria delle costruzioni. La stima del settore, dunque, parte dal calcolo delle poste che compongono gli investimenti (nuove costruzioni private e pubbliche, opere infrastrutturali, manutenzione straordinaria ed altre attività minori), a cui vanno aggiunte quelle della manutenzione ordinaria. Per la stima della produzione nell'ottica di classe ateco si segue l'approccio fondato sui dati di output per addetto rilevati presso le imprese e riportati all'universo attraverso le unità di lavoro. La metodologia di bilanciamento, infine, che si basa su una applicazione dei "minimi quadrati generalizzati", consente di passare da un sistema di stime iniziali che non rispetta i vincoli contabili ad un sistema bilanciato, redistribuendo le discrepanze tra i vari aggregati del conto del settore delle costruzioni sulla base di informazioni a priori definite riguardo al grado di affidabilità relativa attribuito a questi ultimi in relazione alla qualità, alla completezza delle fonti statistiche e alla accuratezza dei metodi di calcolo impiegati per le stime.

All'interno dell'impianto di stima nel suo complesso sopra sintetizzato i principali elementi innovativi introdotti nelle stime del settore, che hanno condotto ad una revisione nei livelli delle stime per l'anno 2008, hanno riguardato sia la stima nell'ottica di prodotto sia quella nell'ottica di classe Ateco.

Con riferimento all'approccio domanda, è stato ridefinito, per l'anno 2008 di benchmark, il costo medio di costruzione di un fabbricato residenziale. Si vuole qui ricordare

*A cura di Carmine Fimiani – ricercatore Istat

che la stima degli investimenti in nuove costruzioni ed ampliamenti dei fabbricati residenziali e non residenziali viene effettuata applicando al dato in quantità, riferito ai permessi di costruire, il costo medio a metro quadrato relativo alle opere edili. Il costo di costruzione nell'accezione qui seguita fa riferimento alla produzione di beni intesa nel senso di produzioni edili ed è composto da un insieme di costi variabili (lavoro, materiali, noli e trasporti) che variano al mutare della quantità da produrre ed un insieme di costi fissi che l'impresa sostiene anche in assenza di produzione. A queste due componenti si somma l'utile dell'impresa costruttrice.

Le elaborazioni condotte sui microdati di indagine sui permessi di costruire di fonte Istat hanno reso possibile l'individuazione su base comunale di cinque tipologie di fabbricato residenziale ritenute le più diffuse nell'ambito della produzione edilizia nazionale (edificio monofamiliare, edificio bifamiliare, villetta a schiera, palazzina ed edificio pluripiano⁴) con la relativa frequenza per le quali il ricorso all'applicativo di fonte Cresme-Ania-Cineas ha permesso il calcolo dei relativi costi di costruzione. Al costo puro di realizzazione del manufatto edilizio sono stati aggiunti l'Iva, il contributo sul costo di costruzione e le spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori in modo da approssimare il prezzo di acquisto con cui, secondo il dettato del SEC95, devono essere valutati gli investimenti⁵.

Sempre nell'ambito dell'approccio domanda, è stato elaborato un nuovo metodo di aggiornamento della stima della manutenzione straordinaria dei fabbricati residenziali sulla base dei microdati di fonte fiscale. Lo studio e l'analisi delle informazioni contenute nei modelli di dichiarazione dei redditi delle persone fisiche (Modello Unico e modello 730) riguardo alle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio per le quali spetta la detrazione di imposta, ha permesso il loro utilizzo ad integrazione delle spese in manutenzione straordinaria dichiarate dalle famiglie nell'indagine Istat sui consumi delle famiglie che storicamente rappresenta la fonte precipua per la stima dell'attività di manutenzione sui fabbricati residenziali⁶.

Con riferimento all'approccio offerta, la disponibilità di una nuova fonte costituita dall'archivio fiscale sugli Studi di Settore, che fornisce informazioni di carattere strutturale ed economico su ampi segmenti di unità produttive di piccole dimensioni con l'obiettivo di stimarne i ricavi, ha consentito, per il settore delle costruzioni, di cogliere meglio la dimensione dell'attività di subappalto, e di conseguenza di calcolare un nuovo livello dei reimpieghi per l'anno 2008 di benchmark. La stima della produzione, che secondo il SEC95 include l'attività di subappalto, è stata rivista soprattutto in relazione alla nuova stima dei reimpieghi. Per costruzione del circuito contabile anche i costi intermedi contengono i reimpieghi con la conseguenza che è nullo l'impatto sulla stima del valore aggiunto settoriale (almeno in relazione alla revisione dei reimpieghi).

⁴ In realtà si tratta di nove tipologie di fabbricato residenziale in quanto le prime quattro sono state ulteriormente differenziate (ad esempio edificio monofamiliare di tipo 1 e di tipo 2) sulla base di alcune caratteristiche tra cui la superficie, il tipo di struttura portante, l'abitabilità o meno del sottotetto e così via.

⁵ L'attività è stata svolta in collaborazione con il Cresme all'interno di un più ampio progetto Eurostat avente l'obiettivo di migliorare la qualità delle stime degli aggregati dei conti nazionali.

⁶ Lo studio, condotto per gli anni di imposta 2006, 2007 e 2008, si è avvalso dell'attiva collaborazione del Dipartimento delle Politiche Fiscali del Ministero dell'Economia e della Sogei all'interno del Circolo di Qualità sul settore costruzioni dell'Istat.

Tab. 1 - GLI AGGREGATI DEL SETTORE ANNO 2008
Valori correnti (milioni di euro)

Aggregati economici	Nuovo livello	vecchio livello	Differenze assolute	Differenze Percentuali
Produzione totale di branca (prezzi base)	233.916	203.006	30.910	15,2
di cui attività svolta in subappalto	45.347	12.768	32.579	255,1
Costi intermedi	143.662	116.638	27.109	23,2
Valore aggiunto (prezzi base)	90.253	86.368	3.885	4,5
Unità di lavoro	2.080.069	2.052.327	27.342	1,4
Investimenti totali (netto costi trasferimento di proprietà)	159.621	152.818	6.803	4,5

In Tabella 1 si riportano per l'anno 2008 i nuovi livelli stimati dei principali aggregati del settore delle costruzioni ed i livelli precedenti alla revisione attuata. Le differenze percentuali mostrano una rivalutazione degli investimenti totali in costruzioni (al netto dei costi di trasferimento di

proprietà) del 4,5%, del 15,2% della produzione di branca, comprensiva delle produzioni secondarie, valutata a prezzi base, e del 4,5% del valore aggiunto a prezzi base.

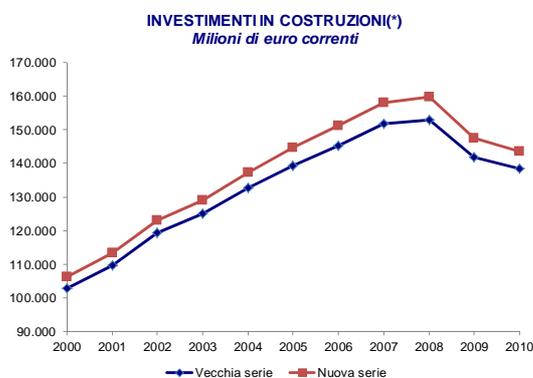
La revisione dei conti ha portato ad una ricomposizione degli investimenti riequilibrando il peso delle due componenti rispetto al totale investimenti (Ta-

Tab. 2 - LA REVISIONE NELLA COMPOSIZIONE DEGLI INVESTIMENTI ANNO 2008
Valori correnti (milioni di euro)

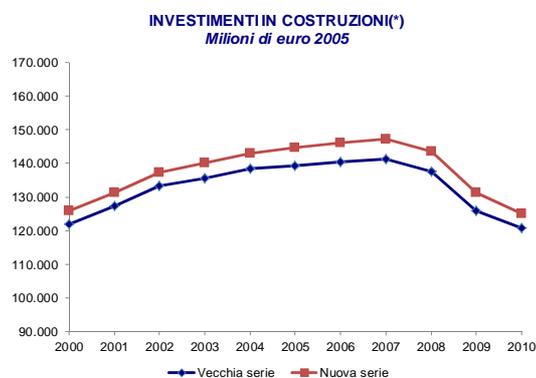
	Nuovo livello	Comp. %	Vecchio livello	Comp. %
Fabbricati residenziali	80.547	50,5	71.029	46,5
Fabbricati non residenziali ed opere del genio civile	79.074	49,5	81.789	53,5
Investimenti totali	159.621	100	152.818	100,0

bella 2). Cresce infatti la componente del residenziale dal 46,5% al 50,5% mentre si riduce quella del non residenziale e delle opere del genio civile dal 53,5% al 49,5%. Tale risultato deriva direttamente da quanto sopra descritto: una revisione nei livelli di poco più del 13% nella componente del residenziale a fronte di un meno 3% nei livelli stimati dei fabbricati non residenziali e delle opere del genio civile.

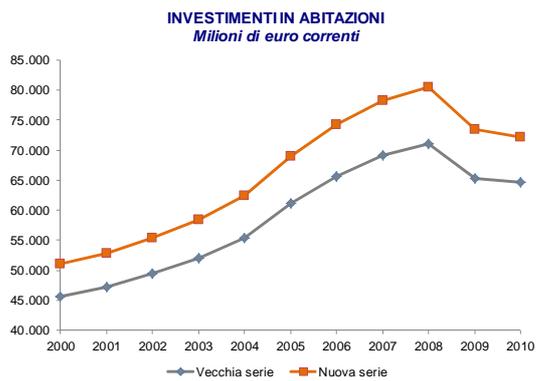
Le serie storiche degli investimenti in costruzioni ricostruite fino al 1990 e aggiornate al 2010, presentano delle differenze non trascurabili che sono spiegate dai nuovi livelli stimati per l'anno 2008 con riferimento soprattutto alla componente del residenziale. I grafici seguenti sintetizzano il confronto tra serie vecchie e nuove dal 2000 al 2010 del totale investimenti e delle sue componenti (al netto dei costi di trasferimento di proprietà).



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



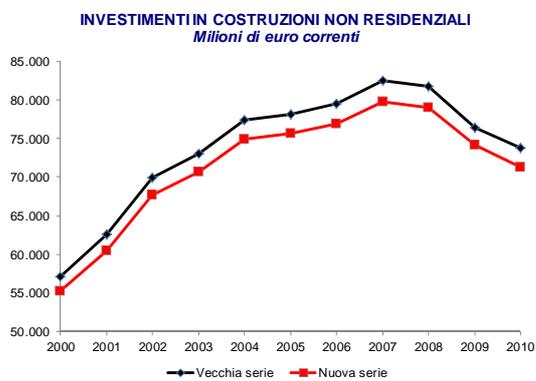
(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà
Fonte: Istat



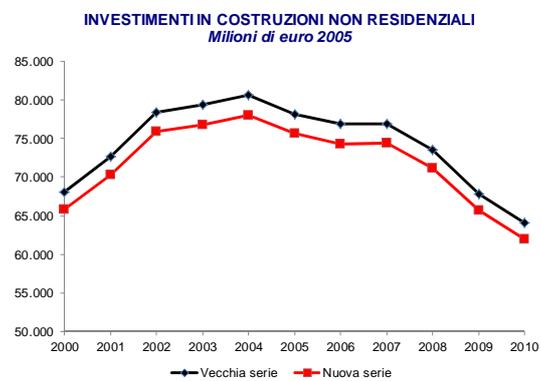
Fonte: Istat



Fonte: Istat



Fonte: Istat



Fonte: Istat

BOX – IL CONTRIBUTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI ALL'ECONOMIA*

Specifiche elaborazioni della più recente tavola intersettoriale pubblicata dall'Istat consentono di trarre significative informazioni sia sugli **aspetti strutturali** del settore sia sugli **effetti diretti, indiretti e indotti** sull'economia derivanti da investimenti in costruzioni (moltiplicatori).

Gli effetti moltiplicativi delle costruzioni

Una domanda aggiuntiva di **1.000 milioni di euro nelle costruzioni genera sul sistema economico una ricaduta pari a 3.374 milioni di euro di cui:**

- 1.000 milioni nel comparto delle costruzioni;
- 1.013 milioni nei settori direttamente ed indirettamente collegati all'edilizia (beni e servizi necessari al processo produttivo delle costruzioni che a loro volta attivano altri settori in modo indiretto);
- 1.361 milioni nei settori attivati via moltiplicatore della spesa delle famiglie: le produzioni dirette ed indirette remunerano il fattore lavoro con redditi che alimentano una spesa in consumi finali che a sua volta richiede maggiori produzioni – effetto indotto.

Effetti sull'economia nazionale di un aumento di domanda di costruzioni di 1.000 milioni di euro

PRODUZIONE	(Milioni di euro)
⇒ del settore costruzioni (a)	1.000
⇒ dei settori collegati direttamente ed indirettamente al settore costruzioni (b)	1.013
• dei settori fornitori di beni e servizi impiegati nelle costruzioni -effetto diretto (b1)	549
• dei settori attivati dalle produzioni di cui ai punti (a) e (b1) - effetto indiretto (b2)	464
Totale effetti diretti e indiretti (a+b)	2.013
⇒ dei settori attivati via moltiplicatore della spesa delle famiglie (c)	1.361
Totale effetti diretti, indiretti e indotti (a+b+c)	3.374

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

EFFETTI SULL'ECONOMIA NAZIONALE DI UN AUMENTO DI DOMANDA DI COSTRUZIONI DI 1.000 MILIONI DI EURO



Elaborazione Ance su dati Istat

* Ricerca Ance "Il settore delle costruzioni nel nuovo schema intersettoriale delle tavole delle risorse e degli impieghi".

Per quanto riguarda l'occupazione, la produzione aggiuntiva di 1.000 milioni di euro in costruzioni produce un incremento di 17.009 unità di lavoro di cui 10.954 direttamente nel settore delle costruzioni (pari ad una percentuale del 64,4%) e 6.055 nei comparti collegati.

Effetti sull'economia nazionale di un aumento di domanda di costruzioni di 1.000 milioni di euro (occupazione)

LIVELLI OCCUPAZIONALI (Unità di lavoro)	(migliaia)
-nel settore costruzioni	10.954
-negli altri settori	6.055
Totale	17.009

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

Gli aspetti strutturali

La produzione del settore delle costruzioni, suddivisa nelle componenti dei costi intermedi e del valore aggiunto evidenzia che gli acquisti in beni e servizi di tipo intermedio rappresentano il 58,3%, mentre il valore aggiunto rappresenta il 41,7%.

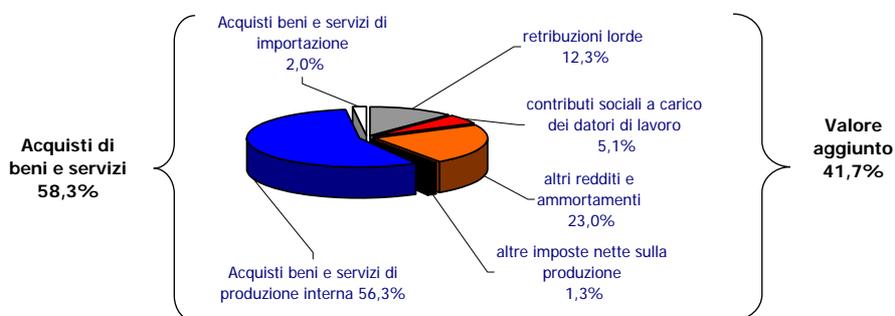
Composizione della produzione dell'industria delle costruzioni Anno 2006

	Milioni di euro	Composizione percentuale
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI	112.184	58,3
-di produzione interna	108.411	56,3
-di importazione	3.733	2,0
COSTO DEL LAVORO	33.440	17,4
-retribuzioni lorde	23.744	12,3
-contributi sociali a carico dei datori di lavoro	9.696	5,1
ALTRI REDDITI E AMMORTAMENTI	44.393	23,0
ALTRE IMPOSTE NETTE SULLA PRODUZIONE*	2.559	1,3
TOTALE PRODUZIONE	192.576	100,0

*Ci si riferisce alla sola parte delle imposte indirette sulla produzione al netto dei rispettivi contributi incluse nella valutazione del valore aggiunto ai prezzi base. Nel passaggio alla valutazione degli aggregati a prezzi di acquisto sono contabilizzate l'IVA e le imposte indirette sui prodotti al netto dei contributi sui prodotti.

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

PRODUZIONE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI Composizione%



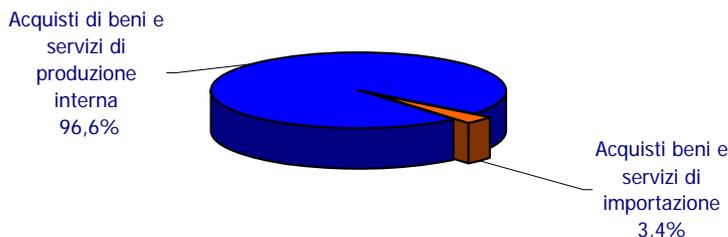
Totale produzione 2006 : 192.576 milioni di euro

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

Le costruzioni sono un settore a bassa incidenza di importazioni

Il totale degli acquisti effettuati dalle imprese del settore è, infatti, composto per il 96,7% di beni e servizi di produzione interna e solo per il 3,3% di prodotti di importazione.

ACQUISTI DI BENI E SERVIZI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI DI PRODUZIONE INTERNA E DI IMPORTAZIONE - *Composizione %*



Elaborazione ANCE su dati ISTAT

Il settore delle costruzioni è 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 acquista beni e servizi dall'80% dei settori economici (24 settori su 30 sono fornitori delle costruzioni).

I prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi rappresentano il 25,0% del totale acquisti. I prodotti in metallo pesano per il 17,8%; gli acquisti di macchine elettriche ed apparecchiature elettriche pesano per un valore del 5,1%; il legno ed i prodotti in legno per il 4%.

Il valore dei prodotti del settore energetico pesa in misura minima sul valore complessivo per una percentuale di appena il 2,8%.

ACQUISTI DI BENI E SERVIZI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - *Composizione %*



* Fabbricazione della pasta-carta, della carta e dei prodotti di carta; stampa ed editoria; fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali; produzione e distribuzione di energia elettrica, di gas, di vapore e acqua calda; istruzione; fabbricazione di mezzi di trasporto; industrie tessili e dell'abbigliamento; industrie conciarie, fabbricazione di prodotti in cuoio, pelle e similari; prodotti dell'agricoltura, caccia e silvicoltura.
Elaborazione ANCE su dati ISTAT

BOX – DECRETO LEGGE SVILUPPO: L'ATTUAZIONE REGIONALE DEL "PIANO CITTÀ"^{*}

Da diversi anni la **riqualificazione urbana** è al centro del dibattito urbanistico nella consapevolezza dell'importanza di una politica di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e più in generale delle città.

Il Piano di rilancio dell'attività edilizia altrimenti conosciuto come **Piano casa 2** doveva essere il primo passo in questa direzione.

In molte realtà regionali le previsioni contenute nell'accordo tra Stato e Regioni del 2009 non solo non sono state potenziate, adeguandole alle effettive esigenze, ma spesso sono state ancorate a **rigide regole e adempimenti inutili o ripetitivi**, scoraggiandone l'applicazione.

Ora, a distanza di un biennio, il Governo ha varato una manovra più articolata che parte da un presupposto essenziale tenuto in scarsa considerazione nelle precedenti occasioni e cioè il principio del coordinamento tra legislazione regionale e statale.

Conflitti Stato-Regioni, inadempienze e ritardi hanno, infatti, contribuito in modo sostanziale ad ottenere pochi risultati.

Il **DL 70/2011** (cd Decreto Sviluppo) interviene in tal senso fondando gran parte della manovra per il settore dell'edilizia privata sul **principio della cedevolezza** delle disposizioni statali nel momento in cui saranno varate le leggi regionali in modo da avviare concretamente un processo di riqualificazione urbana attraverso incentivi e meccanismi procedurali.

Il decreto statale, in particolare, ha previsto due termini perentori per l'emanazione delle rispettive leggi regionali entrambi scaduti rispettivamente l'11 settembre e il 10 novembre.

In particolare, dall' **11 settembre** nelle **Regioni a statuto ordinario e speciale** e fino all'entrata in vigore della normativa regionale è possibile richiedere per la realizzazione degli interventi di riqualificazione il **permesso di costruire in deroga** ai sensi dell'art. 14 del Dpr 380/2001 (Tu edilizia) anche per il mutamento delle destinazioni d'uso. Inoltre, nelle Regioni a statuto ordinario i piani attuativi compatibili con lo strumento urbanistico generale sono approvati dalla Giunta comunale, organo avente un funzionamento più snello e rapido rispetto al Consiglio comunale.

Dal **10 novembre** e fino all'entrata in vigore della normativa regionale, invece, solo nelle **regioni a statuto ordinario** le norme del DL 70/2011 sugli interventi di sostituzione edilizia e sui relativi incentivi sono **immediatamente applicabili** con la garanzia di un minimo di volumetria premiale pari al **20 %** della cubatura dell'edificio se destinato ad **uso residenziale** ovvero pari al **10 %** della superficie coperta per gli edifici adibiti ad **uso diverso**.

Ad oggi le **Regioni** che hanno dato **attuazione** a tale normativa e alle ulteriori previsioni contenute nel provvedimento sono **novi**: la Puglia, l'Umbria, la Toscana, il Lazio, il Molise, l'Emilia Romagna, la Valle D'Aosta, la Sardegna e le Marche ognuna con tempi e modalità differenti.

Le Regioni che hanno maggiormente definito contenuti normativi per l'attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 5 comma 9 del decreto statale in materia di riqualificazione incentivata delle aree urbane sono la Toscana, il Lazio e le Marche in quanto hanno delineato le linee procedurali e i principi a cui Comuni dovranno attenersi. L'assenza, infatti, di una normativa dettagliata a livello regionale rischia di pregiudicare

^{*} A cura della Direzione Mercato Privato

l'attuazione di quanto previsto a livello statale. Un'ampia discrezionalità in capo ai Comuni senza la fissazione di indicazioni vincolanti potrebbe di fatto bloccare qualsiasi iniziativa potenzialmente attivabile.

*Relativamente agli **incentivi premiali** concessi il Lazio è certamente la Regione che prevede maggiori incrementi. E', infatti, prevista la possibilità di usufruire di un incremento massimo del 75 % e del 150% in caso di delocalizzazione di immobili ricadenti sulla fasce costiere (quest'ultima disposizione è tuttavia oggetto di censura costituzionale).*

La Toscana, invece, ha previsto che l'incremento percentuale non può superare il 35% della superficie utile lorda. La percentuale effettiva verrà decisa da ogni Comune tenendo conto dei singoli contesti in cui si interviene.

In Puglia, invece, si è optato per la fissazione di un premio base (10% residenziale e 5% non residenziale) che si eleva gradualmente fino al 35 % a determinate condizioni (es, contemplazione dell'intervento in un programma integrato di rigenerazione urbana, quota da destinare ad edilizia sociale etcc).

*In riferimento alla **delocalizzazione** delle relative volumetrie la Toscana prevede tale misura per gli interventi di recupero sugli edifici a destinazione d'uso industriale e artigianale. Similmente opera anche la Puglia disponendo però maggiori incentivi premiali qualora l'intervento preveda la delocalizzazione di impianti industriali e commerciali o ad essa assimilati da zona a destinazione agricola, a verde o a servizi pubblici o privati, verso area o aree destinate dagli strumenti urbanistici ad attività produttive. L'Emilia, infine, ha confermato la previsione contenuta nella Lr 20/2000 con cui è previsto che l'intervento di riqualificazione urbana può destinare immobili produttivi da dismettere o dismessi a dotazioni territoriali od edilizia sociale a fronte di incentivi per la delocalizzazione.*

*Relativamente, invece, ai **cambi di destinazione d'uso** il Lazio facilita tale possibilità, in deroga agli strumenti urbanistici locali (vigenti, adottati, o nei comuni sprovvisti), ad alcune tipologie di immobili che si trovino in determinate condizioni con la previsione di determinate prescrizioni e premialità. In particolare se la superficie da trasformare in oscilla tra i 10.000 e i 15.000 mq il 30% dell'intera superficie residenziale dovrà essere riservata ad alloggi ad affittare a canone calmierato.*

In Puglia è stata prevista una disposizione più restrittiva rispetto alla normativa statale in quanto si prevede che la destinazione d'uso degli immobili non residenziale debba essere omogenea o "assimilabile" a quella dell'edificio demolito e la ricostruzione debba avvenire in aree nelle quali lo strumento urbanistico preveda destinazioni d'uso omogenee. La Toscana, invece, ha previsto che qualora nell'area oggetto di interventi di rigenerazione urbana siano presenti destinazioni d'uso produttive, tali destinazioni d'uso vanno mantenute e innovate garantendone la permanenza o favorendo l'inserimento di nuove attività produttive compatibili con il contesto urbano, attività di terziato avanzato, di servizio alla produzione o di servizio alla persona.

In Molise, Sardegna e Valle d'Aosta si è, invece, intervenuti nell'ambito delle modifiche alle leggi regionali sul Piano casa. In particolare, il Molise ha stabilito che per le finalità previste dalla Lr 30/2009 come modificata dalla Lr 21/2011 si applicano le disposizioni di cui all'art. 5 del DI 70/2011 mantenendo, tuttavia, il regime temporaneo della normativa. Diverso il discorso in Valle 'Aosta dove la legge regionale sul Piano casa era già a regime non avendo previsto alcun termine di efficacia. Sulla stessa scia anche la Sardegna che non prevede più nessun termine di scadenza per la presentazione delle relative domande.

*Alcune Regioni, poi, hanno anche inserito le ulteriori semplificazioni previste dal Decreto 70/2011. In particolare in Toscana e Umbria esce di scena la DIA e per tutti gli interventi edilizi per i quali non è richiesto il permesso di costruire è sufficiente la **SCIA** (segnalazione certificata di inizio attività).*

Altre Regioni, invece, non hanno previsto a livello regionale ulteriori semplificazioni o per mancanza di una propria disciplina regionale in campo edilizio (es. Lazio, Molise, Sardegna a cui comunque si applicano i principi statali) oppure per la vigenza nel proprio ordinamento regionale di norme del medesimo contenuto (Emilia Romagna).

*In Lazio ad esempio è stata prevista solo la norma sull'approvazione in **Giunta** Comunale dei **piani attuativi** che ha ricalcato integralmente la norma statale.*

Diversa, invece, l'applicazione di tale disposizione in Emilia e Puglia. L'Emilia Romagna ha aggiunto una specificazione per i Comuni non dotati di strumentazione urbanistica di cui alla Lr 20/2000 prevedendo che la norma trovi applicazione per i piani particolareggiati di cui alla Lr 47/78 e per gli omologhi strumenti attuativi che non comportino modificazioni dei vigenti PRG. In Puglia, invece, è stato chiarito rispetto al disposto statale che i piani attuativi sono sia adottati che approvati in Giunta. Lo stesso è stato fatto anche in Umbria. La Puglia, però, ha anche previsto la possibilità che tali strumenti esecutivi ritornino nella competenza del Consiglio Comunale se vi è una richiesta scritta da parte della maggioranza dei consiglieri comunali.

*Infine, relativamente alla norma statale che ha introdotto la **tolleranza del 2%** in caso di difformità edilizie si evidenzia che una disposizione pressoché identica aveva già ricevuto una sua codificazione nell'ambito delle leggi regionali dell' Emilia Romagna e del Friuli Venezia Giulia. A seguito dell'introduzione di tale disposizione a livello statale (che deve intendersi pienamente applicabile nelle regioni non provviste di disciplina propria in campo edilizio) le altre Regioni che hanno espressamente previsto tale misura sono la Toscana e l'Umbria.*

Quanto agli effetti che potranno derivarne per il settore e più in generale per l'economia del Paese occorrerà aspettare di vedere come saranno in concreto attuate tali disposizioni.

Non si tratta, infatti, di misure i cui effetti sono limitati a pochi mesi/anni, ma di un progetto per ripensare il territorio in funzione delle esigenze che dallo stesso emergono.

BOX – DECRETO LEGGE “DISPOSIZIONI URGENTI PER LA CRESCITA, L’EQUITÀ ED IL CONSOLIDAMENTO DEI CONTI PUBBLICI” - MISURE FISCALI: CONTENUTI ED OSSERVAZIONI*

1. “PACCHETTO CASA”

Il provvedimento prevede:

- **l’introduzione dal 2012 dell’IMU in sostituzione dell’ICI, con applicazione dell’imposta anche per la “prima casa” (ART.13)**

Le aliquote sono 0,4% per l’abitazione principale (con detrazione di 200 Euro e facoltà del Comune di aumento o riduzione dello 0,2%).

Per gli immobili diversi dall’abitazione principale, l’aliquota è fissata allo 0,76% (con facoltà del Comune di aumento o riduzione dello 0,3%).

I Comuni possono applicare l’aliquota dello 0,4% anche per gli immobili strumentali e per gli immobili posseduti da soggetti IRES (società di capitali), nonché, più in generale, per quelli concessi in locazione a terzi.

Una parte del gettito dell’IMU viene riservato allo Stato. Questa è pari al 50% dell’imposta calcolata applicando l’aliquota ordinaria dello 0,76% su una base imponibile complessiva di tutti gli immobili (esclusa quella relativa alla “prima casa” e ai fabbricati rurali ad uso strumentale), al lordo di ogni detrazione o riduzione di aliquote ammessa;

- **la rivalutazione delle rendite catastali (incidono sull’IMU) (ART.13, co. 4 e 5)**

Non si è provveduto ad aumentare direttamente le rendite catastali, ma si è agito sui “*coefficienti moltiplicatori*” per la determinazione della base imponibile solo ai fini IMU.

In particolare per le abitazioni, il “*coefficiente moltiplicatore*” passa da 100 a 160, conseguentemente la base imponibile IMU è determinata dalla rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per 160.

Di fatto, la rendita aumenta di circa il 60%.

- **l’istituzione della R.E.S. (nuova tassa sui rifiuti) a partire dal 2013 (ART.14)**

La nuova imposta si applica in base a 2 componenti:

a. **RES rifiuti**, sulla base della quantità dei rifiuti prodotti in relazione alla superficie dell’immobile;

b. **RES servizi**, che va a finanziare i servizi indivisibili del Comune (ad es. illuminazione, sicurezza).

Le aliquote saranno stabilite dal Comune entro il 31 ottobre 2012.

- **la messa a regime dal 2012 del “36%”(ART.4)**

Dal 1° gennaio 2012, viene resa strutturale la detrazione IRPEF del 36% per il recupero edilizio delle abitazioni, che viene estesa anche alla ricostruzione ed al ripristino degli immobili (anche non abitativi) danneggiati a seguito di eventi calamitosi.

Resta fermo che la detrazione si applica nella misura del 36% delle spese sostenute fino ad un massimo di 48.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

Confermata anche l’applicabilità della detrazione agli acquisti di immobili residenziali ristrutturati e ceduti da imprese edili, a condizione che l’acquisto sia effettuato entro i 6 mesi successivi all’ultimazione dei lavori.

* A cura di Fiscalità Edilizia

Si sottolinea che la disposizione agevolativa si applica anche agli interventi di risparmio energetico (ai sensi del co. 1 lett. h del nuovo art. 16bis del T.U.I.R.-D.P.R. 917/1986), ma solo a partire dal 2013, ovverosia successivamente al termine di vigenza della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici.

Ciò comporta che, a differenza di quanto finora stabilito, per il periodo d'imposta 2012, gli interventi di riqualificazione energetica, che non consentono il conseguimento degli obiettivi di risparmio energetico previsti per il 55%, sono esclusi dal 36%;

- **la proroga per il 2012 del "55%"(ART.4, co.4)**

Nel testo definitivo del provvedimento trova spazio anche la proroga, sino al 31 dicembre 2012, della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici (in scadenza il prossimo 31 dicembre), con le medesime modalità operative attualmente vigenti.

OSSERVAZIONI

L'introduzione dell'IMU sulla "prima casa" è condivisibile, tenuto conto che esiste in tutta Europa. Come ANCE, auspicavamo la destinazione di parte del gettito derivante al finanziamento di opere e servizi pubblici. Per l'IMU è necessario prevedere l'esclusione o la riduzione dell'imposta per il cd. "magazzino" delle imprese edili.

L'aumento dei "coefficienti moltiplicatori" (al posto delle rendite catastali) per la determinazione dei valori catastali, con un unico coefficiente, non tiene conto delle tra nuovi e vecchi accertamenti, né dell'allocazione territoriale dei fabbricati. Tuttavia, non rileva ai fini delle imposte sui trasferimenti, di più stretto interesse per il settore.

Relativamente all'introduzione della R.E.S. si apprezza l'eliminazione della componente patrimoniale (tariffa sulla base del valore castale) che avrebbe rappresentato in sostanza una duplicazione dell'IMU.

Sulla messa a regime del 36%, si rileva la necessità di riconoscere una maggiore agevolazione per interventi più strutturali di messa in sicurezza degli edifici.

2. AUMENTO ALIQUOTE IVA (ART.18)

Dal 1° ottobre 2012, è previsto l'aumento di 2 punti sia per aliquota IVA ridotta del 10% sia per quella ordinaria del 21% (si passa rispettivamente al 12% e al 23%), con aumento di un ulteriore 0,5% dal 1° gennaio 2014.

Tale aumento non si applicherà nell'ipotesi in cui, al 30 settembre 2012, sarà entrata in vigore la Riforma fiscale, con un conseguente maggior gettito almeno pari a:

- 4 miliardi di euro nel 2012,
- 16 miliardi di euro nel 2013,
- 20 miliardi dal 2014.

Al momento, tuttavia, viene eliminato il "taglio lineare" delle vigenti agevolazioni fiscali (5% per il 2012 e 20% per 2013).

OSSERVAZIONI

L'aumento delle aliquote IVA certamente inciderà sui consumi e sullo sviluppo (si stima una crescita negativa per il 2012 pari allo 0,5% e nulla per il 2013). Per il settore, si deve scongiurare l'aumento dell'aliquota ridotta del 10% che coinvolge gran parte delle operazioni del settore edilizio (interventi di recupero degli edifici, acquisto e costruzione di "seconde case" e realizzazione di opere di urbanizzazione).

3. MISURE PER LO SVILUPPO

Il provvedimento prevede:

- **l'introduzione dal 2011 dell'ACE (ART.1)**

Si tratta di una deduzione dal reddito d'impresa di un importo corrispondente al "rendimento nozionale" (rendimento medio dei titoli obbligazionari pubblici aumentato di 3 punti percentuali) degli apporti di nuovo capitale proprio in azienda;

- **la deducibilità dall'IRES e dall'IRPEF della componente IRAP-costo del lavoro (ART.2)**

In pratica, il 100% della quota di IRAP riferita al costo dei lavoratori dipendenti (al netto delle deduzioni spettanti) va ad abbattere il reddito imponibile IRES/IRPEF del datore di lavoro.

Vengono, inoltre, rafforzate le attuali agevolazioni IRAP connesse al costo dei lavoratori, in caso di dipendenti di età inferiore a 35 anni o di sesso femminile.

Le suddette disposizioni hanno efficacia a decorrere dal periodo d'imposta 2012;

- **l'estensione della "Tremonti infrastrutture" a opere di infrastrutturazione ferroviaria metropolitana ed ai porti (ART.42, co.8)**

La "Tremonti infrastrutture", introdotta dalla Legge di stabilità 2012 limitatamente alle sole opere autostradali, consiste nella possibilità di prevedere, in sostituzione parziale od integrale del contributo pubblico, la "defiscalizzazione" (IRES, IRAP ed IVA) del reddito delle società di progetto, costituite per la realizzazione in "project financing" delle opere.

Tale "defiscalizzazione" viene ora estesa anche alla realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione ferroviaria metropolitana e di sviluppo e ampliamento di porti e dei collegamenti stradali e ferroviari inerenti i porti nazionali, appartenenti alla rete strategica transeuropea.

Circa l'ambito applicativo, occorre chiarire se, anche in tal caso, le agevolazioni fiscali si applichino con riferimento ai contratti già avviati ma non ancora stipulati al 1° gennaio 2012 (così come attualmente previsto per le opere autostradali).

OSSERVAZIONI

Si tratta di provvedimenti positivi ma non sufficienti per il settore delle costruzioni, per il quale è necessario intervenire attraverso la "leva fiscale" nella fase di produzione (neutralità fiscale negli acquisti di aree e fabbricati per l'attuazione del "piano casa"), e rafforzamento delle agevolazioni per ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche.

Occorre inoltre agevolare fiscalmente la locazione di fabbricati abitativi ("Scellier" e, per le imprese, IVA al 10% e "cedolare secca").

Per le opere pubbliche, apprezzabile l'estensione della "Tremonti infrastrutture" anche alle opere ferroviarie metropolitane e ai porti, anche se l'efficacia dello strumento, in termini di attrazione di capitali privati nella costruzione di opere pubbliche, necessiterebbe di un ampliamento generalizzato del suo utilizzo a tutte le opere d'interesse collettivo realizzabili attraverso il project financing.

Tenuto conto, poi, che l'agevolazione fiscale andrebbe a sostituire il finanziamento pubblico, "accollando" così sull'operatore economico l'onere di reperire il capitale necessario, occorrerebbe introdurre anche specifici sgravi fiscali in favore dei soggetti finanziatori, operativi sin dalla fase iniziale dell'investimento (es. detassazione in favore dell'investitore correlata al capitale di rischio impiegato nell'opera).

BOX – INDAGINE SULLA PERCEZIONE DELL'ANDAMENTO DELLA FILIERA DEL CEMENTO*

A metà novembre l'Ufficio Studi di AITEC ha completato l'ottava edizione dell'indagine sulla percezione della filiera del cemento.

Le aspettative del panel di circa 200 imprese destinatarie del questionario sono **peggiorate in maniera sensibile** dall'estate ad oggi. Quella che era una previsione di stagnazione per il 2012 si è trasformata nell'aspettativa di un'ulteriore caduta del mercato delle costruzioni.

Tutti i settori della filiera prospettano uno **scenario negativo** per il 2011 e per il 2012, con la sola eccezione del ramo della chimica per l'edilizia i cui volumi di mercato sono previsti in aumento, ma solo per il prossimo anno (+0,4%).

Le aspettative del settore della **progettazione** (-9,2% nel 2011 e -5,3% nel 2012) sono quelle che più delle altre sintetizzano il sentiment negativo per l'intero mercato. La progettazione è anticipatrice di tutto il processo di costruzione e questa percezione del mercato così negativa lascia prevedere volumi di attività ancora in flessione per il 2012 e 2013.

Sul mercato si sono registrati segnali di un **blocco dei lavori pubblici**. Conseguenza questa, intimamente legata alle difficoltà finanziarie delle stazioni appaltanti. A questo si aggiunge la problematica dell'accesso al credito che colpisce tutte le imprese in modo indistinto.

