

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

## **OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI**

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

**Sintesi**

*Dicembre 2012*

*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, Noemi Tempesta, Beatrice Ranieri per l'editing*

E-mail: [Affarieconomici@Ance.it](mailto:Affarieconomici@Ance.it)  
[www.ance.it](http://www.ance.it)

EDILSTAMPA S.r.l. - Via Guattani, 24 - 00161 Roma  
Tel. 06 84567320 - Fax 06 44232981  
e-mail: [edilstamp@Ance.it](mailto:edilstamp@Ance.it)  
Roma, dicembre 2012

Stampa CSR Roma

# INDICE

SINTESI .....	5
L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA .....	23
PRECONSUNTIVI 2012 .....	23
PREVISIONI 2013 .....	31
Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire in Italia .....	35
Box – La messa in sicurezza del territorio italiano .....	39
Box – Consumi nazionali di cemento .....	41
L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI .....	43
L'INDAGINE ISTAT SULLE FORZE DI LAVORO .....	44
Box – La Cassa Integrazione Guadagni .....	47
GLI EFFETTI DELLA CRISI SULLE IMPRESE DI COSTRUZIONI .....	49
LA RIDUZIONE DEL NUMERO DI IMPRESE DI COSTRUZIONI .....	49
FALLIMENTI ANCORA IN AUMENTO .....	55
Box - Le reti d'impresa: un'opportunità per crescere .....	57
IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI .....	61
LA DOMANDA DI CREDITO DA PARTE DELLE IMPRESE .....	63
I MUTUI PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE .....	66
L'ANDAMENTO DEI TASSI D'INTERESSE SUI MUTUI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE .....	72
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE .....	75
LE TENDENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	75
LE PROPOSTE DELL'ANCE PER SOSTENERE LA DOMANDA ABITATIVA .....	79
DEMOGRAFIA E NUOVI FABBISOGNI ABITATIVI .....	81
LE COMPRAVENDITE NEL SETTORE RESIDENZIALE IN ITALIA .....	83
LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA DELLE ABITAZIONI .....	85
Box - Casa e nuove modalità per l'acquisto .....	88
POPOLAZIONE E CITTÀ .....	89
LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE NEI GRANDI COMUNI ITALIANI .....	89
IL PIANO CITTÀ: CAMBIARE PARADIGMA PER FAVORIRE IL RINNOVAMENTO URBANO .....	90
LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE .....	95
LE POLITICHE DI BILANCIO E L'ANDAMENTO DELLA SPESA PUBBLICA PER INVESTIMENTI .....	95
LA LEGGE DI STABILITÀ PER IL 2013 .....	98
I FONDI STRUTTURALI E FAS PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE IN ITALIA .....	105
LE RISORSE PER INFRASTRUTTURE E COSTRUZIONI .....	106
L'AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI DEI FONDI STRUTTURALI E FAS .....	107
Box - La città al centro della programmazione 2014-2020 .....	113
RITARDATI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E PATTO DI STABILITÀ INTERNO .....	115
LA DIMENSIONE FINANZIARIA DEI RITARDATI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE PER LAVORI PUBBLICI .....	115
L'INDAGINE ANCE SUI RITARDATI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE .....	116
PATTO DI STABILITÀ INTERNO E RITARDATI PAGAMENTI A LIVELLO LOCALE .....	119
STANDARD EUROPEI PREVISTI DAL 2013 CON LA NUOVA DIRETTIVA EUROPEA SUI RITARDI DI PAGAMENTO .....	126
I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA .....	129
DINAMICHE DEL MERCATO DEI LAVORI PUBBLICI PER CLASSI D'IMPORTO .....	130
ENTI APPALTANTI .....	133
LA STRUTTURA DEL MERCATO DEI LAVORI PUBBLICI CON L'INTEGRAZIONE DEI DATI AVCP .....	135
IL MERCATO DEL PROJECT FINANCING IN ITALIA .....	139
APPENDICE - PIL E INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NELL'UNIONE EUROPEA (UE15) .....	155
LE MISURE ADOTTATE IN GERMANIA, IN FRANCIA E NEL REGNO UNITO PER CONTRASTARE LA CRISI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI .....	162
Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire nei Paesi dell'Unione Europea .....	164



## SINTESI

### Europa in rallentamento

L'economia europea (UE 15) sta vivendo un nuovo sensibile rallentamento del Pil (-0,4% nel 2012, dopo il +1,4% nel 2011). Il riaccutizzarsi della crisi dei debiti sovrani, le rigide misure di austerità, la riduzione di liquidità stanno incidendo negativamente sulla spesa pubblica e privata.

Significative differenze caratterizzano l'area dell'Euro, divisa tra la stagnazione, o debole crescita, dei paesi dell'Europa del centro-nord e la recessione che coinvolge le economie dell'Europa mediterranea.

In questo contesto il settore delle costruzioni si trova in una situazione di difficoltà. A fine 2012 gli investimenti in costruzioni, nella media dei Paesi UE 15, registreranno un'ulteriore flessione del 2,0% su base annua (-3,8% nel 2010, -0,2% nel 2011) e le recenti previsioni della Commissione Europea indicano per il 2013 una ulteriore riduzione, seppur più contenuta (-0,5%).

