



# **OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SUL SETTORE DELLE COSTRUZIONI**

**Edizione Gennaio 2009**

**- NOTA DI SINTESI -**

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

*30 gennaio 2009*

## NOTA DI SINTESI

**La crisi finanziaria contagia il settore delle costruzioni**

*Il cambiamento dello scenario economico e finanziario in atto in questi ultimi mesi ha indotto l'Ance ad avviare, a fine novembre 2008, una indagine straordinaria presso le imprese associate per verificare i preconsuntivi del 2008 e le valutazioni delle imprese per il 2009.*

**Indagine straordinaria sulle imprese associate: quadro drasticamente più negativo**

*Ne emerge un quadro più preoccupante di quello delineato solo tre mesi fa.*

*Per il 2008, sulla base dei risultati dell'indagine straordinaria il calo degli investimenti in costruzioni risulta del 2,3% in luogo della flessione pari all'1,1% pubblicata nell'Osservatorio di ottobre 2008.*

*Il comparto più difficoltà risulta essere quello delle opere pubbliche che, con una riduzione degli investimenti realizzati nel 2008 del 5,1% in termini reali rispetto all'anno precedente, peggiora ulteriormente il trend negativo in atto dal 2005 (-2,9% nel 2005; -3,0% nel 2006; -2,9% nel 2007).*

*Una situazione più negativa di quella evidenziata a ottobre si manifesta anche per la nuova edilizia abitativa. Si avvertono, inoltre, le prime difficoltà per l'edilizia non residenziale privata e per gli interventi di riqualificazione delle abitazioni.*

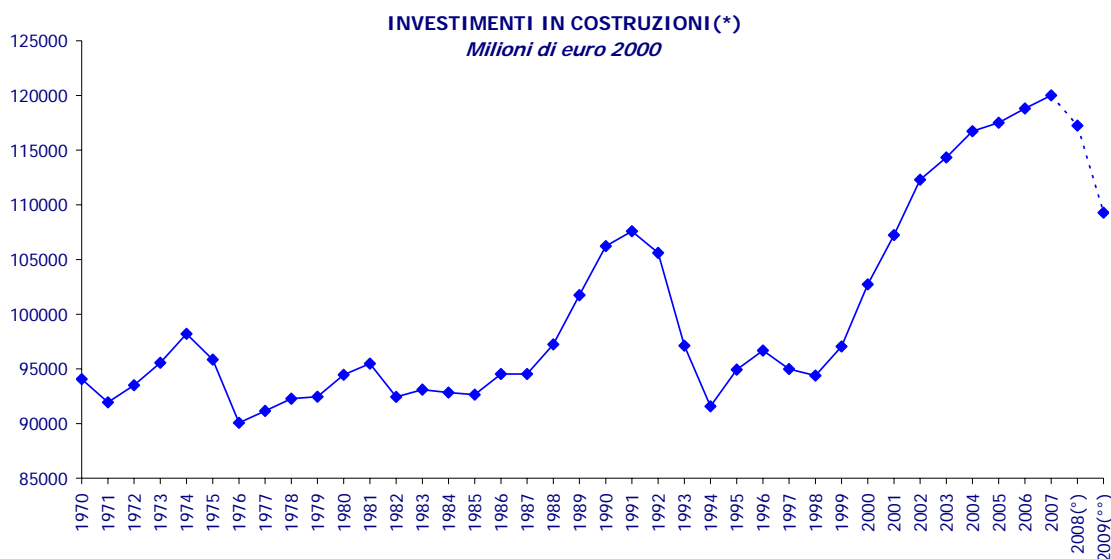
### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI <sup>(°)</sup>

	2007 milioni di euro	Stime Ance Ottobre 2008		Stime Ance Indagine rapida straordinaria Dicembre 2008	
		2008	2009	2008	2009
		Var. % in quantità		Var. % in quantità	
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>152.609</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,5</b>	<b>-2,3</b>	<b>-6,8</b>
.abitazioni (*)	82.929	-1,0	-1,2	-2,1	-6,5
- nuove (*)	39.933	-2,8	-3,0	-3,8	-9,2
- manutenzione straordinaria (*)	42.996	0,7	0,5	-0,6	-4,0
.non residenziali	69.680	-1,3	-2,0	-2,4	-7,1
- private (*)	40.261	0,5	-0,1	-0,5	-7,0
- pubbliche (*)	29.419	-3,7	-4,7	-5,1	-7,3