ATTESE SUI VOLUMI DI ATTIVITA' PER SETTORE - Variazioni Tendenziali

INDAGINE SVOLTA A LUGLIO	Descrizione	2011	2012
	Progettazione	-3,3%	-2,7%
Macchinari per l'edilizia	-2,7%	1,0%	
Materiali di base per l'edilizia (cemento, calce, ecc.)	-1,2%	0,1%	
Chimica per l'edilizia	-1,8%	1,1%	
Rivendita di materiali edili	0,7%	1,8%	
Calcestruzzo preconfezionato	-2,8%	-0,6%	
Prefabbricati per l'edilizia	-3,0%	0,4%	
Media statistica del panel	-2,0%	-0,5%	

INDAGINE SVOLTA A NOVEMBRE	Descrizione	2011	2012
	Progettazione	-9,2%	-5,3%
Macchinari per l'edilizia	-3,6%	-0,9%	
Materiali di base per l'edilizia (cemento, calce, ecc.)	-3,1%	-4,1%	
Chimica per l'edilizia	-6,0%	0,4%	
Rivendita di materiali edili	-2,3%	-2,8%	
Calcestruzzo preconfezionato	-8,7%	-6,2%	
Prefabbricati per l'edilizia	-3,6%	-2,2%	
Media statistica del panel	-5,3%	-2,8%	

Consumi nazionali di cemento - Andamento annuale: il 2011

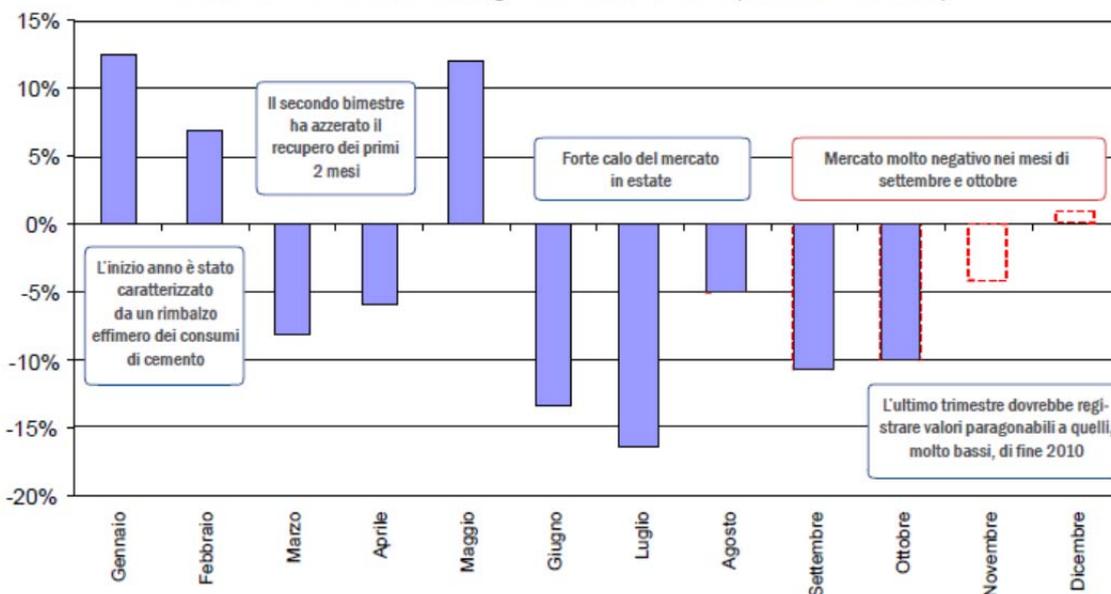
Il lungo **ciclo negativo** che sta caratterizzando la filiera delle costruzioni unitamente al contesto di marcata incertezza politica ed economica continuano ad influenzare pesantemente il mercato del cemento. Il terzo trimestre 2011 ha evidenziato la peggiore performance dell'anno nei consumi di cemento con una contrazione

* A cura dell'Ufficio Studi AITEC

dell'11,8% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Dopo un inizio del 2011 caratterizzato da un rimbalzo dei consumi, tale andamento si è rapidamente affievolito per lasciare spazio a una **dinamica fortemente negativa**. Nei mesi di giugno e luglio, in particolare, si è riscontrata un'anomala frenata dei consumi di cemento: rispettivamente -12% e -16% sui corrispondenti mesi del 2010. In base allo studio condotto dall'Ufficio Studi AITEC e pubblicato nella Nota di Ricerca n.1 tale stop è da attribuirsi alla perdita di buona parte dei lavori pubblici, nello specifico quelli piccoli e diffusi sul territorio, che rappresentano, in termini di mercato, la maggior parte del comparto. Anche nei settori dell'edilizia residenziale e non residenziale nuova sono stati registrati bassi livelli di attività, raggiungendo i minimi storici dal 1995.

Le attese sui volumi annui di cemento sono quindi di un **ulteriore decremento (intorno al -4%)** rispetto al 2010. Si raggiungerà un livello di consumo pari a circa 32,5 milioni di tonnellate ben lontano (-31%) dal massimo raggiunto nel 2006 (46,9 milioni di tonnellate).

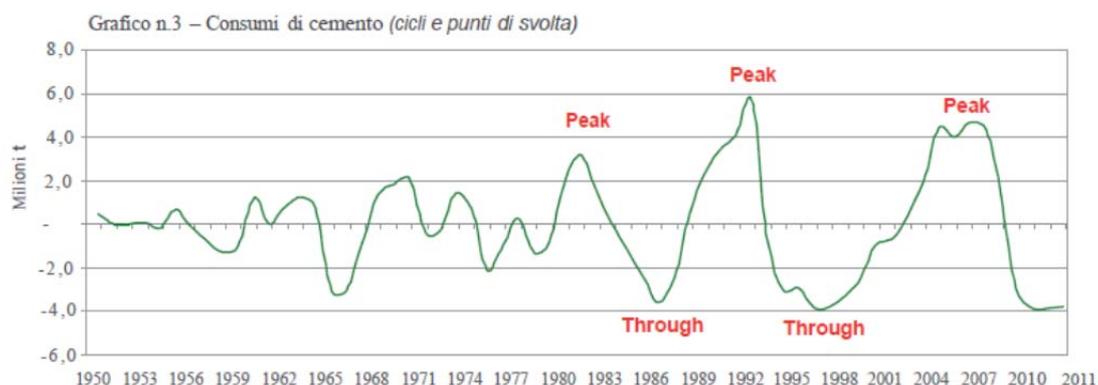
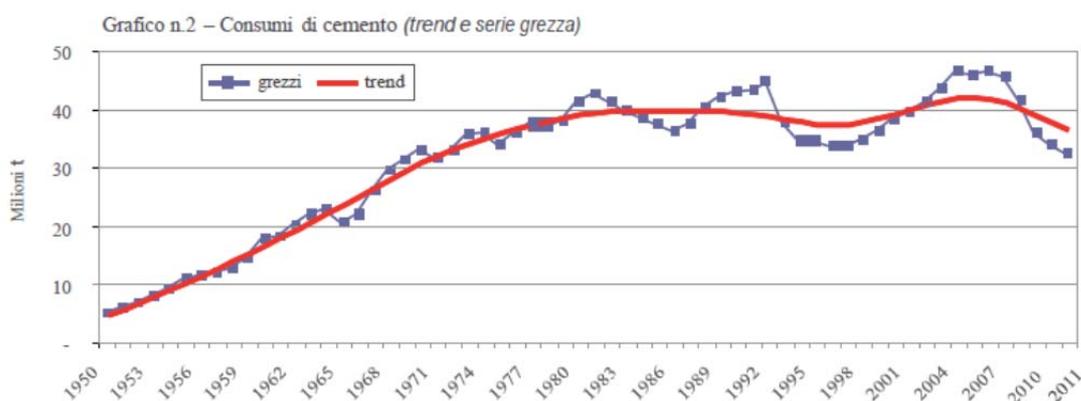
Grafico n.1 – Consumi di cemento gennaio – dicembre 2011 (variazione tendenziali)



Andamento pluriennale: analisi del trend e delle fasi cicliche

L'analisi del trend di lungo periodo (Grafico n. 2) mette in luce un andamento pressoché ininterrotto di crescita protrattosi fino alla metà degli anni '80, quando sembrava che i consumi si fossero stabilizzati su un livello di maturità. Questo andamento è stato bruscamente interrotto da un **primo break strutturale** nei primi anni '90, in corrispondenza degli eventi legati a Tangentopoli, che ha causato un calo del trend fino al livello minimo di 37,4 milioni di tonnellate raggiunto nel 1996. Da tale momento il trend dei consumi ha iniziato un'importante fase di ripresa che ha condotto al più lungo ciclo espansivo dal dopoguerra, con consumi in crescita per un decennio fino al **picco massimo del 2006**, quando il trend ha raggiunto un livello pari a circa 42 milioni di tonnellate. In corrispondenza della crisi finanziaria, innescata dal crack della Lehman Brothers a settembre del 2008, si è verificato un **secondo break strutturale** che ha fatto posizionare il trend dei consumi di lungo periodo su un livello più basso (36,4 milioni di tonnellate) rispetto a quello della precedente crisi, ritornando ai valori registrati a metà degli anni '70.

È difficile attendersi che il livello del trend possa tornare su valori prossimi a quelli raggiunti nel 2006, saranno piuttosto le fasi cicliche, legate a fenomeni congiunturali quali ad esempio politiche di investimento, a influenzare l'andamento dei consumi di cemento nei prossimi anni. La componente ciclica può, infatti, incidere fino a circa 6 milioni di tonnellate sul livello totale annuo dei consumi, determinando fasi espansive e recessive di durata pari a circa 5 anni (Grafico n.3). L'**ultima fase espansiva**, tuttavia, ha mostrato una **durata più ampia**, quasi doppia, rispetto alle precedenti, protraendosi per ben nove anni. Occorrerà pertanto comprendere se la fase recessiva che stiamo attualmente vivendo subirà anch'essa, e in che misura, un ampliamento rispetto ai cicli precedenti.



L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Il mercato del lavoro continua ad essere sottoposto a forti tensioni sia per il difficile contesto congiunturale che per il forte clima di incertezza che inevitabilmente ne condiziona le aspettative future. La Banca d'Italia, nel bollettino economico di ottobre scorso, evidenzia come da più inchieste congiunturali (Istat, Banca d'Italia in collaborazione con Il Sole 24 Ore) emerga un netto peggioramento delle previsioni sui livelli occupazionali da parte delle imprese nei prossimi mesi; allo stesso tempo le imprese, laddove decidano di assumere, prediligono forme contrattuali più flessibili. A questo proposito i dati elaborati dal centro studi Ebitemp⁷ evidenziano una forte crescita del lavoro interinale che ha raggiunto, nell'estate 2011, l'equivalente di circa 200.000 occupati a tempo pieno, con oltre 29 milioni di ore retribuite.

L'analisi di alcuni tra i principali indicatori del mercato del lavoro elaborati dall'Istat delineano un quadro preoccupante: il tasso di disoccupazione, pari al 6,8% nei mesi precedenti l'inizio della crisi, ad ottobre 2011 ha raggiunto l'8,5%.

*Ma sono principalmente i giovani ad avere risentito degli effetti della crisi economica: **il tasso di disoccupazione giovanile (15-24 anni) ha raggiunto il 29,2%**, superando di 7 punti percentuali i valori pre-crisi.*

*Il tasso di **disoccupazione dei giovani** italiani si prefigura come uno **tra i più elevati d'Europa**, insieme a Spagna (dove si sfiora il 50%), Irlanda e Portogallo (30%), Francia (circa il 24%). In media, per i paesi UE15 il tasso di disoccupazione giovanile si colloca intorno al 16%.*

*Un altro fenomeno che è necessario indagare - specialmente nel caso italiano - per avere un quadro più esaustivo degli effetti prodotti dalla crisi sul mercato del lavoro, è quello degli **"scoraggiati"**, ovvero quegli individui che, pur dichiarando di voler lavorare hanno smesso di cercare attivamente un impiego. Con la crisi il numero di tali soggetti è aumentato, superando i **2,5 milioni e giungendo a rappresentare l'11% delle forze di lavoro**, un dato tre volte più elevato rispetto alla media europea (3,5%).*

*Con riferimento alle fasce d'età il fenomeno dello "scoraggiamento" nel nostro paese risulta particolarmente **intenso per i più giovani** (fino a 25 anni) per i quali il rapporto sale a quasi un terzo delle corrispondenti forze di lavoro.*

*A livello territoriale la diffusione è più elevata nel **Mezzogiorno**, dove gli individui che non cercano impiego ma che vorrebbero lavorare, equivalgono a circa il 25%, un risultato di oltre sei volte superiore a quello del Nord.*

⁷ Ente bilaterale per il lavoro temporaneo costituito tra organizzazioni sindacali e associazioni di categoria

Il mercato del lavoro nel settore delle costruzioni

Casse Edili e Istat a confronto

Gli indicatori occupazionali continuano a segnalare forti difficoltà per il settore delle costruzioni: i dati delle Casse Edili riferiti ai primi nove mesi del 2011 mostrano un'ulteriore caduta del 5% per le ore lavorate rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente. Per il numero di operai e di imprese iscritte le flessioni tendenziali si sono attestate, rispettivamente, al 6,8% e al 5,8%.

Se il trend dei primi nove mesi dell'anno venisse confermato per l'intero 2011, il calo complessivo nel triennio 2009-2011 raggiungerebbe il 23% per il numero di ore lavorate e di operai iscritti e il 19% per le imprese.

La contrazione dell'occupazione risulta particolarmente intensa nel **Sud** del paese dove la **flessione del numero di ore lavorate e di operai iscritti sale a circa il 30%** in tre anni (per le imprese iscritte il calo risulta analogo alla media nazionale e pari al 19%).

Il ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni per i lavoratori nel settore delle costruzioni rimane elevato: nel periodo gennaio – ottobre 2011 il numero di ore autorizzate è aumentato del 4,5% rispetto ai già alti livelli raggiunti nei corrispondenti mesi del 2010. Si conferma dunque il trend di accelerazione registrato nel biennio 2009-2010, periodo nel quale le ore autorizzate per la Cig erano quasi triplicate, passando da 40 milioni di ore a oltre 100 milioni.

Si evidenzia, inoltre, che la crescita registrata nei primi dieci mesi del 2011 dalla Cig è dovuta esclusivamente alla componente straordinaria (+126,7%) e in deroga (+5,1%), compatibili con stati di vera e propria crisi di impresa e che testimoniano il persistere della difficile situazione in cui tuttora versa il settore (cfr.box: "La Cassa Integrazione Guadagni").

Anche i dati diffusi dall'Istat nella rilevazione sulle forze di lavoro mostrano una caduta dei livelli occupazionali nel settore sebbene in misura più contenuta rispetto alle risultanze delle Casse Edili.

In particolare, il **numero di occupati nelle costruzioni**, dopo aver registrato un calo complessivo di circa il 2% nel biennio 2009-2010, mostra, nella prima metà dell'anno in corso, una flessione più consistente e pari al 4%.

Si ricorda che per l'indagine Istat sulle forze di lavoro (indagine di natura campionaria basata su interviste alle famiglie residenti) gli "occupati" risultano costituiti da tutte le persone che, nella settimana di riferimento, hanno svolto almeno un'ora di lavoro e possono essere sia regolari che non regolari.

Le imprese iscritte alle casse edili, rappresentano invece l'offerta più strutturata del settore.

Uno degli elementi che può contribuire a spiegare il forte disallineamento tra le due fonti è costituito dal **lavoro irregolare** (variabile ricompresa nei soli dati Istat ma non in quelli delle casse edili), **in ripresa nel 2009 e 2010** nelle costruzioni e nell'insieme dei settori economici.

Nel **2010**, infatti, il **tasso di irregolarità**, dato dal rapporto tra unità di lavoro ir-

regolari e volume totale di lavoro, ha raggiunto **l'11,3% nelle costruzioni** (era il 10,7% nel 2009 e il 10,1% nel 2008) e il 12,3% nell'insieme dei settori economici (contro il 12,1% nel 2009).

Data la scarsa coerenza tra i dati Istat sugli occupati e la forte contrazione dei livelli produttivi nel settore, si è preferito formulare la stima dei posti di lavoro persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi sulla base delle risultanze delle casse edili.

In particolare, con riferimento all'occupazione dipendente e considerando un calo complessivo delle ore lavorate di circa un quinto dall'inizio della crisi, si stima che la **perdita di occupazione** per il settore delle costruzioni sia di circa **250.000 unità** che raggiungono le **380.000** considerando anche i settori collegati.

L'indagine Istat sulle forze di lavoro: i principali risultati per il settore delle costruzioni

Nel primo semestre 2011 si accentua la riduzione degli occupati nel settore (-4%) in atto dal biennio precedente, specialmente tra i lavoratori alle dipendenze (-4,8%).

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA **Migliaia**

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
2008	1.261	726	1.987
2009	1.227	736	1.962
2010	1.213	736	1.949
2011			
<i>I Trim. 2011</i>	<i>1.130</i>	<i>729</i>	<i>1.859</i>
<i>II Trim. 2011</i>	<i>1.197</i>	<i>721</i>	<i>1.919</i>
<i>I sem. 2011</i>	<i>1.164</i>	<i>725</i>	<i>1.889</i>
	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		
2009	-2,7	1,4	-1,2
2010	-1,1	0,0	-0,7
<i>I Trim. 2010</i>	<i>0,8</i>	<i>-1,6</i>	<i>-0,1</i>
<i>II Trim. 2010</i>	<i>1,5</i>	<i>1,7</i>	<i>1,6</i>
<i>III trim. 2010</i>	<i>0,1</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>IV trim. 2010</i>	<i>-6,4</i>	<i>-0,2</i>	<i>-4,1</i>
2011			
<i>I Trim. 2011</i>	<i>-8,1</i>	<i>-0,5</i>	<i>-5,3</i>
<i>II Trim. 2011</i>	<i>-1,5</i>	<i>-4,9</i>	<i>-2,8</i>
<i>I sem. 2011</i>	<i>-4,8</i>	<i>-2,7</i>	<i>-4,0</i>

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

Nella prima metà del 2011 gli occupati nelle costruzioni si sono ridotti del 4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, accentuando il trend di riduzione già in atto nel biennio precedente (-1,9% di occupati in meno).

Le maggiori perdite occupazionali si continuano a registrare nelle posizioni alle dipendenze che nei primi sei mesi dell'anno in corso si riducono del 4,8% (già -3,8% nei due anni precedenti), a fronte di un calo dei lavoratori indipendenti del 2,7% nel confronto con il corrispondente periodo del 2010 (+1,3%).

Il calo di occupazione rilevato nei primi sei mesi del 2011 nelle costruzioni (-4%) è il più elevato tra tutti i settori di attività economica: in agricoltura il numero degli addetti diminuisce dell'1,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre lievi incrementi si registrano nei servizi (+0,9%) e nell'industria in senso stretto (+1,3%).

La riduzione del portafoglio ordini e il persistere delle difficoltà del settore hanno comportato, nella prima metà del 2011, un peggioramento delle dinamiche occupazionali delle costruzioni rispetto al biennio precedente.

OCCUPATI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA

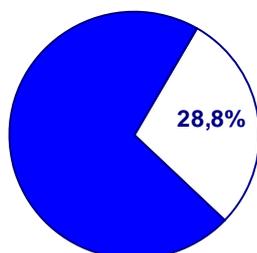
Settori di attività economica	I sem. 2011 (migliaia)	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			Biennio 2009-2010
		2009	2010	I sem. 2011	
Agricoltura, silvicoltura, pesca	823	-2,1	2,1	-1,8	-0,1
Industria in senso stretto	4.680	-4,1	-3,5	1,3	-7,4
Costruzioni	1.889	-1,2	-0,7	-4,0	-1,9
Totale Industria	6.569	-3,3	-2,7	-0,3	-5,9
Servizi	15.592	-0,8	0,1	0,9	-0,8
Totale	22.984	-1,6	-0,7	0,4	-2,3

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

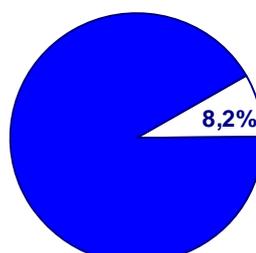
ITALIA

% di occupati nelle costruzioni rispetto a

Industria



Economia



Elaborazione Ance su dati Istat

La flessione dell'occupazione nel settore colpisce più duramente i giovani. La riduzione dei livelli occupazionali nel settore delle costruzioni continua a colpire le fasce d'età più giovani, spesso titolari di contratti atipici e di durata determinata, facilmente soggetti al mancato rinnovo da parte delle imprese.

Nella prima metà del 2011 i lavoratori fino a 35 anni di età subiscono un'ulteriore flessione del **10,2%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dopo esser già diminuiti del **9,7%** (ovvero -71.000 unità) nel biennio 2009-2010 (pari a 5 volte il tasso di riduzione medio per il settore dell'1,9%).

Le riduzioni di occupazione sono comuni sia ai giovani lavoratori alle dipendenze che agli indipendenti.

Anche i lavoratori nel settore in età matura, nel corso dei primi sei mesi dell'anno, registrano un calo dello 0,8%. Nel passato biennio il numero degli addetti nelle costruzioni oltre i 35 anni era aumentato del 2,6%, incremento

quasi interamente imputabile agli occupati indipendenti (4,8%), mentre le posizioni alle dipendenze erano risultate poco più che stazionarie (+0,9%).

OCCUPATI DIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA PER CLASSE D'ETA' - Migliaia

classe d'età (anni)	2010	I sem. 2011	Variazione %	
			Biennio 2009-2010	I sem. 2011 / I sem. 2010
15-34	490	452	-10,0	-8,8
35 e oltre	724	712	0,9	-2,2
Totale	1.213	1.164	-3,8	-4,8

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

OCCUPATI INDIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA PER CLASSE D'ETA' - Migliaia

classe d'età (anni)	2010	I sem. 2011	Variazione %	
			Biennio 2009-2010	I sem. 2011 / I sem. 2010
15-34	168	152	-8,9	-14,2
35 e oltre	568	573	4,8	0,9
Totale	736	725	1,3	-2,7

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA PER CLASSE D'ETA' - Migliaia

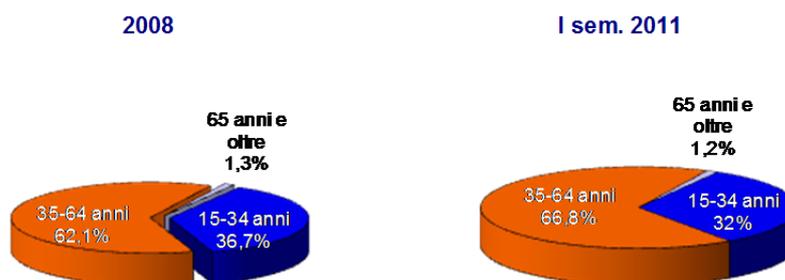
classe d'età (anni)	2010	I sem. 2011	Variazione %	
			Biennio 2009-2010	I sem. 2011 / I sem. 2010
15-34	658	603	-9,7	-10,2
35 e oltre	1.291	1.285	2,6	-0,8
Totale	1.949	1.889	-1,9	-4,0

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

In due anni e mezzo il peso degli occupati nelle costruzioni fino a 35 anni di età sul totale è sensibilmente diminuito: si passa dal 36,7% nel 2008 al 32% nel primo semestre del 2011.

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI - Composizione % per classe d'età



Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

Continua la forte riduzione degli occupati full-time nel settore; a partire dal primo semestre 2011 il calo inizia a coinvolgere anche i lavoratori a

tempo parziale. Nel biennio 2009-2010 la perdita di occupazione nel settore ha coinvolto i lavoratori full-time (-2,3%), mentre gli addetti a tempo parziale registrano una crescita del 4,1%. *Le imprese hanno cercato di prediligere formule contrattuali che consentissero una riduzione delle ore lavorate coerentemente con il calo dell'attività produttiva nel settore.*

Tuttavia con il persistere della crisi tale misura non si è dimostrata sufficiente: i primi sei mesi del 2011 si caratterizzano infatti per una flessione generalizzata degli occupati, con i cali più elevati per i lavoratori a tempo pieno rispetto agli addetti a tempo parziale (-4,2% contro il -1,9%).

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA PER TIPOLOGIA DI ORARIO

Migliaia

Tipologia di orario	2008	2009	2010	I sem. 2011	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			Biennio 2009-2010
					2009	2010	I sem. 2011	
					a tempo pieno	1.880	1.851	
a tempo parziale	107	111	111	112	4,2	-0,1	-1,9	4,1
Totale	1.987	1.962	1.949	1.889	-1,2	-0,7	-4,0	-1,9

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

I fenomeni appena descritti si riscontrano con maggiore intensità nelle posizioni alle dipendenze che determinano per le imprese maggiori oneri contributivi e previdenziali.

Nel biennio 2009 - 2010 i lavoratori dipendenti a tempo pieno nelle costruzioni sono diminuiti del 4,8%, pari a circa il doppio rispetto al corrispondente dato medio per il settore (-2,3% nello stesso periodo); i lavoratori a tempo parziale, aumentati del 5,1% nel 2009, iniziano a riscontrare le prime lievi flessioni già dall'anno successivo (-0,6% nel 2010 su base annua).

Il primo semestre 2011 mostra cali generalizzati, comuni sia agli addetti dipendenti full-time (-4,8%) che a quelli a tempo parziale (-6,2%).

OCCUPATI DIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA PER TIPOLOGIA DI ORARIO

Migliaia

Tipologia di orario	2008	2009	2010	I sem. 2011	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			Biennio 2009-2010
					2009	2010	I sem. 2011	
					a tempo pieno	1.195	1.157	
a tempo parziale	66	70	69	66	5,1	-0,6	-6,2	4,4
Totale	1.261	1.227	1.213	1.164	-2,7	-1,1	-4,8	-3,8

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

OCCUPATI INDIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA PER TIPOLOGIA DI ORARIO - Migliaia

Tipologia di orario	2008	2009	2010	I sem. 2011	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			Biennio 2009-2010
					2009	2010	I sem. 2011	
					a tempo pieno	685	694	
a tempo parziale	40	41	42	47	2,7	0,9	4,8	3,6
Totale	726	736	736	725	1,4	0,0	-2,7	1,3

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

Il peso degli occupati nelle costruzioni rispetto all'industria e all'economia rimane rilevante (rispettivamente 28,8% e 8,2%).

Nella prima metà del 2011 il settore delle costruzioni ha dato lavoro a **1.889.000 persone** che corrispondono al **28,8% dei lavoratori operanti nell'industria e all'8,2% del totale** degli occupati nell'intero sistema economico nazionale.

IL PESO DEGLI OCCUPATI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI NEL I SEMESTRE 2011

Valori %

Regione	Rispetto all'industria	Rispetto all'economia
Piemonte	22,1	7,3
Valle D'Aosta	55,2	12,1
Lombardia	23,1	7,9
Trentino Alto Adige	37,8	9,8
Veneto	21,9	8,0
Friuli Venezia Giulia	23,8	8,2
Liguria	38,5	8,2
Emilia-Romagna	19,0	6,4
Toscana	29,6	8,3
Umbria	33,3	10,4
Marche	21,6	8,1
Lazio	42,7	8,4
Abruzzo	30,2	9,3
Molise	37,0	10,9
Campania	42,0	9,5
Puglia	37,4	9,2
Basilicata	37,3	10,5
Calabria	52,6	8,9
Sicilia	44,9	7,9
Sardegna	47,1	9,2
Totale Italia	28,8	8,2
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>23,2</i>	<i>7,7</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>33,1</i>	<i>8,5</i>
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	<i>41,1</i>	<i>9,0</i>

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007) Rilevazione continua sulle forze di lavoro

Il peso del settore in termini occupazionali risulta particolarmente elevato nel Sud del Paese, dove l'incidenza degli occupati nelle costruzioni rispetto agli addetti dell'industria e dei lavoratori operanti nell'insieme dei settori di attività economica sale, rispettivamente, al 41,1% e al 9%.

Nell'area **centrale** le rispettive quote risultano pari al 33,1% e all'8,5%.

Nell'Italia Settentrionale, gli occupati nelle costruzioni rappresentano il 23,2% degli addetti nell'intera industria e il 7,7% dei lavoratori impiegati nell'intero sistema economico.

Nel primo semestre 2011 la contrazione dell'occupazione coinvolge sia lavoratori dipendenti che indipendenti; nel biennio precedente, invece, il calo degli addetti alle dipendenze era stato in parte compensato dall'aumento di alcune categorie di lavoratori indipendenti. La disarticolazione per sottocategorie dei lavoratori dipendenti e indipendenti nel settore delle costruzioni consente di evidenziare come le flessioni registrate dalle posizioni alle dipendenze nel biennio 2009-2010 siano state, in parte, compensate da aumenti di particolari tipologie di lavoratori indipendenti.

Nel periodo considerato, infatti, i **lavoratori in proprio e i liberi professionisti senza dipendenti** hanno registrato una crescita del 19,2% e del 2,5%.

Ciò vuol dire che parte dei lavoratori dipendenti usciti dal settore hanno cercato una nuova ricollocazione sul mercato svolgendo attività autonome non strutturate.

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER POSIZIONE NELLA PROFESSIONE IN ITALIA

Posizione nella professione	2010	I sem. 2011	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			Biennio 2009-2010
			2009	2010	I sem. 2011	
Indipendenti	736	725	1,4	0,0	-2,7	1,3
imprenditore	50	38	-3,2	2,1	-24,9	-1,2
libero professionista	24	27	8,9	2,0	17,3	11,1
<i>libero professionista senza dipendenti</i>	20	20	13,7	4,9	1,0	19,2
<i>libero professionista con dipendenti</i>	4	7	-6,4	-9,1	110,9	-14,9
lavoratore in proprio	611	608	2,2	-0,9	-1,7	1,3
<i>lavoratore in proprio senza dipendenti</i>	428	427	2,3	0,2	-1,6	2,5
<i>lavoratore in proprio con dipendenti</i>	183	181	2,0	-3,4	-1,9	-1,5
coadiuvante familiare	35	33	-9,5	9,5	-9,5	-0,9
socio cooperativa	5	4	43,6	42,8	-16,4	105,1
collaboratore	11	15	-10,7	-4,5	27,2	-14,7
Dipendenti	1.213	1.164	-2,7	-1,1	-4,8	-3,8
- Dirigenti	8	9	-15,2	-3,4	-7,1	-18,1
- Quadri	19	18	26,8	15,8	0,1	46,9
- Impiegati	169	182	-6,7	-0,3	1,7	-7,1
- Operai	986	922	-1,4	-0,8	-5,9	-2,2
- Apprendisti	32	32	-20,6	-16,9	-10,6	-34,0
Totale	1.949	1.889	-1,2	-0,7	-4,0	-1,9

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

Nei primi sei mesi del 2011, la caduta dei livelli occupazionali inizia a coinvolgere anche i lavoratori indipendenti, mentre per le posizioni alle dipendenze si assiste ad un ulteriore peggioramento del trend in atto negli ultimi due anni.

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER POSIZIONE NELLA PROFESSIONE IN ITALIA

Posizione nella professione	I sem. 2011	Composizione %	
		sul totale	per posizione
Indipendenti	725	38,4	100,0
imprenditore	38	2,0	5,3
libero professionista	27	1,4	3,7
<i>libero professionista senza dipendenti</i>	20	1,1	2,7
<i>libero professionista con dipendenti</i>	7	0,4	1,0
lavoratore in proprio	608	32,2	83,9
<i>lavoratore in proprio senza dipendenti</i>	427	22,6	58,9
<i>lavoratore in proprio con dipendenti</i>	181	9,6	25,0
coadiuvante familiare	33	1,8	4,6
socio cooperativa	4	0,2	0,5
collaboratore	15	0,8	2,0
Dipendenti	1.164	61,6	100,0
- Dirigenti	9	0,5	0,8
- Quadri	18	0,9	1,5
- Impiegati	182	9,7	15,7
- Operai	922	48,8	79,2
- Apprendisti	32	1,7	2,8
Totale	1.889	100,0	

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

Migliaia

	2008	2009	2010	I sem. 2011	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
					2009	2010	I trim. 2011	II trim. 2011	I sem. 2011
					Piemonte	142	146	140	137
Valle D'Aosta	7	7	7	7	2,6	-3,6	3,4	-9,4	-3,4
Lombardia	347	350	338	336	0,9	-3,3	-7,4	-3,4	-5,4
Trentino Alto Adige	42	41	41	46	-1,9	0,5	11,0	18,2	14,5
Veneto	181	172	175	170	-4,6	1,6	-7,4	3,3	-2,2
Friuli Venezia Giulia	39	37	38	43	-3,4	2,4	3,9	12,2	8,0
Liguria	49	48	52	53	-2,3	8,8	16,0	-7,9	3,5
Emilia-Romagna	153	144	134	125	-5,8	-7,3	-4,3	0,9	-1,9
Toscana	134	132	141	128	-1,3	6,9	-2,7	-10,4	-6,7
Umbria	35	33	36	38	-4,7	9,5	1,3	-5,1	-1,7
Marche	44	47	52	53	6,0	10,1	-5,1	-3,8	-4,4
Lazio	172	194	205	192	12,7	6,1	-11,8	-3,9	-7,7
Abruzzo	48	46	45	47	-4,0	-1,3	-5,2	14,9	4,8
Molise	13	12	12	12	-5,5	0,2	-10,5	-16,1	-13,6
Campania	158	155	159	149	-1,9	2,3	-11,1	-8,0	-9,7
Puglia	126	117	112	113	-7,7	-3,7	7,0	-1,4	2,5
Basilicata	21	21	21	20	0,3	1,0	-9,4	6,1	-1,4
Calabria	62	62	59	50	-0,6	-4,1	-11,7	-15,7	-13,8
Sicilia	152	136	123	115	-10,2	-10,0	-8,4	-0,1	-4,2
Sardegna	62	61	57	56	-1,7	-7,5	-2,1	-8,1	-5,0
Totale Italia	1.987	1.962	1.949	1.889	-1,2	-0,7	-5,3	-2,8	-4,0
<i>Italia Settentrionale</i>	959	946	926	917	-1,4	-2,2	-4,1	-0,6	-2,4
Nord - Ovest	545	551	537	533	1,1	-2,5	-4,6	-4,3	-4,5
Nord - Est	415	395	388	384	-4,7	-1,7	-3,3	5,0	0,7
<i>Italia Centrale</i>	385	406	435	411	5,5	7,1	-6,9	-6,0	-6,5
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	642	610	588	560	-5,0	-3,6	-6,0	-3,9	-4,9

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

OCCUPATI DIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI

Migliaia

	2008	2009	2010	I sem. 2011	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
					2009	2010	I trim. 2011	II trim. 2011	I sem. 2011
					Piemonte	80	80	77	80
Valle D'Aosta	4	5	4	4	7,0	-12,6	-6,3	-14,9	-10,7
Lombardia	206	213	207	200	3,3	-2,8	-15,6	-4,3	-9,9
Trentino Alto Adige	29	29	29	31	-0,3	0,8	7,3	11,3	9,3
Veneto	110	105	102	101	-5,1	-2,7	-6,4	11,6	2,1
Friuli Venezia Giulia	21	22	24	24	1,0	11,0	0,4	-7,1	-3,4
Liguria	27	27	31	26	1,9	12,9	-8,5	-20,1	-14,1
Emilia-Romagna	81	75	73	69	-6,8	-2,4	5,7	7,3	6,4
Toscana	71	66	70	68	-7,2	6,3	-2,0	0,8	-0,6
Umbria	21	21	25	25	3,2	16,3	-3,7	-9,4	-6,4
Marche	24	28	29	28	13,3	4,4	-3,9	-9,4	-6,9
Lazio	118	133	141	134	13,2	5,8	-12,6	-2,6	-7,5
Abruzzo	32	27	26	26	-15,5	-3,0	-7,8	11,4	1,5
Molise	9	9	9	8	-4,8	-2,5	-11,9	-20,3	-16,8
Campania	115	104	103	91	-8,9	-0,9	-20,0	-9,2	-15,0
Puglia	91	83	80	76	-8,3	-3,5	-4,7	-2,1	-3,3
Basilicata	15	16	15	14	2,9	-4,3	-16,1	20,8	2,8
Calabria	45	45	43	36	0,5	-5,7	-7,7	-16,1	-12,3
Sicilia	117	95	87	85	-19,0	-8,1	-8,0	6,3	-0,8
Sardegna	45	43	38	38	-2,9	-12,5	0,7	-16,9	-7,7
Totale Italia	1.261	1.227	1.213	1.164	-2,7	-1,1	-8,1	-1,5	-4,8
<i>Italia Settentrionale</i>	558	556	547	535	-0,5	-1,5	-6,7	1,0	-2,9
Nord - Ovest	317	325	319	310	2,6	-1,9	-11,0	-3,3	-7,2
Nord - Est	241	230	228	225	-4,6	-0,9	-0,2	8,0	3,7
<i>Italia Centrale</i>	234	248	265	255	6,1	6,7	-8,0	-3,2	-5,6
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	469	423	401	374	-9,8	-5,0	-10,2	-3,9	-7,0

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

OCCUPATI INDIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI

Migliaia

	2008	2009	2010	I sem. 2011	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
					2009	2010	I trim. 2011	II trim. 2011	I sem. 2011
					Piemonte	63	66	63	57
Valle D'Aosta	3	3	3	3	-4,8	13,1	21,6	-1,3	8,6
Lombardia	140	137	131	136	-2,6	-4,0	6,0	-1,8	2,1
Trentino Alto Adige	13	12	12	15	-5,4	-0,2	19,6	34,5	26,7
Veneto	70	68	73	70	-3,8	8,2	-8,9	-6,8	-7,8
Friuli Venezia Giulia	17	16	14	18	-8,9	-9,5	9,4	50,4	27,8
Liguria	22	21	21	27	-7,3	3,5	58,8	6,4	28,4
Emilia-Romagna	73	69	60	56	-4,7	-12,7	-14,6	-5,8	-10,4
Toscana	63	66	71	60	5,5	7,4	-3,5	-20,8	-12,8
Umbria	14	12	12	13	-16,0	-2,7	12,7	4,0	8,5
Marche	20	20	23	25	-2,8	18,3	-6,6	2,9	-1,4
Lazio	54	61	65	58	11,6	6,7	-9,8	-6,8	-8,2
Abruzzo	16	19	19	21	18,4	1,1	-1,3	19,3	9,4
Molise	4	3	4	4	-7,2	7,3	-8,2	-5,0	-6,7
Campania	44	51	55	58	16,5	9,0	5,7	-5,8	0,3
Puglia	35	33	32	37	-6,3	-4,4	37,7	0,2	17,4
Basilicata	6	5	6	6	-6,9	17,4	6,3	-25,5	-10,8
Calabria	17	17	17	14	-3,4	0,2	-20,7	-14,4	-17,5
Sicilia	34	41	35	30	20,3	-14,3	-9,2	-16,0	-12,7
Sardegna	18	18	19	18	1,4	4,7	-8,9	11,3	1,4
Totale Italia	726	736	736	725	1,4	0,0	-0,5	-4,9	-2,7
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>401</i>	<i>390</i>	<i>378</i>	<i>383</i>	<i>-2,7</i>	<i>-3,1</i>	<i>-0,3</i>	<i>-2,9</i>	<i>-1,6</i>
Nord - Ovest	228	225	218	223	-1,0	-3,2	5,2	-5,7	-0,4
Nord - Est	173	165	160	160	-4,8	-2,9	-7,3	1,1	-3,2
<i>Italia Centrale</i>	<i>151</i>	<i>158</i>	<i>170</i>	<i>156</i>	<i>4,6</i>	<i>7,7</i>	<i>-5,1</i>	<i>-10,4</i>	<i>-7,9</i>
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	<i>174</i>	<i>187</i>	<i>187</i>	<i>186</i>	<i>8,0</i>	<i>-0,3</i>	<i>3,2</i>	<i>-3,9</i>	<i>-0,4</i>

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

Il lavoro irregolare

I dati sull'occupazione non regolare diffusi dall'Istat evidenziano anche nel 2010 un **aumento di lavoro sommerso** nel settore delle costruzioni e nell'insieme dei settori economici, a conferma di una dinamica già manifestatasi nel 2009.

Nel 2010 il peso del lavoro sommerso nel settore delle costruzioni risulta pari all'11,3% (dopo il 10,7% registrato nel 2009) e nell'insieme dei settori economici è del 12,3% (contro il 12,1% nel 2009).

IL PESO DEL SOMMERSO NELL'ECONOMIA E NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA
% unità di lavoro non regolare su totale unità di lavoro

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Settore costruzioni											
% irregolari	15,2	15,7	13,3	11,2	10,9	11,0	11,3	10,1	10,1	10,7	11,3
Totale economia											
% irregolari	13,3	13,8	12,7	11,6	11,7	12,0	12,0	11,9	11,8	12,1	12,3

Elaborazione Ance su dati Istat

Anche se in lieve crescita, il tasso di irregolarità nel settore delle costruzioni (11,3%) continua a collocarsi al di sotto della media del totale dei settori economici (pari a 12,3%).

A partire dal 2002 le costruzioni hanno registrato una diminuzione del peso del sommerso fino a scendere, nel 2003, al di sotto della media nazionale con un valore pari all'11,2% (totale economia 11,6%).

All'emersione del sommerso nelle costruzioni ha sicuramente contribuito l'entrata in vigore del DURC (documento unico di regolarità contributiva) che ha introdotto, anche per i lavori privati, l'obbligo di verifica della regolarità contributiva delle imprese.

La riduzione del lavoro sommerso può essere, inoltre, collegabile agli effetti prodotti dalle agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie (36%), che oltre a rispondere ad una domanda legata alla vetustà del patrimonio abitativo ed al bisogno di qualità abitativa espresso dalle famiglie, hanno contribuito a contrastare il lavoro irregolare.

I dati del 2009 e del 2010 indicano un aumento della diffusione del lavoro irregolare sicuramente incoraggiato dalla situazione di crisi.

BOX – LA CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI*

Il ricorso allo strumento della Cassa Integrazione Guadagni⁸ da parte delle imprese di costruzioni continua a caratterizzare anche il 2011, dopo la forte accelerazione delle ore autorizzate nel biennio precedente.

Complessivamente infatti tra il 2008 e il 2010 il numero di ore autorizzate per i lavoratori del settore delle costruzioni (edilizia e installazione impianti) era quasi triplicato passando da circa 40 milioni di ore a oltre 100 milioni.

Anche nei primi dieci mesi del 2011 si continuano a registrare aumenti sebbene i ritmi siano più contenuti. Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente il numero di ore autorizzate per il settore è ulteriormente cresciuto del 4,5%.