La crisi settoriale coinvolge in maniera più o meno intensa molti paesi ed in media (UE 15) ha determinato, dal 2008 al 2012, una contrazione degli investimenti in costruzioni del 18,1% in termini reali.

### Potenziata in Germania e Francia le misure per stimolare l'edilizia

Alcuni paesi stanno, tuttavia, sperimentando una crescita degli investimenti in costruzioni che deriva dall'adozione di mirate politiche economiche settoriali.

Questi Paesi, contrariamente all'Italia, hanno già adottato misure di medio termine in grado di garantire una pianificazione degli investimenti, privati e pubblici, e di assicurare in tal modo più concrete prospettive di crescita del settore.

Si tratta di politiche rivolte, soprattutto, al mercato residenziale che determinano importanti effetti non solo economici, ma anche sociali, soprattutto attraverso gli interventi rivolti al miglioramento della qualità del luogo in cui si abita (disabili, anziani, famiglie con bambini) ed al contenimento energetico degli edifici.

In particolare, in Francia, nel 2012, per il secondo anno consecutivo, crescono gli investimenti in abitazioni per effetto dell'efficacia di alcune misure volte a sostenere il comparto residenziale, quali il dispositivo "Scellier" (riconfermato, seppur ridimensionato, per i prossimi quattro anni). Tramite il dispositivo "Scellier" gli investitori privati sono stati incentivati ad impiegare le loro risorse nella costruzione di alloggi destinati alla locazione, mentre con lo strumento del Prestito a Tasso Zero (c.d. "PTZ") lo Stato ha aiutato le categorie meno abbienti a costruire e acquistare la prima casa.

Anche in Germania, prosegue la crescita degli investimenti in abitazioni, strettamente collegata ad incentivi rivolti al mercato residenziale ed in particolare ai lavori di manutenzione e riqualificazione energetica degli edifici.

### In Italia si accentua la situazione di crisi delle costruzioni

In Italia nel corso del 2012, abbiamo vissuto un forte peggioramento della situazione di crisi delle costruzioni. **Tutti gli indicatori settoriali disponibili danno evidenza della gravità della situazione del mercato con intensità di cadute simili a quelle registrate nel 2009 e cioè nella fase iniziale della crisi.**

**Preoccupante il basso livello del portafoglio ordini**

Anche l'**indagine rapida** condotta nell'ottobre scorso dall'**Ance** presso le imprese associate conferma il progressivo deterioramento del quadro settoriale con una netta prevalenza dei giudizi negativi: il **73,7% delle aziende valuta bassa la consistenza del proprio portafoglio ordini** contro il 24,3% che ne riscontra la normalità e il residuo 1,9% che la ritiene elevata.

La consistenza degli ordinativi risulta in netto declino rispetto alle indagini effettuate nell'ottobre 2011 e nell'aprile 2012: la percentuale di imprese che dichiara insoddisfacente il proprio portafoglio ordini sale dal 63,4% al 67,5%, per collocarsi ad ottobre 2012 sul 73,7%.

**CONSISTENZA DEL PORTAFOGLIO ORDINI NEL MESE DI RIFERIMENTO DELL'INDAGINE**

Valutazione sul livello	% imprese		
	Indagine ottobre 2011	Indagine aprile 2012	Indagine ottobre 2012
Elevato	4,7	4,5	1,9
Normale	31,9	28,0	24,3
Basso	63,4	67,5	73,7
<b>Totale risposte</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Ance

Anche le valutazioni per il 2013 sono tutt'altro che favorevoli: solo il 13,4% delle imprese ritiene che nel 2013 miglioreranno le prospettive di acquisizione di nuovi lavori, mentre per il 55,6% le attese sono orientate verso un peggioramento.

**I livelli di attività sono i più bassi degli ultimi 40 anni**

Nel 2012 gli **investimenti in costruzioni** secondo l'Ance, registrano una **flessione del 7,6% in termini reali** che risulta più sostenuta di quella rilevata nel 2011 (-5,3%) e peggiorativa rispetto alla stima rilasciata nel giugno scorso (-6,0%).

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI<sup>(\*)</sup>**

	2012 <sup>(*)</sup> Milioni di euro	2008	2009	2010 <sup>(*)</sup>	2011 <sup>(*)</sup>	2012 <sup>(*)</sup>	2013 <sup>(*)</sup>	2008-2012 <sup>(*)</sup>	2008-2013 <sup>(*)</sup>
<i>Variazioni % in quantità</i>									
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>130.679</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>-5,3%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-27,1%</b>	<b>-29,9%</b>
.abitazioni	69.577	-0,4%	-8,1%	-5,1%	-2,9%	-6,3%	-2,7%	-21,0%	-23,1%
- nuove <sup>(*)</sup>	24.757	-3,7%	-18,7%	-12,4%	-7,5%	-17,0%	-13,0%	-47,3%	-54,2%
- manutenzione straordinaria <sup>(*)</sup>	44.820	3,5%	3,1%	1,1%	0,5%	0,8%	3,0%	9,3%	12,6%
.non residenziali	61.102	-4,4%	-9,1%	-8,1%	-7,9%	-9,1%	-5,1%	-33,2%	-36,6%
- private <sup>(*)</sup>	36.281	-2,2%	-10,7%	-5,4%	-6,0%	-8,0%	-4,2%	-28,6%	-31,6%
- pubbliche <sup>(*)</sup>	24.821	-7,2%	-7,0%	-11,5%	-10,5%	-10,6%	-6,5%	-38,9%	-42,9%