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

(\*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat



(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà  
 (°) Stime Ance  
 (°°) Previsioni Ance  
 Elaborazione Ance su dati Istat

### Previsioni per il 2009: allarmante calo dell'attività produttiva

*Per il 2009 le aspettative delle imprese sono nettamente più negative rispetto a quelle dichiarate appena tre mesi fa.*

*Le stime dell'indagine straordinaria mettono in luce, per il 2009, una riduzione dei livelli produttivi del settore delle costruzioni del 6,8% invece del -1,5% previsto a ottobre scorso.*

*Le imprese di costruzioni esprimono forti preoccupazioni per tutti i comparti di attività: -9,2% per la nuova edilizia abitativa, -7,3% per le opere pubbliche, -7,0% per le costruzioni non residenziali private e -4,0% per gli interventi di manutenzione delle abitazioni.*

*La crisi si estende a tutto il territorio nazionale ma si manifesta con maggiore intensità nel nord del paese ed in particolare nel nord-est (in Veneto si stima una flessione degli investimenti in costruzioni del 9,6%). Nel sud i livelli produttivi scendono, invece, meno rapidamente.*

### Impatto sui livelli occupazionali

*Le imprese prevedono, nel 2009, un calo dei livelli occupazionali settoriali del 6,5% corrispondente a circa 130.000 posti di lavoro in meno. Se si tiene conto anche degli effetti sui settori collegati alle costruzioni si può stimare un **calo complessivo di circa 200.000 occupati.***

*Se teniamo conto del calo occupazionale che si è già manifestato negli ultimi mesi del 2008 si può stimare un **calo complessivo di circa 250.000 occupati.***

*Negli ultimi mesi si è passati dalla preoccupazione per le ripercussioni che la crisi economica e finanziaria avrebbe potuto avere sullo sviluppo delle attività, alla verifica nei fatti delle sue conseguenze*

*sull'economia reale.*

*Negli ultimi mesi, le imprese hanno verificato nei fatti gli effetti della stretta creditizia e del calo della fiducia delle famiglie e delle imprese. A questo si è aggiunto il problema dei ritardi nei pagamenti della pubblica amministrazione a fronte di lavori eseguiti.*

*Le imprese di costruzioni sono costrette a rimandare o a rinunciare all'avvio di nuovi interventi di costruzione di iniziativa privata a causa della stretta creditizia operata dalle banche che richiedono il rientro immediato da alcune esposizioni e aumentano gli spread praticati.*

*Contestualmente aumenta l'incertezza della domanda sia del sistema produttivo che delle famiglie.*

*La stretta creditizia, il crollo delle borse, le condizioni del mercato finanziario tuttora precarie, stanno avendo effetti sempre più negativi sulla fiducia delle famiglie e delle imprese che tendono a ridurre i consumi e gli investimenti.*

*La crisi finanziaria in atto che rende difficile e oneroso l'accesso al credito, pesa ancor di più sulle imprese che realizzano lavori pubblici.*

*Sono moltissime, infatti, le imprese che denunciano ritardi nei pagamenti da parte della pubblica amministrazione per lavori eseguiti. Situazione, questa, che va ad aggravare il problema di liquidità delle imprese e che determina un rallentamento forzato dell'attività produttiva.*

**Mercato immobiliare: diminuiscono le compravendite di abitazioni ...**

*I dati provvisori dell'Agenzia del Territorio, riferiti ai primi nove mesi del 2008, confermano il forte rallentamento del mercato abitativo in Italia già in atto nel 2007. Nel periodo gennaio-settembre dello scorso anno il numero di compravendite risulta diminuito del 14,2% rispetto ai primi nove mesi del 2007 (-4,6% nel 2007 rispetto al 2006).*

*La riduzione delle compravendite si verifica soprattutto nei comuni non capoluoghi con una flessione del 14,9% nel periodo gennaio-settembre 2008, a fronte di un calo del 12,7% nelle città capoluogo.*

**...si riducono i prezzi di vendita delle abitazioni**

*Nel 2008, secondo Nomisma il mercato immobiliare residenziale ha registrato i primi segni negativi nei valori di scambio.*

*I prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane mostrano, per la prima volta dal 1998, anno in cui inizia il ciclo espansivo dei valori, una flessione del 2,4% in termini reali nel confronto con il secondo semestre 2007.*