ORE DI INTEGRAZIONE SALARIALE AUTORIZZATE DALLA CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI PER I LAVORATORI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

	2008	2009	2010	Gen. - Ott. 2010	Gen. - Ott. 2011	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			Biennio 2009-2010
						2009	2010	Gen. - Ott. 2011	
ORDINARIA									
Edilizia	34.299.708	64.487.558	66.286.245	57.633.935	52.106.594	88,0	2,8	-9,6	93,3
Installazione impianti per l'edilizia (*)	1.664.586	5.532.803	7.587.499	6.371.896	4.474.298	232,4	37,1	-29,8	355,8
Totale Ordinaria	35.964.294	70.020.361	73.873.744	64.005.831	56.580.892	94,7	5,5	-11,6	105,4
STRAORDINARIA									
Edilizia	917.712	2.627.532	8.246.119	5.318.900	12.759.073	186,3	213,8	139,9	798,6
Installazione impianti per l'edilizia (*)	683.797	1.632.296	3.726.200	3.066.557	6.251.064	138,7	128,3	103,8	444,9
Totale Straordinaria	1.601.509	4.259.828	11.972.319	8.385.457	19.010.137	166,0	181,1	126,7	647,6
DEROGA									
Edilizia	180.918	653.233	5.841.715	4.616.487	8.641.172	261,1	794,3	87,2	3128,9
Installazione impianti per l'edilizia (*)	2.820.191	3.372.630	12.548.683	11.029.943	7.803.009	19,6	272,1	-29,3	345,0
Totale Deroga	3.001.109	4.025.863	18.390.398	15.646.430	16.444.181	34,1	356,8	5,1	512,8
ORDIN., STRAORD., DEROGA									
Edilizia	35.398.338	67.768.323	80.374.079	67.569.322	73.506.839	91,4	18,6	8,8	127,1
Installazione impianti per l'edilizia (*)	5.168.574	10.537.729	23.862.382	20.468.396	18.528.371	103,9	126,4	-9,5	361,7
Totale Ordin., Straord., Deroga	40.566.912	78.306.052	104.236.461	88.037.718	92.035.210	93,0	33,1	4,5	156,9

(*) Industria ed artigianato

Elaborazione Ance su dati Inps

L'aumento coinvolge la cig straordinaria⁹ (+126,7%) e in deroga¹⁰ (+5,1%), compatibili con stati di vera e propria crisi di impresa, a testimonianza del persistere della difficile situazione in cui tuttora versa il settore.

* Redatto in collaborazione con la Direzione Relazioni Industriali

⁸ La Cig è uno strumento che permette alle imprese, temporaneamente, di essere sollevate dai costi della manodopera non utilizzata, prevedendo interventi di integrazione salariale in favore dei dipendenti sospesi dal lavoro o che effettuino prestazioni di lavoro a orario ridotto.

⁹ La Cig straordinaria interviene in caso di vera e propria crisi dell'azienda o nei casi di ristrutturazione aziendale, riorganizzazione o riconversione aziendale. L'intervento straordinario può essere inoltre richiesto anche a seguito di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa e amministrazione straordinaria

¹⁰ La Cig in deroga può essere concessa ai dipendenti di imprese, operanti in tutti i settori produttivi, che procedono alla riduzione, sospensione temporanea o cessazione, totale o parziale, dell'attività lavorativa e che non possono usufruire degli strumenti previsti dalla legislazione ordinaria per le sospensioni (Cassa Integrazione Guadagni Ordinaria e Straordinaria), o che, potendo utilizzarli, hanno esaurito la possibilità di accedervi.

La crescita delle ore autorizzate per la Cig in deroga è, in parte, attribuibile al fatto che alcune imprese, avendo esaurito, per il raggiungimento dei limiti di durata, i trattamenti previsti dalla legislazione ordinaria (Cigs e Cigo), confluiscono ora in quella in deroga.

Per quanto concerne la Cig ordinaria¹¹ si registrano diminuzioni delle ore autorizzate rispetto ai livelli dei primi dieci mesi del 2010 (-11,6%); i cali risultano più intensi nell'installazione impianti (-29,8%), mentre nell'edilizia il fenomeno risulta meno marcato (-9,6%).

L'incremento delle ore autorizzate nel settore delle costruzioni nel periodo gennaio – ottobre 2011 coinvolge tutte le macroaree ma con particolare intensità il centro che registra una crescita del 15,7% rispetto all'analogo periodo del 2010. Per il nord e per il sud gli incrementi sono stati più contenuti e pari, rispettivamente al 3% e allo 0,5%.

In tutte le aree, ad eccezione del Centro, che vede in aumento anche la componente ordinaria della Cig, la crescita delle ore autorizzate nel settore è attribuibile alla Cig straordinaria e in deroga, in analogia alla dinamica media nazionale.

**ORE DI INTEGRAZIONE SALARIALE AUTORIZZATE DALLA CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI PER I
LAVORATORI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI (edilizia e installazione impianti)*
Ripartizione geografica**

	2008	2009	2010	Gen. - Ott. 2010	Gen. - Ott. 2011	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			Biennio 2009-2010
						2009	2010	Gen - Ott 2011	
Nord	17.608.065	38.422.823	54.067.573	45.996.291	47.375.365	118,2	40,7	3,0	207,1
Centro	6.258.135	12.495.881	18.937.138	15.829.556	18.309.083	99,7	51,5	15,7	202,6
Sud	16.700.712	27.387.348	31.231.750	26.211.871	26.350.762	64,0	14,0	0,5	87,0
Italia	40.566.912	78.306.052	104.236.461	88.037.718	92.035.210	93,0	33,1	4,5	156,9

*ore complessivamente autorizzate per cig ordinaria, straordinaria e in deroga

Elaborazione Ance su dati Inps

Il nord vede un maggior ricorso allo strumento della Cig rispetto alle altre aree territoriali: circa la metà del numero complessivo di ore autorizzate per il settore si concentra infatti nella parte settentrionale della penisola; seguono il Sud con circa il 30% del totale e il Centro con una quota del 20%.

¹¹ La Cig ordinaria interviene a seguito di: sospensione o riduzione dell'attività causata da intemperie stagionali (precipitazioni, gelo, vento, temperature particolarmente elevate, nebbia o foschia tali da compromettere la visibilità); eventi diversi da quelli meteorologici, di natura transitoria, e non imputabili al datore di lavoro o agli operai (ad esempio la fine del lavoro o la fine della fase lavorativa).

IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

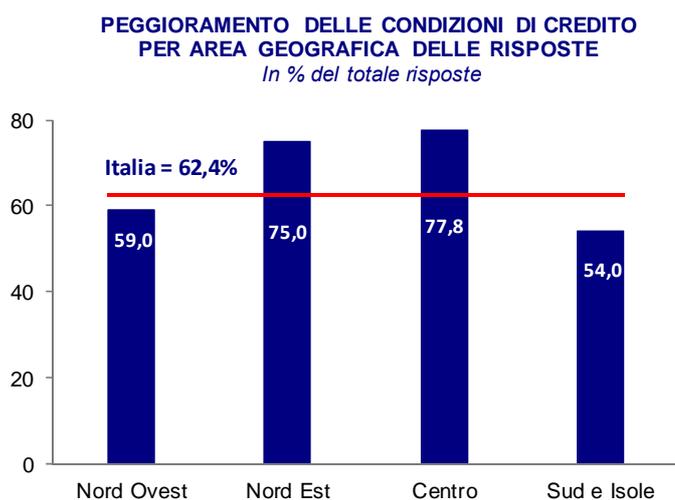
Le imprese di costruzioni di fronte alla nuova restrizione del credito

L'indagine rapida Ance effettuata presso le imprese associate a settembre 2011 mostra un inasprimento delle condizioni di accesso al credito: **il 62,4% delle imprese ha dichiarato un peggioramento 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.

RISULTATI DELL'INDAGINE ANCE PRESSO LE IMPRESE ASSOCIATE IN ITALIA SULLE CONDIZIONI DI ACCESSO AL CREDITO - Val. in %

Negli ultimi tre mesi ha sperimentato maggiori difficoltà di accesso al credito?		
	SI	NO
settembre 2008	33,3	66,7
settembre 2009	43,3	56,7
settembre 2010	34,2	65,8
Settembre 2011	62,4	37,6

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011



Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

(68,4%), seguito dalla richiesta di maggiori garanzie a fronte dei finanziamenti richiesti (66,8%).

Le imprese, inoltre, denunciano un sensibile allungamento dei tempi di istruttoria (63,2%), la concessione di quote minori di finanziamento rispetto all'importo totale dell'investimento (57,9%) e la richiesta di rientro (38,9%).

Il peggioramento nei rapporti con le banche è stato registrato sull'intero territorio nazionale, con situazioni particolarmente gravi nel Nord Est e nel Centro Italia: in queste due macroregioni più di 3 imprese su 4 denunciano un peggioramento nelle condizioni di credito.

Tale irrigidimento si è manifestato, secondo le imprese che hanno partecipato all'Indagine, con **l'aumento dello spread sui tassi di interesse**

COME SI È MANIFESTATO IL PEGGIORAMENTO DICHIARATO?
(in %)

	set. 2009	set. 2010	set. 2011
aumento spread	49,5	53,8	68,4
richiesta maggiori garanzie	65,7	68,8	66,3
allungamento tempi di istruttoria	59,1	65,0	63,2
minore quota di finanziamento sull'importo tot. dell'investimento	50,5	43,8	57,9
richiesta di rientro	31,8	36,3	38,9
problemi accollo mutui agli acquirenti	18,7	12,5	20,0
altro	5,6	6,3	-

Nota: La domanda sottoposta alle imprese prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

Per quasi la metà delle imprese (48,6%) che hanno partecipato all'Indagine rapida nel settembre 2011, le banche hanno richiesto il cambiamento delle condizioni contrattuali per i finanziamenti già in essere.

Questo dato è il peggiore da sempre e conferma il grave deterioramento nei rapporti con le banche. Il cambiamento delle condizioni contrattuali è avvenuto, principalmente, nelle operazioni di scoperto di c/c, nelle aperture di c/c, e nei finanziamenti non finalizzati (*hot money*).

PER QUANTO RIGUARDA I FINANZIAMENTI IN ESSERE, LA BANCA HA RICHIESTO IL CAMBIAMENTO DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI? (in %)

	SI	NO
settembre 2009	33,0	67,0
settembre 2010	27,4	72,6
settembre 2011	48,6	51,4

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

PER QUALI OPERAZIONI SONO AVVENUTI QUESTI CAMBIAMENTI DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI? (in %)

	set. 2010	set. 2011
scoperto di c/c	70,7	84,3
apertura di c/c	42,7	61,8
finanziamento a breve non finalizzato (denaro caldo- <i>hot money</i>)	36,0	32,4
finanziamento revolving	5,3	7,8

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

La richiesta di finanziamenti da parte delle imprese, nel periodo aprile – agosto 2011, rimane sostenuta.

Il 45% delle imprese ha registrato un aumento nella domanda di credito, mentre per il 19% circa c'è stata una diminuzione.

La richiesta di finanziamenti da parte delle imprese è dettata principalmente dalla **necessità di far fronte ai ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione** (42%), dalla variazione nelle esigenze produttive (30,5%) e dalla variazione della capacità di autofinanziamento (23%). Per l'11,5% delle imprese la richiesta di finanziamenti è stata determinata dalla necessità di ristrutturare i debiti.

LA SUA IMPRESA ADERISCE AD UN CONSORZIO FIDI (CONFIDI)? (in %)

	SI	NO
aprile 2011	35,8	64,2
settembre 2011	37,8	62,2

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

sono cresciute del 20,1%, indirizzate soprattutto a imprese di piccola dimensione.

NEL PERIODO APRILE-AGOSTO 2011, QUALE È STATO L'ANDAMENTO DELLA SUA DOMANDA DI CREDITO? (in %)

	set. 2010	apr. 2011	set. 2011
notevole contrazione	6,2	4,3	7,2
moderata contrazione	6,8	6,2	11,7
sostanziale invarianza	55,1	52,6	36,0
moderato aumento	25,0	26,8	36,0
notevole aumento	6,8	10,0	9,0

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

QUALI SONO STATI I DUE FATTORI PIÙ IMPORTANTI CHE HANNO INDOTTO UNA MODIFICA NELLA SUA DOMANDA DI CREDITO? (in %)

	apr. 2011	set. 2011
ritardati pagamenti della P.A.	39,2	42,0
variazione delle esigenze produttive	35,3	30,5
variazione della capacità di autofinanziamento	32,0	23,0
variazione delle esigenze di fondi per la ristrutturazione del debito	9,2	11,5
variazione del ricorso ad altre forme di indebitamento	3,9	2,9

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

Viene confermato, inoltre, l'interesse del settore per i consorzi fidi, a cui aderisce il 37,8% delle imprese che ha partecipato all'indagine Ance di settembre 2011.

Anche i dati di Banca d'Italia mostrano un'accresciuta importanza dei Confidi in questa fase di crisi: nel 2010, infatti, le garanzie rilasciate in favore di imprese edili

I mutui per nuovi investimenti in costruzioni

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.

I mutui alle imprese per investimenti in edilizia residenziale sono diminuiti, nei primi 6 mesi del 2011, del 16% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con un preoccupante inasprimento nel secondo trimestre (-19,5%, dopo il -11,5% del primo trimestre 2011).

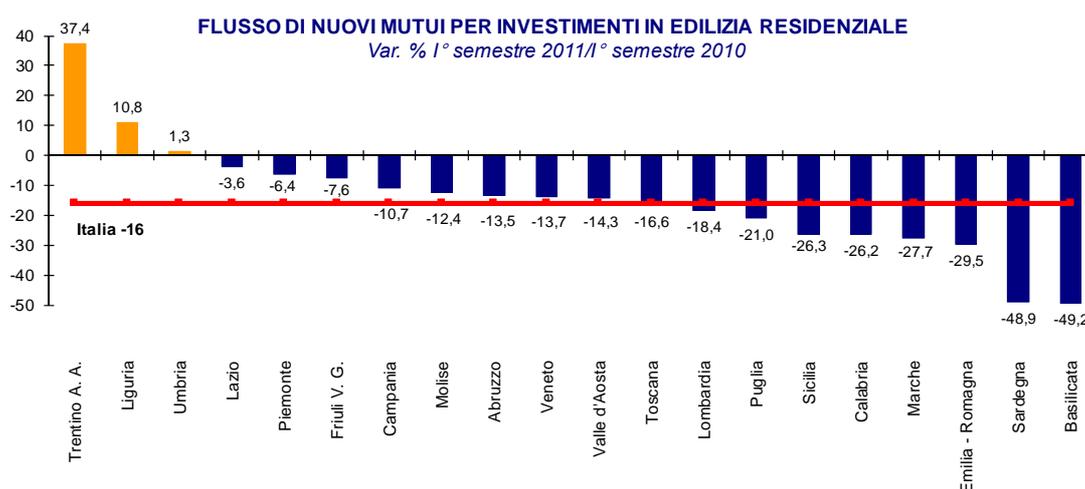
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA
Milioni di euro

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	I° trim. 2011	II° trim. 2011	I° semestre 2011
Residenziale	23.273	26.804	31.427	28.711	24.406	23.593	4.675	5.367	10.043
Non residenziale	18.402	20.101	21.091	18.168	14.833 ^(*)	14.679	3.031	3.251	6.282
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>									
Residenziale	20,7	15,2	17,2	-8,6	-15,0	-3,3	-11,5	-19,5	-16,0
Non residenziale	27,7	9,2	4,9	-13,9	-18,4	-1,0	-4,1	-18,9	-12,4

^(*) Il dato relativo ai finanziamenti per investimenti in edilizia non residenziale dell'anno 2009 è depurato, su indicazione della Banca d'Italia, dal dato relativo alla provincia di Siena dove, nel terzo trimestre 2009, sono state compiute delle operazioni straordinarie

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'analisi regionale mostra che tutte le regioni, ad eccezione del Trentino Alto Adige, della Liguria e dell'Umbria, registrano cali nei finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale.

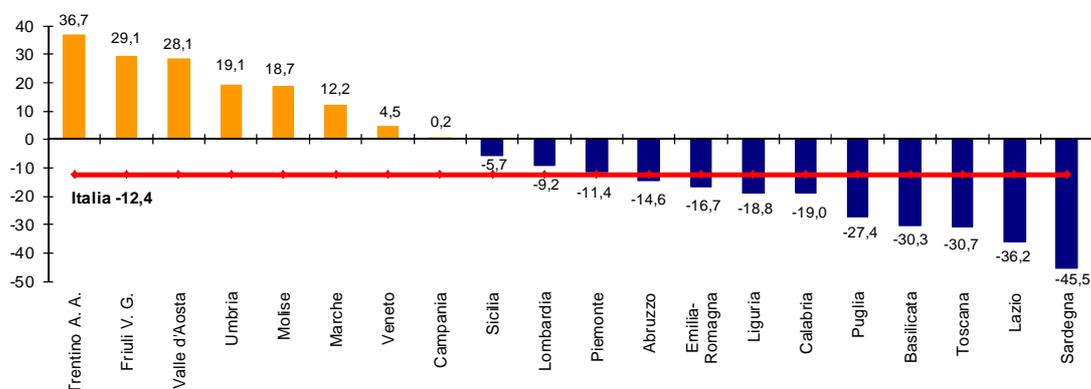


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

La contrazione dei finanziamenti è stata registrata anche nel settore dell'**edilizia non residenziale: nel primo semestre 2011 sono diminuiti del 12,4%** rispetto allo stesso periodo precedente, con un forte peggioramento, anche in questo caso, negli ultimi 3 mesi del semestre.

La ripartizione regionale mostra importanti cali in Sardegna (-45,5%), Lazio (-36,2%), Toscana (-30,7%), Basilicata (-30,3%) e Puglia (-27,4%).

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE
 Var. % 1° semestre 2011/1° semestre 2010



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

La contrazione dei finanziamenti al settore delle costruzioni registrato 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.

I mutui per acquisto di abitazioni

Nei primi 6 mesi del 2011 i mutui per l'acquisto di abitazioni in Italia sono **diminuiti del 3,1%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Nel 2010 questa tipologia di finanziamento aveva registrato una ripresa dopo il calo pari al 10% nel 2009, tornando a calare nel secondo trimestre 2011, durante il quale i mutui per acquisto di abitazioni sono diminuiti del 6,9%.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI IMMOBILI IN ITALIA
Milioni di euro

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	I° trim. 2011	II° trim. 2011	I° semestre 2011
Abitazioni famiglie	56.266	62.873	62.758	56.524	51.032	55.965	13.518	14.222	27.740
Altro ^(*)	13.640	18.356	17.560	16.611	14.442	12.956	2.475	2.188	4.664
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>									
Abitazioni famiglie	15,3	11,7	-0,2	-9,9	-10,0	9,7	1,3	-6,9	-3,1
Altro ^(*)	2,6	34,6	-4,3	-5,4	-13,1	-10,3	-26,0	-39,9	-33,2

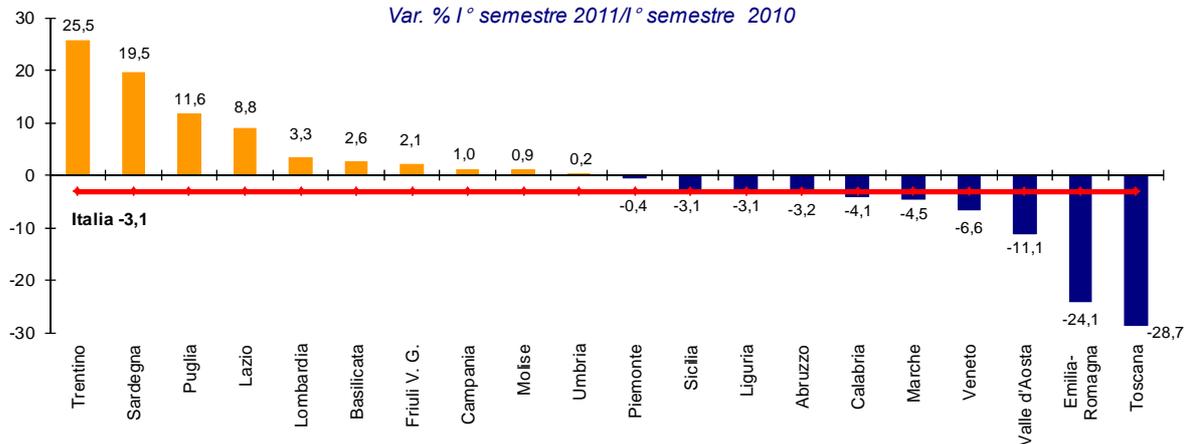
^(*) Nella categoria "Altro" sono compresi i mutui per acquisto di abitazioni da parte di altri soggetti diversi dalle famiglie e quelli per l'acquisto di altri immobili

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Le previsioni per la seconda parte del 2011, secondo i risultati dell'indagine di Banca d'Italia *Regional Bank Lending Survey*, sono di un ulteriore irrigidimento dell'offerta di credito per l'acquisto di case da parte delle banche.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE

Var. % I° semestre 2011/I° semestre 2010



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

La ripartizione regionale mostra, nei primi 6 mesi dell'anno, dati negativi importanti in Toscana, Valle d'Aosta, Emilia – Romagna e Veneto (rispettivamente -28,7%, -24,1%, -11,1% e -6,6%).

BOX – GLI STRUMENTI A DISPOSIZIONE DELLE IMPRESE PER SUPERARE LA CRISI

Per cercare di dare respiro alle imprese associate, che sono soggette a una pesante restrizione di credito, l'Ance ha avviato un intenso dialogo con i maggiori istituti bancari, finalizzato a stipulare accordi quadro nazionali che possano permettere alle imprese migliori, quelle meritevoli di credito, di avere accesso ai finanziamenti.

Il 19 maggio scorso, l'Ance ha firmato un protocollo con l'Abi, per favorire lo sviluppo dei rapporti tra banche e imprese di costruzioni, in una congiuntura economia particolarmente delicata.

*In particolare, il **Protocollo** prevede la costituzione di un gruppo di lavoro **Abi – Ance**, che si occuperà di valutare l'attuale dinamica del rapporto banca-imprese di costruzioni e di proporre soluzioni per risolvere i problemi di liquidità delle imprese.*

Verranno, inoltre, sviluppate alcune linee guida per l'istruttoria dei finanziamenti alle imprese di costruzioni e sui criteri base di valutazione delle operazioni da finanziare, con l'obiettivo di aumentare la conoscenza reciproca tra banche e imprese.

L'obiettivo del Protocollo è anche quello di elaborare, in un momento di crisi della finanza pubblica, proposte per migliorare la diffusione del project financing e di altre forme innovative di realizzazione di pubblici interventi infrastrutturali attraverso il concorso degli investitori privati

*Il 23 giugno scorso è stato firmato l'**accordo Ance – Unicredit**, che ha messo a disposizione delle imprese Ance un plafond di 2 miliardi di euro per i prossimi 2 anni, prorogabile per altri 12 mesi, per finanziare nuovi interventi immobiliari a carattere residenziale.*

L'accordo prevede, inoltre, la creazione di un Osservatorio congiunto con la finalità di individuare le diverse dinamiche territoriali per individuare quelle più favorevoli.

L'accordo può essere declinato a livello territoriale: le Associazioni regionali e provinciali potranno declinare gli aspetti operativi secondo le proprie esigenze, tenendo conto delle dinamiche territoriali, delle diverse realtà.

Unicredit e Ance, infine, si sono impegnate a sviluppare una linea di prodotti finanziari per le imprese che realizzano immobili ecosostenibili ("mutui verdi").

*Lo scorso 26 ottobre **Cassa Depositi e Prestiti** ha deciso di mettere a disposizione degli istituti bancari fondi a tassi d'interesse concordati, per compiere operazioni di cessione pro soluto dei crediti, certificati ai sensi del co. 3 bis dell'art. 9 del DL 185/2008, che le imprese vantano nei confronti della Pubblica Amministrazione.*

In pratica, la CDP aprirà uno sportello a cui le banche potranno attingere per compiere anticipazioni alle imprese creditrici della P.A. ad un tasso più basso rispetto a quello di mercato.

Questa iniziativa, fortemente richiesta dall'Ance, insieme all'obbligatorietà della certificazione dei crediti da parte della PA, inserita nella Legge di Stabilità, consentirà di aumentare la liquidità a favore delle imprese in un momento di difficoltà economica, acuita dal grave problema dei ritardati pagamenti della PA.

Lo strumento diventerà operativo nel primo trimestre 2012.

*Infine, nel DI 201/2011 cosiddetto "Salva Italia", è stato rifinanziato il "**Fondo Centrale di Garanzia per le PMI**", per un importo di 400 milioni di euro annui per ciascuno degli anni 2012, 2013 e 2014.*

Il Fondo garantisce fino all'80% dell'ammontare delle operazioni finanziarie a favore delle piccole e medie imprese e consorzi, su tutto il territorio nazionale.

L'importo massimo garantito per singola impresa dal Fondo è elevato da 1,5 a 2,5 milioni di euro.

Una quota non inferiore all'80% delle disponibilità finanziarie del Fondo è riservata ad interventi non superiori a 150mila euro d'importo massimo garantito per singola impresa.

*Inoltre, nel DI "Salva Italia" si autorizza il Ministro dell'Economia e delle Finanze a **concedere la garanzia dello Stato**, incondizionata, irrevocabile e a prima richiesta, **sulle passività delle banche italiane**.*

La concessione della garanzia è stabilita dalla Banca d'Italia, valutando l'adeguatezza della patrimonializzazione della banca richiedente e la sua capacità di far fronte alle obbligazioni assunte.

*Per tale finalità è autorizzata la **spesa di 200 milioni di euro annui per il periodo 2012 – 2016**. All'onere derivante da tale finanziamento si provvede mediante le maggiori entrate e le minori spese del presente decreto.*

Tale previsione può rappresentare un sostegno al sistema economico del Paese, purché venga messo in atto un controllo efficace sulle risorse utilizzate per concedere la garanzia dello Stato sulle passività degli istituti di credito, che non dovranno in alcun modo abusare del sostegno ricevuto.

LE TENDENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA

Il settore immobiliare influenza l'attività economica attraverso diversi impulsi, infatti l'immobile-casa riveste un duplice ruolo, esso è al tempo stesso bene di consumo, in quanto svolge la funzione di servizio abitativo, ed è anche bene di investimento.

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, anche alla luce di alcuni studi, tra gli altri quelli di Ocse, Banca Centrale Europea e Banca d'Italia.

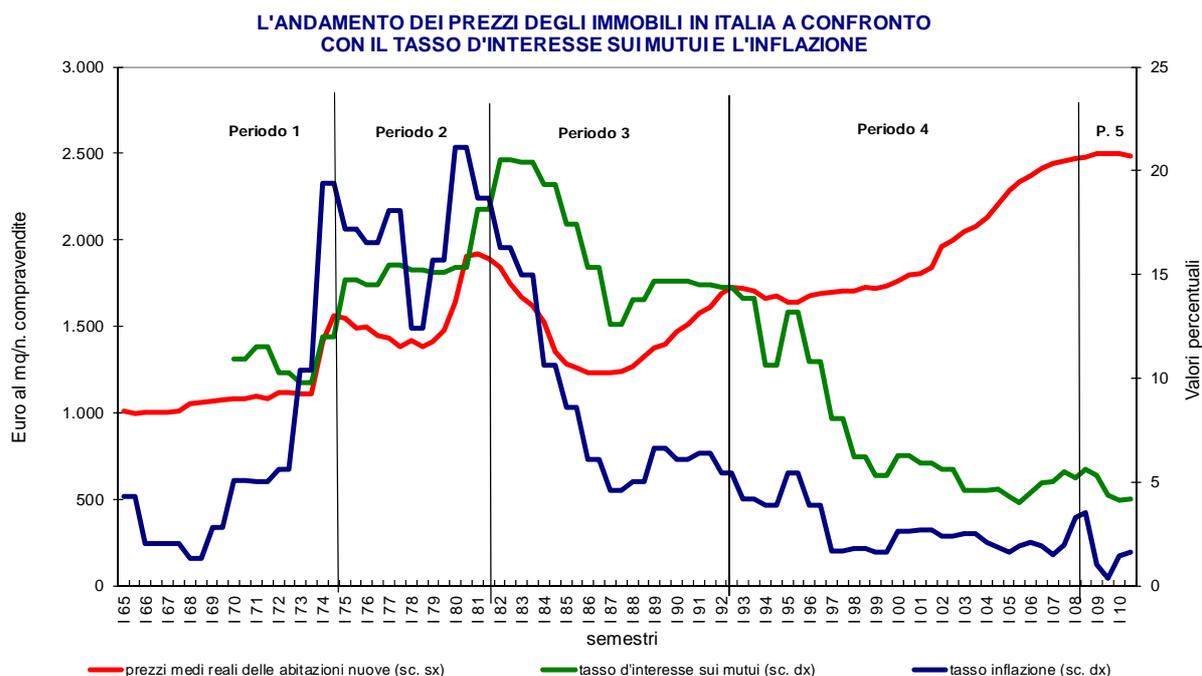
Obiettivo di tale riflessione è quello di evidenziare il ruolo che il settore immobiliare residenziale può svolgere per la crescita, come fattore di sostegno dell'economia, del reddito delle famiglie, dei consumi, come politica di welfare per le categorie più deboli, come propulsore e diffusore di innovazione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

Questo al fine di cogliere, con rinnovato sguardo, le potenzialità che il settore delle costruzioni può esprimere, con la consapevolezza che nella crisi i perdenti sono coloro che pensano che, dopo, tutto rimarrà come prima.

I cicli del settore immobiliare dal 1965 al 2011

L'analisi dei cicli del settore immobiliare, dal 1965 al 2011, è stata condotta affiancando all'andamento dei prezzi degli immobili in Italia altre variabili esplicative che possono aiutare a valutare le dinamiche di fondo.

Per questa ragione, nello stesso grafico è riportato l'andamento del prezzo degli immobili residenziali, la serie storica dell'inflazione e del tasso d'interesse sui mutui residenziali.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia, ABI, Istat, Nomisma

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

Nella **prima (1965-1975) e nella seconda fase ciclica (1975-1981)** l'economia mondiale dovette fronteggiare la prima e la seconda crisi petrolifera, periodi in cui ci furono due fiammate inflazionistiche dovute all'aumento del costo delle materie prime; anche i tassi di interesse ne risentirono ed il loro valore aumentò fino a superare il 20% (primi anni '80). In questi due periodi, la casa costituì il classico bene rifugio a cui ricorrere per proteggersi dall'aumento del costo della vita.

Nel **terzo periodo (1981-1992)**, nel nostro Paese scoppiò una grave crisi valutaria che determinò un innalzamento del tasso ufficiale di sconto per fronteggiare il rischio di fuoriuscita dei capitali. Quella esperienza drammatica lasciò il segno, dal momento che si iniziarono a varare politiche di bilancio molto più attente rispetto al passato.

Nella **quarta fase (1992-2008)**, grazie all'adesione all'Unione Monetaria Europea, si è assistito ad una drastica riduzione dei tassi d'interesse che hanno raggiunto livelli paragonabili a quelli degli anni '60. I benefici dell'adesione all'Euro hanno reso possibile, dopo una prima fase di difficoltà dovuta alle note vicende giudiziarie, una fase di lunga espansione del mercato immobiliare.

Questa situazione di stabilità ha permesso, infatti, a molte famiglie di accedere al bene casa senza doversi accollare costi di finanziamento elevati come nel passato. In questi sedici anni il movente precauzionale, che aveva caratterizzato i tre periodi precedenti, è sembrato essere tramontato: gli immobili non più visti come riserva di valore, ma come investimento a tutti gli effetti. La casa sembra essere entrata, quindi, nelle scelte di portafoglio degli investitori, viste anche le sensibili fluttuazioni dei mercati borsistici (bolle speculative).

Inoltre, anche grazie all'innovazione di prodotto che si è avuta nel mercato del credito, le fasce di popolazione più deboli (immigrati, giovani coppie, lavoratori con contratti atipici), prima escluse dal mercato immobiliare, hanno potuto accedere ad un mutuo. Il tasso di finanziabilità¹² (Loan to Value – LTV) è aumentato considerevolmente rispetto al passato: in questi anni le banche si sono rese disponibili anche a finanziare mutui di ammontare superiore all'80% del valore dell'immobile.

Dal 2008 sembra essere iniziata una **quinta fase (dal 2008 ad oggi)**: la crisi economica di questi ultimi tre anni ha determinato una forte caduta delle compravendite, nonostante i tassi d'interesse si siano mantenuti a livelli molto bassi fino a pochi mesi fa.

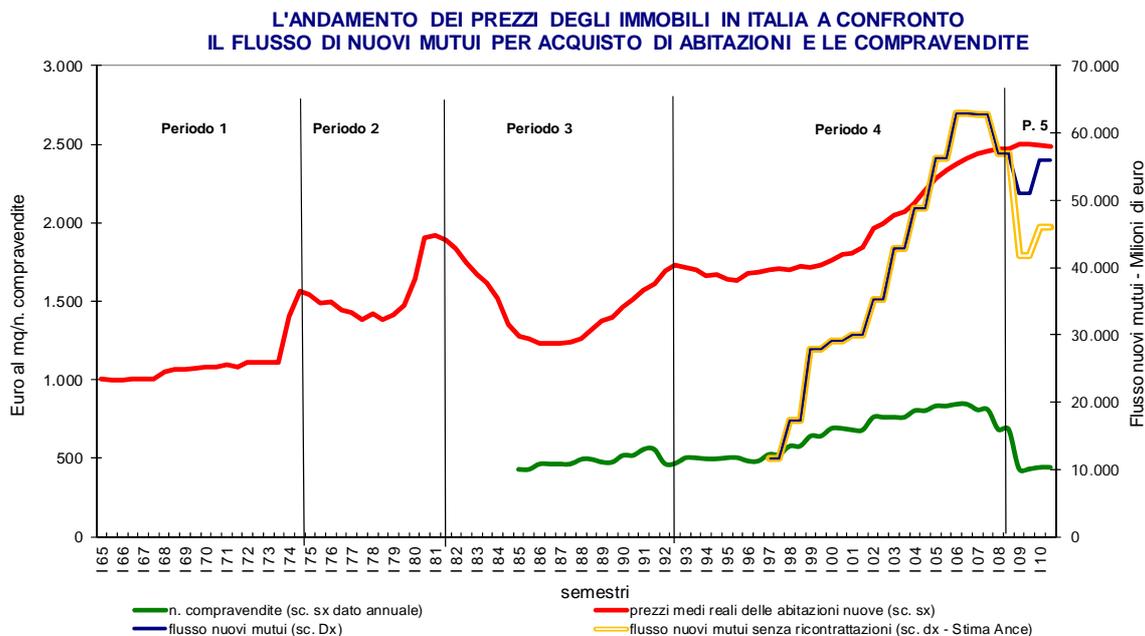
Quello che si è verificato, e che in questi ultimi mesi ha raggiunto livelli allarmanti, è un forte razionamento del credito da parte delle banche¹³: in una prima

¹² Il Loan To Value (LTV) è il rapporto tra il valore del prestito ipotecario e il valore dell'immobile sottostante.

¹³ I dati della Banca d'Italia sui flussi di nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni considerano anche le surroghe, sostituzioni e ricontrattazioni di mutui già in essere: dal 2007, anno di introduzione del Decreto Bersani, questo segmento di mercato ha acquisito un peso crescente (la stima di Banca d'Italia è pari al 18% del totale delle nuove erogazioni per il 2010). L'Ance, sulla base dei dati di Banca d'Italia, ha effettuato una

fase i tassi sono rimasti bassi ma gli istituti di credito hanno cominciato a bloccare le erogazioni, a richiedere maggiori garanzie e a diminuire LTV sui finanziamenti.

Negli ultimi mesi, in relazione all'inasprirsi della crisi, i tassi d'interesse sono iniziati a salire a valori impensabili fino a poco tempo fa, determinando un razionamento anche dal lato del prezzo.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia, ABI, Istat, Nomisma, Agenzia del Territorio

Sembrerebbe, quindi, 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, come l'aumento sensibile del tasso di disoccupazione e della cassa integrazione. La maggiore insicurezza sul posto del lavoro dovuta alla crisi, per esempio, potrebbe aver costretto le famiglie a posticipare o, addirittura, a rinunciare all'acquisto dell'abitazione.

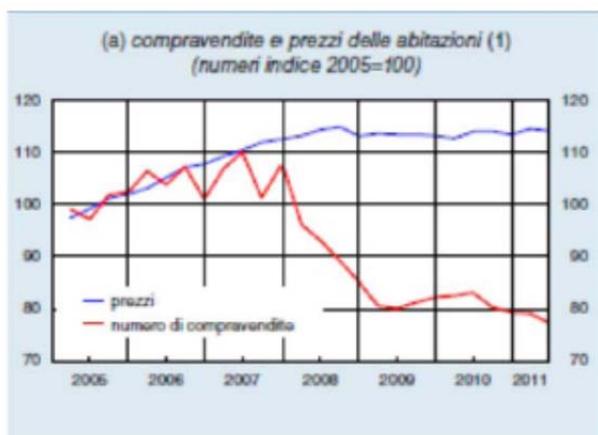
Un aspetto nuovo è la tenuta dei prezzi degli immobili in questo ultimo triennio, a fronte del deciso calo delle compravendite. Nelle fasi precedenti, dopo il raggiungimento dei picchi (1975, 1981, 1992), si era registrato un mercato aggiustamento dal lato dei prezzi, un fenomeno che in questi ultimi tre anni non si è avuto.

Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni: gli effetti macroeconomici e il fattore demografico

La debolezza del ciclo del mercato immobiliare ha, quindi, influenzato i prezzi delle abitazioni in misura contenuta, se commisurata alla brusca caduta registrata dalle compravendite di abitazioni. ***I prezzi medi delle abitazioni hanno manifestato solo lievi flessioni.***

stima del flusso delle nuove erogazioni al netto di ricontrattazioni, surroghe e sostituzioni per gli anni 2009 e 2010.

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA



Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia, Agenzia del Territorio, Il Consulente Immobiliare e Tecnoborsa

fronte di una brusca caduta del numero di abitazioni compravendute, i prezzi sono rimasti pressoché stabili.

Questo ha rappresentato, per alcuni aspetti, un fattore positivo se si considera l'impatto macroeconomico dell'andamento dei prezzi delle abitazioni, in quanto "brusche oscillazioni nel settore immobiliare possono agire attraverso il canale dei consumi e della stabilità finanziaria" (BCE, Bollettino novembre 2011).

Considerato che la ricchezza delle famiglie è costituita per oltre due terzi da attività reali e di queste l'80% è la quota di abitazioni (Banca d'Italia, La ricchezza delle famiglie nel 2009), la quasi stabilità delle quotazioni immobiliari ha permesso alle famiglie di mantenerne intatto il valore¹⁴ svolgendo, anche, una funzione di sostegno ai consumi¹⁵.

D'altra parte, la tenuta dei prezzi ha però anche l'effetto di accrescere il risparmio di molte famiglie giovani per arrivare ad accumulare la quota di capitale iniziale necessaria all'acquisto visto che, in Italia, la proprietà rimane la principale forma di accesso all'abitazione.

Uno dei fattori che ha contribuito a mantenere elevata la domanda di immobili e, quindi, i prezzi è rappresentato dagli andamenti demografici.

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%.

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 au-

¹⁴ La ricchezza delle famiglie in abitazioni, a prezzi correnti, è cresciuta tra la fine del 2008 e la fine del 2009 di circa lo 0,3% ma nel periodo 1995-2008 è cresciuta ad un tasso medio annuo di circa il 6,3%.

¹⁵ In Italia si stima una relazione di lungo periodo secondo cui un innalzamento di 100 euro del valore della ricchezza si traduce in un aumento dei consumi di 6 euro nel caso della ricchezza finanziaria e di 1,5 euro nel caso di quella immobiliare.

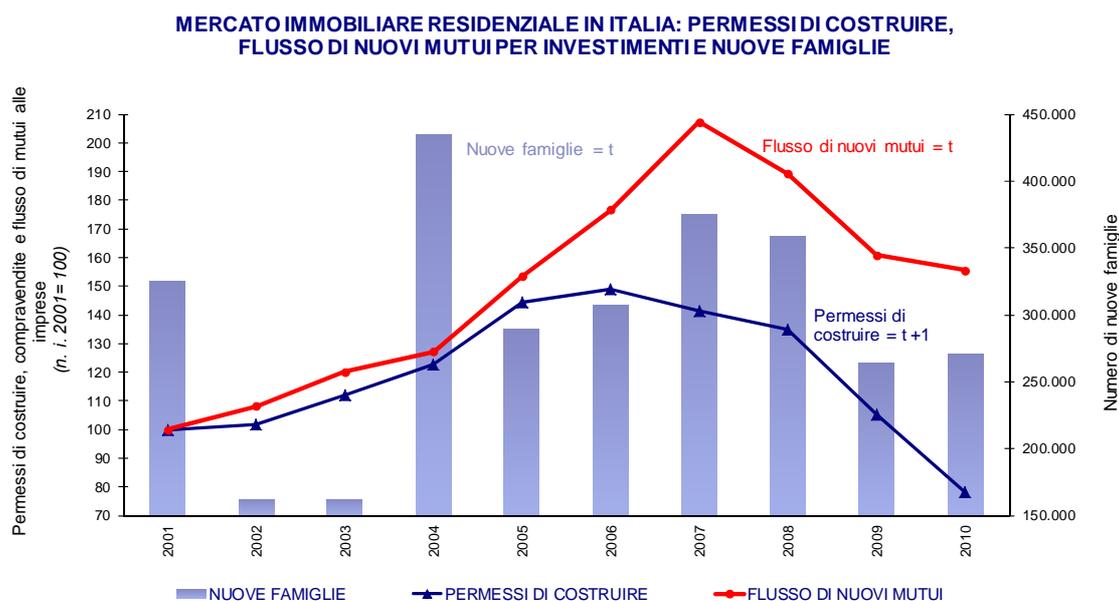
mentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,4%.