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

(\*) Stime Ance

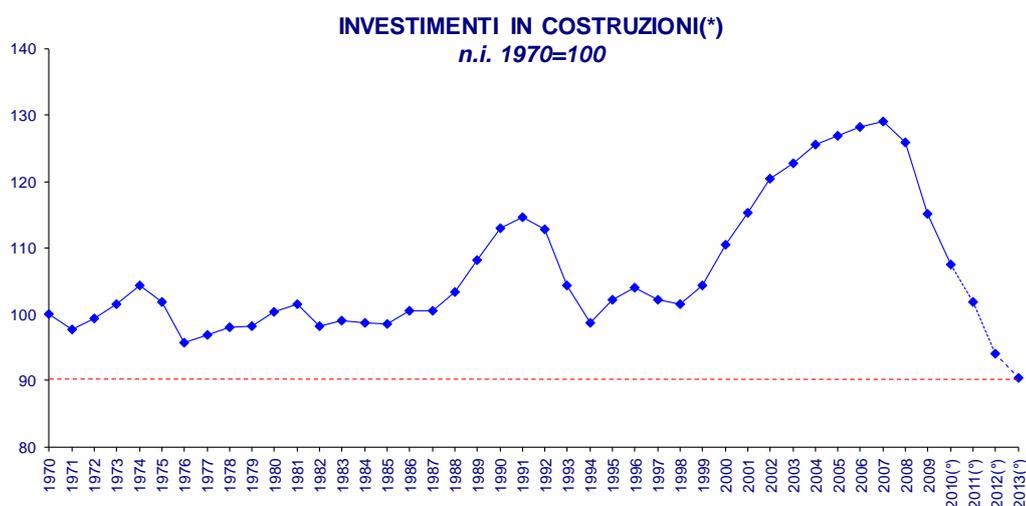
Elaborazione Ance su dati Istat



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

**Crisi in atto più forte di quella degli anni '90**

**La crisi in atto ha già prodotto un ridimensionamento degli investimenti in costruzioni, nettamente superiore rispetto a quello determinato dalla crisi degli anni novanta.** In cinque anni (2008-2012), in Italia il settore delle costruzioni ha perso oltre un quarto degli investimenti (-27,1% in termini reali). La crisi precedente aveva, invece, prodotto in un periodo più lungo, ovvero sette anni (1992-1998), una caduta degli investimenti in costruzioni di minore entità (-11,4%).



(\*) Investimenti in costruzioni a prezzi costanti al netto dei costi per trasferimento di proprietà  
(°) Stima Ance  
Elaborazione Ance su dati Istat

**Previsioni 2013: ancora non ci sono le condizioni per la ripresa**

Nel 2013, secondo l'Ance, proseguirà la fase di caduta con **una riduzione degli investimenti in costruzioni del 3,8% in termini reali** rispetto al 2012.

**In sei anni circa 53 miliardi di euro di investimenti in costruzioni in meno**

**In sei anni, dal 2008 al 2013, il settore avrà perso circa il 30% degli investimenti e si colloca sui livelli di attività più bassi degli ultimi 40 anni.** Soffrono tutti i comparti: dalla produzione di nuove abitazioni, che in sei anni avrà perso il 54,2%, all'edilizia non residenziale privata, che segna una riduzione del 31,6%, alle opere pubbliche, che registrano una caduta del 42,9%. In quest'ultimo comparto il calo pro-

duttivo è in atto dal 2005 e complessivamente la flessione raggiunge il 49,5%. Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostra una tenuta dei livelli produttivi (+12,6%).

Lo scenario formulato dall'Ance per il 2013 a giugno scorso rifletteva le aspettative di una interruzione della tendenza negativa che aveva caratterizzato l'evoluzione della produzione settoriale dal 2008 al 2012.

Purtroppo tali aspettative sono ora superate a causa dell'**aggravarsi dello scenario economico e dell'allungamento dei tempi necessari per l'avvio di alcuni provvedimenti contenuti nel DI sviluppo e dei programmi infrastrutturali** approvati a livello nazionale e locale.

Le valutazioni delle imprese, inoltre, danno conferma del deterioramento del quadro di riferimento settoriale.

*Prolungamento della recessione economica*

Il quadro di debolezza del processo di accumulazione si accompagna al peggioramento delle previsioni di crescita economica che segnalano, per l'Italia, un prolungamento della recessione lasciando spazio alla ripresa solo nel 2014.