*Le difficoltà del mercato immobiliare abitativo si manifestano anche nei tempi di vendita che tendono ad allungarsi (3,4 mesi del 2004 ai 5,8 mesi di oggi) e nella misura dello sconto sui prezzi richiesti dai venditori che tende ad ampliarsi (attualmente pari al 12,5% contro il 10% del 2005).*

**Gli effetti della crisi finanziaria reale: il razionamento del credito all'edilizia**

*Le valutazioni per il 2009 sono improntate ad un ulteriore raffreddamento del mercato sia in termini di valore che delle quantità scambiate.*

*Le imprese associate all'Ance segnalano grandi difficoltà nell'accesso al credito.*

*Secondo un'indagine svolta dall'Ance presso le imprese associate il 54,4% delle imprese ha sperimentato, negli ultimi mesi del 2008, maggiori difficoltà di accesso al credito.*

*Questo risultato evidenzia un netto peggioramento rispetto a settembre 2008, periodo nel quale la quota era limitata al 33,3%.*

*Le modalità con cui gli istituti di credito stanno attuando questa restrizione<sup>1</sup> sono diverse.*

*Il 56% del campione di aziende denuncia un allungamento dei tempi di istruttoria, il 55% un aumento dello spread praticato, il 46% una richiesta di garanzie aggiuntive, il 36,7% una riduzione della quota di finanziamento sull'importo totale dell'intervento (Loan to Value – LTV).*

*Ben 21,7% delle imprese hanno ricevuto la richiesta di rientro dai finanziamenti erogati da parte dell'istituto di credito con cui intrattengono i rapporti.*

**Il razionamento del credito compromette le decisioni d'investimento delle imprese**

***Questa situazione sta compromettendo le decisioni d'investimento delle imprese che sempre più spesso si trovano costrette a rinviare, se non addirittura ad annullare, gli interventi programmati.***

***Sono dati che descrivono una situazione in continuo cambiamento, che sta influenzando in maniera negativa non solo sulle decisioni di investimento delle imprese ma anche su quelle delle famiglie.***

*La riduzione della domanda abitativa è dovuta sia all'incertezza delle famiglie sulle disponibilità finanziarie future, sia al rialzo dei tassi d'interesse avvenuto nei primi dieci mesi del 2008.*

*A novembre 2008 è iniziato il calo dei tassi che è però stato in parte controbilanciato dall'**aumento degli spread** applicati dalle banche.*

***In Italia, inoltre, i mutui continuano ad essere più costosi rispetto alla media europea.***

*Basti pensare che, secondo dati della BCE, ad agosto 2008, il differenziale tra il tasso medio effettivamente praticato in Italia alle famiglie per i mutui a tasso fisso e quello praticato nell'area euro era pari a 0,84 punti percentuali.*

---

<sup>1</sup> La domanda sottoposta alle imprese prevedeva la possibilità di risposta multipla; per questa ragione la somma delle percentuali è maggiore del 100%.

*Secondo gli ultimi dati disponibili, il differenziale, nonostante si sia ridotto, rimane comunque inspiegabilmente ampio (0,36 punti percentuali).*

*Queste pratiche stanno contribuendo a deprimere la domanda immobiliare e rischiano di vanificare gli sforzi che la Banca Centrale Europea ed i Governi stanno facendo per superare la crisi.*

*Nel Bollettino Economico pubblicato a gennaio 2009, Banca d'Italia ha sottolineato che le banche italiane hanno varato da alcuni mesi politiche di credito restrittive e che tale impostazione non cambierà nei prossimi mesi. Nello stesso documento si sottolinea come "in Italia l'inasprimento dei criteri adottati per la concessione di prestiti alle imprese è leggermente più intenso di quello registrato nel complesso dell'area euro".*

*Questa chiusura delle banche verso il settore delle costruzioni non è ammissibile.*

*Le imprese ed i cittadini stanno accollandosi il costo della ricapitalizzazione delle banche senza che questa operazione possa dare benefici all'intera collettività.*

*Nell'immediato, è assolutamente necessario che le banche riducano gli spread già alti praticati alla clientela e abbandonino ogni politica finalizzata ad inasprire i criteri di accesso al credito.*

*In questo modo si potrebbe dare la spinta decisiva alla ripartenza del mercato immobiliare in quanto si tornerebbe ad un livello del costo dei mutui analogo a quello dell'inizio degli anni 2000.*