Inoltre le famiglie, in questi anni, si sono rimodellate, e sono sempre più piccole. Aumentano le persone sole, le coppie senza figli e nuove forme di famiglia si consolidano, i single non vedovi, i monogenitore, le coppie non coniugate, le coppie ricostituite.

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. Infatti, si è registrato un forte aumento delle famiglie di stranieri (a fine 2009 sono pari a 1.640.727 le famiglie con capofamiglia straniero)¹⁶.

Banca d'Italia ha rilevato che la domanda di abitazioni da parte degli immigrati, per il periodo 2002-2007, avrebbe determinato un aumento dei prezzi degli immobili.

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



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia, Istat

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 disponibili.

¹⁶ 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).

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.

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.**

BOX – VOLATILITÀ DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI E POLITICHE ECONOMICHE IN UNO STUDIO DELL'OCSE

Recentemente l'Ocse ha elaborato diversi studi sull'andamento del mercato immobiliare a livello mondiale, cercando di evidenziare le distorsioni che, in alcuni Paesi, hanno provocato una forte volatilità nei prezzi degli immobili, e le misure di politica economica che possono aiutare i diversi Stati ad uscire rafforzati dalla crisi.

Il punto di partenza è che nel recente passato i prezzi degli immobili residenziali non sono stati influenzati solamente da fattori macroeconomici, quali l'aumento del reddito o l'abbassamento dei tassi d'interesse, ma anche da fattori strutturali, da shock dovuti all'aumento della domanda immobiliare, da politiche abitative che si sono rivelate non corrette e da distorsioni che si sono venute a creare nei mercati della finanza immobiliare.

VARIAZIONE DEI PREZZI REALI DEGLI IMMOBILI NEI PAESI OCSE NEL PERIODO 1980-2008

Molto elevato	Moderato/elevato	Stabile/in diminuzione
<i>(oltre il 90%)</i>	<i>(tra il 20% e il 90%)</i>	<i>(meno del 20%)</i>
Australia	Austria	Cile
Belgio	Canada	Germania
Finlandia	Danimarca	Ungheria
Irlanda	Francia	Israele
Paesi Bassi	Grecia	Giappone
Nuova Zelanda	Italia	Ocrea
Norvegia	Slovenia	Portogallo
Spagna	Svezia	Svizzera
Regno Unito	Stati Uniti	

Fonte: OCSE (2011)

In base ai calcoli dell'Ocse, l'Italia si posiziona in una fascia di aumento dei prezzi degli immobili intermedio, compreso tra il 20 e il 90% nel periodo 1980-2008.

L'analisi dell'Ocse evidenzia diversi fattori che hanno influito a livello mondiale sui prezzi degli immobili, alcuni comuni anche all'Italia.

*L'Ocse è convinta che la **liberalizzazione finanziaria nel mercato ipotecario** sia stata positiva perché ha permesso a fasce di popolazione prima escluse dal mercato immobiliare (giovani coppie, immigrati, lavoratori atipici) di accedere a costi ridotti.*

L'aumento del tasso di finanziabilità¹⁷ (Loan to value – LTV) sperimentato in negli ultimi 10 anni ha permesso di abbassare il valore dell'equity che le famiglie dovevano anticipare per acquistare casa : l'Ocse ha stimato che un aumento del 10% dell'LTV provoca un aumento del 12% nell'accesso alla proprietà delle giovani famiglie (età compresa tra i 25 e i 34 anni).

*Gli stessi studi, però, evidenziano che questa deregolamentazione finanziaria avrebbe dovuto essere accompagnata da una **maggior vigilanza sulle banche**, al fine di contenere alcune pratiche creditizie che hanno contribuito a "rilassare" l'applicazione di alcuni importanti standard di selezione del credito e, quindi, a minare la stabilità stessa del sistema finanziario.*

¹⁷ Per una definizione del tasso di finanziabilità, cfr. nota 12

E' stato anche evidenziato un altro importante aspetto: una disponibilità di credito così elevata e pratiche creditizie pericolose (come l'Housing Equity Withdrawal¹⁸) hanno contribuito per un 30% circa all'aumento dei prezzi nel periodo 1980-2008 nei Paesi OCSE, determinando una forte volatilità dei valori. Queste distorsioni hanno provocato rischi sistemici al settore bancario e alla finanza immobiliare, dal momento che ampie fette dei loro attivi erano garantiti da abitazioni residenziali i cui prezzi si sono ridotti notevolmente.

La situazione italiana è diversa, perché le banche nazionali sono state, in tutti questi anni, molto conservative nell'erogazione del credito, salvaguardando, in primis, la qualità: il tasso di sofferenze nei mutui alle famiglie sta rimanendo stabile nonostante la crisi.

*Un altro fattore di instabilità è la **scarsa elasticità dell'offerta immobiliare ai prezzi delle abitazioni**. L'idea di base è che in presenza di shock di domanda, provocati dalla deregolamentazione nel settore dei mutui ipotecari, dall'aumento dell'occupazione o dai flussi migratori, se l'offerta non riesce a fornire risposte adeguate in tempi brevi, i prezzi immobiliari possono risentirne con ampie oscillazioni.*

In Paesi come il Regno Unito e i Paesi Bassi una parte rilevante dell'aumento dei prezzi e della loro volatilità è stato causato dalla scarsa elasticità dell'offerta.

L'Ocse individua due possibili motivazioni che possono limitare questa elasticità: fattori geografici, come l'indisponibilità dei suoli o il grado di urbanizzazione, e demografici, legati alla composizione per classi di età della popolazione o all'esistenza di flussi migratori elevati. In base a tali elaborazioni, l'Italia sembra presentare un'elasticità dell'offerta tra le più basse rispetto ai Paesi Ocse, causata sia da vincoli geografici (densità della popolazione elevata) sia amministrativi (estrema lentezza nella concessione dei permessi di costruire).

*Per quanto riguarda le **proposte politiche** per ovviare a questa scarsa elasticità, l'Organizzazione considera come fattori stabilizzanti l'introduzione di un'efficiente regolazione delle leggi sui suoli (in grado di assicurare la realizzazione di adeguate infrastrutture e la fornitura di pubblici servizi insieme alla costruzione di edilizia abitativa) e lo snellimento delle procedure per la concessione dei permessi di costruire.*

*Un ruolo importante rivestono anche la **tassazione sugli immobili lasciati liberi** e procedure che possano agevolare la **riqualificazione di aree**, misure in grado di stimolare un uso più appropriato dei suoli, specie nelle aree urbane.*

*Un ulteriore aspetto che l'Ocse considera cruciale per la ripresa è un aumento della **mobilità della forza lavoro**, per la quale l'housing può giocare un ruolo determinante. Secondo l'Ocse, i Governi non devono solo farsi promotori di **programmi sociali di residenzialità**, ma devono anche promuovere l'erogazione di benefici fiscali per le famiglie che scelgono di andare ad abitare in affitto. **Sussidi alla locazione** da sfruttare sia nel pubblico che nel privato, non solo nella città di residenza ma anche altrove, aumentano la mobilità delle persone e, in questo particolare momento congiunturale, potrebbero fornire, nel breve periodo, risultati più efficaci della realizzazione di complessi programmi di housing sociale.*

¹⁸ **Housing Equity Withdrawing**: contratti di mutuo mediante i quali è possibile trarre liquidità dal valore delle abitazioni per finanziare consumi o acquisti di altre attività.

Nuovi fabbisogni abitativi: l'housing sociale

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 sottoaffollamento 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, invertendo pericolosi processi di polarizzazione, oltre a favorire la mobilità territoriale, necessaria ad un più efficiente funzionamento del mercato del lavoro.

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

Le aree metropolitane rappresentano i territori essenziali per conseguire, oltre ad obiettivi economici, anche obiettivi di ordine sociale e in questa rinnovata visione è necessario creare le condizioni perché le nostre città continuino ad essere abitate.

In questo senso le politiche della casa non sono più residuali, ma parte integrante delle politiche urbane e dei processi di trasformazione.

La trasformazione e riqualificazione di aree può essere l'occasione per avviare nuove forme di collaborazione pubblico-privato, una sinergia creativa per dare risposte alle dinamiche di cambiamento della società.

BOX – LA CONDIZIONE ABITATIVA DEI GIOVANI E LE RESIDENZE PER STUDENTI

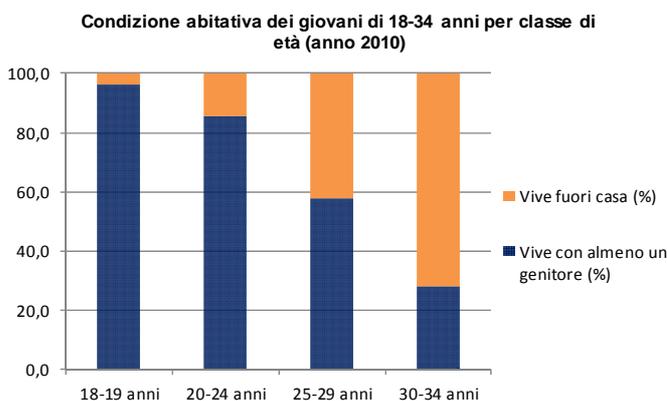
La condizione abitativa dei giovani

La condizione abitativa dei giovani è uno dei temi che non può continuare ad essere trascurato. La crisi ha peggiorato le condizioni economiche dei giovani, più esposti ai rischi della bassa crescita, che, rispetto al passato, trovano maggiori difficoltà ad accedere al mercato del lavoro, peraltro sempre più caratterizzato da contratti a tempo determinato o atipici che determinano situazioni di precarietà.

Il tasso di disoccupazione giovanile (15-24 anni), secondo i dati Istat, è passato dal 22% dei livelli pre-crisi al 29,2% del mese di ottobre 2011. Inoltre, il 21,2% della popolazione giovanile (dai 15 ai 29 anni) non è iscritta a scuola, non è iscritta all'università, non lavora e non segue corsi di formazione (la cosiddetta generazione Neet).

La ridotta capacità reddituale ha reso necessario il sostegno della famiglia per ripararsi dalle intemperie dell'economia. Nel corso degli ultimi anni, il protrarsi della permanenza dei giovani italiani nella famiglia di origine ha perciò assunto dimensioni significative.

Secondo i dati Istat, nel 1983 viveva nella famiglia di origine circa la metà (49%) dei



Elaborazione Ance su dati Istat

giovani di età compresa tra i 18 ed i 34 anni. Nel 2010 tale incidenza è salita al 58,6% che corrisponde a circa 6 milioni e 800 mila individui. Negli altri paesi Europei, secondo i dati Eurostat, tale incidenza risulta più bassa (40% circa in Germania e nel Regno Unito, 30% in Francia ed Olanda e meno del 20% nei paesi nordici).

In Italia il fenomeno coinvolge maggiormente le fasce di età più adulte: i giovani di età 30-

34 anni che vivono insieme ad almeno un genitore sono, nel 2010, oltre 1 milione e 100 mila (erano circa 800 mila all'inizio degli anni novanta).

La prolungata convivenza con i genitori è legata soprattutto a motivazioni di natura economica (tra il 2003 ed il 2009 sono aumentate di circa 10 punti percentuali dal 30% al 40%); tra le specifiche cause emergono la difficoltà nel trovare un'abitazione adeguata e l'assenza di un lavoro adeguato.

Questo trova conferma in un recente studio di Banca d'Italia "**Leaving home and housing prices**" (settembre 2011) che mette in relazione il ritardo della decisione di lasciare la propria abitazione di origine con la dinamica dei prezzi delle abitazioni. Lo studio stima che un incremento di 730 euro al metro quadro, nel prezzo medio dell'abitazione, comporterebbe un'ulteriore riduzione della probabilità di andar via di casa di 0,45 punti percentuali per gli uomini e di 1,18% per le donne di età compresa tra i 18 e i 34 anni.

Bassi redditi e costi elevati degli alloggi, in locazione ed in vendita, sono tra i principali fattori che ostacolano la mobilità, per motivi di studio e di lavoro, dei giovani, con conseguenti effetti negativi per l'economia italiana. Appaiono, dunque, non più rinviabili politiche rivolte ai giovani, per aiutarli ad accedere al mercato delle abitazioni, in affitto o in proprietà.

Residenze per studenti universitari

Per uscire dalla crisi occorrono misure strutturali e una di queste è, sicuramente, promuovere una maggiore accumulazione di capitale umano attraverso un sistema di istruzione rinnovato. Sulla rilevanza della dotazione di "capitale umano" per lo sviluppo economico è intervenuto alcuni mesi fa anche il neo Governatore Ignazio Visco. In un intervento su scuola e conoscenze per lo sviluppo, riporta significativi dati: un aumento equivalente a un anno di istruzione in più per la media dei lavoratori sarebbe associato a un aumento di livello del prodotto pro capite del 5%.

Il tema delle Residenze per studenti universitari, coglie uno dei problemi strutturali del nostro paese, l'attenzione per i giovani, le risorse che vengono loro dedicate, il loro ruolo nella società nel delicato equilibrio intergenerazionale.

L'undicesimo rapporto sullo stato del sistema universitario del Ministero dell'Istruzione evidenzia che sono 38mila gli alloggi disponibili e rappresentano appena il 22 per cento degli aventi diritto a una borsa di studio nell'anno accademico 2008-2009. Una percentuale che si abbassa al 2,1 se si rapporta il numero di posti disponibili al totale degli studenti iscritti.

La costruzione di Campus rappresenta un'esigenza concreta, un'importante leva di competitività di un territorio, della sua capacità di disporre di capitale umano qualificato. Questo non può che trovare realizzazione anche attraverso il coinvolgimento di investitori privati.

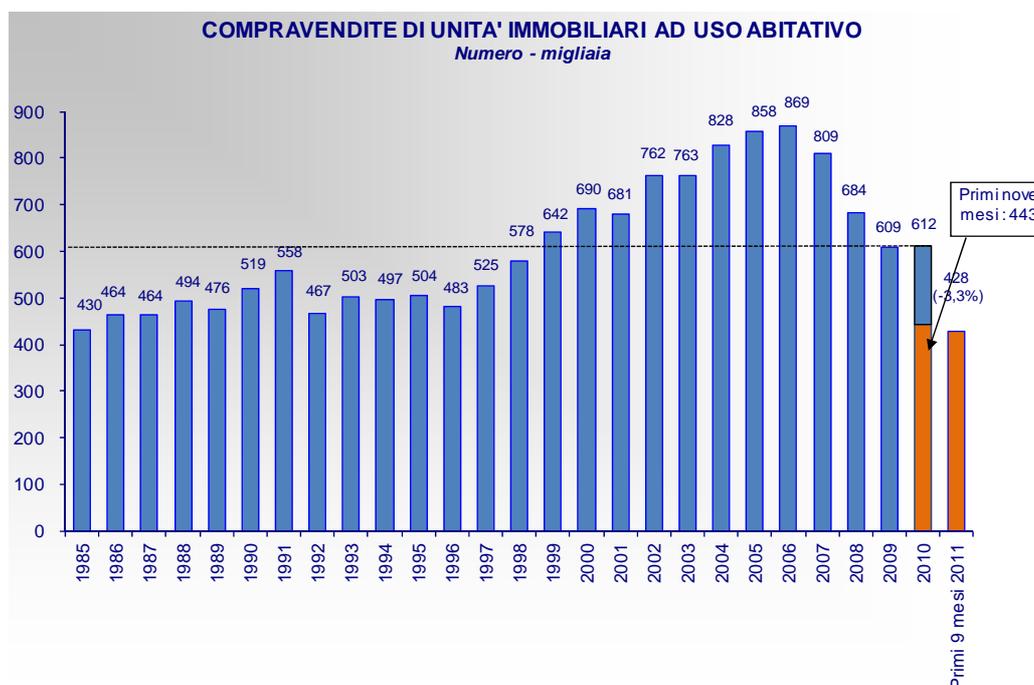
Appare, pertanto, necessario estendere ai soggetti privati il cofinanziamento statale previsto dalla legge 338/2000. Sarebbe, infatti, opportuno che fossero le stesse Università a disporre dei finanziamenti pubblici, ed avviare procedure concorrenziali per il coinvolgimento di soggetti terzi, che si propongano come realizzatori e gestori delle iniziative.

In questo modo le Università potrebbero coinvolgere investitori privati già nella fase di progettazione degli interventi, in modo che siano massimizzate le qualità residenziali e le funzioni accessorie che rendono la qualità del vivere adeguata alle esigenze degli studenti universitari. Si tratta, quindi, di promuovere la realizzazione di modelli che garantiscano la sostenibilità economica dell'operazione, attraverso, ad esempio, la costruzione di alloggi all'interno di campus dotati di tutti i servizi abitativi, di studio e per il tempo libero sul modello delle residenze universitarie europee.

L'andamento delle compravendite

Come già anticipato, le compravendite registrano, a partire dal 2007, un forte ridimensionamento. In particolare, **il numero di abitazioni compravendute tra il 2007 ed il 2010 si è ridotto del 29,6%**.

Nonostante tale contrazione il numero di compravendite resta comunque elevato sui livelli di fine anni novanta.



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

	Numero	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
2006	869.307	1,3
2007	808.828	-7,0
2008	684.033	-15,4
2009	609.145	-10,9
2010	611.878	0,4
I Trim. 2011	136.718	-3,7
II Trim. 2011	160.073	-6,6
III Trim. 2011	131.125	1,4
Primi nove mesi 2011	427.916	-3,3

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

Le indicazioni più recenti, riferite ai primi nove mesi del 2011, confermano la tendenza negativa in atto. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio emerge che nel corso dei primi tre trimestri del 2011 sono state compravendute circa 428 mila abitazioni, con una diminuzione del 3,3% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Dall'analisi dei singoli trimestri, si osserva un calo progressivo del numero di abitazioni compravendute dal primo al secondo trimestre dell'anno in corso rispettivamente pari al 3,7% ed al 6,6%.

La domanda residenziale ha, invece, mostrato un lieve segnale positivo (+1,4%) nel terzo trimestre, anche se deve consi-

derarsi che tale incremento deriva da un confronto con il terzo trimestre del 2010, il più basso dal 2004.

La contingente crisi economico- finanziaria potrebbe avere riorientato le scelte d'investimento delle famiglie verso il bene casa. Più di un analista di settore ha, infatti, segnalato che l'incremento di acquisti di immobili vede aumentata la quota di coloro che acquistano con "soldi liquidi", somme depositate in conto corrente o derivanti da un disinvestimento.

I dati e le informazioni disponibili circa l'evoluzione del mercato immobiliare propendono per un mercato che difficilmente mostrerà a breve segni di miglioramento anzi, esaurito "l'effetto liquidità", il mercato immobiliare, nei prossimi mesi, potrebbe subire una ulteriore contrazione, questo anche alla luce della manovra del Governo Monti.

Con riguardo alle famiglie che devono acquistare la prima abitazione emergono, invece, alcune criticità, i mutui per l'acquisto di abitazioni sono diminuiti del 6,9% nel secondo trimestre 2011.

Il diffuso clima di sfiducia delle famiglie si evince molto bene dai dati Istat: a novembre 2011 l'indice di fiducia dei consumatori, sebbene in lieve aumento rispetto al mese precedente, continua a collocarsi al di sotto del 100 (il saldo dei giudizi passa da 101,5 di gennaio 2011, a 96,5 di novembre 2011).

In particolare, a novembre 2011, le intenzioni delle famiglie di acquistare un'abitazione nei prossimi mesi sono ancora in flessione sebbene in recupero rispetto al mese di ottobre: il divario negativo fra i giudizi favorevoli e sfavorevoli passa da -69 di ottobre a -64 di novembre 2011.

- **Comuni capoluogo e altri comuni della provincia.** La riduzione delle compravendite di abitazioni rilevata nei primi tre trimestri del 2011 è da ascrivere soprattutto al proseguimento del trend negativo dei *comuni non capoluoghi* (dove si concentra oltre il 70% degli scambi), nei quali si rileva un'ulteriore diminuzione del 3,9% del numero di transazioni effettuate (-1,6% nel 2010, -12,2% nel 2009).

Anche i comuni capoluoghi tornano a registrare variazioni negative (-2% rispetto ai primi tre trimestri 2010) dopo la performance positiva del 2010 (+5,1% nel confronto con il 2009).

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

	Numero						
	2006	2007	2008	2009	2010	Primi nove mesi 2011	Quadriennio 2007-2010
Comuni capoluogo	250.099	227.682	195.293	180.316	189.564	135.524	
Altri comuni delle province	619.209	581.076	488.741	429.140	422.314	292.393	
Totale province	869.307	808.828	684.033	609.456	611.878	427.916	
	<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>						
Comuni capoluogo	-1,6	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-2,0	-24,2
Altri comuni delle province	2,5	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,9	-31,8
Totale province	1,3	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-3,3	-29,6

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

Focalizzando l'analisi sui soli **grandi centri urbani**¹⁹, 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.

In particolare, il mercato immobiliare residenziale di Milano, già in ripresa nel 2010 (+6,7% rispetto al 2009), nei primi nove mesi del 2011 cresce dell'1,7% rispetto all'analogo periodo corrispondente. Aumentano le compravendite anche a Torino (+3,6%), a Genova (+3,3%), a Firenze (+4,6%) e a Palermo (+1,5%).

La capitale vede una flessione tendenziale del 2,2% del numero di abitazioni compravendute, dopo aver registrato nel corso dello scorso anno una forte crescita pari al 12,7%. Lievi flessioni si registrano a Napoli (-2,9%) ed infine la città di Bologna si colloca sugli stessi livelli dei primi nove mesi dell'anno precedente.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO Comuni capoluogo					COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO Altri comuni della provincia					
Comuni capoluogo	2010	Primi 9 mesi 2010	Primi 9 mesi 2011	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		Altri comuni della provincia	2010	Primi 9 mesi 2011	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
				2010	Primi 9 mesi 2011				2010	Primi 9 mesi 2011
Roma	33.168	24.570	24.026	12,7	-2,2	Roma	18.316	13.059	4,9	-3,0
Milano	18.849	13.705	13.942	6,7	1,7	Milano	34.240	24.174	0,6	-1,0
Torino	11.264	8.239	8.537	0,5	3,6	Torino	16.873	11.951	1,1	0,6
Genova	6.871	4.951	5.114	6,9	3,3	Genova	3.365	2.436	2,1	1,9
Napoli	6.617	4.858	4.715	4,8	-2,9	Napoli	10.963	7.377	2,8	-7,8
Palermo	5.356	3.907	3.966	1,2	1,5	Palermo	4.795	3.526	-6,6	-1,0
Bologna	4.704	3.441	3.440	-0,6	0,0	Bologna	7.396	4.968	-3,8	-5,0
Firenze	4.351	3.197	3.343	3,4	4,6	Firenze	5.774	4.006	-0,8	-5,7

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
Totale provincia**

Province	2010	Primi 9 mesi 2011	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
			2010	Primi 9 mesi 2011
Roma	51.484	37.085	9,8	-2,5
Milano	53.089	38.116	2,7	0,0
Torino	28.137	20.488	0,9	1,8
Genova	10.236	7.550	5,3	2,8
Napoli	17.580	12.092	3,5	-6,0
Palermo	10.151	7.492	-2,7	0,3
Bologna	12.100	8.408	-2,6	-3,0
Firenze	10.125	7.349	0,9	-1,3

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

- **Area geografica** - Disarticolando i dati a livello di area geografica si osserva nei primi nove mesi 2011 una flessione del numero di compravendite di abitazioni generalizzata a tutte le macro aree geografiche della penisola.

¹⁹ L'Agenzia del Territorio inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

La contrazione più significativa si osserva nel Sud (-4,5% rispetto ai primi nove mesi del 2010) dove prosegue il calo del numero di alloggi compravenduti.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO Ripartizione per area geografica

	2009	2010	Primi 9 mesi 2011	var. % rispetto all'anno precedente	
				2010	Primi nove mesi 2011
Nord	308.932	311.403	217.406	0,8	-2,4
Centro	126.522	131.094	92.194	3,6	-4,0
Sud e Isole	174.001	169.381	118.318	-2,7	-4,5
Italia	609.456	611.878	427.916	0,4	-3,3

Nel Nord e nel Centro, dopo un 2010 che aveva registrato aumenti nel numero di abitazioni compravendute rispettivamente pari allo 0,8% ed al 3,6%, nei primi tre trimestri 2011 si registrano segni negativi (rispettivamente -2,4% e -4,0%).

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

L'analisi dei prezzi nelle 13 aree urbane

La consueta analisi di **Nomisma** sull'andamento dei prezzi delle abitazioni continua a mostrare variazioni negative nei valori di scambio, sebbene l'entità rimanga comunque contenuta.

PREZZI MEDI NOMINALI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE URBANE (var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente)

	Media 2008	Media 2009	Media 2010	I Sem. 2011	II Sem. 2011	Media 2011
Milano	-0,1	-5,6	-1,4	-0,8	-0,6	-0,7
Roma	4,4	-1,1	-3,4	-1,1	-1,7	-1,4
Napoli	2,2	-4,9	-2,7	-1,5	-1,4	-1,4
Bologna	-1,0	-6,5	-3,4	-1,8	-3,7	-2,8
Torino	2,3	-2,9	-3,5	-0,3	-1,0	-0,7
Bari	6,7	-0,1	-1,3	-0,5	0,0	-0,3
Cagliari	8,7	1,0	-0,8	0,3	-2,1	-0,9
Catania	3,5	-3,1	-1,5	-0,8	-2,3	-1,5
Firenze	1,6	-5,4	-3,5	-3,5	-4,2	-3,8
Genova	6,7	-2,3	-2,8	-0,3	-3,1	-1,7
Padova	3,4	-3,7	-1,4	-1,3	-0,8	-1,0
Palermo	4,8	-1,7	-0,1	-0,2	-1,6	-0,9
Venezia città	0,7	-5,5	-1,8	-1,5	-3,4	-2,4
Venezia Mestre	1,0	-5,8	-3,6	-2,3	-4,5	-3,4
Media 13 aree urbane	2,6	-3,8	-2,1	-1,2	-2,2	-1,7

Elaborazione Ance su dati Nomisma

PREZZI MEDI REALI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE URBANE (var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente)

	Media 2008	Media 2009	Media 2010	I Sem. 2011	II Sem. 2011	Media 2011
Milano	-3,2	-6,3	-2,9	-3,2	-3,4	-3,3
Roma	1,1	-1,8	-2,9	-3,5	-4,5	-4,0
Napoli	-1,0	-5,6	-4,2	-3,9	-4,1	-4,0
Bologna	-4,1	-7,1	-4,9	-4,2	-6,3	-5,3
Torino	-1,0	-3,6	-1,6	-2,7	-3,7	-3,2
Bari	3,3	-0,8	-2,9	-3,0	-2,8	-2,9
Cagliari	5,2	0,3	-2,3	-2,1	-4,8	-3,4
Catania	0,2	-3,8	-3,0	-3,2	-4,9	-4,1
Firenze	-1,6	-6,1	-5,0	-5,9	-6,8	-6,3
Genova	3,3	-2,9	-4,3	-2,7	-5,8	-4,2
Padova	0,2	-4,4	-4,8	-3,7	-3,5	-3,6
Palermo	1,5	-2,4	-3,0	-2,6	-4,3	-3,5
Venezia città	-2,5	-6,2	-3,3	-3,9	-6,1	-5,0
Venezia Mestre	-2,1	-6,4	-5,1	-4,7	-7,1	-5,9
Media 13 aree urbane	-0,6	-4,5	-3,6	-3,6	-4,9	-4,3

Elaborazione Ance su dati Nomisma

Secondo l'Istituto, i prezzi medi degli immobili abitativi nelle 13 aree urbane²⁰ registrano nel corso del 2011 una diminuzione media in termini nominali dell'1,7% nel confronto con il 2010 (-4,3% in termini reali), dopo la flessione

²⁰ Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

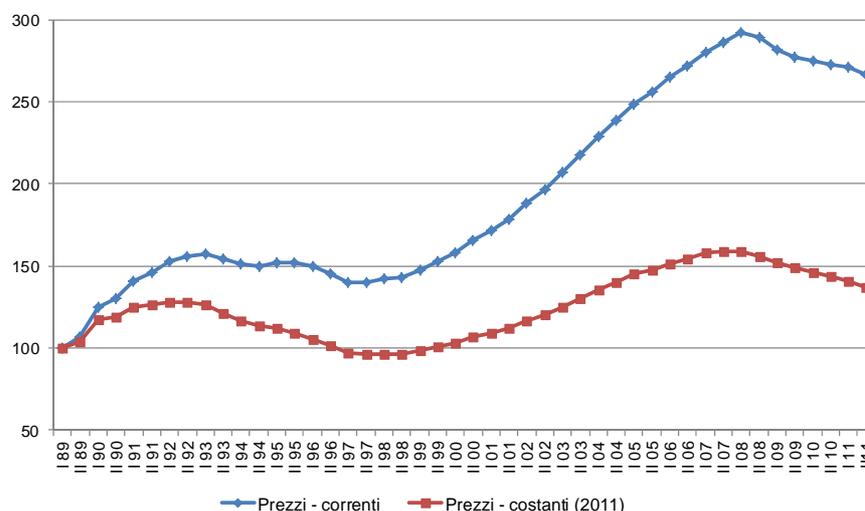
tendenziale del 2,1% del 2010 (-3,6% in termini reali) e del 3,8% nel 2009 (-4,5% in termini reali).

Complessivamente le grandi città, dal picco dei prezzi raggiunto nel primo semestre 2008, hanno visto una riduzione media dei prezzi delle abitazioni pari all'8,6% in termini nominali (-14% in termini reali).

Gli attuali prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane ci riportano ai livelli di metà anni 2000.

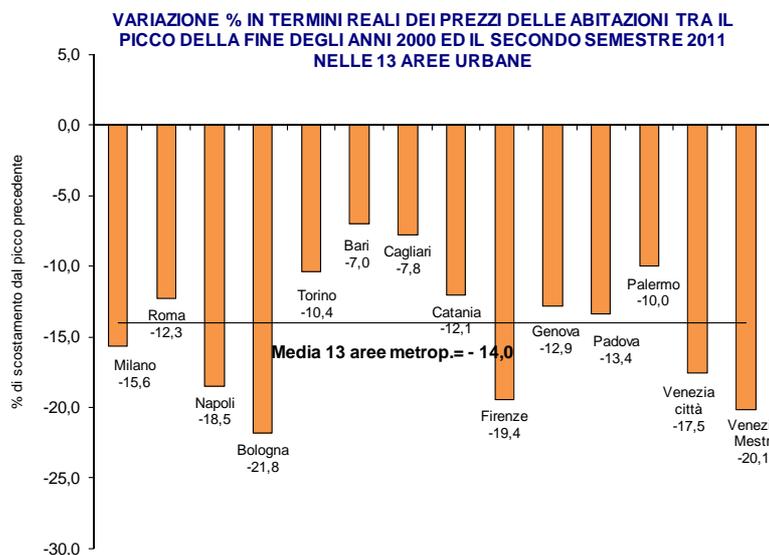
Le difficoltà del mercato immobiliare si riflettono nei tempi medi di vendita che tendono ad allungarsi (6,6 mesi contro i circa 5 mesi di fine 2007) e nello sconto sui prezzi richiesti dai venditori che tende ad ampliarsi (attualmente pari a 12,5% contro il 9,1% dello scorso anno).

ANDAMENTO DEI PREZZI MEDI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE URBANE
(n.i. I sem. 1989=100)



Elaborazione Ance su dati Nomisma

Nel dettaglio delle singole aree urbane l'andamento dei valori delle case mostra dinamiche diversificate.



Elaborazione Ance su dati Nomisma

Alcune città come Milano, Bologna e Venezia hanno raggiunto il picco dei prezzi delle abitazioni nel secondo semestre 2007, anticipando di un semestre rispetto al dato medio delle 13 aree urbane. In altre città come Bari e Cagliari il livello massimo è stato raggiunto nel secondo semestre 2008.

Rispetto al dato di media le flessioni più pronunciate, in termini reali, si rilevano nelle città di Milano (15,6%), Napoli (-18,5%), Bologna (-21,8%), Firenze (-19,4%), Venezia città (-17,5%) e Venezia Mestre (-20,1%).

Di contro, nelle restanti 8 città metropolitane i prezzi medi delle abitazioni hanno registrato flessioni più contenute rispetto alla media.

Previsioni

Il perdurare del clima generale di incertezza e la forte rigidità dei prezzi delle abitazioni, a fronte di una congiuntura molto debole, sono tra i principali elementi che fanno propendere per un peggioramento del mercato e delle aspettative degli operatori. Nomisma stima per il 2012 ancora una lieve flessione nei valori degli immobili abitativi nella misura di circa un punto percentuale in termini nominali.

In questo contesto, di flessione delle capacità reddituali e di indebitamento delle famiglie, è difficile ipotizzare, quale potrà essere il livello dei prezzi delle abitazioni tale da permettere una ripresa del mercato.

POPOLAZIONE, FAMIGLIE E CITTA'

Popolazione e famiglie

La popolazione residente in Italia ammonta, a fine 2010 (dati Istat), a 60.626.442 persone e, rispetto al 2009, ha fatto registrare un incremento di 286.114 unità, pari a +0,5%.

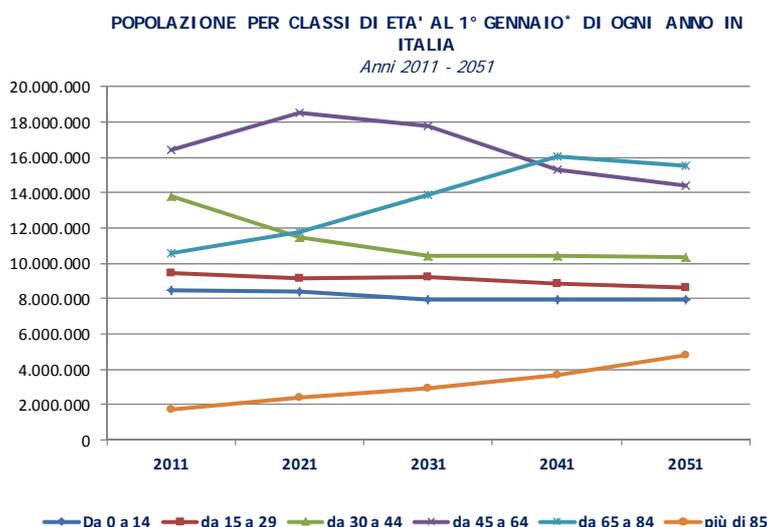
L'aumento della popolazione negli ultimi anni è da attribuirsi completamente alle migrazioni dall'estero; senza tale apporto l'Italia sarebbe un Paese in perdita di popolazione.

Gli stranieri residenti in Italia al fine 2010 sono 4.570.317, 335.000 persone in più rispetto all'anno precedente, pari ad un aumento del 7,9%, comunque meno sostenuto rispetto a quelli registrati nel triennio precedente (+16,8% nel 2007, +13,4% nel 2008, +8,8% nel 2009).

La quota di stranieri sulla popolazione totale continua ad aumentare ed è pari al 7,5% nella media Italia, con una forte differenziazione territoriale, dal 3% del Mezzogiorno al 10,1% del Nord.

La presenza degli immigrati riequilibra, in parte, dal basso la struttura per età della popolazione, avendo una età media di soli 31,8 anni, contro i 43,5 della popolazione italiana, anche se si deve evidenziare che vi sono considerevoli differenze a livello territoriale. Ci sono regioni a elevato invecchiamento (Liguria, Friuli-Venezia Giulia, Toscana e Piemonte) e regioni, come quelle del Mezzogiorno, con una popolazione più giovane.

La questione generazionale è particolarmente accentuata in Italia e nel corso dei prossimi anni la situazione diverrà ancora più critica.



* Previsioni
Elaborazione Ance su dati Istat

Le previsioni dell'Istat, scenario centrale, indicano che la fascia di popolazione compresa tra 0 e 29 anni diminuirà lentamente, dal 2011 al 2051, si ridurrà drasticamente la fascia da 30 a 44 e, a seguire, quella dai 45 ai 64 anni, mentre in progressivo aumento risulteranno quelle sopra i 65 anni.

La popolazione italiana ha, dunque, continuato a crescere in questi ultimi anni.

A partire dal 2004 la crescita è stata più consistente, con un aumento complessivo 2004-2010 del 3,7%.

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

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%.

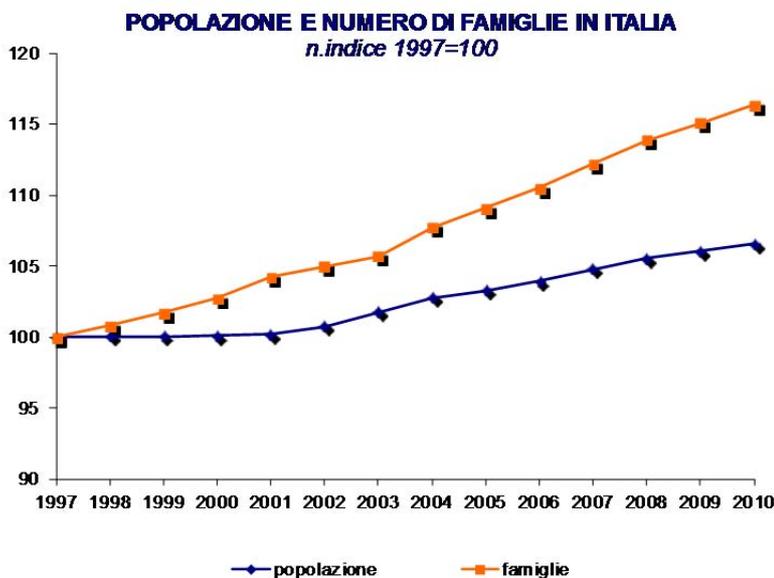
Si devono, a spiegazione di questo fenomeno, tenere presenti i profondi cambiamenti, sociali e demografici, che hanno riguardato le famiglie italiane, come la diminuzione del numero medio dei componenti (da 2,6 nel 2001 a 2,4 nel 2010).

POPOLAZIONE RESIDENTE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA

Anni	Popolazione residente al 31 dicembre di ciascun anno		Famiglie		
	Numero	Var. %	Numero	Var. %	Var. assoluta
1997	56.904.379		21.642.350		
1998	56.909.109	0,0	21.814.598	0,8	172.248
1999	56.923.524	0,0	22.004.024	0,9	189.426
2000	56.960.692	0,1	22.226.115	1,0	222.091
2001	56.994.000	0,1	dati non disponibili		
2002	57.321.000	0,6			
2003	57.888.000	1,0	22.876.102	2,9	649.987
2004	58.462.000	1,0	23.310.604	1,9	434.502
2005	58.751.711	0,5	23.600.370	1,2	289.766
2006	59.131.287	0,6	23.907.410	1,3	307.040
2007	59.619.290	0,8	24.282.485	1,6	375.075
2008	60.045.068	0,7	24.641.200	1,5	358.715
2009	60.340.328	0,5	24.905.042	1,1	263.842
2010	60.626.442	0,5	25.175.793	1,1	270.751

Elaborazione Ance su dati Istat Movimento anagrafico

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.



Elaborazione Ance su dati Istat

Si ricordi, inoltre, il forte aumento di famiglie di stranieri dovuto ai ricongiungimenti familiari degli immigrati.

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).

Il fenomeno, già evidente nel decennio 1981-1991 (-949.000), è proseguito anche nell'ultimo decennio intercensuario 1991-2001, durante il quale la popolazione si è ridotta di circa 724.000 unità.

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.

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

Diversamente, i grandi comuni capoluogo del Mezzogiorno, con l'eccezione di Bari, continuano a perdere popolazione in quanto, pur evidenziando un positivo saldo naturale, non sono riuscite a contrastare le perdite di popolazione causate dal saldo migratorio negativo con il resto dei comuni d'Italia del Centro-Nord, dinamica che riguarda anche la popolazione straniera.

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. In molti casi, la presenza degli stranieri nei comuni capoluogo, esprime una coabitazione presso i datori di lavoro, ripopolando la città con una forte presenza lavorativa.

Non in tutti i casi la capacità di attrarre migrazioni dall'estero riesce a controbilanciare l'uscita di popolazione. La lettura dei dati mostra che, non considerando i flussi dall'estero, le persone che sono uscite dai comuni capoluogo sono risultate superiori a quelle iscritte da altri comuni, il tasso migratorio interno è negativo per tutti i grandi comuni, eccetto che per Milano e Bologna. I dati confermano la persistenza di una redistribuzione della popolazione dai comuni capoluogo a zone più esterne.