*Tempi troppo lunghi per l'avvio dei cantieri*

Inoltre, alcuni dei provvedimenti di incentivazione del mercato delle costruzioni contenuti nel DI Sviluppo (DL 83/2012) hanno dimostrato di avere bisogno di **tempi più lunghi per l'avvio** e di un **quadro di risorse certo**. Con riferimento al "*piano per le città*", che rappresenta un importante segnale di attenzione per la valorizzazione delle aree urbane, i progetti inviati dai comuni sono stati 430, per un valore complessivo di 18,5 miliardi. Il DI Sviluppo ha messo a disposizione 224 milioni e si stanno cercando adeguate risorse, pubbliche e private, per poter dare cantierabilità alle iniziative.

Anche sul fronte delle **infrastrutture** si è registrato uno **slittamento dell'avvio dei cantieri finanziati dal Cipe** con risorse nazionali. Contemporaneamente il **DDL di stabilità 2013 ha ulteriormente irrigidito il patto di stabilità interno**, lasciando prevedere una ulteriore diminuzione dei lavori finanziati con risorse degli enti locali.

*Le basse aspettative delle imprese*

I risultati dell'indagine condotta dall'Ance presso le **imprese associate** nell'ottobre scorso, evidenziano un ulteriore deterioramento del quadro di riferimento settoriale.

Inoltre, dal sondaggio effettuato dalla Banca d'Italia tra settembre e ottobre 2012, emerge che le prospettive delle imprese di costruzioni per il 2013 sono orientate ancora al ridimensionamento. Il saldo tra imprese che prevedono un aumento e imprese che prefigurano una diminuzione è negativo e pari a 24,1 punti percentuali.

Sulla base di tali evidenze l'Ance ha operato una correzione delle previsioni per il 2013 già rilasciate a giugno scorso: la variazione quantitativa degli investimenti in costruzioni, prima valutata nella misura di +0,1%, risulta, in base all'aggiornamento effettuato, pari a -3,8%, per effetto del ridimensionamento dei volumi prodotti nel comparto abitativo (-2,7% contro la stima precedente di +1,7%) e nel comparto non residenziale (-5,1% contro la stima precedente di -1,9%).

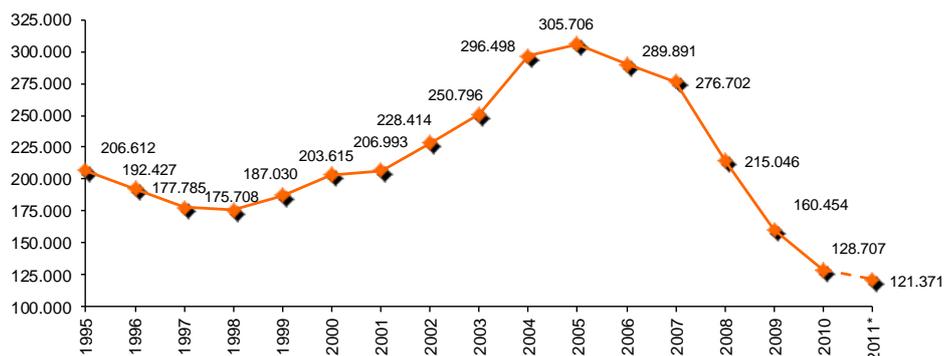
Gli **investimenti in nuove abitazioni** continueranno a manifestare

### Drastico calo dei permessi di costruire

anche nel 2013 una forte riduzione (-13%), mentre è atteso un incremento del 3% degli interventi di riqualificazione abitativa.

Il progressivo adeguamento dell'offerta di nuovi alloggi al ridimensionamento del mercato immobiliare si è tradotto nel 2008, nel 2009, nel 2010 e nel 2011 in una significativa caduta delle nuove iniziative cantierabili che ha pesantemente condizionato i volumi della nuova produzione abitativa negli anni successivi.

#### ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE numero



\*stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

**La riqualificazione del patrimonio abitativo esistente**, che rappresenta ormai il 34% degli investimenti in costruzioni, è l'unico comparto che sembra mostrare una tenuta nei livelli produttivi.

Per gli investimenti in **costruzioni non residenziali private** si stima, nel 2013, una riduzione del 4,2% in quantità. Incertezza economica e fattori finanziari spingono verso il basso la propensione all'investimento dei settori produttivi.

Per gli investimenti in **costruzioni non residenziali pubbliche** è prevista una flessione del 6,5% in quantità. Sui bassi livelli produttivi incidono la progressiva riduzione delle risorse dello Stato disponibili per nuove infrastrutture (-44% tra il 2008 ed il 2012) ed il patto di stabilità interno che limita la capacità di investimento degli enti locali.

Il DDL di Stabilità 2013 ha aumentato le risorse statali disponibili per il 2013 del 19,6% in termini reali (2,4 miliardi di euro) rispetto al 2012 ma, purtroppo, questo segnale positivo è accompagnato da un ulteriore, forte irrigidimento del patto di stabilità interno (2,2 miliardi di euro) che di fatto ne annulla l'efficacia.