### **Alcune vie d'uscita dalla crisi**

#### ***Le risorse per le infrastrutture***

*Per superare la crisi economico-finanziaria in corso tutti gli osservatori, nazionali ed internazionali, ribadiscono il **ruolo anticiclico che possono svolgere gli investimenti infrastrutturali per la loro capacità di sostenere il reddito e l'occupazione.***

*Ma affinché gli investimenti pubblici possano effettivamente contribuire alla ripresa dell'economia è necessario da parte del Governo uno sforzo concreto, come quello avviato dai principali Paesi europei e dagli Stati Uniti, per assicurare risorse finanziarie adeguate all'avvio di un programma infrastrutturale di sviluppo.*

*Ad oggi, però, nonostante le dichiarazioni del Governo, nel nostro Paese manca un piano effettivo di rilancio delle infrastrutture.*

*Il piano di **16,6 miliardi di euro annunciato a gran voce nasconde una realtà ben diversa.***

*In primo luogo circa **3,7 miliardi riguardano spese correnti e di gestione** (acquisto di treni, contratti di servizio Stato-Regioni, Tirre-*

nia, ...) e pertanto non saranno destinati alle infrastrutture.

**Altri 7 miliardi sono risorse private** provenienti dalle concessioni autostradali e destinate alla realizzazione di grandi progetti (di cui 3,8 per l'autostrada Cecina-Civitavecchia): non si tratta dunque di risorse pubbliche.

La reale disponibilità in termini di risorse pubbliche effettivamente destinate alle infrastrutture si riduce quindi **a soli 6 miliardi** dei quali:

- **2,3 miliardi destinati alla prosecuzione delle grandi opere della Legge Obiettivo:** sono queste in realtà le uniche risorse aggiuntive effettivamente messe a disposizione dal Governo, che, tuttavia, potranno trasformarsi in cantieri solo in tempi medio-lunghi e che quindi avranno un impatto limitato nel breve periodo;

- **3,7 miliardi di euro** che potrebbero essere destinati ad un programma di investimenti infrastrutturali ma che non solo non rappresentano risorse aggiuntive (in quanto queste risorse provengono dalla riprogrammazione FAS - Fondo per le Aree Sottoutilizzate) ma risultano anche decisamente ridotti rispetto **ai 4,8 miliardi del Fas stanziati a fine 2007 e revocati dalla manovra d'estate (DL 112/2008) del Governo.**

Di fronte agli interventi straordinari messi in campo dai principali Paesi europei, le ultime misure introdotte dal Governo non modificano il quadro emerso nell'Osservatorio di ottobre 2008 che già sottolineava la gravità dei tagli alle risorse per nuove infrastrutture previsti nella Legge Finanziaria 2009.

La manovra di finanza pubblica per il 2009 e il decreto legge "anticrisi" fanno registrare **una riduzione delle risorse per nuove infrastrutture nel 2009 pari al 13,5% in termini reali** rispetto all'anno precedente.

Se si considera che una parte delle risorse del Fondo Aree Sottoutilizzate, comprese quelle destinate alle infrastrutture, sono state distolte dalla loro finalità originaria per essere destinate alla copertura di altre misure, la stima riportata può essere considerata ottimistica.

La riduzione delle risorse interessa i principali soggetti attuatori.

Per l'Anas è prevista una riduzione del 23% delle risorse previste per il 2009 dalla Finanziaria dello scorso anno, mentre per le Ferrovie dello Stato addirittura del 33%, con evidenti ripercussioni sull'attività degli enti nel corso dell'anno.

**Tutto questo appare sconcertante, e in totale contraddizione con le intenzioni espresse dall'Esecutivo.**

In un momento di grave crisi economica, con un'urgente necessità di sostenere con interventi pubblici la domanda aggregata dei singoli

**Destinare una quota di risorse ad un Programma di opere medio piccole**

*Paesi, e con il grave ritardo infrastrutturale che penalizza l'Italia, la scelta di ridurre le risorse per le infrastrutture non può essere in nessun modo accettata.*

*Per garantire un effetto reale e positivo sull'economia nazionale e sulla tenuta del sistema industriale delle costruzioni, che è formato da un tessuto di imprese di dimensioni medie e piccole, è necessaria una rapida trasformazione delle risorse in cantieri.*

*Per questo l'Ance ha fatto una proposta molto semplice: **destinare una quota rilevante di risorse alla realizzazione di opere medio-piccole, diffuse sul territorio, immediatamente cantierabili.** In altre parole i veri progetti "anticrisi".*