Per dare una consistenza numerica al fenomeno, sono riportate le variazioni assolute della popolazione residente nei grandi comuni per il periodo 1991-2010.

Nonostante i valori siano elevati, si evidenzia che il saldo positivo di 1,2 milioni di abitanti deriva dalla risultante tra una perdita di popolazione di -461 mila abitanti nei capoluoghi ed un incremento di 1,66 milioni di residenti nel resto della provincia. Un fenomeno che si riscontra in tutte le città, ad eccezione di Genova, dove pesa il declino demografico del capoluogo.

Il saldo nei comuni capoluogo rimane, dunque, negativo.

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, trascinando 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 forma di una città, del suo esteso territorio, è il risultato di una molteplicità di fattori. La tendenza evolutiva delle città è l'espansione nello spazio delle funzioni urbane. La dispersione insediativa risponde, in molti casi, ad una casualità del costruito in un'area così ampia da divenire vera e propria conurbazione, un'area urbana, cioè, formata da centri urbani contigui l'uno all'altro.

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%).

Questo fenomeno vede una crescita molto forte della mobilità pendolare negli ultimi anni. Gli ultimi dati del Censis stimano nel 2007 oltre 13 milioni di pendolari (erano 11 milioni nel 2005), con una incidenza pari al 22,2% della popolazione.

VARIAZIONE 1991 - 2010 DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE NEI COMUNI CAPOLUOGO E NEL RESTO DELLA PROVINCIA NEI GRANDI COMUNI

Variazioni assolute

	Comune capoluogo	Altri comuni della provincia	TOTALE
Torino	-52.969	184.948	131.979
Genova	-69.025	1.356	-67.669
Milano	-61.800	287.031	225.231
Verona	8.651	117.388	126.039
Venezia	-27.551	66.148	38.597
Bologna	-27.158	104.644	77.486
Firenze	-34.393	58.818	24.425
Roma	9.888	383.729	393.617
Napoli	-104.425	168.084	63.659
Bari	-22.159	137.956	115.797
Palermo	-42.475	63.791	21.316
Catania	-37.484	89.501	52.017
Totale	-460.900	1.663.394	1.202.494

Fonte: Censis 2011

L'aumentata domanda di mobilità ha visto una forte crescita del trasporto privato su strada, con tutte le problematiche (p.es. di sicurezza, ambientali, di accessibilità e tempi) connesse a tale modalità.

La mobilità, dunque, rappresenta una sfida chiave delle politiche urbane, oggi più che mai è strategica la coerenza tra la pianificazione urbana e le politiche dei trasporti, per dare una risposta efficiente e sostenibile alla crescente domanda di spostamento, di persone e merci, anche attraverso l'integrazione tra le reti infrastrutturali lunghe e le nuove e più ampie polarità urbane.

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

Il miglioramento della qualità urbana (edificato, territorio, mobilità, relazioni, integrazione) rappresenta, infatti, un fattore di competizione economica ma anche una risposta ad un disagio sociale avvertito da una parte sempre più consistente della popolazione.

Vi è, per questo, bisogno di una visione strategica a medio-lungo termine dello sviluppo del territorio urbano, e la trasformazione di aree può essere l'occasione di

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbana, se ben governati a livello locale hanno la capacità di mettere in movimento le città, di liberare le energie, di rimuovere ostacoli allo sviluppo, instaurando un clima di fiducia ed un sentimento di appartenenza, di "orgoglio urbano" molto fertili in chiave di sviluppo.

Occorre che la politica, anche quella della trasformazione urbana, ricomprenda in sé la dimensione della sostenibilità e quella dei cambiamenti demografici con azioni che ridiano energia alla società italiana, ed assicurino meccanismi di integrazione e di equilibrio sociale.

Le politiche urbane, in questa rinnovata visione, sono per necessità multisettoriali, e le azioni di urban planning possono divenire politiche di urban welfare.

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 scarsità 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 rappresenta 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.

Appaiono, inoltre, 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 opportuno, 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.

UNA VISIONE NUOVA E STRATEGICA PER LO SVILUPPO: RISPARMIARE ENERGIA

La politica dell'Unione Europea ha ben chiara l'importanza del settore e il ruolo strategico sociale ed economico che esso può svolgere "poiché produce edifici e infrastrutture dai quali dipendono tutti i rami dell'economia." Inoltre, " a livello di settore, è quello che fornisce più posti di lavoro e contribuisce notevolmente agli investimenti lordi in Europa."

Per questo l'Unione Europea, in più di un'occasione, ha posto anche il settore dell'edilizia tra quelli che, più di altri, possono contribuire allo sviluppo, sotto diversi punti di vista.

Tra le iniziative più importanti il "Lead Market Initiative" (Iniziativa Mercati di Punta) identifica i sei più promettenti mercati emergenti in termini di elevato valore economico e sociale. L'edilizia sostenibile è uno dei sei mercati e, secondo la Commissione Europea, rappresenta una straordinaria occasione per riqualificare la filiera produttiva del settore delle costruzioni, per rimettere l'impresa al centro della ricerca e dell'innovazione del processo e del prodotto edilizio.

Anche la Strategia "Europa 2020" dell'Unione europea ha evidenziato l'importanza di sviluppare un'economia basata sulla conoscenza e sull'innovazione (crescita intelligente), di sostenere un'economia con un alto tasso di occupazione, che favorisca la coesione economica, sociale e territoriale (crescita inclusiva) e di promuovere un'economia più efficiente sotto il profilo delle risorse, più verde e più competitiva (crescita sostenibile).

E uno dei cardini della sostenibilità, in edilizia, è la riduzione del consumo di energia.

In un Paese come l'Italia che, per l'approvvigionamento energetico, dipende per circa l'85% dall'estero, è fondamentale pianificare come soddisfare il fabbisogno di energia: produrre di più con nuove centrali o, meglio, fare efficienza energetica.

Anche l'IPCC, Gruppo intergovernativo di esperti sul cambiamento climatico dell'ONU, ha dichiarato che è più conveniente investire nell'efficienza energetica, piuttosto che accrescere la produzione di energia.

L'efficienza energetica rappresenta dunque il modo più immediato ed efficace, rispetto ai costi, per affrontare le principali sfide energetiche in materia di sostenibilità, sicurezza nell'approvvigionamento di energia e competitività del Paese.

L'Unione europea che, nel Piano d'azione "20-20-20" per il 2020, si è prefissata l'obiettivo di ridurre del 20% il consumo di energia primaria, riconosce significative potenzialità di risparmio energetico nel settore dell'edilizia.

Il ruolo che, quindi, il settore delle costruzioni riveste nel conseguimento degli obiettivi di efficienza energetica è considerevole e la sua centralità è rimarcata anche dal Piano d'Azione nazionale per l'efficienza energetica del 2007, che attribuisce obiettivi specifici al 2016: al settore residenziale un potenziale risparmio energetico di 57.000 GWh/anno, mentre a tutta l'industria 21.500, ed ai trasporti 23.000.

Rispetto agli impegni europei e nazionali, l'Ance rileva l'incoerenza tra gli obiettivi fissati e le azioni avviate sino ad oggi per il loro raggiungimento.

Infatti, per quanto riguarda la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, lo strumento della detrazione fiscale del 55% ha permesso di avviare una serie di interventi che però, nei primi tre anni di applicazione hanno consentito di raggiungere solo il 10% dell'obiettivo di risparmio energetico fissato dal Piano d'Azione nazionale al 2016.

Dai recenti studi dell'Enea emerge che il potenziale risparmio conseguibile dalla riqualificazione energetica degli edifici esistenti è pari al 50% dei consumi attuali, con conseguenze positive non solo sulla bilancia dei pagamenti ma anche sull'ambiente.

L'Ance ritiene indispensabile mantenere nel tempo la detrazione fiscale del 55%, puntando però a migliorarne l'impatto e la funzionalità rispetto agli obiettivi del Piano d'Azione nazionale (rimodulando il beneficio, in modo da premiare gli interventi di riqualificazione che consentano di ottenere un effettivo risparmio energetico, svincolandosi dalla semplice sostituzione di singoli componenti che potrebbe non assicurare un effettivo conseguimento di risparmio energetico dell'intero immobile).

Le iniziative riguardanti la nuova realizzazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente necessitano di:

- **prevedere un sistema delle regole univoco a livello nazionale.** Considerando il ruolo strategico che la certificazione energetica degli edifici svolge come strumento di valorizzazione delle caratteristiche energetiche dell'edificio, è necessario un unico quadro normativo ed un'unica metodologia di confronto su scala nazionale sia per il metodo di calcolo dei consumi che del sistema di certificazione, per creare un mercato consapevole e virtuoso nel quale l'utilizzatore può comprendere ed apprezzare il valore delle migliori realizzazioni;
- **avviare una campagna di informazione e comunicazione** per fornire al cittadino tutte le informazioni necessarie, facendo crescere la sensibilità, l'interesse, la cultura del consumatore e conseguentemente delle imprese, verso comportamenti di prevenzione in materia ambientale;
- **estendere la diagnosi/certificazione energetica a tutti gli immobili esistenti** ampliando l'obbligo oggi previsto solo per i beni oggetto di trasferimento a titolo oneroso e prevedere di inserire nei dati catastali la prestazione energetica dell'immobile;
- **promuovere il ruolo esemplare del settore pubblico** avviando un programma di riqualificazione energetica degli edifici pubblici e favorendo un sistema di appalti pubblici che faccia da battistrada all'innovazione di prodotto e di processo. L'intervento sul patrimonio pubblico, considerata la sua dimensione e le sue caratteristiche strutturali, costituirebbe un esempio di grande stimolo anche per gli interventi di risparmio energetico sul patrimonio privato;
- **sollecitare un impegno più forte da parte del sistema bancario** volto a sviluppare modelli contrattuali e finanziari innovativi, attivando specifici

strumenti finanziari (ad esempio mutui per le ristrutturazioni energetiche che ripagano la rata attraverso i risparmi energetici) con una attenzione particolare agli interventi edilizi caratterizzati dal miglior rapporto benefici/costi dal punto di vista della sostenibilità energetico-ambientale;

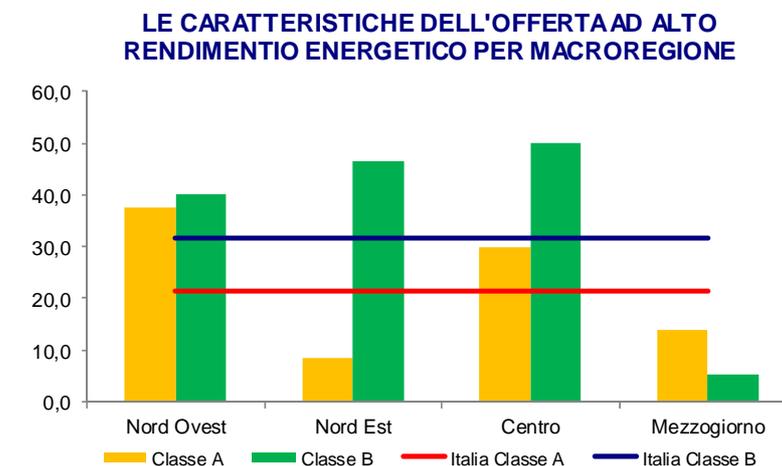
- **incentivare il processo di ristrutturazione di edifici pubblici e privati** stimolando e sostenendo misure volte ad assicurare la promozione di nuova edilizia ad elevate prestazioni energetiche e la riqualificazione degli edifici esistenti, fissando obiettivi temporali legati a forme di incentivazione per chi effettua interventi e, viceversa, penalizzazioni sotto forma di aumenti di tasse e tributi per chi non interviene nei termini temporali previsti;
- **puntare sull'affidabilità e qualità della certificazione energetica** affinché sia un credibile e reale strumento di conoscenza della qualità dell'edificio e di tutela della concorrenza del mercato, prevedendo, per le classi energetiche migliori (A e A+), che la certificazione sia rilasciata da soggetti che operino sotto accreditamento dell'Ente unico nazionale (Accredia).

L'offerta di immobili ad alto rendimento energetico

Come spesso avviene, però, il sistema delle imprese anticipa le decisioni politiche.

I dati provvisori relativi all'ultima indagine congiunturale svolta presso le imprese associate mostrano, sorprendentemente, che il 53% degli immobili realizzati nel 2010 dalle imprese del campione sono ad alto rendimento energetico. Il 21% del totale degli immobili costruiti lo scorso anno sono di classe A, mentre oltre il 32% sono di classe B.

A livello geografico, Centro Italia, Nord est e Nord Ovest sono le regioni in cui si concentra la maggior parte degli interventi, sia di classe A che di classe B. Il Mezzogiorno sembra accumulare ritardo, da momento che meno del 20% degli interventi realizzati nel 2010 sono ad alto rendimento energetico.



Il dato è molto interessante perché evidenzia come l'ecosostenibilità sia già una realtà di mercato.

Ma cosa spinge un'impresa a innovare il proprio prodotto?

La **riconoscibilità dell'azienda sul mercato** è la molla più importante che ha spinto l'impresa a costruire in modo ecosostenibile. Un'azienda che innova, che

introduce tecniche costruttive in grado di migliorare la vivibilità degli spazi, che presta attenzione all'ambiente, si distingue rispetto alla concorrenza.

E la domanda non è assolutamente insensibile a questa svolta: la seconda motivazione che stimola le imprese a innovare è, infatti, la **maggiore tenuta del mercato** delle abitazioni costruite secondo i dettami della *green economy*.

Non bisogna, però, dimenticare la **redditività degli investimenti**: gli acquirenti sono disposti a riconoscere un prezzo che premia gli sforzi innovativi.

Tutto ciò dovrebbe tradursi in una minore rischiosità degli investimenti e, quindi, in un miglior accesso al credito per le aziende, per esempio. Ebbene: solo una minima parte del campione ha evidenziato che gli investimenti in immobili ad alto rendimento energetico sono stati premiati dalle banche. Questa è un'anomalia importante, soprattutto in una fase congiunturale così delicata.

Negli incontri che l'Ance sta avendo con i principali istituti bancari, uno dei temi trattati è proprio la definizione di tecniche di valutazione degli investimenti che tengano in debito conto le innovazioni introdotte. Con Unicredit è in corso di definizione una nuova linea di prodotti finanziari denominata Green Mortgage (Mutui Verdi), dedicata al finanziamento delle abitazioni realizzate con determinate caratteristiche qualitative dal punto di vista del rendimento energetico (classe A e B).

La sostenibilità è un concetto ampio che racchiude il risparmio energetico, l'utilizzo di materiali eco-compatibili, l'innovazione, il confort e la sicurezza nella fruibilità degli spazi, la demolizione e ricostruzione per limitare il consumo di suolo.

A questi aspetti devono aggiungersi quelli della sicurezza del lavoro, della tutela dei diritti delle persone impegnate nel processo produttivo, del rispetto dei tempi, della legalità ed eticità delle azioni del processo. Sostenibilità è qualcosa, dunque, che ridisegna il modo di fare impresa, l'organizzazione, i processi produttivi, le relazioni con l'esterno.

Questi sono gli elementi chiave su cui *“costruire un nuovo modo di costruire”*, dalla progettazione alla gestione, perché accanto alla qualità del costruito andrà prestata sempre maggiore attenzione alla qualità del servizio offerto che sappia rispondere alle nuove esigenze dell'abitare.

Occorre intraprendere un percorso nuovo che metta il risparmio energetico al centro della progettazione, ampliando lo sguardo dal singolo edificio a intere porzioni di territorio, così come è già avvenuto all'estero dove ci sono state diverse realizzazioni di “quartieri a zero emissioni”.

Si tratta di esperienze che nascono con l'obiettivo di minimizzare, se non di escludere completamente, il consumo di energia prodotta con combustibili fossili, operazioni complesse che si propongono di riqualificare intere aree metropolitane, con il coinvolgimento attivo della comunità (urbanistica partecipata), modalità che in Italia stenta ancora a prendere piede.

Occorre che la politica “prepari il terreno” perché possa avviarsi veramente uno sviluppo sostenibile.

LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

La Legge di stabilità per il 2012 (Legge 183/2011), nel recepire le misure correttive delle Manovre d'estate (DL n. 98/2011 e n. 138/2011), colpisce particolarmente la spesa in conto capitale

Basti evidenziare che circa il 69% della riduzione delle spese finali previste per il 2012, riguarda tale componente della spesa che, tra l'altro, registra rispetto al 2011 una contrazione del 17,8% a fronte di un ulteriore incremento della spesa corrente (+2,2%).

BILANCIO DELLO STATO 2012 - PREVISIONI DI COMPETENZA

milioni di euro

	2011	2012	var. % 2012/2011
Spese correnti (netto interessi)	367.587	375.854	2,2%
Interessi	78.102	88.892	13,8%
Spese in conto capitale	42.839	35.234	-17,8%
TOTALE SPESE FINALI	488.528	499.980	2,3%

Fonte: Elaborazione Ance su DDL di stabilità 2012 - Allegato 4

Tale risultato riflette una politica di bilancio che, per contenere la spesa, ha agito quasi esclusivamente sulla componente in conto capitale, lasciando crescere quella corrente. Negli ultimi anni, infatti, i provvedimenti di riequilibrio dei conti pubblici hanno regolarmente imposto alla spesa in conto capitale il sacrificio maggiore.

Tra le spese in conto capitale, inoltre, il taglio maggiore è quello subito dagli stanziamenti per nuove infrastrutture. Dall'analisi della Legge di stabilità 2012 emerge, infatti, una riduzione delle risorse per nuove opere pubbliche nel 2012 del 19,3% in termini reali rispetto all'anno precedente²¹.

²¹ Il risultato deriva dal confronto delle risorse iscritte nel bilancio dello Stato per il 2011 con quelle che, sulla base delle previsioni contenute nella legge in oggetto, saranno iscritte nel 2012.

Nel calcolo si è ipotizzata l'invarianza dei capitoli di bilancio che non sono stati modificati dalla manovra. Inoltre, analogamente al passato nel calcolo delle risorse non viene considerato il finanziamento dell'Alta Velocità, in quanto il contributo dello Stato attraverso il bilancio costituisce solo una parte dei finanziamenti destinati al programma.

MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER L'ANNO 2012

Risorse per nuove infrastrutture (1)

Milioni di euro

	2008	2009	2010	2011	2012
Risorse a legislazione vigente *	4.199	2.473	1.996	1.509	1.509
Consistenza dei capitoli secondo la Tabella E	14.708	14.005	13.220	11.157	8.722
Articolato **					200
Totale risorse	18.907	16.478	15.216	12.666	10.431
<i>Variazioni in termini nominali</i>		-12,8%	-7,7%	-16,8%	-17,6%
<i>Variazioni in termini reali ***</i>		-10,4%	-9,5%	-18,4%	-19,3%

(1) Al netto dei finanziamenti per la rete ad Alta Velocità/Alta Capacità

* Nel 2012 le risorse a legislazione vigente si suppongono costanti rispetto al 2011

** Art. 33, comma 9 Legge di stabilità 2012

*** Deflatore del settore delle costruzioni: 2% per il 2012

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni e su Legge di Stabilità 2012

Tale quantificazione, che potrà essere puntualmente definita solo con l'analisi completa del Bilancio dello Stato per il 2012, deve essere corretta in considerazione dell'istituzione del "**Fondo infrastrutture ferroviarie e stradali**", disposto dalla Manovra di luglio (DL 98/2011, art. 32, co.1) e contenuto nel Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2012, che presenta una provvista finanziaria complessiva di 4.930 milioni di euro in 5 anni (930 milioni per il 2012 e 1.000 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2013 al 2016).

Considerando, quindi, la prima annualità del "Fondo infrastrutture ferroviarie e stradali", pari a di 930 milioni di euro, **le risorse per nuove infrastrutture previste per il 2012 subiscono una contrazione del 12,1% in termini reali rispetto all'anno precedente.**

MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER L'ANNO 2012

Risorse per nuove infrastrutture (1)

Milioni di euro

	2008	2009	2010	2011	2012
Legge di stabilità 2012	18.907	16.478	15.216	12.666	10.431
Fondo per le infrastrutture ferroviarie e stradali *					930
Totale risorse	18.907	16.478	15.216	12.666	11.361
Variazioni in termini nominali		-12,8%	-7,7%	-16,8%	-10,3%
Variazioni in termini reali **		-10,4%	-9,5%	-18,4%	-12,1%

(1) Al netto dei finanziamenti per la rete ad Alta Velocità/Alta Capacità

* In attuazione dell'art.32, co.1 del DL 98/2011

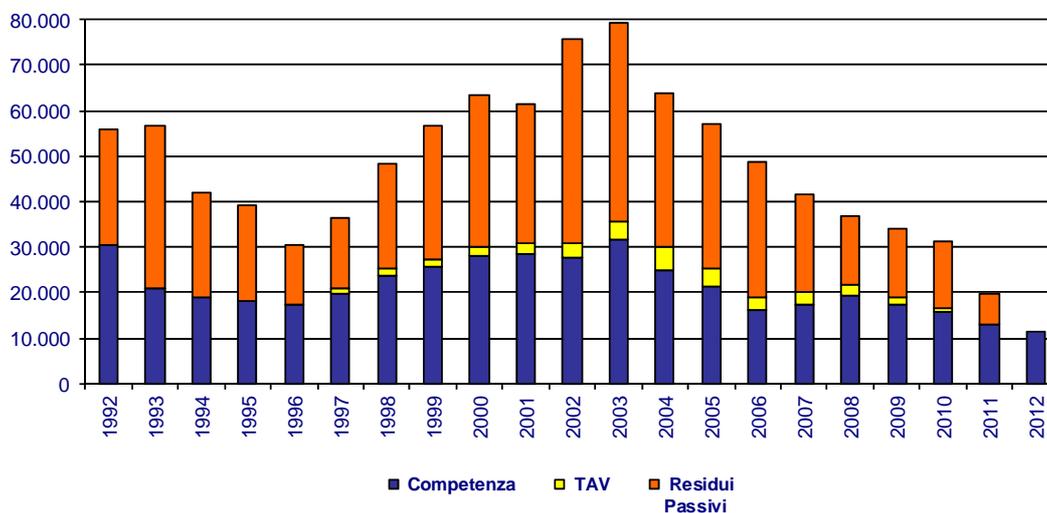
** Deflatore del settore delle costruzioni: 2% per il 2012

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni, Legge di Stabilità 2012 e DL 98/2011

La pesante riduzione delle risorse per nuove opere pubbliche, prevista per il 2012, segue tre anni di tagli altrettanto significativi, (-10,4% nel 2009, -9,5% nel 2010 e -18,4% nel 2011). Complessivamente, **tra il 2008 e il 2012 le risorse per nuovi investimenti infrastrutturali subiscono una contrazione in termini reali del 43%.**

RISORSE DISPONIBILI PER NUOVE INFRASTRUTTURE

Milioni di euro 2012



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

Il Fondo per le Aree Sottoutilizzate

Dall'analisi delle componenti che, più di altre, hanno subito l'effetto dei tagli emerge che **il risultato negativo per il 2012 può essere attribuito principalmente al pesante taglio del Fondo Aree Sottoutilizzate**, ridotto di 3.351 milioni di euro, in seguito alle riduzioni al bilancio del Ministero dello Sviluppo economico, disposte dalle Manovre d'estate.

LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2012 PER LE AREE SOTTOUTILIZZATE (FAS)

Valori in milioni di euro

	2011	2012	2013	2014	2015 e successivi	Totale 2012- 2015
Legge di stabilità 2011 (A)	9.074	7.138	13.900	7.683	7.122	35.843
Legge di stabilità 2012 (B)		3.787	11.366	5.881	5.319	26.353
Differenza (B-A)		-3.351	-2.534	-1.803	-1.803	-9.490

Per la stima si considera il 30% degli importi indicati in tabella

Elaborazione Ance su Leggi di Stabilità 2011 e 2012

Si ricorda, infatti, che le Manovre di Luglio e Ferragosto hanno imposto al Ministero dello sviluppo economico una riduzione di circa 7,7 miliardi di euro nel triennio 2012-2014. I tagli, che in base alla Legge di stabilità raggiungeranno i 9,5 miliardi di euro fino al 2015, riguardano solo il FAS nazionale. I finanziamenti FAS regionali, infatti, sono stati esclusi.

Ciò si traduce, come già segnalato dall'Ance, in un **taglio di 9,5 miliardi di euro ai due fondi pluriennali finanziati dal FAS nazionale: il Fondo della Presidenza del Consiglio²²**, dotato complessivamente di 8,3 miliardi di euro, e **il Fondo infrastrutture e trasporti²³** dotato complessivamente di 12,2 miliardi di euro.

In questo modo, **verranno definanziate molte opere del Piano Cipe delle opere prioritarie per le quali il Fondo infrastrutture e trasporti, noto come "Fondo Matteoli"**, ha già previsto l'assegnazione delle risorse e, in molti casi, si è verificata anche la firma di contratti con le imprese.

Quanto detto appare confermato da quanto disposto all'articolo 33, comma 3 della Legge di stabilità 2012, che assegna al FAS – ora denominato Fondo per lo sviluppo e la coesione – 2,8 miliardi di euro per l'anno 2015. Tali risorse, oltre che alla prosecuzione di interventi infrastrutturali, alla messa in sicurezza degli edifici scolastici, all'edilizia sanitaria e al dissesto idrogeologico, verranno destinate anche ad **interventi, già previsti nell'ambito dei programmi nazionali per il periodo 2007-2013, che abbiano un contratto sottoscritto, alla data del 30 settembre 2011.**

²² Fondo istituito dall'art. 18, co. 1 del DL 185/2008, convertito dalla legge 2/2009.

²³ Fondo istituito dall'art. 6-quinquies del DL 112/2008, convertito dalla legge 133/2008.

In altre parole, Il provvedimento sembra offrire una parziale compensazione al taglio di fondi FAS, operato dalle manovre estive, con un finanziamento aggiuntivo (2,8 miliardi) destinato, in particolare al Fondo infrastrutture e trasporti (il cosiddetto "Fondo Matteoli").

Il Piano Cipe delle opere prioritarie del 26 giugno 2009

Il Piano delle opere prioritarie, approvato dal Cipe il 26 giugno 2009, prevede investimenti pubblici per un importo pari a 11,33 miliardi di euro. Si tratta di un programma pluriennale di interventi infrastrutturali che comprende grandi opere già inserite nel Programma della Legge Obiettivo e 5 programmi di opere medio piccole (piano di opere medio-piccole, edilizia scolastica, rischio idrogeologico, edilizia carceraria, ricostruzione in Abruzzo per un importo totale di 3,4 miliardi di euro).

Il Piano risulta finanziato dal Fondo Matteoli (FAS) per il 77%, dalla Legge Obiettivo per il 19% e per il restante 4% dal Fondo della Presidenza del Consiglio (FAS) e dal Contratto di Programma RFI.



Elaborazione Ance su delibere Cipe e documenti pubblici

La pesante contrazione delle risorse FAS comporterà una riduzione delle risorse del Fondo Matteoli destinate al Piano Cipe delle opere prioritarie del 26 giugno 2009.

La quantificazione del taglio alle risorse del Piano Cipe sarà definita mediante delibera del Comitato solo dopo l'approvazione della Legge di Stabilità, non prima, quindi, del 2012. Con la stessa delibera verranno individuate le opere da definanziare.

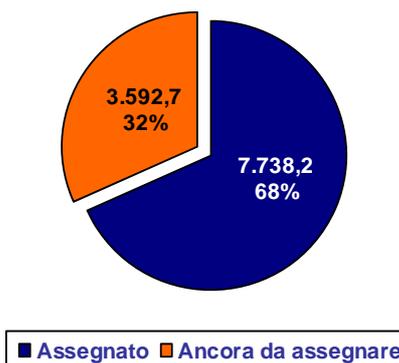
Al momento è possibile **stimare un taglio dei finanziamenti del Fondo Matteoli destinati al Piano Cipe di 5,5 miliardi di euro**²⁴. In altre parole si preve-

²⁴ Per la stima si è ipotizzato una ripartizione proporzionale del taglio di 9,5 miliardi di euro ai Fondi pluriennali finanziati dal FAS nazionale, al netto del cosiddetto Fondo "Sacconi" destinato agli ammortizzatori sociali in deroga: il Fondo della Presidenza del Consiglio, dotato complessivamente di 8,3 miliardi di euro, e il Fondo Matteoli, dotato complessivamente di 12,2 miliardi di euro. Per quest'ultimo si è ipotizzato che dal taglio siano escluse le spese correnti di gestione (Contratti di servizio 2009-2011 e acquisto treni di Trenitalia, Tirrenia finanziate con il Fondo). Di conseguenza la stima considera che il taglio riguardi solo le spese per investimenti infrastrutturali.

de un **dimezzamento del Piano Cipe delle opere prioritarie** che, si ricorda, prevede investimenti per 11,3 miliardi di euro (cfr. box e allegato).

A questo proposito si ricorda che, ad oggi, 3,6 miliardi di euro del Piano Cipe delle opere prioritarie risultano da confermare, mentre i finanziamenti confermati ammontano a 7,7 miliardi di euro.

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

I tagli al Fondo Matteoli (5,5 miliardi), quindi, colpiranno non solo le risorse ancora da confermare (3,6 miliardi di cui circa 1,7 per opere medio piccole) ma provocheranno sicuramente anche il **definanziamento di opere per le quali sono state già assegnate le risorse e, in molti casi, si è verificata anche la firma di contratti con le imprese.**

Per salvaguardare tali contratti è stato previsto, come sopra descritto, un **finanziamento del FAS di 2,8 miliardi di euro nel 2015.**

Inoltre, a parziale compensazione di tali tagli si ricorda l'istituzione del "**Fondo infrastrutture stradali e ferroviarie**" disposto dalla Manovra di luglio (DL 98/2011, art. 32, co.1) con una dotazione complessiva di **4.930 milioni di euro in 5 anni** (930 milioni per il 2012 e 1.000 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2013 al 2016).

Il Cipe, nella seduta del 6 dicembre 2011, ha provveduto ad assegnare oltre il 65% di tali risorse, finanziando:

- i 2° lotti costruttivi ferroviari del Terzo Valico dei Giovi (1.100 milioni di euro) e della Treviglio-Brescia (919,05 milioni di euro), il Mose, il contratto di Programma dell'Anas e il piano delle opere medio piccole nel Mezzogiorno. 2 miliardi di euro ai 2° lotti di due grandi opere ferroviarie (Milano-Genova e Treviglio-Brescia);
- il MOSE (600 milioni di euro);
- gli investimenti dell'ANAS (598 milioni di euro);
- il Piano di opere medio-piccole (123 milioni di euro) ai quali va aggiunto il riutilizzo di economie per 37,5 milioni di euro.

Si tratta complessivamente di 3,2 miliardi di euro di nuove assegnazioni, a valere sul Fondo infrastrutture stradali e ferroviarie, che sono state destinate ad opere medio-piccole per il 22%.

Pur apprezzando tale risultato, è opportuno ribadire la necessità di garantire una quota importante di tali risorse per il finanziamento di opere di dimensione più contenuta, in modo da ridurre i tagli ai programmi di opere medio-piccole previsti nel Piano Cipe delle opere prioritarie oltre che garantire la messa in efficienza del territorio e il miglioramento della qualità della vita.

Ferrovie dello Stato

Per le **Ferrovie dello Stato** la Legge di Stabilità per il 2012 assegna **fondi ordinari per 1.601 milioni di euro, riducendo di 500 milioni di euro lo stanziamento già previsto dalla Legge di Stabilità 2011 per l'anno prossimo (2.101 milioni di euro). Un ulteriore taglio di 150 milioni di euro è previsto per il 2014.**

LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2012 PER LE FERROVIE DELLO STATO

Valori in milioni di euro

	2011	2012	2013	2014	2015 e successivi
Legge di stabilità 2011 (A)	2.086	2.101	2.101	2.015	0
Legge di stabilità 2012 (B)		1.601	2.101	1.865	0
Differenza (B-A)		-500	0	-150	0

Elaborazione Ance su Leggi di Stabilità 2011 e 2012

A parziale compensazione del taglio triennale di 650 milioni di euro, però, la Legge di stabilità, all'articolo 33 co.1, prevede che i 1.235 milioni di euro, stanziati per il 2012 per il "Fondo interventi urgenti e indifferibili", di cui al DL 5/2009, siano destinati anche agli investimenti del contratto di programma RFI.

Le Ferrovie dello Stato, inoltre, potranno contare su una quota del "Fondo per le infrastrutture ferroviarie e stradali" che, secondo l'aggiornamento dell'Allegato infrastrutture al Documento di economia e finanza, presentato a fine settembre, potrebbero finanziare, tra l'altro:

- i lotti costruttivi ferroviari del Terzo Valico dei Giovi e della Treviglio-Brescia per 2.019 milioni di euro;
- gli interventi di manutenzione della rete ferroviaria di RFI e stradale dell'ANAS, nell'ambito dei rispettivi Contratti di programma per circa 600 milioni di euro.

Si ricorda, a questo proposito, che il Cipe nella seduta del 6 dicembre 2011, ha già provveduto ad assegnare 919 milioni di euro alla linea ferroviaria AV/AC Treviglio-Brescia e 1.100 milioni di euro al Terzo Valico dei Giovi.

Anas

Si segnala, infine, che **per il terzo anno consecutivo, la legge di Stabilità per il 2012 non prevede stanziamenti per l'Anas.**

LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2012 PER ANAS SPA

Valori in milioni di euro

	2009	2010	2011	2012
	Finanziaria 2009	Finanziaria 2010	Legge di Stabilità 2011	Legge di Stabilità 2012
Contributo in conto capitale	1.205	0	0	0

Elaborazione Ance su Legge Finanziaria - vari anni - Leggi di Stabilità 2011 e 2012

Sono tre anni, dunque, che l'Ente per le strade è privo delle risorse destinate alle opere ordinarie, per lo più di piccola e media dimensione, e all'attività di manutenzione straordinaria, prevista nel Piano investimenti Anas 2007-2011.

Vale la pena ricordare che in merito al finanziamento dell'Ente l'art.15 del DL 78/2010 e ss.mm. ha previsto l'introduzione di pedaggi sulle autostrade e sui raccordi autostradali gestiti dall'Anas, nonché una maggiorazione tariffaria provvisoria fino all'entrata a regime del pedaggiamento, previsto non prima del 2012.

Secondo le stime del Governo, il meccanismo avrebbe reso disponibili 200 milioni di euro nel 2011 e 315 milioni di euro annui a partire dal 2012 da destinare alla realizzazione di investimenti infrastrutturali da parte dell'ente stradale.

Tuttavia, il meccanismo ha subito numerosi ritardi poiché il DPCM attuativo, emanato il 25 giugno 2010, è stato annullato dal TAR Lazio e successivamente dal Consiglio di Stato.

Analogamente alle Ferrovie dello Stato, anche l'Anas può contare su una quota del "Fondo per le infrastrutture ferroviarie e stradali", pari a 598 milioni di euro, che il Cipe ha già assegnato, nella seduta del 6 dicembre 2011, ad investimenti previsti nel proprio Contratto di programma 2010 e 2011.

BOX - IL PIANO CIPE DELLE OPERE PRIORITARIE

In un contesto di forte riduzione delle risorse pubbliche disponibili, appare strategico garantire un rapido utilizzo dei fondi stanziati e la tempestiva realizzazione delle opere previste.

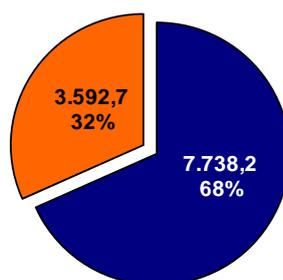
Gli ultimi anni sono stati invece caratterizzati dalla lentezza con la quale sono state spese le risorse disponibili.

Da questo punto di vista, il programma infrastrutturale approvato dal Cipe il 26 giugno 2009, cosiddetto "Piano delle opere prioritarie", rappresenta un caso emblematico.

*Il piano prevede investimenti pubblici per un importo complessivo pari a **11,33 miliardi di euro** ed è stato finanziato con le risorse del fondo FAS infrastrutture e trasporti (8,7 miliardi di euro), della Legge Obiettivo (2,1 miliardi) e con altri fondi (Contratto di programma RFI e fondo FAS della Presidenza del Consiglio per 0,5 miliardi di euro).*

A 2 anni e mezzo dall'approvazione, però, l'attuazione del piano procede a rilento. Ancora un terzo dei finanziamenti, pari a 3,6 miliardi di euro, deve essere confermato dal Cipe²⁵.

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



■ Assegnato ■ Ancora da assegnare

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

Elaborazione ANCE su delibere Cipe e documenti ufficiali

Degli 11,33 miliardi di euro, infatti, sono stati finora confermati finanziamenti per 7,74 miliardi di euro, pari al 68% delle risorse.

*I **programmi di opere medio-piccole**, quelli maggiormente in grado di fornire un rapido contributo all'attività del settore, sono dotati complessivamente di 3,4 miliardi di euro ma **registrano i tempi più lunghi** per la decisione politica di assegnazione dei fondi, con il **52% dei fondi confermati**.*

*A due anni e mezzo dall'approvazione del programma infrastrutturale, **1,64 miliardi di euro destinati ad affrontare emergenze nazionali** come la messa in sicurezza degli edifici scolastici, la messa in sicurezza del territorio e la ricostruzione degli edifici pubblici in Abruzzo **rimangono sulla carta** perché non è stata presa la decisione di assegnazione dei fondi.*

²⁵ Questo importo corrisponde sostanzialmente all'"overbooking" provocato dalle assegnazioni decise al di fuori dal Piano Cipe.

OPERE MEDIO PICCOLE: RISORSE ASSEGNATE E DA ASSEGNARE

Valori in milioni di euro

	Investimenti previsti	Risorse assegnate		Risorse da assegnare	
		importo	%	importo	%
Piano delle opere medio piccole	801,3	536,0	66,9	265,3	33,1
Ricostruzione Abruzzo	408,5	240,9	59,0	167,6	41,0
Edilizia scolastica	1.000,0	593,2	59,3	406,8	40,7
Edilizia carceraria	200,0	200,0	100,0	0,0	0,0
Riduzione rischio idrogeologico	1.000,0	200,0	20,0	800,0	80,0
TOTALE	3.409,8	1.770,1	51,9	1.639,7	48,1

Elaborazione Ance su delibere CIPE e documenti pubblici

L'analisi delle ricadute del Piano Cipe sul mercato delle opere pubbliche evidenzia in modo ancora più evidente che l'attivazione delle risorse continua ad avvenire in tempi inadeguati rispetto alla crisi, tempi che non consentono di garantire un effettivo sostegno anticongiunturale al settore.

*Dei circa 7,7 miliardi di euro di finanziamenti confermati, infatti, circa **1,1 miliardo di euro** è stato assegnato alla **prosecuzione di cantieri in corso**. Queste risorse sono state destinate ai cantieri del MoSE, ad 8 interventi di edilizia carceraria e ad alcuni interventi ferroviari nell'area di Bari.*

*Circa **3,4 miliardi di euro** sono stati assegnati ad **interventi già affidati in passato a General Contractor** tra cui figurano il Ponte sullo Stretto, i cui cantieri non sono stati ancora avviati, e 2 grandi opere ferroviarie (Treviglio-Brescia e Milano-Genova) che hanno registrato ritardi significativi nella cantierizzazione in relazione alla necessità di rivedere i progetti per suddividerli in lotti costruttivi non funzionali, in funzione dei finanziamenti pubblici disponibili.*

*Per quanto riguarda le risorse del Piano Cipe destinate alla **realizzazione di nuove opere**, che hanno quindi un effetto sul mercato, circa **1,5 miliardi di euro**, pari a circa il 20% delle risorse confermate, **corrispondono a gare ancora da bandire**. Di queste risorse, circa i due terzi (1,1 miliardi di euro) riguardano interventi medio-piccoli.*

*Inoltre, **1,7 miliardi di euro**, pari al 23% delle risorse confermate (il 15% del valore del Piano), **corrispondono ad opere bandite**.*

PIANO CIPE: LA DESTINAZIONE DELLE RISORSE CONFERMATE

Valori in milioni di euro

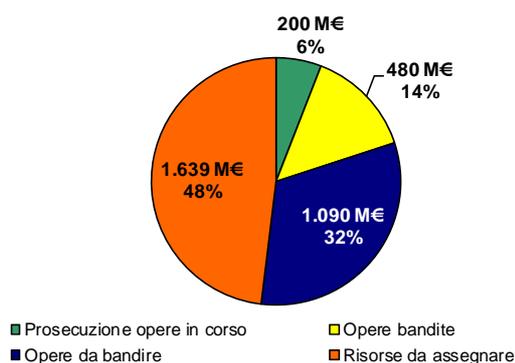
Destinazione	Importo	% su totale risorse confermate	% su totale risorse Piano cipe
Prosecuzione opere in corso	1.079,2	13,9	9,5
Opere affidate a General contractor	3.376,0	43,6	29,8
Opere da bandire	1.523,6	19,7	13,4
Opere bandite	1.747,4	22,6	15,4
Opere non infrastrutturali	12,0	0,2	0,1
TOTALE	7.738,2	100,0	68,3

Elaborazione e stima Ance su documenti pubblici

In altre parole, le risorse confermate del Piano Cipe stentano a trasformarsi in cantieri ed il Piano infrastrutturale "anticrisi" non produce ancora gli effetti annunciati sul mercato delle nuove opere pubbliche.