### La crisi incide pesantemente sul tessuto produttivo e sull'occupazione

L'intensa caduta dei livelli produttivi settoriali incide pesantemente sul tessuto produttivo e sull'occupazione nelle costruzioni. Il numero di imprese iscritte alle Casse Edili, già in riduzione del 19,3% tra il 2008 ed il 2011, mostra un ulteriore calo tendenziale del 9,3% nei primi otto mesi 2012. Ancor più negativo il bilancio per operai e ore lavorate: rispettivamente -23,2% e -22,7% nel triennio 2009-2011 e -10,3% e -13,8% nel periodo gennaio-agosto di quest'anno.

Il ricorso alla **Cassa Integrazioni Guadagni** da parte delle imprese di costruzioni continua ad ampliarsi. Il numero delle ore autorizzate dalla

CIG per i lavoratori del settore è aumentato del 93,0% nel 2009, del 33,0% nel 2010 e del 4,7% nel 2011.

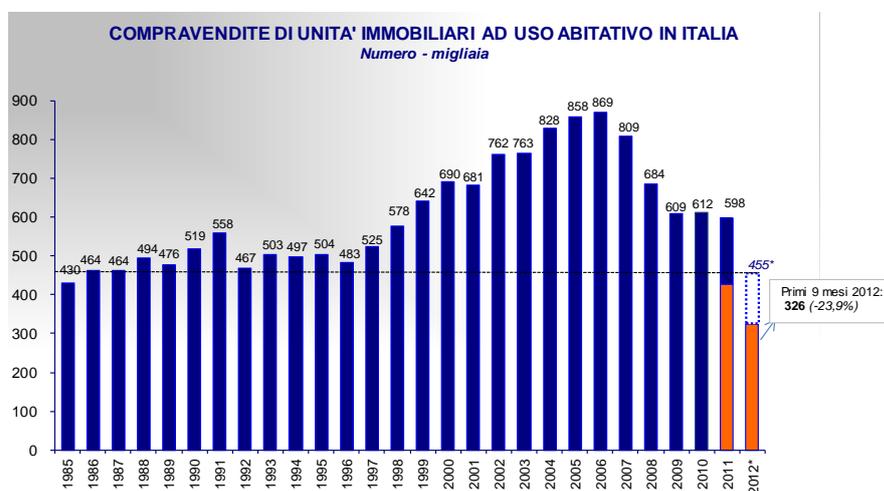
Un ulteriore e consistente aumento del 28,3% si manifesta nei primi dieci mesi 2012 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un aumento del ricorso alla Cassa integrazione in deroga (+63,9%), straordinaria (+23,2%) e ordinaria (+19,7%).

La flessione dei livelli occupazionali nel settore emerge anche dai **dati Istat sulle forze di lavoro**: tra il picco del quarto trimestre 2008 e il quarto trimestre 2011 il numero dei lavoratori operanti nelle costruzioni si è ridotto del 12,1%. Un'ulteriore riduzione del 5,1% si registra nei primi nove mesi dell'anno in corso.

Sulla base degli indicatori disponibili, delle valutazioni delle imprese associate e considerando il peggioramento del quadro settoriale nel corso del 2012, **l'Ance stima che a fine 2012 i posti di lavoro persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi economica raggiungano le 360.000 unità (erano 325.000 nella stima di giugno scorso). Considerando anche i settori collegati la perdita occupazionale complessiva sarà di circa 550.000 unità.**

**Il mercato immobiliare residenziale: compravendite in caduta nel 2012**

La fase negativa dell'attuale ciclo immobiliare peggiora ulteriormente. Le abitazioni compravendute registrano, nei primi nove mesi del 2012, una significativa diminuzione tendenziale del 23,9%. Se questa tendenza venisse confermata anche nell'ultimo trimestre dell'anno in corso, le compravendite di abitazioni si attesterebbero, nel 2012, su un livello di circa 455.000. Tra il 2007 ed il 2012, quindi, il numero di abitazioni compravendute si riduce del 48%, riportandosi così ai livelli di inizio anni novanta.



\*Stima Ance  
Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Molteplici sono i fattori che ne ostacolano la ripresa.

La domanda immobiliare rimane debole per l'estrema incertezza che scoraggia e rinvia le decisioni di investimento delle famiglie, per le difficili prospettive del mercato del lavoro e per la flessione del reddito disponibile delle famiglie.

Un altro fattore rilevante che sta ostacolando la ripresa del mercato

immobiliare residenziale è costituito dal blocco del circuito finanziario a medio-lungo termine che rende estremamente difficile alle famiglie accedere ai mutui per l'acquisto della casa. Nel primo semestre 2012, secondo i dati di Banca d'Italia, il flusso di nuovi mutui erogati per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie in Italia è diminuito ulteriormente del 47,9% rispetto al primo semestre 2011, dopo essersi già ridotto del 21,5% dal 2007 al 2011.

A ciò si aggiunga un ulteriore inasprimento del carico fiscale derivante dall'IMU. L'imposta municipale, di fatto, rappresenta una "patrimoniale" sugli immobili che rischia di produrre effetti fortemente penalizzanti, soprattutto con riferimento agli immobili per investimento (secondo case, case per l'affitto).