*Per supportare questa richiesta l'ANCE, il 3 dicembre, ha trasmesso al Governo un elenco dettagliato di opere mature per la cantierizzazione e, soprattutto, in grado di sostenere occupazione, qualità della vita e crescita economica sull'intero territorio nazionale.*

***Appare ora necessario che il Governo indichi chiaramente la quota delle risorse che verrà destinata a questo "Programma di opere medio piccole".***

*Serve un intervento chiaro e deciso del Governo perché è già stato accumulato troppo ritardo rispetto ai nostri partners europei.*

*Negli ultimi due mesi, in Italia, si è discusso molto sugli obiettivi da raggiungere o sulle misure da adottare.*

*Nello stesso periodo, in Spagna, è stato approvato ed attivato un Piano di rilancio dell'economia e dell'occupazione, cosiddetto "Plan E", la cui principale misura consiste nel finanziamento di un programma di opere medio-piccole, promosse dai comuni, per un importo complessivo pari a 8 miliardi di euro.*

*Con procedure snelle di presentazione e selezione dei progetti, l'Esecutivo spagnolo è riuscito a predisporre un programma che interessa tutti i comuni spagnoli e prevede in particolare l'attivazione di 31.000 progetti medio-piccoli e la creazione di circa 280.000 posti di lavoro.*

*Il 28 gennaio, esattamente due mesi dopo l'approvazione e l'avvio del Piano, erano già stati finanziati 15.000 progetti, in 3.500 comuni, per un importo pari a 5,1 miliardi di euro.*

*In un contesto italiano di palese razionamento di finanziamenti pubblici destinare risorse ad un Programma di piccole medie opere darebbe finalmente impulso a quegli interventi di adeguamento dei nodi urbani che più di altri contribuiscono a creare quelle condizioni economiche e sociali in grado di incidere sulla qualità della vita.*



## **Piano Casa**

*Interventi che dovranno riguardare, in particolare, la questione abitativa per la quale il Governo ha offerto uno strumento, il Piano Casa, potenzialmente in grado di ridefinire il servizio dell'abitare, inteso come componente imprescindibile della qualità della vita urbana.*

*Le potenzialità di tale Piano non devono, infatti, esaurirsi nell'offerta di nuove e migliori abitazioni per le fasce più deboli della popolazione ma offrire lo spazio per complessi processi di rigenerazione urbana e per il rinnovamento di interi "pezzi" di città.*

*I risultati attesi da tale Piano, però, risultano essere molto distanti da quelli fino ad ora osservati, a causa del perdurare di una situazione di stallo provocata da una incompiuta definizione e ripartizione delle competenze tra i diversi livelli di governo del territorio.*

*L'Ance è stata, fin da subito, impegnata affinché le potenzialità del Piano fossero condivise da tutti i soggetti coinvolti, anche suggerendo modifiche alle successive bozze di DPCM, peraltro accettate, per rendere la procedura efficace negli obiettivi da perseguire ed efficiente nel suo svolgimento.*

*L'ultima versione del DPCM rappresenta un importante passo in avanti nella ricerca di un percorso certo e idoneo a raggiungere i risultati attesi.*

### **Accelerare il varo del Piano Casa e destinare risorse FAS regionali aggiuntive**

*A questo punto, quindi, **non sono accettabili ulteriori ritardi.***

*Semmai, sarebbe opportuno **incrementare ulteriormente le risorse per le politiche abitative**, per esempio, destinando almeno il 10% delle risorse per le infrastrutture dei programmi FAS regionali al finanziamento del Piano Casa.*

*Questo significherebbe un'ulteriore disponibilità di risorse, per circa 500 milioni di euro, che potrebbe essere assegnata sulla base di un meccanismo premiale.*

### **Dare continuità ai pagamenti per le infrastrutture**

*Nel nostro Paese non è solo il razionamento delle risorse a destare preoccupazione ma anche i problemi che caratterizzano il loro effettivo utilizzo.*

*Sempre più spesso, infatti, le imprese lamentano situazioni di blocchi nei trasferimenti da parte della Pubblica Amministrazione a fronte di lavori eseguiti.*

*Questa "cattiva pratica" offre un motivo di instabilità in più per le imprese, già costrette a confrontarsi con un difficile scenario macroeconomico, caratterizzato da prospettive future incerte circa la produzione e da crescenti difficoltà di accesso al credito.*