*In particolare, i programmi di opere medio-piccole (3,4 miliardi di euro) presentano uno stato di avanzamento ancora basso: il 6% delle risorse è stato utilizzato per la prosecuzione di opere in corso e circa il 14% delle risorse stanziare corrisponde ad opere bandite. In altre parole, **quasi l'80% delle risorse destinate ad opere medio-piccole rimangono ancora da attivare** (il 32% dei finanziamenti corrispondono ad opere da bandire ed il 48% a risorse da assegnare).*

PIANI DI OPERE MEDIO-PICCOLE: L'UTILIZZO DELLE RISORSE - Valori in milioni di euro



Elaborazione e stime Ance su documenti ufficiali

Le mancate ricadute del Piano Cipe

*Degli 11,3 miliardi di euro del Piano Cipe, secondo le stime dell'Ance, solo 1,7 miliardi di euro si sono trasformati in lavori realizzati di cui circa 400 milioni relativi ai programmi di opere medio-piccole. In altre parole, **le ricadute del Piano sono state finora molto limitate.***

Se si fosse data rapida esecuzione al piano, le risorse stanziare avrebbero prodotto un impatto significativo sui livelli produttivi del settore e sulla collettività.

Sulla base del programma di opere approvato dal Cipe e tenendo conto dei tempi medi di realizzazione dei lavori, si può stimare infatti che in ciascuno degli anni 2010 e 2011 sarebbero stati realizzati lavori pubblici aggiuntivi, rispetto a quelli effettivamente realizzati, per circa 2,65 miliardi di euro l'anno (5,3 miliardi di euro nel biennio di cui 3 miliardi in opere medio-piccole).

*Il livello di investimenti realizzati in opere pubbliche sarebbe quindi stato superiore rispettivamente del 9% nel 2010 e del 10% nel 2011 rispetto ai livelli effettivamente realizzati. Inoltre, considerando gli importanti effetti moltiplicatori delle costruzioni sull'economia, la **spesa aggiuntiva di 5,3 miliardi di euro avrebbe potuto generare una ricaduta complessiva nell'intero sistema economico di 17,8 miliardi di euro.***

BOX – UN PROGRAMMA PER L'EDILIZIA SCOLASTICA*

Il patrimonio scolastico pubblico italiano versa in condizioni di grave degrado, con elevati rischi per la sicurezza degli occupanti: **9 milioni di persone ogni giorno**. Sul totale di circa 45.000 edifici, oltre un terzo presenta necessità di pesanti interventi di manutenzione straordinaria e per più di 10.000, l'intervento più efficace sarebbe la demolizione e successiva ricostruzione. **38.692 Scuole sono gestite dai Comuni** (l'88% in numero per 43,8 milioni di m², pari al 69% della superficie totale, della quale il 65% è stata realizzata prima del 1974), mentre **5.449 Scuole sono gestite dalle Provincie** (il 12% in numero per 20,1 milioni di m², pari al 31% della superficie totale, di cui il 67,4% costruita prima del 1974). Un patrimonio edilizio molto vecchio dunque, come testimoniano anche le **bollette per l'energia nelle Scuole pari a c. 1,5 miliardi di euro l'anno** (stima ENEA/Fire). A fronte di un quadro dove **oltre il 65% delle Scuole è stato costruito prima del 1974, anno di entrata in vigore delle prime norme antisismiche, ben 21.000 Scuole per 28 milioni di m² ricadono in zona sismica 1 o 2, mentre 3.400 Scuole per 5 milioni di m² sono esposte ad elevato rischio idrogeologico** (Fonte: Rapporto Cresme presentato al X° incontro Finanziario dell'Autonomia Locale nel 2009). Oltre la metà delle Scuole non dispone inoltre del certificato di collaudo statico, circa il 65% manca della certificazione di prevenzione incendi (con diffusa mancanza delle scale antincendio), in media il 40% non ha la certificazione di agibilità igienico-sanitaria, circa il 10% presenta amianto da bonificare e oltre il 40% è privo di infrastrutture per lo Sport (dal Rapporto "Ecosistemascuola 2011" di Legambiente). Anche in mancanza di disponibilità dell'Anagrafe MIUR è possibile trarre da questo scenario elementi di grande preoccupazione; la stessa Protezione Civile ha identificato, nel 2008 dopo il crollo nel liceo di Rivoli, in **13 miliardi di euro il fabbisogno per la messa in sicurezza delle Scuole italiane**, ai quali andrebbero aggiunte ulteriori risorse per la riqualificazione energetica e gli interventi di ampliamento. Un peso insostenibile per la sola spesa pubblica.

Partendo da questo quadro e dalla considerazione che dall'epoca di costruzione degli edifici scolastici si è verificata una progressiva migrazione delle famiglie giovani dai centri storici alle zone periferiche e di espansione delle città, **Ance ha ideato un Programma d'intervento in PPP basato sui seguenti principi: 1) sostituzione edilizia degli immobili obsoleti e rilocalizzazione in funzione delle mutate esigenze della domanda - procedendo con l'occasione a valutare le opportunità di razionalizzazione dell'offerta, oggi troppo frammentata; 2) gestione privata dei nuovi edifici che rimangono naturalmente di proprietà pubblica; 3) integrazione della Scuola con servizi commerciali e terziari mirati alla formazione extra scolastica, allo sport, cultura e tempo libero di bambini e ragazzi**. Servizi, questi ultimi, rivolti al mercato ma convenzionati con la Scuola, con la possibilità di operare per l'intera giornata e durante le vacanze, innovando profondamente il modello di servizio offerto dai poli scolastici alle famiglie e al territorio di riferimento. Il Programma è stato condiviso con ANCI - mediante l'inserimento in una più ampia Intesa Quadro per lo svolgimento di azioni comuni a livello nazionale -, con UPI, con Legambiente e Cittadinanzattiva.

Ance ha affidato la promozione del Programma alla propria Società operativa Ispredil S.p.A., che da due anni, congiuntamente alla rete delle Associazioni regionali e provinciali dell'Ance, propone alle Amministrazioni Locali l'attuazione del modello d'intervento ideato. Studi e analisi di casi applicativi concreti sono già stati avviati su tutto il territorio nazionale. Il **Laboratorio sperimentale sul Programma Scuole avviato da Ance**, sta attualmente sistematizzando l'esperienza applicativa per la definizione degli strumenti e delle misure di sostegno più opportune. Certamente si richiede

* A cura di Ispredil

un cambio drastico di prospettiva da parte dei Governi nell'utilizzo delle poche risorse pubbliche disponibili, che non dovrebbero più essere destinate ad interventi a pioggia su edifici fatiscenti, ma utilizzate come volano per operazioni di nuova costruzione che vedano anche un apporto di capitali privati. **Sulla fattibilità economico finanziaria delle operazioni di sostituzione edilizia ipotizzate, incidono in modo particolare sia il profilo dello specifico progetto che le situazioni di contesto locale** in termini di: valori immobiliari, indicatori economici e relativi al mercato dei servizi, disponibilità di risorse liquide o immobili in cessione da parte delle Amministrazioni per la copertura di una quota dell'investimento - in tale ultimo caso la complessità dell'iter urbanistico per la valorizzazione, possibilità di convogliare sull'iniziativa flussi di spesa corrente attualmente sostenuti per affitti e gestione degli edifici da parte dell'Amministrazione e flussi da mercato provenienti dalla messa a reddito degli spazi integrati con la Scuola e dai servizi di FM dell'intero complesso, possibilità di attivare incentivi di varia natura. Una casistica molto diversificata, può richiedere di volta in volta strumenti attuativi e percorsi procedurali diversi che vanno dall'appalto misto al leasing in costruendo, dalla concessione di costruzione e gestione su progetto dell'Amministrazione alla Finanza di Progetto, fino al coinvolgimento di Fondi immobiliari o altri veicoli di matrice pubblica e privata.

Una prospettiva basata su tali principi può peraltro configurare un'efficace **strumento anticongiunturale** con impatto diffuso sul territorio e di rapida attuazione, in quanto eventuali interventi di riqualificazione dell'esistente, ove si presenti un adeguato rapporto costi-benefici, possono immettere risorse nell'economia in modo immediato, mentre l'avviamento di iniziative di sostituzione edilizia è riconducibile al quadro normativo vigente. Il Programma è in grado di attivare nel medio periodo, nell'ipotesi d'intervento su circa un terzo delle attuali superfici, investimenti per **40 miliardi di euro**, coinvolgendo in modo diffuso le PMI dei settori delle opere pubbliche e dell'edilizia privata - per la realizzazione delle nuove Scuole e la valorizzazione degli immobili dismessi -, le imprese in ambito energetico, le imprese di servizi e gli altri attori economici territoriali. Attraverso un ampio programma di riassetto delle infrastrutture scolastiche può essere fornito un importante contributo ai processi di riqualificazione delle città, all'ottimizzazione del profilo della spesa pubblica e della fiscalità locale, con un ruolo centrale delle Amministrazioni Locali e degli operatori imprenditoriali radicati sul territorio. Si configura inoltre la possibilità di attivare un nuovo promettente bacino occupazionale legato ai servizi di gestione specializzata.

L'ESPERIENZA INGLESE: IL PROGRAMMA "BUILDING SCHOOLS FOR THE FUTURE" (BSF)

Avviato nel 2003 dal "Department for Children, Schools and Families" il Programma si proponeva di attuare tra il 2005 e il 2020 un piano per il **sostanziale rinnovo di 3.500 edifici scolastici** pubblici destinati alla formazione dei ragazzi tra gli 11 e i 18 anni. La previsione d'intervento era di **sostituzione edilizia per la metà degli edifici**, di ristrutturazione per il 35% e di implementazione di infrastrutture tecnologiche nel 15% dei casi. Obiettivo la realizzazione di edifici sostenibili e altamente performanti dal punto di vista energetico, ma anche l'innovazione delle modalità di insegnamento e di apprendimento, da orientare verso forme collaborative, e la creazione di poli di aggregazione in grado di contrastare la violenza e il degrado sociale tra i giovani. L'attuazione del Programma, che prevedeva l'attivazione di investimenti per **45 miliardi di sterline nei 15 anni**, è stata interrotta dal nuovo Governo Conservatore a partire dal 2010. Il Programma era basato su una struttura di governance specifica (con l'agenzia di coordinamento nazionale Partnerships for Schools) e su un prevalente e consistente impegno di risorse pubbliche. Dall'ultimo Report del National Audit Office il BSF aveva già interessato 1.069 Scuole fino al 2009.

L'ANNO DI COSTRUZIONE DELLE SCUOLE DI COMPETENZA COMUNALE

38.692 Scuole
43,8 milioni di m²

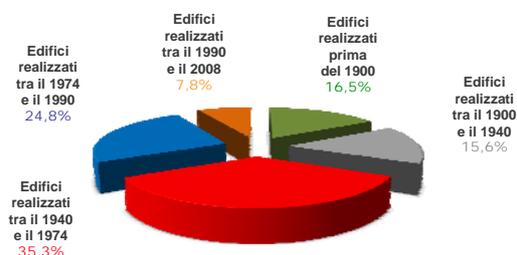


Fonte: Stima Cresme per ISPREDIL su dati ISTAT 2001 e Legambiente 2011
Percentuali rispetto alla superficie



L'ANNO DI COSTRUZIONE DELLE SCUOLE DI COMPETENZA PROVINCIALE

5.449 Scuole
20,1 milioni di m²



Fonte: Stima Cresme per ISPREDIL su dati ISTAT 2001 e Legambiente 2011
Percentuali rispetto alla superficie



OLTRE LA META' DEGLI EDIFICI NON E' A NORMA

	SCUOLE COMUNALI	SCUOLE PROVINCIALI
Periodo di costruzione precedente al 1974	65%	67%
Mancanza di certificazione di collaudo statico	51%	61%
Necessità di interventi di manutenzione urgenti	36%	37%
Mancanza di certificazione di prevenzione incendi	65%	63%
Mancanza di certificazione di agibilità igienico sanitaria	30%	53%
Presenza di amianto da bonificare	9%	14%
Mancanza di infrastrutture per lo sport e spazi all'aperto	45%	39%

Fonte: Elaborazioni Cresme per ISPREDIL dai dati del Rapporto annuale di Legambiente "Ecosistemascuola 2011" che riguardano complessivamente 93 Comuni capoluogo con 5.897 edifici scolastici e 50 Province con 1.217 edifici scolastici.



L'UTILIZZO DELLE RISORSE DEI FONDI STRUTTURALI E DEL FONDO PER LE AREE SOTTOUTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE

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

Le risorse per infrastrutture e costruzioni

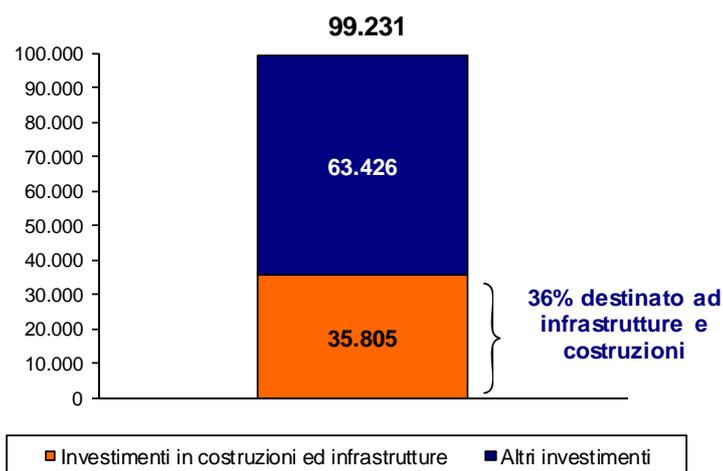
A dicembre 2011, le risorse della programmazione unitaria 2007-2013 dei fondi strutturali e FAS ammontano complessivamente a circa 99,2 miliardi di euro²⁶.

Questo importo risulta inferiore di circa 24 miliardi di euro rispetto al quadro finanziario del Quadro Strategico Nazionale 2007-2013 approvato 4 anni fa.

Dei 99,2 miliardi di euro della programmazione unitaria, secondo le stime dell'Ance, circa **35,8 miliardi di euro**, pari a circa il 36% delle risorse, **sono relativi ad investimenti in costruzioni ed infrastrutture**.

LA DESTINAZIONE DELLE RISORSE DEI FONDI STRUTTURALI E DEI FONDI FAS 2007-2013

Valori in milioni di euro



Elaborazione e stime Ance su delibere CIPE e documenti ufficiali di programmazione

²⁶ Il dato si riferisce alle risorse dei programmi del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (Fesr), del Fondo Sociale Europeo (Fse) e del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (Fas).

Rispetto alle precedenti stime degli investimenti di interesse del settore, questo importo è stato ridotto di circa **5,5 miliardi di euro** in considerazione del **taglio al Fondo FAS infrastrutture e trasporti** (c.d. "Fondo Matteoli") operato in applicazione delle Manovre dell'estate 2011²⁷.

In termini di fonti di finanziamento, i fondi comunitari sono ormai preponderanti: circa il 54% delle risorse destinate al settore, pari 19,2 miliardi di euro, proviene infatti dai fondi strutturali europei. Il soprarichiamato taglio al Fondo infrastrutture e trasporti ha infatti ridotto di un quarto l'importo delle risorse FAS disponibili per investimenti infrastrutturali (da 22,1 a 16,6 miliardi di euro).

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

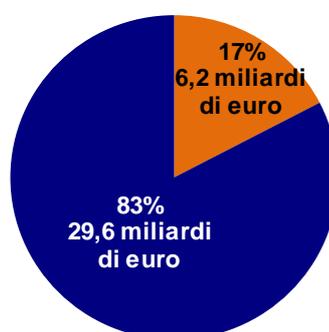
Tipologia di programma	TOTALE	di cui Fondi strutturali	di cui Fondi FAS
Programmi nazionali	6.227,0	2.711,0	3.516,0
Programmi regionali ed interregionali	29.577,7	16.454,8	13.122,9
Totale infrastrutture e costruzioni	35.804,7	19.165,8	16.638,9
<i>Ripartizione percentuale</i>	<i>100%</i>	<i>54%</i>	<i>46%</i>

Elaborazione e stime Ance su documenti pubblici

Gli enti regionali hanno un ruolo centrale nell'attuazione delle misure di interesse del settore: l'83% delle risorse destinate ad infrastrutture e costruzioni, pari a circa 29,6 miliardi di euro, sono infatti gestiti a livello regionale.

Circa 6,2 miliardi di euro, pari al 17% delle risorse per interventi di interesse del settore, sono invece gestiti a livello nazionale -dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti-, nell'ambito del PON Reti e Mobilità 2007-2013 e del Piano Cipe delle opere prioritarie finanziato con il Fondo infrastrutture e trasporti.

RIPARTIZIONE DELLE RISORSE PER INFRASTRUTTURE TRA PROGRAMMI NAZIONALI E REGIONALI



■ Programmi nazionali ■ Programmi regionali ed interregionali

Elaborazione e stime Ance su delibere CIPE e documenti ufficiali

²⁷ Per maggiori dettagli, si veda il capitolo "Le risorse e le misure per infrastrutture" e lo schema allegato a fine rapporto.

Per quanto riguarda la **ripartizione territoriale delle risorse**, circa 30,5 miliardi di euro sono destinati ad un programma di sviluppo e ammodernamento delle infrastrutture del Mezzogiorno e circa 5,3 miliardi di euro sono destinati ad infrastrutture e costruzioni nel Centro-Nord.

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	6.227,0	5.675,9	551,1
Programmi regionali ed interregionali	29.577,7	24.815,8	4.761,9
Totale infrastrutture e costruzioni	35.804,7	30.491,7	5.313,0
<i>Ripartizione percentuale</i>	<i>100%</i>	<i>85%</i>	<i>15%</i>

Elaborazione e stime Ance su documenti pubblici

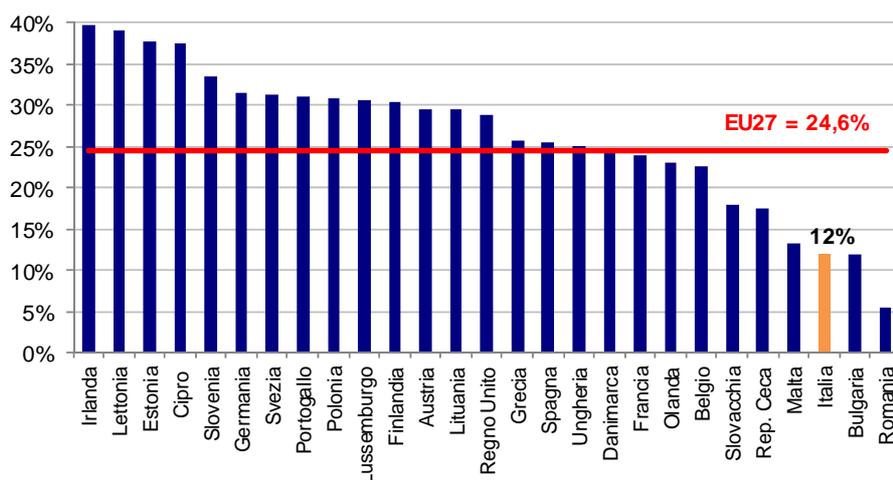
L'avanzamento dei programmi dei fondi strutturali e FAS

Lo stato di avanzamento dell'utilizzo dei fondi strutturali

Nonostante le misure volte ad accelerare l'utilizzo dei fondi, a quattro anni dall'avvio della programmazione, **la spesa dei fondi strutturali comunitari continua a procedere a rilento.**

Secondo i dati della Commissione Europea, l'Italia figura infatti tra gli ultimi Paesi per livello di spesa dei fondi comunitari 2007-2013: a fine novembre 2011, solo il 12% delle risorse assegnate al nostro Paese sono state spese contro una media europea del 24,6%.

PAGAMENTI ESEGUITI IN RAPPORTO ALLE RISORSE ASSEGNATE DEI FONDI STRUTTURALI 2007 - 2013 Valori %



Elaborazione Ance su dati del Sistema Finanziario Commissione europea

Alcuni miglioramenti sono stati registrati nel corso del 2011, sia in termini di impegno che di spesa delle risorse, ma i dati del monitoraggio della Ragioneria dello Stato evidenziano che si tratta di **miglioramenti insufficienti per**

scongiurare il rischio di disimpegno automatico delle risorse europee a fine anno.

A fine ottobre 2011, infatti, nell'ambito dei **programmi nazionali** del programmi regionali del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, il 43,4% delle risorse sono state impegnate di cui il 15,3% è stato pagato.

Alla stessa data, nell'ambito dei **programmi regionali**, il 39,9% delle risorse sono state impegnate di cui il 16,5% è stato pagato (erano rispettivamente il 21% ed il 10,8% a fine febbraio 2011).

In particolare nel Sud, il 37% delle risorse dei programmi regionali sono state finora impegnate di cui circa il 13,7% è stato pagato. Nel Centro-Nord, invece, circa il 52% delle risorse è stato impegnato di cui il 28,1% è stato pagato.

AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI DEI FONDI STRUTTURALI 2007-2013

Tipologia di programma	Da impegnare	Impegni	di cui pagamenti
Programmi nazionali	56,6%	43,4%	15,3%
Programmi regionali	60,1%	39,9%	16,5%
Regioni del Centro-Nord	48,0%	52,0%	28,1%
Regioni del Mezzogiorno	63,0%	37,0%	13,7%

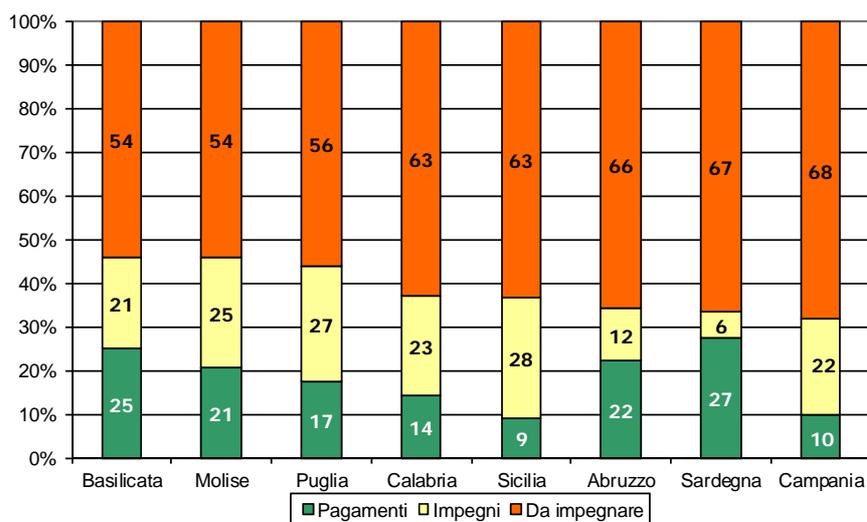
Nota: I valori sono riferiti ai programmi del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (Fesr)

Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato (fine ottobre 2011)

Tra le realtà del Mezzogiorno, figurano però anche regioni con livelli di avanzamento ben superiori alla media dell'area.

Si tratta in particolare della Basilicata (46% di impegni di cui 25% di pagamenti) e del Molise (46% di impegni di cui 21% di pagamenti) che presentano stati di avanzamento simili a quelli delle realtà regionali del Centro-Nord e superiori a quelli dei programmi nazionali.

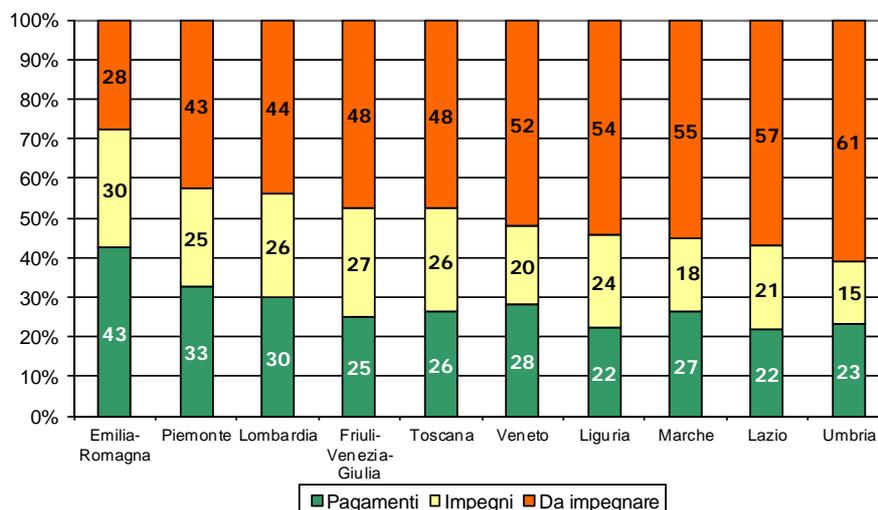
STATO DI AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI DEI FONDI STRUTTURALI NELLE REGIONI DEL SUD AL 31 OTTOBRE 2011



Elaborazione Ance su dati Ministero dello Sviluppo Economico - Stato di avanzamento dei programmi dei fondi strutturali FESR 2007-2013 al 31 ottobre 2011

Tra le realtà del Centro-Nord, si distinguono le buone performance di Emilia-Romagna (73% di impegni e 43% di pagamenti) del Piemonte (57% di impegni e 33% di pagamenti) e della Lombardia (56% di impegni e 30% di pagamenti).

AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI DEI FONDI STRUTTURALI NELLE REGIONI DEL CENTRO-NORD AL 31 OTTOBRE 2011



Nota Bene: Non sono stati inseriti i dati relativi ai programmi di Regione Valle d'Aosta, Provincia di Trento e Provincia di Bolzano le cui dotazioni finanziarie sono molto inferiori a quelle dei programmi in tabella

Fonte: Elaborazione Ance su dati Ministero dello Sviluppo Economico - Stato di avanzamento dei programmi dei fondi strutturali FESR 2007-2013 al 31 ottobre 2011

Tra le principali cause dei ritardi registrati si segnalano in particolare:

- la **riprogrammazione dei fondi Fas²⁸** che ha determinato una forte incertezza relativa al quadro delle risorse finanziarie disponibili e ha portato gli enti regionali a ritardare le deliberazioni di utilizzo dei fondi strutturali in modo da poter eventualmente ridefinire il contenuto di alcune misure;
- il **Patto di stabilità interno** che, bloccando la quota di cofinanziamento nazionale, rallenta la spesa complessiva dei programmi e quindi anche della parte di cofinanziamento comunitario;
- la chiusura del precedente periodo di programmazione dei fondi strutturali²⁹ (2000-2006), che ha portato le amministrazioni regionali a concentrare la propria attività sulla precedente programmazione fino a metà 2009;
- il recepimento delle modifiche apportate alle procedure amministrative di controllo finanziario dei programmi;
- infine, la mancanza di *governance* dei programmi e, in alcune realtà, anche la carenza di programmazione e la scarsa capacità di attuazione degli interventi da parte delle Amministrazioni locali.

²⁸ Attuata in particolare con le delibere CIPE n°1/2009 del 6 marzo 2009 e n°1/2011 dell'11 gennaio 2011.

²⁹ La Commissione Europea ha concesso una proroga di sei mesi del termine per l'ammissibilità delle spese del periodo di programmazione 2000-2006 che è stato spostato dal 31 dicembre 2008 al 30 giugno 2009.

In sintesi, sia a livello nazionale che a livello regionale, **la spesa dei programmi dei fondi strutturali europei risulta tuttora molto modesta** e molti progetti e cantieri devono ancora essere avviati.

Occorre quindi accelerare la spesa di questi programmi che prevedono complessivamente **19,2 miliardi di euro di investimenti in infrastrutture e costruzioni** e **possono dare un contributo significativo alla crescita del Paese e al rilancio del settore delle costruzioni.**

La riprogrammazione dei fondi e l'impatto sulle risorse per il settore delle costruzioni

Per accelerare la spesa ed evitare di restituire risorse all'Unione Europea, l'Esecutivo nazionale ha deciso di intervenire su alcuni programmi attraverso 3 tipi di misure:

- una riduzione del tasso di cofinanziamento nazionale (dal 50% al 25%),
- una riprogrammazione delle risorse programmate nell'ambito dei programmi dei fondi strutturali,
- l'esclusione della spesa dei fondi strutturali dal Patto di stabilità interno di alcune regioni.

Queste misure interessano principalmente i programmi di livello regionale (Por Fesr) del Mezzogiorno.

La riduzione del tasso di cofinanziamento nazionale determinerà una diminuzione delle risorse destinate ad interventi in infrastrutture e costruzioni, pari ad oggi, 19,2 miliardi di euro, e soprattutto uno **slittamento di 4-5 anni della spesa di una parte rilevante dei fondi destinati al settore.**

Le risorse derivanti dalla riduzione del tasso di cofinanziamento, pari secondo i dati del Governo a circa **8 miliardi di euro**, saranno destinate alla realizzazione di un "programma ferroviario da realizzare nel prossimo decennio, ben oltre il 2015, termine fissato per la spesa dei fondi strutturali 2007-2013"³⁰. Il programma prevede in particolare la realizzazione delle linee ferroviarie Napoli-Bari, Salerno-Reggio Calabria e Palermo-Messina-Catania.

In altre parole, la spesa per investimenti infrastrutturali, prevista nel periodo 2012-2015 (8 miliardi su 19,2) nell'ambito dei programmi dei fondi strutturali, sarà ridotta attraverso uno slittamento della spesa negli anni successivi. Ciò avrà un effetto fortemente negativo sui benefici della realizzazione dei programmi in termini di crescita economica.

La **riprogrammazione delle risorse** prevede il definanziamento di alcuni progetti, anche infrastrutturali.

Le risorse liberate, pari complessivamente a circa 3,9 miliardi di euro, saranno riutilizzate a favore dei seguenti settori: istruzione (1,3 miliardi di euro, compresi interventi sugli edifici scolastici), banda larga (1,17 miliardi di euro), trasporti (1,3 miliardi di euro) e occupazione (0,11 miliardi di euro). Secondo le

³⁰ Cfr. Lettera di chiarimenti inviata dal Governo alla Commissione Europea l'11 novembre 2011 sul programma di riforma italiano.

valutazioni dell'Ance, un'attenta riallocazione delle risorse tra i suddetti settori potrebbe consentire di compensare i definanziamenti di opere infrastrutturali.

Infine, al fine di consentire un'accelerazione della spesa, il recente decreto-legge "Salva Italia" del 6 dicembre 2011 ha previsto l'**esclusione di 1 miliardo di euro di spesa dei fondi strutturali dai criteri di applicazione del Patto di stabilità interno** di 6 Regioni del Sud (Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Sardegna e Sicilia).

Il miliardo di euro verrà ripartito tra le suddette regioni sulla base dei criteri stabiliti nel Quadro strategico nazionale (Qsn) 2007-2013.

Patto di stabilità interno: ripartizione dello sconto annuale previsto per la spesa dei fondi strutturali europei- *Valori in milioni di euro*

Regione	Sconto
Basilicata	35,2
Calabria	126,5
Campania	261,7
Puglia	213,7
Sardegna	79,7
Sicilia	283,2
Totale	1.000,0

Elaborazione Ance su documenti ufficiali

Occorre precisare però che l'esclusione riguarda solo gli enti regionali e non i comuni e le province delle 6 Regioni soprindicate.

In conclusione, 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 rapida spesa delle risorse, **preoccupa fortemente la volontà di fare slittare di 4 a 5 anni la spesa di 8 miliardi di euro su un totale 19,2 destinati al settore.**

Lo stato di avanzamento dell'utilizzo dei fondi FAS

Per circa tre anni, l'avvio degli investimenti infrastrutturali previsti nei programmi del Fondo per le aree sottoutilizzate (FAS) -ora denominato Fondo per lo sviluppo e la coesione- **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.

Questo stallo nell'avvio dei cantieri è stato anche causato dai reiterati tagli alle risorse FAS che, in tre anni, hanno portato l'ammontare dei fondi disponibili per investimenti in infrastrutture e costruzioni da 23,1 a 16,6 miliardi di euro³¹ (-18%), determinando una forte incertezza della programmazione finanziaria.

³¹ L'importo di 16,6 miliardi di euro si ripartisce in 13,1 miliardi di euro gestiti a livello regionale e 3,5 a livello nazionale.

A livello nazionale, permane la situazione di stallo. Il Piano Cipe delle opere prioritarie stenta a trasformarsi in cantieri ed è stato fortemente rimesso in discussione dal taglio al fondo FAS infrastrutture e trasporti operato con le Manovre dell'estate 2011.

Nel corso degli ultimi mesi, invece, sono stati registrati i **primi segnali positivi** a livello regionale con lo sblocco di una parte dei **fondi FAS regionali destinati ad infrastrutture e costruzioni**, sia a favore delle Regioni del Sud che a favore delle Regioni del Centro-Nord.

Ad agosto 2011, infatti, il CIPE ha deliberato l'**assegnazione di una prima parte dei fondi FAS destinati alle Regioni del Sud**. Si tratta complessivamente di **8 miliardi di euro** (6,4 miliardi di euro dai fondi FAS regionali e 1,6 miliardi di euro da fondi FAS nazionali riprogrammati) opportunamente ripartiti tra opere piccole, medie e grandi per lo sviluppo e la messa in efficienza del territorio.

Dopo lo sblocco del Cipe, occorre attivare rapidamente queste risorse.

RISORSE FAS PER INFRASTRUTTURE ASSEGNATE DAL CIPE E DA ASSEGNARE

Valori in milioni di euro

Regione	Totale risorse FAS assegnate	<i>di cui per opere strategiche nazionali</i>	<i>di cui per opere regionali e locali</i>	Risorse FAS regionali ancora da assegnare
Abruzzo	402,7	-	402,7	-
Basilicata	459,4	40,8	418,6	198,6
Calabria	1.076,2	352,8	723,4	560,2
Campania	1.811,7	630,0	1.181,7	771,6
Molise	786,0	-	786,0	-
Puglia	1.204,9	223,5	981,4	1.170,5
Sardegna	1.064,4	406,5	657,9	1.084,3
Sicilia	1.197,9	-	1.197,9	1.482,0
TOTALE	8.003,2	1.653,6	6.349,6	5.267,2

Nota: Gli importi indicati in tabella comprendono i fondi di competenza regionale nonché fondi destinati a misure nazionali (Obiettivi di Servizio) e interregionali (PAIN) assegnati dal CIPE il 3 agosto 2011 ed il 30 settembre 2011.

Elaborazione e stime Ance su documenti ufficiali

Ad oggi, però, altri 5,3 miliardi di euro di fondi regionali FAS destinati ad infrastrutture e costruzioni nelle Regioni del Sud rimangono ancora da assegnare da parte del Cipe.

Per quanto riguarda le **Regioni del Centro-Nord**, nel secondo semestre 2011 (novembre-dicembre), è previsto lo sblocco di circa **2,1 miliardi di euro** di risorse destinate ad infrastrutture e costruzioni previsti nei programmi FAS regionali già approvati dal CIPE a marzo 2009 (2,5 anni fa).

Lo sblocco riguarda in particolare le risorse destinate a Toscana (544 milioni di euro per infrastrutture e costruzioni), Piemonte (532 milioni di euro), Lombardia (217 milioni di euro per infrastrutture e costruzioni), Emilia-Romagna (172 milioni di euro), ed Umbria (172 milioni di euro).

L'assenza di certezza sui tempi di messa a disposizione delle risorse statali aveva portato le suddette Regioni a sospendere l'attuazione dei programmi nonostante l'approvazione del CIPE. Il trasferimento dei fondi statali consentirà a queste Regioni di avviare gli interventi previsti

Ad oggi, però, altri **492 milioni di euro di fondi regionali FAS destinati ad infrastrutture e costruzioni nelle Regioni del Centro-Nord rimangono da approvare** da parte del CIPE. Si tratta dei programmi del Veneto (353 milioni di euro per il settore), del Friuli Venezia Giulia (107 milioni) e della Provincia di Trento (32 milioni).

LE RISORSE PER INFRASTRUTTURE E COSTRUZIONI NEI PROGRAMMI REGIONALI FAS 2007-2013

Valori in milioni di euro

Regione	Risorse per infrastrutture e costruzioni	Risorse già assegnate	% di risorse già assegnate	Stato di avanzamento
Piemonte	531,8	531,8	100%	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse 2° sem. 2011
Toscana	543,6	543,6	100%	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse 2° sem. 2011
Lombardia	216,7	216,7	100%	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse 2° sem. 2011
Liguria	196,3	196,3	100%	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse 2° sem. 2011
Umbria	172,4	172,4	100%	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse 2° sem. 2011
Marche	151,3	151,3	100%	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse 2° sem. 2011
Emilia-Romagna	171,5	171,5	100%	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse 2° sem. 2011
Bolzano	77,7	77,7	100%	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse 2° sem. 2011
Valle d'Aosta	31,4	31,4	100%	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse 2° sem. 2011
Veneto	353,0	0,0	0%	Non approvato: attesa da circa 3 anni
Friuli Venezia Giulia	106,9	0,0	0%	Non approvato: attesa da più di un anno
Trento	32,4	0,0	0%	Non approvato: attesa da quasi 2 anni
Lazio	-	-	-	Destinato alle spese sanitarie (23 marzo 2011)
Totale Centro-Nord	2.585,0	2.092,7	81%	
Sicilia	2.574,9	1.092,9	42%	Approvato luglio 2009. Riassegnazione il 3 agosto 2011
Puglia	2.024,4	853,9	42%	Prima assegnazione dal CIPE il 3 agosto 2011
Campania	1.953,3	1.181,7	60%	Prima assegnazione dal CIPE il 3 agosto 2011
Sardegna	1.742,2	657,9	38%	Prima assegnazione dal CIPE il 3 agosto 2011
Calabria	1.223,6	663,4	54%	Prima assegnazione dal CIPE il 3 agosto 2011
Basilicata	417,2	218,6	52%	Prima assegnazione dal CIPE il 3 agosto 2011
Abruzzo	402,7	402,7	100%	Programma approvato il 30 settembre 2011
Molise	199,6	199,6	100%	Programma approvato il 3 agosto 2011
Totale Mezzogiorno	10.537,9	5.270,7	50%	
TOTALE	13.122,9	7.363,4	56%	

Elaborazione ANCE su delibere CIPE e documenti ufficiali di programmazione

RITARDATI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E PATTO DI STABILITA'

*In Italia, dove i tempi di pagamento alle imprese sono tra i più lunghi d'Europa, **il problema dei ritardati pagamenti nel settore dei lavori pubblici assume dimensioni sempre più preoccupanti.***

La contabilità delle imprese, già fortemente stressata dal razionamento del credito operato dalle banche, viene ulteriormente sollecitata, in assenza del pagamento di lavori regolarmente eseguiti, per garantire le risorse necessarie a dare continuità all'attività imprenditoriale e a mantenere l'occupazione.

*Secondi 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), con punte che superano anche i due anni.***

*Le misure di contenimento della spesa, con particolare riferimento al **Patto di Stabilità interno**, e l'**inefficienza delle Amministrazioni** (ritardi nell'emissione del certificato o del mandato di pagamento, vischiosità burocratiche) costituiscono le due principali cause di ritardo su cui le istituzioni dovrebbero intervenire per assicurare una migliore tempestività nei pagamenti della Pubblica Amministrazione e garantire le condizioni necessarie al normale svolgimento dell'attività imprenditoriale.*

*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.*

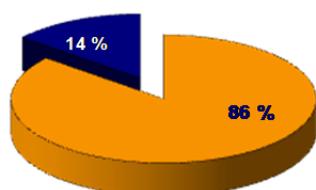
*In particolare, la nuova direttiva europea sui ritardati pagamenti va recepita al più presto in Italia in modo da adeguare una **legislazione nazionale** che, in materia di ritardati pagamenti della pubblica amministrazione nel settore dei lavori pubblici, risulta essere **tra le meno severe d'Europa** (i nostri principali partners applicano sanzioni 3 a 4 volte più elevate in caso di ritardo della P.A.).*

Infine, occorre rafforzare e favorire l'utilizzo di strumenti, quali la certificazione dei crediti da parte delle amministrazioni ai fini della loro cessione pro-soluto, che possono consentire alle imprese, anche se con un costo aggiuntivo, di ottenere la liquidità necessaria alla prosecuzione dell'attività imprenditoriale. L'assenza di strumenti efficaci si è infatti finora tradotta in un forte aumento della domanda di credito agli istituti bancari, in un contesto di aumento dei costi delle operazioni bancarie, ed una dilazione dei tempi di pagamento ai fornitori.

L'indagine Ance sui ritardati pagamenti della P.A.