La crisi del mercato immobiliare residenziale in atto ormai da cinque anni non si è riflessa allo stesso modo sui prezzi delle abitazioni che hanno registrato flessioni contenute.

I dati che emergono dall'analisi del contesto italiano indicano che non vi sono segnali per una bolla immobiliare nel settore residenziale, contrariamente a quanto è avvenuto e sta avvenendo in altri paesi, europei e non.



Fonte: Banca d'Italia, dati trimestrali destagionalizzati

**Il fabbisogno abitativo è ancora elevato e diversificato**

Alla base di tale dinamica, che sembra appunto escludere l'esistenza di una bolla immobiliare, vi è anche l'andamento demografico, che contribuisce a mantenere elevata la domanda di abitazioni. La popolazione, soprattutto negli ultimi anni, ha infatti continuato a crescere: tra il 2004 e il 2010 si rileva un aumento complessivo del 3,7%. Il ritmo di crescita delle famiglie, poi, è ancora più sostenuto: nello stesso periodo sono aumentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,3%.

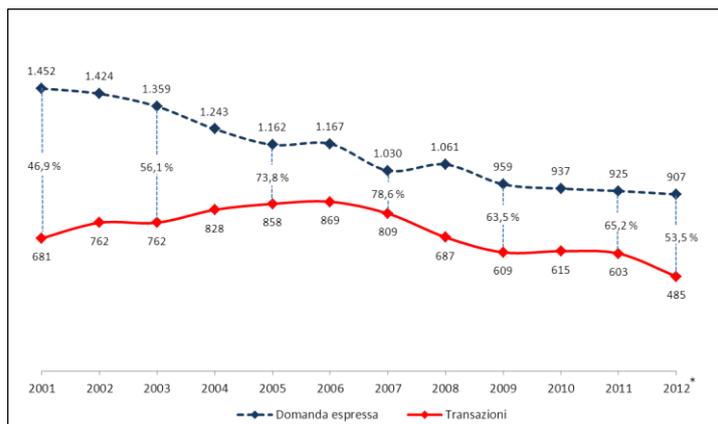
A fronte di questo forte aumento del numero dei nuclei familiari, si è invece assistito a una progressiva riduzione della produzione di nuove abitazioni. Nel periodo 2004-2010, risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, 243.000 abitazioni. Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta pertanto un indicatore di fabbisogno potenziale complessivo di circa 596.000 abitazioni.

Una recente ricerca del Censis che mette a confronto l'andamento della "domanda espressa", rappresentata dalla propensione delle famiglie ad acquistare un'abitazione (907.000 famiglie), con le transa-

zioni effettuate (485.000), conferma che non vi è in Italia una bolla immobiliare.

Nonostante la rilevante caduta delle compravendite residenziali e la riduzione della propensione delle famiglie all'acquisto, permane, secondo la ricerca, una domanda non soddisfatta di dimensioni rilevanti (circa 44 milioni di mq).

**L'andamento della domanda espressa complessiva a livello nazionale (famiglie con propensione all'acquisto di un'abitazione) a confronto con l'andamento delle transazioni residenziali (v.a. in migliaia)**



Fonte: Censis

L'aggravarsi della crisi e gli effetti sulle condizioni economiche delle famiglie (livelli occupazionali, reddito disponibile, accesso al credito), induce a ritenere che **il tema della casa potrà tornare a rappresentare una questione sociale.**

Occorrono politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno abitativo, oltre a favorire la mobilità territoriale, necessaria ad un più efficiente funzionamento del mercato del lavoro.

I nuovi interventi abitativi devono quindi, rispondere ad una domanda articolata che richiede una diversificazione dei format produttivi e delle condizioni di accesso (alloggi temporanei, giovani coppie, anziani, immigrati), con un forte mix tra proprietà ed affitto.

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

**Il razionamento del credito a livelli insostenibili**

Sullo scenario di gravissima crisi sopra descritto, pesano il razionamento del credito e i ritardati pagamenti alle imprese da parte della pubblica amministrazione. A giugno 2012, la stretta del credito nei confronti del settore delle costruzioni ha raggiunto il livello più alto dall'inizio della crisi.

La stessa BCE, analizzando le condizioni di accesso al credito (Bank Lending Survey), in base ai dati provenienti dalle singole banche centrali che aderiscono all'Euro, afferma che le condizioni applicate per l'erogazione di finanziamenti alle PMI da parte delle banche italiane sono state generalmente tra le più rigide tra i 17 Paesi aderenti.

Gli effetti di questo razionamento, dettato da un'avversione al rischio

### Le costruzioni sono il settore più colpito

verso gli investimenti del settore molto più elevata rispetto al passato, sono evidenti.

Nel complesso, i finanziamenti a medio-lungo termine sono calati dell'8% nel periodo 2007-2011.