*I motivi dei ritardi sono molteplici.*

*I risultati di una recente indagine dell'Ance sul fenomeno hanno dimostrato che le cause principali dei ritardati pagamenti sono imputa-*

*bili alle inefficienze della Pubblica Amministrazione e al Patto di Stabilità Interno.*

*In particolare, il Patto di Stabilità Interno per Regioni ed Enti locali risulta essere per il 46,3% delle imprese la causa del ritardo.*

*Questo problema è stato al centro dell'azione dell'Ance nel corso del 2008.*

***Le ultime modifiche alle regole del Patto, previste nella Legge Finanziaria per il 2009, seppur apprezzabili, non sono risolutive.***

*La deroga ai pagamenti per investimenti pubblici, prevista per il 2008, si è rivelata inefficace dal punto di vista operativo perché approvata a pochi giorni dalla fine dell'anno ed entrata in vigore solo nel 2009.*

*Quella prevista per il 2009 appare, invece, complessa dal punto di vista procedurale ed eccessivamente dirigista, perché lascia al Ministero dell'economia la scelta degli investimenti che potranno essere realizzati in deroga alle regole del Patto.*

*A questo proposito, l'Ance ha in più occasioni ribadito la necessità di escludere dai saldi utili ai fini del calcolo del Patto di Stabilità Interno le spese relative a lavori regolarmente eseguiti dalle imprese.*

***Estendere al 2009 la deroga al Patto di Stabilità Interno prevista per il 2008***

*In mancanza di una decisione in tal senso, sarebbe opportuno estendere nel 2009 quanto previsto per il 2008, ovvero **escludere**, nei limiti delle disponibilità di cassa, **dalle sanzioni gli Enti locali "virtuosi" che nel corso dell'anno effettueranno i pagamenti relativi ad investimenti pubblici già realizzati, superando i limiti imposti dal Patto.***

*Appare opportuno evidenziare, ancora una volta, che le imprese di costruzione che hanno realizzato lavori per conto delle Amministrazioni pubbliche sono loro creditrici e vanno pagate con puntualità, onorando i contratti senza rinvii né ritardi.*

*Anche la norma, prevista nel decreto "anticrisi" per accelerare i pagamenti da parte della pubblica amministrazione merita qualche considerazione.*

*Nel decreto, infatti, è previsto che regioni ed enti locali, su istanza del creditore potranno, nel 2009, certificare l'esigibilità del credito relativo ad appalti e forniture.*

*Con questa certificazione, che dovrà essere disciplinata con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze e nel rispetto dei vincoli del Patto di stabilità interno, le imprese potranno cedere il credito pro soluto a banche o intermediari finanziari.*

**Rendere efficace la norma sulla cessione del credito**

*Appare opportuno evidenziare la necessità che tale modalità di cessione del credito sia aggiuntiva rispetto alle cessioni pro solvendo che le imprese regolarmente effettuano.*

*Inoltre, è necessario ribadire l'esigenza di rendere tali procedure più snelle in modo da imprimere un'accelerazione effettiva ai pagamenti alle imprese.*

**I mutui per le famiglie**

*La fase congiunturale che sta attraversando l'economia mondiale è caratterizzata da una forte incertezza sul futuro.*

*Le famiglie stanno subendo in maniera più acuta gli effetti di questa insicurezza, legata all'andamento del reddito futuro, all'occupazione, al livello della tassazione e dei tassi di interesse.*

*Nei momenti in cui regna l'incertezza, si rinvia al futuro ogni decisione, soprattutto riguardante gli investimenti.*

*L'effetto sul settore immobiliare di questa insicurezza è una caduta della domanda di abitazioni.*

*Per superare questa pericolosa fase, che può avere gravi conseguenze sociali, serve un immediato provvedimento anticongiunturale per il 2009.*

*L'Ance ritiene quanto mai opportuno un provvedimento che preveda il concorso dello Stato nella copertura di una parte degli interessi derivanti dall'accensione dei mutui bancari contratti dalle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.*

*Nello specifico, i soggetti beneficiari della misura sono i lavoratori dipendenti il cui reddito familiare è inferiore a 75.000 euro lordi annui che acquistano alloggi da destinare ad abitazione principale di nuova costruzione od integralmente ristrutturati, ecocompatibili, che rispettino le caratteristiche minime di rendimento energetico stabiliti dalla legge.*