A settembre 2011 l'Ance ha ripetuto l'indagine rapida presso le imprese associate per monitorare il fenomeno dei ritardati pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione. Rispetto alle indagini precedenti, i risultati evidenziano che **continuano ad aumentare fortemente i ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione nel settore delle opere pubbliche.**

IMPRESE CHE DENUNCIANO RITARDI NEI PAGAMENTI
Composizione %



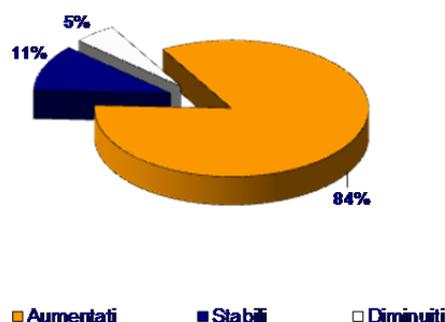
- Imprese di costruzioni con ritardi nei pagamenti
- Imprese di costruzioni senza ritardi nei pagamenti

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

Per l'84% delle imprese i ritardi da parte delle Pubbliche Amministrazioni sono addirittura aumentati; per l'11%, invece, non vi è stato alcun miglioramento rispetto ad un anno fa.

Rispetto ai risultati della scorsa indagine (maggio 2011), sono aumentate le imprese che denunciano dei ritardi nei pagamenti da parte della P.A.: è l'86% delle imprese di costruzioni a denunciare questo problema (rispetto al 82% della precedente indagine).

NELL'ULTIMO ANNO I RITARDI DI PAGAMENTO DA PARTE DELLA PA SONO:



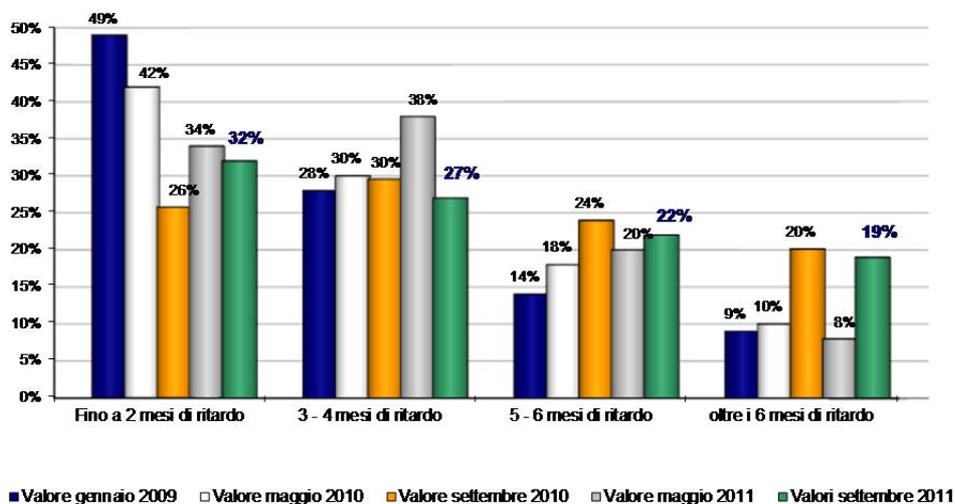
Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

Dall'indagine emerge inoltre un **preoccupante aumento dei tempi medi di pagamento: 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%.

Ciò significa che le imprese di costruzioni vengono **pagate mediamente dopo 8 mesi** (più di 5 mesi oltre i termini previsti dalla legge, pari a 2,5 mesi), con evidenti ripercussioni sulla contabilità e la programmazione dell'attività delle imprese.

Il **68% delle imprese** che ha partecipato all'indagine **denuncia ritardi medi superiori ai 2 mesi oltre i termini contrattuali** (e quindi viene pagato dopo più di 4,5 mesi), il 27% un ritardo compreso fra i 3 e i 4 mesi, mentre il 22% subisce ritardi tra i 5 e i 6 mesi.

RITARDI MEDI DI PAGAMENTO OLTRE I TERMINI CONTRATTUALI DA PARTE DELLA P.A.
(composizione % imprese di costruzioni)



Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011, maggio 2011, settembre 2010, maggio 2010, gennaio 2009

A settembre 2011, il 19% delle imprese viene pagato dalla Pubblica Amministrazione con più di 6 mesi di ritardo, quindi più di 8,5 mesi dopo la fine dei lavori. Ciò mette in evidenza un **aumento dei lunghi ritardi nel pagamento dei lavori regolarmente eseguiti** (a maggio era l'8% delle imprese a subire ritardi superiori ai 6 mesi).

Le **punte di ritardo** confermano l'aggravarsi del fenomeno: sono **sempre più numerosi i casi in cui i ritardi superano i 24 mesi**.

CAUSE PREVALENTI CHE HANNO DETERMINATO I RITARDI DEI PAGAMENTI DA PARTE DELLA P.A.

1	Patto di stabilità interno per Regioni ed Enti locali	66%
2	Mancanza di risorse di cassa dell'ente	41%
3	Trasferimento dei fondi da altre amministrazioni alle stazioni appaltanti	41%
4	Tempi lunghi di emissione del certificato di pagamento da parte della stazione appaltante	40%
5	Tempi lunghi di emissione del mandato di pagamento da parte della stazione appaltante	37%
6	Vischiosità burocratiche all'interno della stazione appaltante	21%
7	Fondi perenti	16%
8	Contenzioso	15%
9	Dissesto finanziario dell'ente locale	15%

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla
Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

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.

Per il 41% delle imprese è la mancanza di risorse di cassa dell'ente a determinare ritardi nei pagamenti e il trasferimento dei fondi da altre amministrazioni alle stazioni appaltanti, sempre a quota 41%.

L'indagine conferma inoltre il ruolo dell'**inefficienza della Pubblica Amministrazione** nell'allungamento dei tempi di pagamento, già evidenziato nelle precedenti indagini.

La terza causa di ritardo è, infatti, l'eccessiva lunghezza dei tempi necessari per l'emissione del certificato di pagamento da parte della stazione appaltante denunciata dal 40% delle imprese che ha partecipato all'indagine.

Il 37% delle imprese segnala tempi lunghi per l'emissione del mandato di pagamento ed il 21% denuncia "vischiosità burocratiche" all'interno della stazione appaltante.

Il problema dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione è sempre più diffuso ed interessa tutte le stazioni appaltanti.

Gli enti locali sono gli enti più citati dalle imprese quali principali responsabili dei ritardi dal momento che sottoscrivono il maggior numero di contratti di lavori pubblici.

I Comuni, le Province e le Regioni sono indicati rispettivamente da circa il 77%, il 36% ed il 33% delle imprese come responsabili dei ritardi.

I Ministeri vengono indicati dal 24% delle imprese come responsabili del ritardo.

ENTI RESPONSABILI DEI RITARDI DI PAGAMENTO

Comuni	77%
Province	36%
Regioni	33%
Altri	28%
Ministeri	24%
Consorzi	18%
Asl	11%
Anas	10%
Ferrovie dello Stato	7%

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

Occorre poi evidenziare che 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.

A fronte del continuo aggravarsi del fenomeno dei ritardati pagamenti le imprese si sono trovate costrette ad assumere **decisioni per far fronte alla mancanza di liquidità** provocata dal mancato pagamento delle somme dovute dalla P.A..

L'indagine mette in evidenza che le imprese hanno privilegiato la dilazione nei tempi di pagamento ai fornitori e ai sub-appaltatori (47%), innescando così, una serie di ritardi che può mettere a rischio l'intero settore produttivo.

Allo stesso tempo, le imprese hanno fatto un **ampio ricorso a strumenti bancari**, per i quali i costi sono però aumentati nel periodo maggio-settembre 2011: il 33% ha chiesto l'anticipo delle fatture in banca, il 32% ha richiesto un finanziamento a breve (ad un tasso medio del 5,7% contro il 4,95% di maggio 2011) ed il 25% ha richiesto uno scoperto in banca (tasso medio del 6,9% contro il 6,6% di maggio 2011).

DECISIONI ASSUNTE DALL'IMPRESA PER FAR FRONTE ALLA MANCANZA DI LIQUIDITA' PROVOCATA DAL RITARDATO PAGAMENTO DELLA P.A.

		<i>Imprese %</i>	<i>Tasso medio applicato %</i>
1	Dilazione tempi di pagamento ai fornitori e/o sub appaltatori	47%	-
2	Anticipo fatture in banca	33%	4,9
3	Richiesto finanziamento a breve in banca	32%	5,7
4	Richiesta scoperto in banca	25%	6,9
5	Richiesta cessione pro soluto del credito	17%	5,8
6	Altro	9%	
7	Nessuna	8%	
8	Autofinanziamento	8%	
9	Richiesta compensazione con le somme iscritte a ruolo	5%	

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2011

Il 17% delle imprese che ha partecipato all'indagine, invece, ha richiesto la **cessione pro-soluto del credito**.

Il ricorso a tale strumento da parte delle imprese dovrebbe aumentare a seguito dell'introduzione dell'obbligo, introdotto con la Legge di stabilità 2012, per regioni ed enti locali di certificare i crediti vantati dalle imprese per somministrazioni, forniture ed appalti verso al fine della loro cessione pro soluto a favore di banche o intermediari finanziari.

Nello specifico, regioni ed enti locali -ad eccezione di quelli soggetti a piani di rientro dal debito sanitario (7 regioni) e degli enti in situazione di dissesto- dovranno certificare entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte delle imprese creditrici, se il relativo credito sia certo, liquido ed esigibile.

Inoltre, la messa a disposizione, da parte della Cassa Depositi e Prestiti, di un fondo di 2 miliardi di euro per compiere operazioni di pro soluto a tassi d'interesse concordati potrebbe consentire di abbassare il tasso medio applicato. Secondo i risultati dell'indagine Ance, questo tasso era pari mediamente a 5,8% a settembre 2011 (era il 4,9% a maggio 2011).

L'8% delle imprese, invece, ha fatto ricorso a forme di **autofinanziamento** per fronteggiare i ritardi di pagamento della PA e, infine, il 5% delle imprese ha utilizzato la **possibilità di compensare i crediti con le somme iscritte a ruolo**.

Legislazione italiana e direttiva europea sui ritardati pagamenti

La legislazione italiana in materia di tempi di pagamento nel settore dei lavori pubblici e, soprattutto, di sanzioni per la Pubblica Amministrazione in caso di ritardo **risulta essere tra le meno severe d'Europa**.

I nostri principali *partners* europei applicano infatti sanzioni 3 a 4 volte più elevate in caso di ritardo della P.A. e solo alcuni Paesi di nuova adesione, come la Bulgaria, prevedono sanzioni inferiori a quelle applicate in Italia.

I PAGAMENTI NEI LAVORI PUBBLICI IN ALCUNI PAESI EUROPEI

	Termini di pagamento (numero di giorni calendar)	Interessi in caso di ritardato pagamento	Indicatore del livello di sanzione in caso di ritardo della P.A.* (Base Italia=1)
Bulgaria	60 giorni	1,63%	0,7
Francia	30 giorni	8,25%	3,5
Germania	21 giorni** (intermedio) 60 giorni (pagam. finale)	6,25%	2,6
Italia	75 giorni (intermedio) 90 giorni (pagam. finale)	1,5% nei primi 120 giorni*** 4,08% successivamente	1,0
Spagna	50 giorni	8,25%	3,5

* L'indicatore è stato calcolato sulla base degli interessi che la Pubblica Amministrazione deve pagare per un ritardo di 6 mesi.

** La normativa tedesca prevede un termine di 18 giorni lavorativi (3 settimane) per i pagamenti intermedi. Il termine di 21 giorni calendar è stato indicato nella tabella per consentire il raffronto.

*** In Italia, la normativa prevede due fasi nella procedura di pagamento e l'applicazione di un tasso del 1,5% per i primi 60 giorni di ritardo nella prima fase nonché per i primi 60 giorni di ritardo nella seconda fase. Nella tabella è stato riportato il dato di 120 giorni. Nell'indagine Ance di settembre 2011, le imprese hanno infatti segnalato ritardi superiori ai 60 giorni nelle due fasi della procedura di pagamento.

Nota: Gli interessi in caso di ritardo si riferiscono ai tassi in vigore a novembre 2011 per la Bulgaria e nel secondo semestre 2011 per gli altri Paesi, per i contratti tra imprese e la Pubblica amministrazione

Elaborazione Ance su documenti ufficiali

Ad esempio, le sanzioni applicate in **Francia e Spagna**, che già hanno termini di pagamento più brevi rispetto all'Italia, sono 3,5 volte più elevate rispetto alle sanzioni applicate nel nostro Paese.

Inoltre, l'attuale sistema sanzionatorio è ben lontano dal garantire alle imprese che realizzano lavori pubblici livelli di risarcimento in grado di compensare i maggiori costi sostenuti dalle imprese per fare credito alle Amministrazioni Pubbliche.

Nel settore dei lavori pubblici, occorre attuare rapidamente la **nuova Direttiva Europea sui ritardati pagamenti** del 16 febbraio 2011 al fine di dare una spinta al miglioramento dell'efficienza della Pubblica Amministrazione e di garantire allo stesso tempo un migliore livello di indennizzo per le imprese che subiscono ritardi.

Il testo di nuova direttiva prevede infatti un termine standard di pagamento di 30 giorni –derogabile entro un massimo di 60 giorni- da parte della Pubblica Amministrazione ed aumenta notevolmente gli indennizzi per le imprese in caso di ritardato pagamento della P.A., introducendo in particolare un tasso di interesse base (tasso BCE) maggiorato dell'8% sin dal 1° giorno di ritardo³².

³² Ad inizio dicembre, il tasso BCE è pari all'1,25%. Il tasso di interesse da considerare sarebbe quindi del 9,25%.

Per quanto riguarda i contratti privati, il testo di nuova direttiva garantisce la libertà contrattuale, limitandosi a chiedere che tempi di pagamento superiori ai 60 giorni siano adeguatamente giustificati, e prevede sanzioni in caso di ritardo rispetto ai tempi fissati nel contratto.

I CONTENUTI DELLA NUOVA DIRETTIVA SUI RITARDATI PAGAMENTI

CONTRATTI PUBBLICI

Termini di pagamento

Regola ⇒ **30 gg.**

- Deroga concessa fino a 60 giorni a condizione che sia indicato nel contratto e giustificato dalla natura o dalle caratteristiche del contratto*

Indennizzi in caso di ritardo

1° indennizzo: Interessi maggiorati per ritardato pagamento a partire dal 1° giorno

Tasso di riferimento (BCE) + almeno 8%

2° indennizzo: Penale forfettaria
almeno 40 euro

CONTRATTI PRIVATI

Termini di pagamento

Regola ⇒ **Libertà contrattuale**

- Termine massimo di 60 giorni indicato nella direttiva ma con possibilità di stabilire termini anche superiori (deve essere indicato nel contratto ed adeguatamente giustificato)
- La direttiva indica il termine di 30 giorni come "buona pratica"

Indennizzi in caso di ritardo

1° indennizzo: Interessi maggiorati per ritardato pagamento a partire dal 1° giorno

Tasso concordato in sede di contratto
ovvero Tasso di riferimento (BCE) + almeno 8%

2° indennizzo: Penale forfettaria
almeno 40 euro

** Per le imprese pubbliche tenute ad applicare la direttiva 2006/111/CE, gli ospedali, gli asili nido e le case di riposo, gli Stati possono chiedere in sede di recepimento della direttiva un deroga automatica fino a 60 giorni*

Elaborazione Ance su Direttiva n°2011/7/UE del 16 febbraio 2011 relativa alla lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali

Patto di stabilità interno

Dal 1999, anno della sua introduzione nell'ordinamento italiano, il **Patto di stabilità interno** costituisce il principale strumento di controllo dell'indebitamento netto degli Enti locali (Regioni, Province, Comuni) a livello nazionale.

Uno strumento indispensabile che garantisce il rispetto dei criteri fissati dal Patto di Stabilità e Crescita europeo ma che, allo stesso tempo, **limita fortemente la capacità di investimento degli enti locali** e rappresenta una fonte di rischio per la sopravvivenza delle imprese di costruzioni che subiscono gli effetti dei ritardati pagamenti per lavori, anche in presenza di risorse disponibili da parte degli Enti locali.

Negli ultimi anni, il forte irrigidimento delle condizioni del Patto di stabilità interno e il ricorso al parametro della “competenza mista”, che rende difficile la naturale trasformazione degli impegni in pagamenti, hanno esasperato questi effetti negativi, determinando una situazione di **forte sofferenza per le imprese di costruzioni**, già pesantemente colpite dalla stretta creditizia operata dalle banche a causa della crisi economico finanziaria.

Il risultato concreto è stato l'**accumulo di ingenti residui passivi in conto capitale**, ovvero fondi impegnati e non spesi che “stagnano” nei bilanci degli enti locali.

Secondo le stime Anci, i residui passivi in conto capitale dei Comuni ammontano a circa 40 miliardi di euro, dei quali circa **15 miliardi di euro**³³, immediatamente spendibili, in particolare per opere di viabilità e trasporti, manutenzione del territorio ed edilizia scolastica. Una parte importante di tali risorse è costituita da crediti di imprese di costruzioni per lavori regolarmente eseguiti.

L'effetto del Patto di stabilità nel biennio 2010-2011

Nel 2010, secondo la Corte dei Conti, **l'irrigidimento del Patto di stabilità ha provocato una riduzione del 18,5% della spesa in conto capitale degli enti locali** rispetto all'anno precedente. In altre parole, la spesa è stata ridotta di circa **7 miliardi di euro in un anno**.

Il calo dell'importo dei pagamenti ha interessato tutte le tipologie di enti locali ma la più forte riduzione riguarda i Comuni soggetti a Patto di stabilità interno. Per i Comuni, la riduzione dei pagamenti è risultata infatti superiore al 20% rispetto al 2009 mentre Regioni e Province hanno registrato flessioni pari rispettivamente al -16,6% ed al -16,3%.

Se si considera che i Comuni realizzano il 43% degli investimenti pubblici, prioritariamente nel campo dell'edilizia pubblica, dell'edilizia scolastica, della viabilità e delle infrastrutture ambientali, si comprende chiaramente come questa riduzione ha coinvolto essenzialmente il settore delle costruzioni³⁴.

Nel 2011, la nuova stretta operata sul Patto di stabilità -il quale viene indicato come causa dei ritardati pagamenti nel 67% dei casi segnalati dalle imprese associate (cfr. indagine Ance sui ritardati pagamenti)- ha determinato un ulteriore peggioramento della situazione dei ritardi.

A fine 2011, infatti, le imprese di costruzioni vengono pagate mediamente 8 mesi dopo aver realizzato i lavori (contro i 7 mesi di fine 2010).

³³ 10 miliardi di euro di pagamenti e 5 miliardi di euro di nuove opere.

³⁴ Secondo i dati del Ministero dell'Economia, nel 2010, i Comuni hanno pagato quasi 3 miliardi di euro in meno rispetto al 2009. Di questi, l'80%, pari a circa 2,3 miliardi di euro, corrispondono a minori pagamenti per infrastrutture, fabbricati ed opere pubbliche.

Il Patto di stabilità per il triennio 2012-2014

Nel tentativo di consolidare i conti pubblici, per il prossimo triennio, il legislatore nazionale ha disposto un'ulteriore irrigidimento delle condizioni del Patto di stabilità interno ed un nuovo taglio ai trasferimenti di risorse agli enti locali.

L'entità del contributo degli enti locali (Regioni, Province, Comuni,...) al risanamento dei conti pubblici nel triennio 2012-2014 è stata definita dalle Manovre d'estate 2010 (DL 78/2010) e 2011 (DL 98/2011 e DL 138/2011, confermati con la Legge di stabilità per il 2012) nonché dall'ultimo decreto-legge, cosiddetto "Salva Italia" (DL 201/2011 del 6 dicembre 2011).

L'irrigidimento complessivo ammonta a **9,2 miliardi di euro nel 2012 e a circa 32 miliardi di euro nel triennio 2012-2014** (dopo un irrigidimento di circa 7,6 miliardi di euro nel 2011 rispetto al 2010).

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

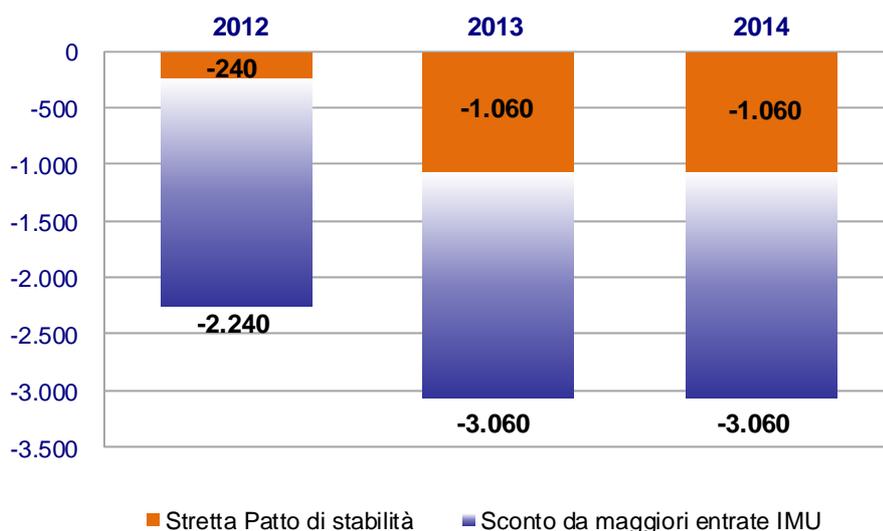
L'irrigidimento colpirà in particolare le Regioni a statuto speciale e province autonome alle quali, però, era stato chiesto un contributo meno importante rispetto alle altre categorie di enti locali negli ultimi anni (il contributo è pari a 15,3 miliardi di euro nel triennio su un totale di 32).

Il forte irrigidimento del Patto provocherà un'ulteriore e vigorosa riduzione della spesa che verrà operata ancora una volta sulla componente in conto capitale ed avrà effetti **molto gravi su pagamenti ed investimenti in opere pubbliche degli enti locali**. Con questa riduzione, gli enti locali continueranno ad avere difficoltà a pagare i lavori regolarmente eseguiti dalle imprese per opere già aggiudicate ed è prevedibile che ridurranno molto i nuovi investimenti per evitare di creare nuovi debiti nei confronti delle imprese.

Per quanto riguarda i Comuni, l'irrigidimento del Patto di stabilità interno previsto per il triennio 2012-2014 con le precedenti Manovre sarà in parte compensato dall'introduzione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) disposta, in via sperimentale, dal decreto-legge "Salva Italia" del 6 dicembre 2011.

L'introduzione dell'IMU garantirà maggiori entrate ai Comuni per circa 2 miliardi di euro³⁵ a fronte di un irrigidimento del Patto pari a 2,2 miliardi di euro nel 2012 e a 3,1 miliardi di euro a partire dal 2013 (rispetto al 2011).

**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

In altre parole, **l'introduzione dell'IMU riuscirà soltanto a compensare la stretta del Patto di stabilità interno prevista per i Comuni nel 2012.**

Nel 2012, quindi, i Comuni avranno una capacità di pagamento ed investimento in opere pubbliche sostanzialmente analoga a quella del 2011 e **perdurerà la situazione di forte sofferenza nel mercato dei lavori pubblici commissio-**
nati dagli enti locali.

Attuare la regionalizzazione del Patto per migliorare l'efficienza dei pagamenti

Alla luce di queste considerazioni, 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, attraverso una rivisitazione degli obiettivi assegnati ai vari comparti della Pubblica Amministrazione**, e nella modifica strutturale delle regole del Patto a livello nazionale.

³⁵ La stima, realizzata dalla Ragioneria dello Stato, si basa sull'ipotesi di un'applicazione dell'IMU nella misura prevista dalla legge (aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento e aliquota pari allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze), senza maggiorazioni né riduzioni.

Allo stesso tempo, però, non bisogna trascurare alcune possibilità offerte dalla normativa attuale per limitare gli effetti negativi del Patto. Una di queste consiste nella regionalizzazione del Patto di stabilità interno.

La regionalizzazione consiste nel ridistribuire il peso del Patto di stabilità tra i vari enti locali, fermo restando gli obiettivi complessivi fissati per l'insieme degli enti della Regione, in funzione delle reali capacità di spesa degli enti.

In questo senso, **la regionalizzazione del Patto di stabilità interno rappresenta una soluzione improntata all'efficienza** che permette di garantire il massimo utilizzo della capacità di spesa concessa dal Ministero dell'Economia ai vari enti locali, limitando le inefficienze e superando alcune rigidità del Patto.

In altre parole, la regionalizzazione consente di **cogliere le opportunità di miglioramento dell'efficienza del sistema dei pagamenti da parte degli enti locali.**

Queste opportunità sono particolarmente rilevanti, come dimostrato dall'analisi dei dati pubblicati dalla Corte dei Conti sulle autorizzazioni di spesa concesse dal Ministero dell'Economia ma non utilizzate dagli enti locali. **Nel 2010, circa 2,3 miliardi di euro avrebbero potuto essere liberati con la piena attuazione del Patto regionalizzato.**

La regionalizzazione, principale strumento a disposizione delle Regioni

La regionalizzazione costituisce uno dei principali strumenti a disposizione degli enti regionali per migliorare l'efficienza dei pagamenti e consentire di **liberare a costo zero, per le imprese e per la Pubblica Amministrazione, una parte significativa delle somme dovute alle imprese**, con l'autorizzazione preventiva del Ministero dell'Economia.

Inoltre, la regionalizzazione consente di liberare pagamenti destinati prioritariamente ad investimenti in conto capitale e quindi di sbloccare i pagamenti per opere pubbliche.

In una prospettiva di medio periodo, la regionalizzazione consente infine di assicurare una maggiore sostenibilità della finanza locale, evitando agli enti inadempienti di incorrere in pesanti sanzioni che riducono ulteriormente la loro capacità ad investire in infrastrutture e quindi a soddisfare i fabbisogni espressi dai cittadini.

I risultati della regionalizzazione del Patto nel 2011

Nel 2011, si è registrato un cambiamento di approccio da parte degli enti regionali ed è stato registrato un rafforzamento del ruolo di coordinatore della finanza locale degli enti regionali.

PATTO DI STABILITÀ INTERNO: LE AUTORIZZAZIONI DI SPESA NON UTILIZZATE NEL 2010

Valori in milioni di euro

Enti territoriali	Importo
Regioni*	1.401,3
Province	127,9
Comuni (soggetti a Patto)	812,9
Totale	2.342,1

**L'importo indicato per le Regioni comprende anche i valori dei Comuni e delle Province della Regione Trentino Alto Adige*

Nota 1: le autorizzazioni di spesa non utilizzate sono calcolate come somma delle differenze tra i saldi realizzati dai singoli enti alla fine dell'anno e i saldi obiettivi prefissati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze

Elaborazione Ance su dati Corte dei Conti-Ragioneria dello Stato

Secondo un'indagine realizzata dall'Ance, infatti, **nel 2011, i due terzi delle regioni (13 su 19) hanno utilizzato lo strumento della regionalizzazione** mentre nel biennio 2009-2010 meno di un terzo delle regioni avevano adottato provvedimenti di regionalizzazione (erano 6 nel 2009 e 7 nel 2010).

Complessivamente, circa **1,2 miliardi di euro di pagamenti in conto capitale sono stati liberati**, a costo zero, dagli interventi di regionalizzazione del Patto di stabilità interno (erano 259 milioni nel 2009 e 524 nel 2010).

LA REGIONALIZZAZIONE DEL PATTO DI STABILITA' INTERNO NEL TRIENNIO 2009-2011

Valori in milioni di euro

REGIONE	Totale			Compensazione verticale			Compensazione orizzontale		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Abruzzo	-	-	3,1	-	-	-	-	-	3,1
Basilicata	-	2,6	4,2	-	2,6	4,2	-	-	-
Calabria	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Campania	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emilia-Romagna	33,4	92,1	105,2	33,4	92,1	84,0	-	-	21,2
Friuli Venezia Giulia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lazio	-	270,6	213,8	-	152,0	180,9	-	118,6	32,9
Liguria	8,3	-	62,4	8,3	-	61,3	-	-	1,1
Lombardia	40,0	-	75,5	40,0	-	70,0	-	-	5,5
Marche	-	-	90,0	-	-	90,0	-	-	-
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Piemonte	76,1	69,4	371,2	76,1	65,0	370,0	-	4,4	1,2
Puglia	-	-	54,1	-	-	50,0	-	-	4,1
Sardegna	-	24,8	50,0	-	24,8	50,0	-	-	-
Sicilia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toscana	100,0	60,9	56,0	100,0	60,0	55,0	-	0,9	1,0
Trentino	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umbria	1,3	3,8	30,0	1,3	3,8	30,0	-	-	-
Veneto	-	-	80,0	-	-	80,0	-	-	-*
TOTALE	259,1	524,2	1.195,5	259,1	400,3	1.125,4	0,0	123,9	70,1

Nota 1: La Regione Valle d'Aosta non è presente in tabella perché solo 1 Comune è soggetto a Patto (Aosta)

Nota 2: Nel 2011, la Regione Veneto ha deciso di rinunciare all'attuazione della compensazione orizzontale, pur avendo i Comuni dato disponibilità per 0,3 milioni di euro.

Fonte: Elaborazione Ance su documenti ufficiali

La regionalizzazione è stato inoltre rafforzata dagli ultimi provvedimenti di finanza pubblica che hanno previsto anche la possibilità di definire regole e modalità di applicazione del Patto, diverse da quelle nazionali, a livello regionale, in modo da consentire in particolare di favorire gli investimenti in conto capitale.

Appare pertanto opportuno che tutte le Regioni attuino la regionalizzazione del Patto di stabilità interno.

I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA

Tra il 2003 ed il 2010 il mercato dei lavori pubblici in Italia ha perso il 57,8% nel numero di bandi pubblicati e il 32,1% in termini reali nell'importo posto in gara.

Nei primi nove mesi del 2011 si assiste ad un ulteriore ridimensionamento del 10,3% in numero e del 12,6% in valore nel confronto con il periodo corrispondente del 2010.

Nel periodo gennaio-settembre 2011 la riduzione della domanda ha coinvolto tutte le classi d'importo seppur con livelli di intensità differenti: le flessioni più pronunciate hanno caratterizzato i bandi per lavori di importo compreso tra i 18,6 e i 50 milioni di euro (-24,8% nell'importo messo in gara) e soprattutto i bandi tra i 50 e i 75 milioni di euro (-47,3%). Per i bandi oltre i 100 milioni di euro e per quelli compresi tra 1 e 18,6 milioni il calo si è attestato tra il 5% e del 7%; flessioni tra il 10% e il 18% hanno infine caratterizzato le fasce fino a 1 milione e tra 75 e 100 milioni di euro.

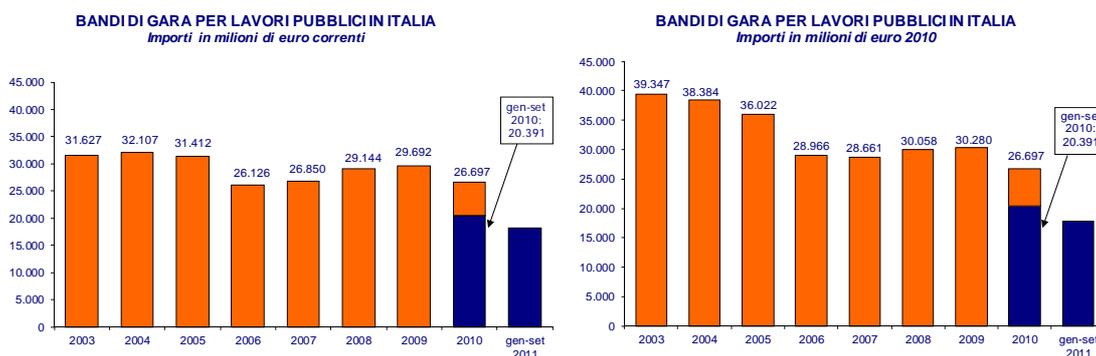
In termini di struttura della domanda di lavori pubblici, nei primi 9 mesi del 2011 si osserva una riduzione del peso percentuale del valore dei bandi medio-grandi (la classe tra i 15 e i 100 milioni passa dal 19,5% di gennaio-settembre 2010 al 15,8% dell'analogo periodo 2011). Contestualmente, aumenta il peso percentuale dei bandi inferiori ai 15 milioni di euro (passa dal 48% dei primi 9 mesi del 2010 al 49,7% del 2011) e dei bandi oltre i 100 milioni (dal 32,5% di gennaio-settembre 2010 al 34,5% del 2011).

L'integrazione dei dati di struttura Ance-Infoplus relativi ai bandi pubblicati, con i dati dell'Avcp, relativi a bandi e inviti di importo tra i 150 mila e i 500 mila euro, garantisce una maggior copertura e conferma le caratteristiche strutturali del mercato come risultanti dalla banca dati Ance-Infoplus. La domanda di lavori pubblici è composta per circa un terzo del valore da lavori superiori ai 100 milioni di euro; i bandi di taglio inferiore ai 15 milioni di euro coprono circa la metà dell'importo complessivamente posto in gara; e quelli nella fascia tra 15 e 100 milioni circa il 17%.

L'andamento dei bandi di gara d'appalto per lavori pubblici nel periodo gennaio-settembre 2011

Anche nei primi nove mesi del 2011 la domanda di appalti per lavori pubblici in Italia ha subito un'ulteriore contrazione sia nel numero dei bandi pubblicati che nell'importo complessivamente posto in gara.

Rispetto all'analogo periodo 2010, tra gennaio e settembre 2011 il numero dei bandi di gara si è ridotto del 10,3%, mentre il calo nel valore è stato del 12,6% in termini reali.



Elaborazioni Ance su dati Infoplus

I dati dei primi nove mesi 2011 peggiorano la situazione già critica degli appalti per lavori pubblici in Italia, che nel periodo compreso tra il 2003 ed il 2010 hanno perso in termini reali il 32,1% dell'importo posto in gara e il 57,8% del numero di pubblicazioni.



Elaborazioni Ance su dati Infoplus

Il numero di gare pubblicate è progressivamente diminuito nel corso degli anni, risultando più consistente nel 2009, anno in cui il numero di bandi si è ridotto del 33,4% rispetto all'anno precedente.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA
Importi in milioni di euro

Anni	Numero	Importo	
		Valori correnti	Valori a prezzi 2010
2003	36.768	31.627	39.347
2004	32.556	32.107	38.384
2005	31.676	31.412	36.022
2006	29.277	26.126	28.966
2007	26.861	26.850	28.661
2008	24.574	29.144	30.058
2009	16.357	29.692	30.280
2010	15.528	26.697	26.697
<i>gen-set 2010</i>	<i>11.623</i>	<i>20.391</i>	<i>20.391</i>
<i>gen-set 2011*</i>	<i>10.429</i>	<i>18.174</i>	<i>17.822</i>
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>			
2004	-11,5	1,5	-2,4
2005	-2,7	-2,2	-6,2
2006	-7,6	-16,8	-19,6
2007	-8,3	2,8	-1,1
2008	-8,5	8,5	4,9
2009	-33,4	1,9	0,7
2010	-5,1	-10,1	-11,8
<i>gen-set 2011*</i>	<i>-10,3</i>	<i>-10,9</i>	<i>-12,6</i>
2010/2003	-57,8	-15,6	-32,1

*Comprende il bando da 3 miliardi di euro pubblicato a settembre 2011 dall'ANAS, per il rinnovo della concessione relativa agli interventi di adeguamento e di manutenzione straordinaria dell'Autostrada A22 Brennero-Modena.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Sulla sensibile riduzione del numero di gare osservata a partire dal 2009, ha certamente inciso l'applicazione della legge 201/2008 (in vigore dal 22 dicembre 2008), che ha elevato da 100 mila a 500 mila euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando).

La procedura negoziata ha fatto sfuggire alla rilevazione quei lavori di importo più piccolo che negli anni precedenti erano soggetti a pubblicazione.

Con il recente decreto legislativo n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), la soglia è stata elevata da 500.000 a 1.000.000 di euro, sottraendo così alla pubblicazione un numero ancora più elevato di bandi.

Classi di importo

Nel periodo gennaio-settembre 2011 la riduzione della domanda di lavori pubblici (rispettivamente -10,9% in valori correnti e -10,3% in numero) ha coinvolto tutte le classi d'importo ed è stata particolarmente intensa per i bandi di taglio medio-grande (tra i 18,6 e i 100 milioni di euro).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI SECONDO LE CLASSI D'IMPORTO IN ITALIA
Importi in milioni di euro

Classi d'importo (Euro)	2008		2009*		2010		gen-set 2010		gen-set 2011**	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Fino a 500.000	17.462	3.391	10.449	1.865	9.724	1.760	7.326	1.324	6.555	1.114
500.001 - 1.000.000	3.117	2.216	2.373	1.725	2.390	1.741	1.732	1.266	1.516	1.116
1.000.001 - 6.197.000	3.472	7.787	2.969	6.875	2.938	6.771	2.210	5.117	2.024	4.767
6.197.001 - 18.592.000	379	3.748	413	4.098	341	3.393	254	2.567	255	2.394
18.592.001 - 50.000.000	97	2.676	107	2.969	84	2.296	64	1.749	48	1.316
50.000.001 - 75.000.000	16	970	14	852	20	1.240	13	777	7	410
75.000.001 - 100.000.000	6	526	5	404	12	1.049	11	955	9	790
Fino a 100.000.000	24.549	21.314	16.330	18.788	15.509	18.251	11.610	13.756	10.414	11.909
oltre 100.000.000 ***	25	7.829	27	10.904	19	8.447	13	6.636	15	6.265
Totale	24.574	29.144	16.357	29.692	15.528	26.697	11.623	20.391	10.429	18.174

* La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 euro a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando)

** Il decreto legislativo n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), ha elevato da 500.000 a 1.000.000 di euro la soglia entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando).

*** A settembre 2011 pubblicato dall'ANAS un bando da 3 miliardi di euro, per il rinnovo della concessione relativa agli interventi di adeguamento e di manutenzione straordinaria dell'Autostrada A22 Brennero-Modena.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Le flessioni più pronunciate hanno caratterizzato i bandi per lavori di importo compreso tra i 18,6 e i 50 milioni di euro (-24,8% nell'importo messo in gara) e soprattutto i bandi tra i 50 e i 75 milioni (-47,3%), mentre i bandi tra i 75 e i 100 milioni sono diminuiti del 17,3%.

I bandi di importo inferiore ai 18,6 milioni di euro, le classi fino a 500 mila e da 500 mila a 1 milione di euro hanno fatto registrare una diminuzione degli importi messi in gara rispettivamente del 15,8% e del 11,8%; per i bandi da 1 a 18,6 milioni il calo è stato del 6,8%.

Infine, la classe oltre 100 milioni di euro ha sperimentato il calo minore in termini di importo posto a base d'asta (-5,6%) in presenza di un aumento del numero di bandi pubblicati del 15,4%. Si ricorda che a settembre 2011 è stato pubblicato un bando dell'Anas di importo rilevante (3 miliardi di euro), per il rinnovo della concessione relativa agli interventi di adeguamento e manutenzione straordinaria dell'Autostrada A22 Brennero-Modena.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA
Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Classi d'importo (Euro)	2008		2009*		2010		gen-set 2011**	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Fino a 500.000	-10,0	-6,8	-40,2	-45,0	-6,9	-5,6	-10,5	-15,8
500.001 - 1.000.000	-7,6	-6,9	-23,9	-22,2	0,7	0,9	-12,5	-11,8
1.000.001 - 6.197.000	-2,9	0,2	-14,5	-11,7	-1,0	-1,5	-8,4	-6,8
6.197.001 - 18.592.000	1,6	0,3	9,0	9,4	-17,4	-17,2	0,4	-6,7
18.592.001 - 50.000.000	-2,0	-5,7	10,3	10,9	-21,5	-22,7	-25,0	-24,8
50.000.001 - 75.000.000	0,0	-3,6	-12,5	-12,2	42,9	45,6	-46,2	-47,3
75.000.001 - 100.000.000	-25,0	-21,9	-16,7	-23,3	140,0	160,0	-18,2	-17,3
Fino a 100.000.000	-8,6	-3,3	-33,5	-11,9	-5,0	-2,9	-10,3	-13,4
oltre 100.000.000 ***	78,6	63,1	8,0	39,3	-29,6	-22,5	15,4	-5,6
Totale	-8,5	8,5	-33,4	1,9	-5,1	-10,1	-10,3	-10,9

* La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 euro a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando)

** Il decreto legislativo n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), ha elevato da 500.000 a 1.000.000 di euro la soglia entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando).