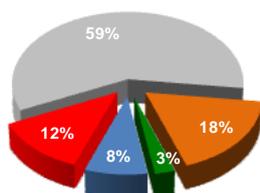
Dal confronto con gli altri settori economici, emerge che le costruzioni hanno subito la maggiore restrizione da parte delle banche: nel periodo 2007-2011, i mutui per investimenti nell'abitativo sono diminuiti del 38% e nel non residenziale del 44,4% mentre il flusso di finanziamenti per investimenti in macchinari e attrezzature sono aumentati del 46%.

Nel primo semestre 2012, la situazione è peggiorata: nel complesso, i finanziamenti a medio lungo termine sono scesi del 9%, mentre nel settore abitativo si è avuto un'ulteriore restrizione del 20%, nel non residenziale il calo è stato del 33%. Gli investimenti in macchinari e attrezzature, invece, nello stesso semestre, hanno visto un ulteriore incremento: +56%.

Anche la domanda immobiliare ha subito una forte razionamento: i mutui erogati per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie hanno registrato un calo del 21,6% nel periodo 2007-2011, con un -48% nei primi sei mesi del 2012. Nella stesso periodo, però, i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di beni durevoli hanno subito un calo molto più limitato, -9%.

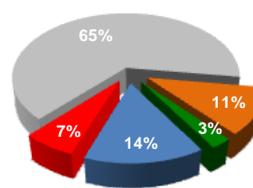
Questo andamento diversificato nel finanziamento dei settori economici ha portato a marcati cambiamenti nella destinazione del credito a medio lungo termine: la quota dei prestiti per i finanziamenti in costruzioni si è dimezzata, passando dal 12% al 7% del totale erogato e lo stesso è avvenuto per i mutui per l'acquisto di immobili (passati dal 18% all'11%). Gli altri settori, invece, hanno mantenuto immutata la propria quota di mercato e, in alcuni casi, si sono registrati sensibili aumenti.

FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE PER DESTINAZIONE IN ITALIA  
2007 - Flusso di nuovi mutui, valori %



■ Investimenti in costruzioni    ■ Investimenti altri settori  
■ Acquisto di immobili        ■ Acquisto beni durevoli  
■ Investimenti in macchinari

FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE PER DESTINAZIONE IN ITALIA  
I° semestre 2012 - Flusso di nuovi mutui, valori %



■ Investimenti in costruzioni    ■ Investimenti altri settori  
■ Acquisto di immobili        ■ Acquisto beni durevoli  
■ Investimenti in macchinari

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

### Le previsioni di Banca d'Italia sono pessimistiche

Le previsioni di Banca d'Italia sono pessimistiche: secondo il Rapporto sulla Stabilità Finanziaria, la decrescita dei mutui immobiliari proseguirà nei prossimi mesi, almeno fino alla metà del 2013.

**La domanda di credito delle imprese aumenta**

Dall'ultima Indagine congiunturale dell'Ance emerge che quasi il 50% delle imprese associate intervistate ha evidenziato che nel periodo maggio-settembre 2012 la domanda di credito è aumentata; solo il 17%, invece, ha registrato una diminuzione. I motivi alla base di questo aumento della domanda di credito sono riconducibili ai ritardi di pagamento della PA, alla diminuita capacità di autofinanziamento e alla variazione delle esigenze produttive, alla ristrutturazione del debito.

**Il risultato finale del razionamento è l'aumento della rischiosità del settore**

Il risultato di questa situazione, in continuo peggioramento, è un deterioramento del rapporto sofferenze-impieghi per tutti i settori, in modo più marcato per le costruzioni.

Questa evoluzione era, purtroppo, prevedibile.

Un razionamento di queste proporzioni, infatti, ha determinato la creazione di circoli viziosi che, oltre a danneggiare seriamente le imprese di costruzioni, peggiorano la situazione economico-finanziaria delle stesse banche.

Nel caso delle imprese impegnate nei lavori pubblici emerge una domanda di credito crescente e una grande difficoltà ad accedere ai finanziamenti bancari, soprattutto per le anticipazioni su fattura; questa dinamica sta provocando forti tensioni economico-finanziarie, acute anche dalle pressanti richieste di rientro da parte delle banche, che sfociano, nella maggior parte dei casi, in situazioni di crisi aziendali.

Anche nell'edilizia privata questa fortissima restrizione, sia a monte, vale a dire nel finanziamento di nuove operazioni, che a valle, ovvero nei finanziamenti alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni, sta provocando sofferenze da parte delle imprese e situazioni di crisi "indotta".

In una fase congiunturale critica come quella che si sta attraversando, se è comprensibile un atteggiamento prudentiale da parte degli istituti bancari, appare francamente inaccettabile che ci sia nel mercato del credito una chiusura generalizzata verso un settore, come quello delle costruzioni, fondamentale per la ripresa dell'economia e per il futuro sviluppo del Paese.

**Servono strumenti specifici per riattivare il circuito del credito a medio-lunga scadenza**

A fronte delle chiare problematiche delle banche nella raccolta a medio e lungo termine, è necessario trovare, al più presto, delle soluzioni altrimenti interi settori bloccheranno la loro attività.