*Tale provvedimento, avendo carattere anticongiunturale, si applicherebbe agli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2009.*

*L'intervento pubblico potrebbe avvenire sotto due diverse forme.*

**Misure fiscali:**

*In un'ottica anticongiunturale vanno considerate come prioritarie ed urgenti anche misure fiscali di carattere straordinario, che possono stimolare la domanda nel settore e "sollevare" le imprese da un ingente carico fiscale, che finisce con il comprometterne ulteriormente la situazione economico-finanziaria, già di per sé estremamente difficile.*

**detrazione Irpef per l'acquisto della prima casa**

*In tale ottica sarebbe auspicabile una detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni di nuova costruzione, effettuato entro il 31 dicembre 2010, e destinate ad abitazione principale dell'acquirente.*

*La temporaneità dell'iniziativa sarebbe in grado di incidere positivamente sulle scelte di investimento, anticipandone la decisione.*

**tassazione al 20% dei redditi da locazione**

*Accanto a tale misura riteniamo improrogabile l'introduzione di una tassazione al 20% dei redditi da fabbricati, di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati, acquistati entro il prossimo 31 dicembre 2010 e concessi in locazione quantomeno per 8 anni.*

*Questa misura, oltre a incentivare la scelta di un investimento immobiliare rispetto ad uno meramente finanziario, avrebbe anche il pregio di aumentare l'offerta di case in affitto, garantendo trasparenza e legalità al mercato.*

**sospensione transitoria disciplina IVA delle operazioni immobiliari**

*Tra le misure a sostegno dell'attività delle imprese, si propone di sospendere, in via transitoria, l'attuale disciplina IVA delle operazioni immobiliari, prevedendo l'assoggettamento ad IVA delle cessioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici", se il termine dei quattro anni dall'ultimazione dei lavori scade entro il 31 dicembre 2010.*

*In tal modo, verrebbe comunque stimolata la costruzione di abitazioni, anche durante gli anni nei quali l'andamento del mercato si stima particolarmente negativo, in quanto le imprese vedrebbero comunque scongiurata l'ipotesi di dover restituire l'IVA già detratta in fase di realizzazione dei fabbricati, a prescindere da quando riusciranno a cedere definitivamente gli immobili stessi.*

*La prima prevede **un'agevolazione in conto interessi a favore dell'acquirente dell'immobile**: il soggetto compratore si impegna a sostenere la quota di interessi fino al limite del 3,5% annuo nel caso di mutuo a tasso variabile, mentre l'intervento dello Stato copre la parte degli interessi che eccede tale limite. Nel caso di mutuo a tasso fisso, l'acquirente si impegna a sostenere la quota interessi fino al limite del 4% e lo Stato si accolla il restante costo.*

*La seconda opzione prevede la **garanzia da parte dello Stato a fronte dei mutui contratti per l'acquisto di abitazioni ecosostenibili di nuova costruzione**.*

*In questo caso la garanzia prestata dallo Stato sul 50% dell'importo finanziato avrebbe una duplice utilità: da una parte abbasserebbe il rischio di controparte delle famiglie e quindi permetterebbe alle banche di applicare condizioni di favore alla clientela con le caratteristiche precedentemente indicate. Dall'altra, consentirebbe agli istituti di credito di compiere con maggiore facilità ed a costi minori operazioni di cartolarizzazione dei suddetti mutui.*

**Risparmio energetico**

*L'attuale modello energetico ha bisogno di un veloce e forte cambiamento che comporti l'intensificazione dell'uso di fonti energetiche alternative a quelle fossili e il miglioramento dell'efficienza degli usi energetici.*

*Molti organismi internazionionali affermano, infatti, che è più conveniente investire nell'efficienza energetica di case ed uffici, piuttosto che accrescere la produzione di energia.*

*Risparmiare energia è la strada più efficiente e più veloce per arginare i cambiamenti climatici e l'edilizia è tra i settori che maggiormente possono contribuire a questo obiettivo.*

***Pertanto il Governo dovrà incrementare le misure a favore del risparmio e dell'efficienza energetica mettendo a disposizione consistenti risorse per gli incentivi.***

*In questa sfida interessi ambientali e interessi economici trovano, più che in altre occasioni, una coincidenza "creativa" che può, come già altri Paesi stanno favorendo, promuovere innovazione, creare occupazione, dare vita a nuovi modi di produrre, salvaguardare l'ambiente, rilanciare l'economia.*