*** A settembre 2011 pubblicato dall'ANAS un bando da 3 miliardi di euro, per il rinnovo della concessione relativa agli interventi di adeguamento e di manutenzione straordinaria dell'Autostrada A22 Brennero-Modena.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Di seguito si riporta l'elenco dei bandi di importo superiore ai 100 milioni di euro pubblicati tra gennaio e settembre 2011.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI DI IMPORTO SUPERIORE AI 100 MILIONI DI EURO PUBBLICATI TRA GENNAIO E SETTEMBRE 2011

DATA	ENTE	IMPORTO	DESCRIZIONE	REGIONE	CITTA'	TIPO APPALTO
13/09/2011	ANAS S.P.A. - UFFICIO GARE E CONTRATTI - VIA MONZAMBANO N. 10 - 00185 - ROMA - (RM)	3.000.000.000	PROCEDURA RISTRETTA: Affidamento in Concessione delle attivita' di costruzione relative alla realizzazione degli investimenti di adeguamento e di manutenzione straordinaria dell'Autostrada A22 Brennero - Modena di km 314, di completamento della realizzazione degli interventi previsti nella convenzione sottoscritta in data 29 luglio 1999 tra l'ANAS S.p.A. e la Societa' Autostrada del Brennero S.p.A.	TRENTINO; VENETO; EMILIA; TRENTO	BELLUNO; PADOVA; ROVIGO; TREVISO; VICENZA; VERONA; VICENZA; BOLOGNA; FERRARA; FORLI'; MODENA; PARMA; PIACENZA; RAVENNA; REGGIO EMILIA; RIMINI; BOLZANO	Concessione attivita' di costruzione
16/08/2011	COMUNE DI VERONA - C.D.R. MOBILITA' E TRAFFICO	802.080.337	PROCEDURA RISTRETTA: progettazione, realizzazione e gestione del collegamento stradale per il completamento dell'anello circonvallatorio a Nord - Traforo delle Torricelle.	VENETO	VERONA	Lavori stradali
22/04/2011	ITALFERR S.P.A.	422.061.832	PROCEDURA APERTA: Progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori per la realizzazione della nuova sede ferroviaria, del raddoppio del tratto Cefalu' Ogliastrillo - Castelbuono, della linea Palermo - Messina, di lunghezza di km. 12,3 circa, interamente in variante su doppio binario, compresa la costruzione delle gallerie Cefalu', S. Ambrogio e Malpertugio.	SICILIA	POLLINA; CEFALU'	Costruzione ferroviari
21/04/2011	COMMISSARIO DELEGATO EX ART. 1 LEGGE 01/2011 E DPGR N. 44/2011 - C/O ASSESSORATO AMBIENTE REGIONE CAMPANIA	349.353.000	PROCEDURA DI GARA NON DICHIARATA: Progettazione ed esecuzione per realizzazione e gestione termovalorizzatore di Napoli Est.	CAMPANIA	NAPOLI	Realizzazione termovalorizzatore
12/08/2011	AUTOCAMIONALE DELLA CISA SPA	321.822.661	PROCEDURA RISTRETTA: Affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione lavori relativi a: Corridoio plurimodale Tirreno-Brennero. Raccordo autostradale tra l'Autostrada della Cisa - Fontevivo (PR) e l'Autostrada del Brennero - Nogarele Rocca (VR) - I lotto.	EMILIA	PARMA	Lavori stradali
05/07/2011	INFRASTRUTTURE LOMBARDE S.P.A.	174.079.496	PROCEDURA RISTRETTA: Progettazione definitiva ed esecutiva e la esecuzione dei lavori - Affidamento del contratto di concessione di costruzione e gestione, ai sensi dell'art. 144 del d.lgs. 163/2006, relativo all'intervento di potenziamento, ampliamento e ristrutturazione del presidio dell'azienda ospedaliera San Gerardo di Monza.	LOMBARDIA	MONZA	Gestione presidio
30/08/2011	AZIENDA SANITARIA LOCALE N.6 DI LIVORNO - DIPARTIMENTO TECNICO	173.481.112	PROJECT FINANCING: Costruzione in Livorno "Localita' Banditella bassa denominata Zona basso morfologico RSA Pascoli" del nuovo Presidio ospedaliero di Livorno, comprensivo dell'ospedale di comunita', dell'Hospice e della riabilitazione ospedaliera nonche' della riqualificazione dei padiglioni 4° e 5° in RSA del vecchio presidio ospedaliero sito in viale V. Alfieri n. 36 e delle opere necessarie allo avvio dell'ospedale nonche' della gestione dei servizi non sanitari dell'opera e delle infrastrutture aziendali.	TOSCANA	LIVORNO	Costruzione presidio ospedaliero
09/08/2011	AUTORITA' PORTUALE DI CIVITAVECCHIA	158.281.268	PROCEDURA RISTRETTA: Realizzazione dell'intervento denominato "Primo lotto funzionale opere strategiche per il porto di Civitavecchia": prolungamento Antemurale Colombo, Darsena Traghetti, Darsena Servizi.	LAZIO	CIVITAVECCHIA	Opere porto
08/06/2011	ITALFERR S.P.A. SOCIETA' CON SOCIO UNICO SOGGETTA ALL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI FERROVIE DELLO STATO S.P.A.	152.152.175	PROCEDURA APERTA: Progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori per la realizzazione del quadruplicamento della tratta ferroviaria compresa tra Rho (e) e Parabiago (f), nonche' del raccordo Y e dei correlati interventi sulla tratta Parabiago-Busto Arsizio, nell'ambito della prima fase funzionale del potenziamento Rho-Gallarate.	LOMBARDIA	PARABIAGO; CANGRATE; CASTELLANZA; VANZAGO; NERVIANO; BUSTO ARSIZIO; POGLIANO MILANESE; RHO; PREGNANA MILANESE	Progetto esecuzione lavori ferroviari
05/07/2011	AUTORITA' PORTUALE DI TRIESTE	132.432.472	PROCEDURA DI GARA NON DICHIARATA: Progettazione ed esecuzione - Affidamento di una concessione, della durata massima di 30 anni dalla conclusione dei lavori, volta alla progettazione, costruzione, manutenzione e gestione della piattaforma logistica tra lo scalo legnami e l'ex-italsider, nell'hub portuale di Trieste.	FRIULI	TRIESTE	Gestione piattaforma
05/08/2011	COMMISS. DELEG. ART. 1 DELL'ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DEL 21.12.2007 N. 3635 E N. 3836 DEL 18.12.2009 C/O AUTORITA' REGIONALE STAZIONE UNICA APPALTANTE-REGIONE CALABRIA	126.174.452	PROCEDURA RISTRETTA: Affidamento del contratto di concessione di costruzione e gestione ai sensi dell'art. 144 del D.Lgs. 163/06 relativo all'intervento di realizzazione del Nuovo Ospedale della Piana di Gioia Tauro.	CALABRIA	PALMI	Realizzazione del nuovo ospedale
24/05/2011	AUTORITA' REGIONALE - STAZIONE UNICA APPALTANTE REGIONE CALABRIA	119.307.847	PROCEDURA RISTRETTA: Affidamento del contratto di concessione di costruzione e gestione ai sensi dell'art. 144 del D.Lgs. 163/06 relativo all'intervento di realizzazione del Nuovo Ospedale della Sibaritide.	CALABRIA	CORIGLIANO CALABRO	Realizzazione del nuovo ospedale
24/05/2011	AUTORITA' REGIONALE - STAZIONE UNICA APPALTANTE REGIONE CALABRIA	118.411.858	PROCEDURA RISTRETTA: Affidamento del contratto di concessione di costruzione e gestione ai sensi dell'art. 144 del D.Lgs. 163/06 relativo all'intervento di realizzazione del Nuovo Ospedale di Vibo Valentia.	CALABRIA	VIBO VALENTIA	Costruzione e gestione ospedale
12/04/2011	MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI - PROVVEDITORATO ALLE OO.PP. PER LA LOMBARDIA E LIGURIA	109.204.000	PROCEDURA RISTRETTA: Progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di realizzazione della Metrotranvia Milano - Parco Nord - Seregno.	LOMBARDIA	BRESSO; CORMANO; CUSANO MILANINO; DESI; MILANO; NOVA MILANESE; PADERNO DUGNANO; SEREGNO	Realizzazione della metrotranvia
09/06/2011	COMMISSARIO DELEGATO EX OPCM DEL 12.3.2010, N. 3858	106.530.631	PROCEDURA APERTA: Opere di completamento della galleria alternativa alla galleria "Pavoncelli" dell'acquedotto Sele-Calore detta "Pavoncelli bis" - Progettazione esecutiva ed esecuzione di una centrale idroelettrica e delle opere di derivazione della risorsa idrica da turbinare dalla condotta in galleria Cassano Irpino - Caposele; opere di sistemazione esterna.	CAMPANIA	CONZA DELLA CAMPANIA; CAPOSELE	Completamento galleria

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Enti appaltanti

Disarticolando i bandi di gara pubblicati nei primi 9 mesi del 2011 per ente appaltante, si osserva che la gran parte delle stazioni appaltanti sperimenta un calo nel numero di avvisi pubblicati. In termini di importo, **il valore posto in gara risulta diminuire sensibilmente per gli enti locali (in particolare le regioni, -66,2%), le società dei servizi pubblici locali (-31,2%) e le concessionarie autostradali (-75,3%).**

Gli enti locali, che rappresentano il 15,7% del mercato, nei primi nove mesi del 2011 hanno ridotto l'importo complessivamente bandito del 13,9% (un miliardo di euro in meno rispetto all'analogo periodo 2010, concentrato per 970 milioni nelle regioni), mentre per quanto riguarda le società dei servizi pubblici locali, che rappresentano il 7,6% della domanda, il calo registrato in termini di importo è stato di 630 milioni di euro (-31,2%).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER ENTE APPALTANTE IN ITALIA

Ente appaltante	Importi in milioni di euro						composiz. %			
	Anno 2009		Anno 2010		gen-set 2011		Anno 2010		gen-set 2011	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Amministrazioni dello Stato	473	1.628	573	1.264	373	1.418	3,7	4,7	3,6	7,8
Enti Locali	11.672	9.774	10.906	10.175	7.296	6.609	70,2	38,1	70,0	36,4
di cui:										
- Regioni	276	957	239	1.790	152	494	1,5	6,7	1,5	2,7
- Province	1.705	2.342	1.385	1.746	1.041	1.038	8,9	6,5	10,0	5,7
- Comuni	9.482	6.301	9.078	6.448	5.927	4.911	58,5	24,2	56,8	27,0
- Altri enti locali	209	174	204	191	176	166	1,3	0,7	1,7	0,9
Enti Pubblici Non Economici	1.854	3.415	1.709	3.166	1.259	2.417	11,0	11,9	12,1	13,3
di cui:										
- Autorità Portuali	95	635	63	333	60	579	0,4	1,2	0,6	3,2
- IACP (Azienda Edilizia Residenziale)	471	643	409	448	331	428	2,6	1,7	3,2	2,4
- ASL-USL	364	471	426	1.187	289	489	2,7	4,4	2,8	2,7
- Università	201	385	156	252	109	274	1,0	0,9	1,0	1,5
- Ospedali	232	778	239	455	174	247	1,5	1,7	1,7	1,4
- Altri enti pubblici non economici	491	503	416	492	296	400	2,7	1,8	2,8	2,2
Enti Pubblici Economici	224	323	207	313	168	358	1,3	1,2	1,6	2,0
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (Municipalizzate)	766	5.450	978	2.713	566	1.388	6,3	10,2	5,4	7,6
Società a Partecipazione Pubblica (comprese le società concessionarie)	1.159	8.098	1.018	8.421	678	5.651	6,6	31,5	6,5	31,1
di cui:										
- Ferrovie (*)	273	1.823	287	1.233	177	1.105	1,8	4,6	1,7	6,1
- ANAS	604	3.478	512	3.711	360	3.428	3,3	13,9	3,5	18,9
- Società concessionarie per Autostrade	160	1.784	125	3.159	75	742	0,8	11,8	0,7	4,1
- Altre società a partecipazione pubblica	175	1.262	151	611	110	576	1,0	2,3	1,1	3,2
Società Concessionarie di Servizi	53	250	57	293	44	201	0,4	1,1	0,4	1,1
Altri Enti(*)	156	754	80	352	45	132	0,5	1,3	0,4	0,7
Totale	16.357	29.692	15.528	26.697	10.429	18.174	100,0	100,0	100,0	100,0

(*) L'ente "Ferrovie" comprende: Fs Spa, Rfi, Italferr, Tav, Grandi Stazioni, Centostazioni, Metropolis, Concessionarie Fs, Cepav.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Negativo il risultato conseguito dalle concessionarie autostradali, le quali nei primi nove mesi del 2011 hanno sperimentato una contrazione del -75,3% nell'importo messo in gara. Il dato negativo emerge dal confronto con i livelli elevati del 2010, attribuibili in larga parte alla pubblicazione a giugno 2010 di un bando da 2,3 miliardi di euro da parte di Autostrada Pedemontana Lombarda Spa.

La struttura del mercato dei lavori pubblici in Italia

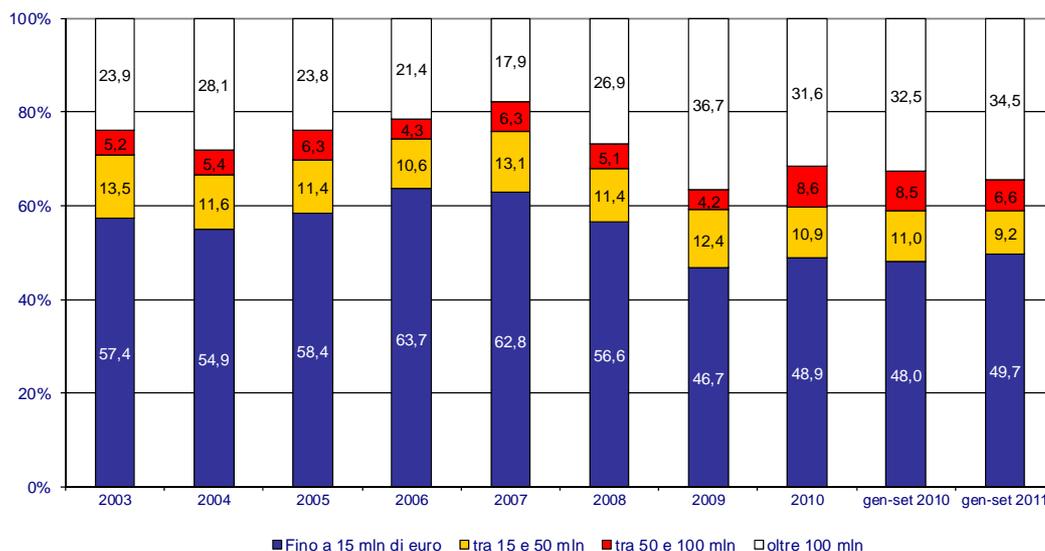
Nei primi nove mesi del 2011 la struttura del mercato presenta una composizione percentuale in linea con quella osservata nel biennio passato: la domanda di lavori pubblici è costituita per circa la metà da bandi sotto i 15 milioni di euro, per un terzo da lavori oltre i 100 milioni e per circa il 17% da bandi compresi tra 15 e 100 milioni di euro.

Va segnalato che l'andamento fortemente negativo fatto registrare nei primi nove mesi del 2011 dai bandi di medio- grande taglio, tra i 18,6 e i 100 milioni di euro, ha comportato rispetto al 2010 una riduzione della quota percentuale sul totale delle classi di importo 15-50 e 50-100 milioni.

Nei primi 9 mesi del 2011 la quota delle gare tra i 15 e i 50 milioni è passata dall'11% del valore totale di gennaio-settembre 2010 al 9,2% dei primi nove mesi del 2011; mentre la quota delle gare tra i 50 e i 100 milioni è passata dall'8,5% al 6,6%.

Tali riduzioni hanno determinato contestuali incrementi nella quota percentuale della classe dei bandi fino a 15 milioni di euro (passati dal 48% dei primi 9 mesi del 2010 al 49,7% del 2011) e per i bandi di importo superiore ai 100 milioni (dal 32,5% al 34,5%).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA
Composizione % sul valore



Elaborazione Ance su dati Infoplus

La struttura del mercato dei lavori pubblici con l'integrazione dei dati Avcp

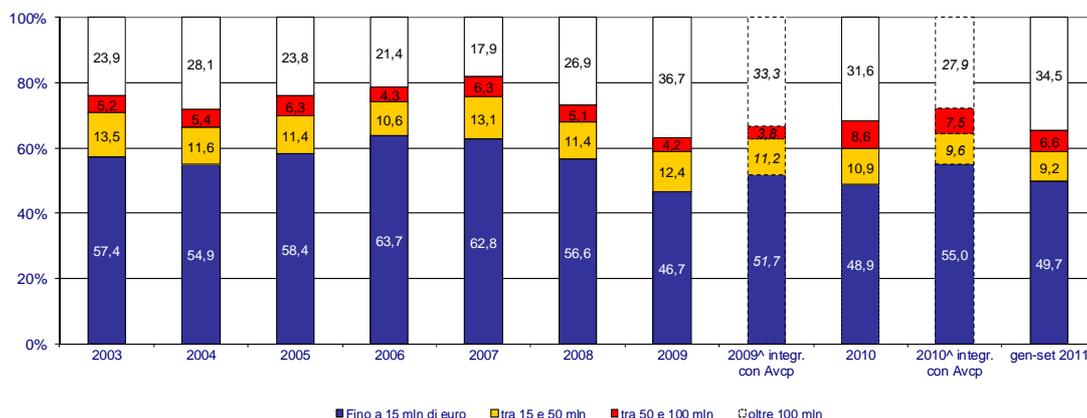
Al fine di delineare un quadro più completo sulla domanda di lavori pubblici, si effettua un confronto tra i dati Ance-Infoplus sui bandi di gara pubblicati con i dati rilevati dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture, che comprendono bandi e inviti.

I dati dell'Avcp sono disponibili fino al primo semestre 2011, pertanto il confronto verrà svolto relativamente al periodo disponibile.

Sui dati Ance-Infoplus riferiti ai bandi pubblicati, incide l'applicazione della legge 201/2008, entrata in vigore il 22 dicembre 2008, che avendo elevato da 100 mila euro a 500 mila euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata, ha sottratto alla rilevazione quei lavori che in passato erano soggetti all'obbligo di pubblicazione. *Ne consegue che a decorrere dal 2009 i dati non sono perfettamente omogenei con quelli degli anni passati, in quanto sottostimano i lavori di importo inferiore a 500 mila euro.*

Si è perciò scelto di integrare i dati della rilevazione dei bandi con il dato dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture³⁶ relativo al valore complessivo dei lavori di importo compreso tra 150 mila e 500 mila euro, al fine di includere nell'analisi della struttura della domanda anche quei lavori non soggetti a pubblicazione che sfuggono alla rilevazione Ance-Infoplus.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA
Composizione % sul valore



[^] Integrazione con dato Avcp (bandi e inviti) per la classe 150.000 - 500.000 euro.
Elaborazione Ance su dati Infoplus e Avcp

Con l'integrazione dei bandi e inviti rilevati dall'Avcp, che garantiscono una maggior copertura per la classe 150.000-500.000 euro, la struttura percentuale della domanda di lavori pubblici nel 2009 e nel 2010 è sostanzialmente analoga a quella risultante dalla banca dati Ance-Infoplus.

Dal grafico si evince che negli anni 2009 e 2010 i bandi superiori ai 100 milioni di euro rappresentano circa un terzo della composizione totale e questo ha comportato, rispetto agli anni passati, un contestuale abbassamento della quota dei lavori di piccolo taglio, che oggi rappresentano circa la metà della domanda.

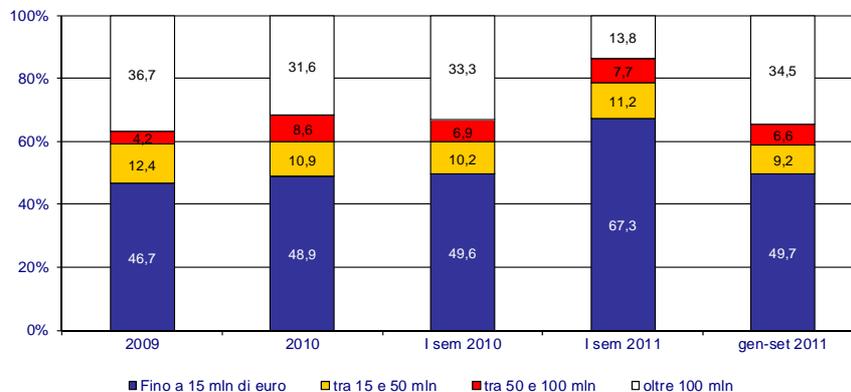
Anche con l'integrazione dei dati dell'Avcp relativi al primo semestre 2011, la struttura della domanda di lavori pubblici resta sostanzialmente analoga a quel-

³⁶ Il dato dell'Avcp - a differenza della banca dati Ance Infoplus che si basa sui bandi soggetti a pubblicazione - si riferisce a tutte le procedure di gara attivate dalle stazioni appaltanti mediante apposita comunicazione all'Avcp. Sono dunque compresi sia i bandi pubblicati (nel caso di procedura aperta, ristretta e negoziata previa pubblicazione del bando), sia gli inviti (nel caso di procedura negoziata senza pubblicazione del bando).

la risultante dalla banca dati Ance-Infoplus. Tuttavia, poiché tra giugno e settembre la pubblicazione di alcuni bandi di importo elevato ha sensibilmente modificato la struttura della domanda, si è scelto di utilizzare i dati del primo semestre 2011 come confronto tra le due banche dati.

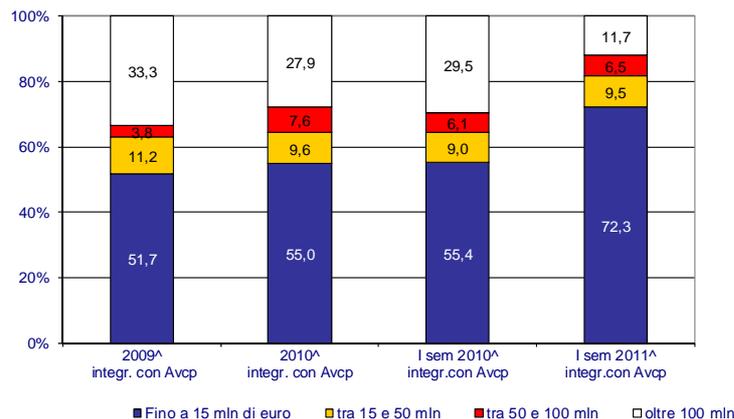
I grafici seguenti mostrano la composizione percentuale del valore complessivo per classi di importo posto in gara nel 2009, nel 2010 e nel primo semestre 2010 e 2011 (i dati Ance-Infoplus includono anche i primi nove mesi del 2011). I 5 istogrammi del primo grafico riproducono la struttura del mercato che emerge dall'elaborazione dei dati Ance Infoplus. Nel secondo grafico, gli istogrammi sono stati ottenuti integrando la base dati Ance con i dati dell'Avcp relativi a bandi e inviti di importo compreso tra 150.000 e 500.000 euro.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA
Composizione % sul valore



Elaborazione Ance su dati Infoplus

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA
Composizione % sul valore



^ Integrazione con dato Avcp (bandi e inviti) per la classe 150.000 - 500.000 euro.
Elaborazione Ance su dati Infoplus e Avcp

BOX – IL PROJECT FINANCING PER L'INFRASTRUTTURAZIONE DEL PAESE

Nella difficile situazione che l'economia del Paese sta attraversando, il rilancio infrastrutturale può svolgere un importante ruolo di traino per lo sviluppo.

*Nel contesto di razionamento di risorse pubbliche per le infrastrutture occorre, quindi, porre in essere tutti gli strumenti in grado di **agevolare il ricorso ai capitali privati** per investimenti in opere di pubblica utilità.*

Il ricorso ai capitali privati rappresenta un'importante opportunità per l'ammodernamento infrastrutturale del nostro Paese e per un'offerta di servizi più efficienti e innovativi.

L'attenzione dimostrata negli ultimi anni, soprattutto dagli Enti locali, verso questo strumento, appare evidente dal numero di gare bandite per la realizzazione di varie tipologie di opere pubbliche.

Il crescente numero di gare bandite si spiega con la volontà di sfruttare le risorse finanziarie, il know how e le capacità progettuali dei privati, oltre che con la consapevolezza del ruolo giocato dai lavori pubblici sulla crescita dell'economia nazionale.

Non a caso, secondo l'Unità Tecnica Finanza di Progetto, nel 2009 e nel 2010 rispettivamente il 25,9% e il 21,1% delle gare per la realizzazione di opere pubbliche sono state bandite con le procedure della finanza di progetto.

Non sempre, però, l'iter di gara si conclude con un'aggiudicazione. Il numero di gare aggiudicate è nettamente inferiore rispetto a quelle bandite.

Ancora meno sono le gare che arrivano al closing finanziario.

Rispetto agli altri Paesi europei, l'Italia è il fanalino di coda per numero di opere realizzate in project financing.

Secondo Banca d'Italia, dal 1990 al 2009, nel Regno Unito le opere pubbliche realizzate con capitali privati sono state il 67% del totale, in Spagna il 10%, mentre in Italia soltanto il 2%.

Appare evidente, quindi, la presenza di problemi nell'iter procedurale che ostacolano il corretto uso di tale strumento ricco di importanti potenzialità per il miglioramento infrastrutturale del nostro Paese.

*Non a caso, nella presentazione delle linee programmatiche del proprio Governo, il premier Mario Monti ha sottolineato come sia “[...] **necessario intervenire sulla regolamentazione del project financing, in modo da ridurre il rischio associato alle procedure amministrative**”.*

Il Libro verde sui PPP adottato dalla Commissione europea nel 2004 ha sottolineato l'esigenza di una maggiore chiarezza del quadro regolamentare, nel quale siano definiti in modo chiaro ed esaustivo i ruoli e le responsabilità della Pubblica Amministrazione e dei privati.

Nel recente DL 201/2011, cosiddetto “Salva Italia”, sono state inserite delle modifiche alla normativa del project financing che, però, non appaiono risolutive delle criticità presenti nel sistema italiano e, in alcuni casi, rischiano di imporre alterazioni non trascurabili.

Ad esempio, la norma interviene sulla possibilità di offrire, come prezzo, un bene o un diritto edificatorio, superando il preesistente criterio di strumentalità e connessione dell'opera da realizzare.

La cancellazione del collegamento dei beni immobili ceduti, soprattutto per opere di notevoli dimensioni e importo, determina il rischio di sottrazione al mercato di interi ambiti di sviluppo urbano, ad esclusivo vantaggio dei concessionari.

Tra le altre disposizioni del decreto, positiva appare, invece, la gestione, in via anticipata rispetto alla realizzazione dell'investimento, di opere direttamente connesse a quelle oggetto della concessione.

Alcune perplessità desta la norma che prevede la possibilità, per le nuove opere di importo superiore ad 1 miliardo di euro, di estendere la durata delle concessioni fino a cinquanta anni.

Il costo dell'intervento come discriminante per un allungamento delle concessioni appare privo di senso economico. La disposizione attualmente in vigore, infatti, prevede che la durata delle concessioni sia, di norma, minore di trent'anni, lasciando alla valutazione specifica la previsione di un allungamento. Non si comprende perché solo nel caso di interventi di grandi dimensioni si ammetta un diverso limite temporale.

Positiva, invece, appare la norma che affida all'ISVAP (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni) il compito di stabilire a quali condizioni le imprese di assicurazioni possano utilizzare, a copertura delle proprie riserve tecniche, attivi costituiti da investimenti nel settore delle infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, aeroportuali, ospedaliere, delle telecomunicazioni e della produzione e trasporto di energia e fonti energetiche.

Tali investimenti possono essere rappresentati da azioni di società esercenti la realizzazione e la gestione delle infrastrutture, da obbligazioni emesse da queste ultime e da quote di fondi comuni di investimento che investano nelle predette iniziative.

Viene, infine, prevista una modifica alla norma, contenuta nella recente Legge di stabilità per il 2012, sulla defiscalizzazione delle infrastrutture in PPP. Tale disposizione, precedentemente introdotta esclusivamente per nuove infrastrutture autostradali, prevede l'estensione del ricorso alla defiscalizzazione anche per le società di progetto impegnate nella realizzazione di metropolitane, porti e dei collegamenti stradali e ferroviari inerenti i porti nazionali appartenenti alla rete strategica transeuropea.

BOX – I BANDI DI GARA E GLI AFFIDAMENTI DIRETTI DELLE CONCESSIONARIE AUTOSTRADALI

Nel corso degli ultimi anni, il mercato dei bandi di gara delle concessionarie autostradali è stato caratterizzato da **due tendenze opposte**.

Da una parte, in un contesto di ripresa degli investimenti, si è registrato un **forte aumento dei bandi di gara pubblicati dalle concessionarie pubbliche** (+49% nel biennio 2009-2010 rispetto al biennio precedente).

Dall'altra, l'ingente ricorso ad affidamenti "in house" da parte delle **concessionarie private** -che gestiscono il 76% della rete autostradale- ha determinato un **forte calo dei bandi di gara pubblicati da queste concessionarie** (-57% nel biennio 2009-2010 rispetto al biennio precedente).

BANDI DI GARA DELLE SOCIETÀ CONCESSIONARIE AUTOSTRADALI NEL PERIODO 2007-2010

Valori in milioni di euro

Tipologia concessionaria	Biennio 2007-2008		Biennio 2009-2010		Var.% Biennio 2009-2010/ Biennio 2007-2008	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Società a maggioranza privata	250	1.404,6	103	601,4	-58,8	-57,2
di cui controllate da Atlantia S.p.A.	215	1.342,6	81	562,5	-62,3	-58,1
di cui controllate SIAS S.p.A.	35	62,0	22	38,9	-37,1	-37,2
Società a maggioranza pubblica¹	147	653,2	164	975,6	11,6	49,3

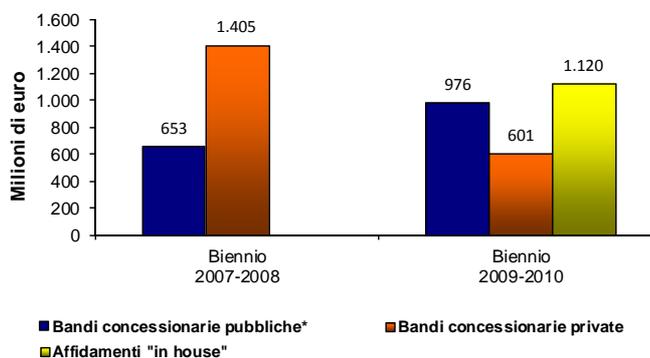
¹Al netto di Autovie Venete S.p.a.: La società concessionaria a maggioranza pubblica è commissariata ai sensi dell'O.P.C.M. n°3702 del 5 settembre 2008 e, di conseguenza, può derogare alla normativa sugli appalti pubblici. Benché risulti abbia pubblicato tutti i bandi di gara relativi a lavori, non è stata inclusa nel totale delle società concessionarie a maggioranza pubblica

Elaborazioni Ance su dati Infoplus

In altre parole, **una parte importante del mercato dei bandi di gara delle concessionarie autostradali -più di 1,1 miliardo di euro (di cui 670 milioni nel 2010)- è scomparsa a seguito dell'introduzione, ad inizio 2009 (L.14/2009), per i concessionari privati, della possibilità di affidare in via diretta -senza gara d'appalto- fino al 60% dei lavori a società loro controllate o collegate.**

Questa possibilità appare **fortemente lesiva delle concorrenza dal momento che le società concessionarie private autorizzate oggi ad effettuare affidamenti diretti ("in house") sono diventate titolari delle relative concessioni senza che sia stata bandita una gara per la realizzazione di lavori.**

BANDI E AFFIDAMENTI IN HOUSE DELLE SOCIETÀ CONCESSIONARIE AUTOSTRADALI
Importi in milioni di euro



* Al netto di Autovie Venete: la società concessionaria a maggioranza pubblica è commissariata ai sensi dell'O.P.C.M. n°3702 del 5 settembre 2008 e, di conseguenza, può derogare alla normativa sugli appalti pubblici. Benché risulti abbia pubblicato tutti i bandi di gara relativi a lavori, non è stata inclusa nel totale delle società concessionarie a maggioranza pubblica

Elaborazione e stime Ance su dati Infoplus, Bilanci annuali delle società autostradali e documenti pubblici

Il mercato dei servizi pubblici locali

Le politiche di privatizzazione che si sono succedute dagli anni '90 ad oggi nel settore dei servizi pubblici locali, mosse da una motivazione puramente finanziaria, non hanno imposto contestuali processi di liberalizzazione dei mercati. Il risultato è stata la creazione di numerosi monopoli locali, che stanno imponendo un prezzo molto alto alla qualità dei servizi offerti e un livello del tutto insufficiente di investimenti.

Solo per il settore idrico, Federutility, nel "Blue Book 2011", stima un fabbisogno di investimenti pari a 65 miliardi di euro.

E' un giudizio di complessiva inefficienza condiviso da tutti i principali osservatori.

Negli ultimi anni, l'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture (AVCP), ha più volte evidenziato la difficile e lenta affermazione del principio di evidenza pubblica nella procedura di affidamento della gestione dei servizi pubblici locali e il conseguente mancato compimento dei processi di liberalizzazione avviati.

L'Autorità, inoltre, ha riscontrato la non conformità degli affidamenti dei servizi pubblici locali alle normative generali e settoriali applicabili, e un eccessivo ricorso a procedure *in house*, oltre i limiti consentiti.

Anche la Corte dei Conti ha messo in luce alcune problematiche nella gestione dei servizi pubblici locali, evidenziando come il numero crescente di organismi partecipati dagli enti locali costituisca una forzatura delle regole poste a tutela della concorrenza.

A questo proposito, nell'Indagine delle partecipazioni in società ed altri organismi da parte di Comuni e Province" (Deliberazione n. 14/AUT/2010/FRG del 30 giugno 2010), la Corte dei Conti ha accertato che in Italia esistono 5.860 organismi partecipati da Enti Locali (Comuni e Province) di cui 2.041 che si occupano di servizi pubblici locali, quali ambiente-rifiuti, idrico, trasporti, energia-gas.

SERVIZI PUBBLICI LOCALI GESTITI DA ORGANISMI PARTECIPATI DA COMUNI E PROVINCE - Distribuzione per categoria

	Organismi partecipati	Incidenza %
Ambiente	604	29,6
Idrico	557	27,3
Trasporto	485	23,8
Energia	395	19,4
Totale	2.041	100

Elaborazione Ance su dati Corte dei Conti

Oltre il 74% degli organismi partecipati che si occupano di servizi pubblici locali ha forma societaria.

**SERVIZI PUBBLICI LOCALI GESTITI DA
ORGANISMI PARTECIPATI DA COMUNI E
PROVINCE - Distribuzione per forma giuridica**

	<i>Organismi partecipati</i>	<i>Incidenza %</i>
S.p.a	906	44,4
S.r.l	488	23,9
Società cooperativa	49	2,4
Società consortile	68	3,3
Consorzio	347	17,0
Fondazione	2	0,1
ATO	127	6,2
Altro	52	2,5
Non dichiarato	2	0,1
Totale	2.041	100

Elaborazione Ance su dati Corte dei Conti

Sotto il profilo delle quote di partecipazione al capitale sociale, la Corte dei conti ha evidenziato, per tutti gli organismi partecipati, la prevalenza delle società miste a prevalenza pubblica che rappresentano circa il 40% del totale. A queste seguono le società miste a prevalenza privata, le società totalmente partecipate da più enti e le società totalmente partecipate da un unico ente.

Secondo l'indagine della Corte dei Conti, nei servizi pubblici locali si concentra il 37,7% delle società costantemente in perdita e il settore dei trasporti, seguito da ambiente e rifiuti, presenta la percentuale più alta delle società in perdita.

Le ragioni della generale inefficienza della gestione dei servizi pubblici italiani vanno ricercate anche nell'elevata instabilità del quadro normativo, che ha visto negli anni il susseguirsi di diversi interventi in tema di servizi pubblici locali.

Da ultimo si segnala la manovra di Ferragosto (DL 138/2011) che è intervenuta in materia di servizi pubblici locali riproponendo, di fatto, l'impianto normativo dell'art. 23-bis del DL 112/2008, cosiddetto decreto "Ronchi-Fitto", abrogato dal referendum popolare del 12 giugno 2011.

L'intervento del Governo, però, ha escluso l'applicabilità della riforma al settore idrico, circoscrivendo gli effetti del referendum a questo settore, vero obiettivo del confronto referendario.

Rispetto al testo abrogato dal referendum la norma introduce una **verifica periodica, da parte degli enti locali, circa la realizzabilità di una gestione concorrenziale dei servizi pubblici locali**, liberalizzando tutte le attività economiche e limitando l'affidamento in esclusiva solo nei casi in cui, in base ad un'analisi di mercato, la libera iniziativa economica privata non risulti idonea a garantire un servizio rispondente ai bisogni della comunità.

Qualora l'ente locale, a seguito della verifica, intenda procedere all'affidamento in esclusiva dovrà conferire la gestione di servizi pubblici locali in favore di im-

prenditori o di società individuati mediante **procedure competitive ad evidenza pubblica** che rispettino una serie di principi e di standard.

Analogamente al decreto “Ronchi-Fitto” è previsto, tra le forme ordinarie di conferimento della gestione dei servizi pubblici locali, l’affidamento a favore di **società a partecipazione mista pubblica e privata**, a condizione che la selezione del socio privato avvenga mediante la cosiddetta “**gara a doppio oggetto**”, ovvero mediante procedura competitiva ad evidenza pubblica avente ad oggetto, al tempo stesso, la qualità di socio, al quale deve essere attribuita una partecipazione non inferiore al 40 per cento, e l’attribuzione dei compiti operativi connessi alla gestione del servizio.

In merito alla **realizzazione degli investimenti**, la norma precisa che **il socio privato, individuato mediante gara a doppio oggetto, potrà realizzare i lavori connessi alla gestione del servizio esclusivamente se in possesso dei requisiti necessari e se nell’oggetto della gara espletata, sia stata esplicitamente prevista sia la gestione che l’esecuzione di specifici lavori.**

Ciò vuol dire che alla base della gara deve essere posto un preciso progetto industriale che dovrebbe tutelare le imprese e garantire la trasparenza e la concorrenza sul mercato.

Nel caso, invece, la gara abbia avuto ad oggetto esclusivamente la gestione del servizio gli eventuali lavori necessari al corretto funzionamento del servizio dovranno essere appaltati a terzi con le procedure ad evidenza pubblica previste dalla legislazione vigente.

Per quanto riguarda gli **affidamenti in house**, il nuovo impianto normativo si differenzia da quello precedente per un aspetto di rilievo, che riguarda la scelta tra procedura ad evidenza pubblica o affidamento diretto del servizio.

La normativa precedente, infatti, prevedeva la gara come strumento privilegiato per l’affidamento del servizio, derogabile solo in presenza di situazioni eccezionali che, a causa di particolari caratteristiche economiche, sociali, e ambientali del contesto di riferimento non consentissero il ricorso al mercato. In tali situazioni l’affidamento *in house* era consentito previa richiesta dell’Antitrust.

Ora, invece, viene stabilita **una soglia, pari a 900.000 euro** al di sopra della quale la gara è sempre obbligatoria. La norma stabilisce, infatti, che qualora il valore economico del servizio oggetto dell’affidamento sia pari o inferiore a 900.000 euro annui, l’affidamento può avvenire a favore di società a capitale interamente pubblico che abbia i requisiti richiesti dall’ordinamento europeo per la gestione cd. “in house”³⁷.

³⁷ Il criterio del **controllo analogo** deve escludere qualsiasi autonomia del soggetto partecipato ed estrinsecarsi in un potere assoluto di direzione, coordinamento e supervisione da parte dell’amministrazione proprietaria, che riguarda l’insieme dei più importanti atti di gestione del soggetto partecipato, ossia, in concreto in un controllo funzionale, gestionale e finanziario stringente.

Il criterio dell’**attività prevalente** prevede che deve essere riferita all’amministrazione proprietaria la quasi totalità delle attività del soggetto contraente, in modo che il soggetto *in house* dipenda, per la sua sopravvivenza – dal punto di vista economico e strategico - . dagli incarichi ad esso affidati dalla stessa. Questo è il criterio della dipendenza economica. Le eventuali altre attività svolte dal soggetto devono rivestire un ruolo del tutto marginale. Questa situazione deve essere evidenziata da una precisa delimitazione dell’oggetto sociale e dal divieto di svolgere attività esterne al rapporto gerarchico.

A questo proposito l'Antitrust, con la Determinazione del 26 agosto 2011, ha espresso dubbi in merito all'importo della soglia, ritenuto troppo elevato, ed ha evidenziato il rischio che possa determinare la completa sottrazione dai meccanismi di concorrenza di alcuni settori di attività economica.

Infine, vale la pena evidenziare che la Legge di stabilità per il 2012 (Legge 183/2011) ha introdotto, tra l'altro, alcune modifiche ai **divieti per le società miste affidatarie dirette di servizi pubblici locali** di gestire servizi ulteriori o in ambiti territoriali diversi.

A questi soggetti, la precedente normativa vietava di operare in ambiti diversi in ragione della rendita di posizione di cui i soggetti partecipati da amministrazioni pubbliche godono. Quanto stabilito nella recente Legge di Stabilità 2012 appare, quindi, contrario a tale impostazione.