**L'Ance ha proposto di coinvolgere** Investitori istituzionali, come la Cassa Depositi e Prestiti, le finanziarie regionali, i fondi pensione, nell'acquisto delle obbligazioni a medio-lunga scadenza emesse dalle banche e finalizzate all'erogazione di mutui a favore delle famiglie per l'acquisto di immobili, come prima casa, ad alte prestazioni energetiche. In questo modo si garantirebbe agli istituti di credito la disponibilità di *funding* a lungo termine (25-30 anni) e al tempo stesso i benefici del minor costo della raccolta verrebbero trasmessi direttamente al cliente, sia in termini di minor tasso d'interesse, sia di maggior *Loan To Value*.

Inoltre, per le fasce di popolazione più deboli (lavoratori precari, lavoratori con contratti a tempo determinato, immigrati), sarebbe opportuno

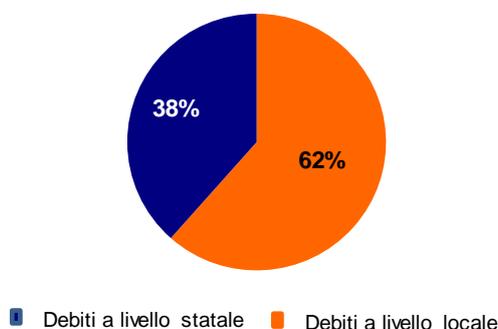
### I ritardati pagamenti della pubblica amministrazione

no istituire un **Fondo di garanzia** dello Stato che garantisca i rischi dei mutui per l'acquisto di abitazioni erogati dalle banche alle famiglie appartenenti a categorie disagiate, a seguito della consueta analisi del rischio.

Ulteriore fenomeno che determina una situazione di estrema sofferenza per le imprese che realizzano lavori pubblici, ed estende i suoi effetti su tutta la filiera, creando i presupposti per l'insolvenza di migliaia di imprese, è quello dei ritardati pagamenti.

La dimensione finanziaria dei ritardi di pagamento della Pubblica Amministrazione nel settore dei lavori pubblici, infatti, ha raggiunto i 19 miliardi di euro ed è in costante crescita. Anche i tempi di pagamento aumentano: in media, secondo i risultati dell'indagine rapida realizzata dall'Ance ad ottobre 2012, le imprese che realizzano lavori pubblici sono pagate dopo 8 mesi –circa quindici giorni in più rispetto a maggio scorso- e le punte di ritardo superano ampiamente i 2 anni.

### I RITARDI DI PAGAMENTO PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA - Composizione % importo



### Totale 19 miliardi di euro di debiti

Elaborazione e stime Ance su documenti ufficiali

Il Patto di Stabilità Interno, che limita fortemente la capacità di investimento degli enti locali, continua a rappresentare la principale causa di ritardo nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

### Le politiche di bilancio continuano a penalizzare la spesa per infrastrutture

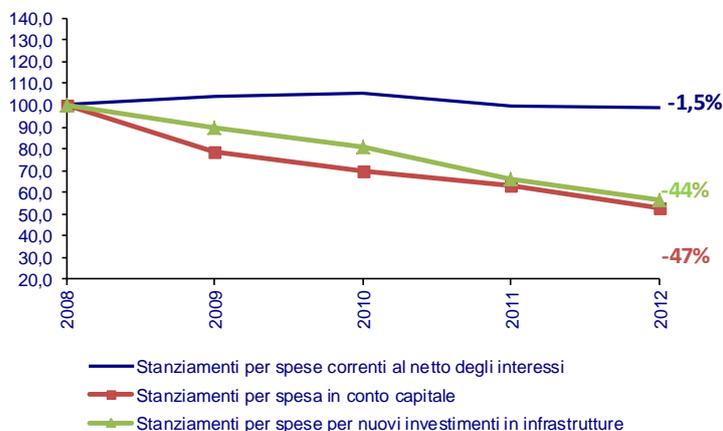
La crisi economico-finanziaria che ha colpito l'economia mondiale, a partire dal 2008, ha reso ancora più urgente l'adozione di misure in grado di recuperare il grave gap infrastrutturale del nostro Paese e, al tempo stesso, di sostenere la domanda pubblica e, per questa via, il mercato.

Tuttavia, le scelte di politica economica adottate negli ultimi anni da tutti i Governi che si sono succeduti continuano a penalizzare la spesa per gli investimenti pubblici a fronte di un progressivo aumento della spesa corrente.

Lo dimostra l'analisi dei dati di previsione contenuti nei bilanci annuali dello Stato che, **dal 2008 ad oggi**, segnano una **riduzione del 44% delle risorse per nuove infrastrutture, a fronte di una contrazione molto più contenuta delle spese correnti al netto degli interessi (-1,5%)**. Ciò vuol dire che, dallo scoppio della crisi che ha investito l'economia, tutte le manovre correttive adottate hanno agito esclusivamente sulla componente in conto capitale della spesa, quella più

facilmente comprimibile nel breve periodo per assicurare la correzione dei saldi di finanza pubblica.

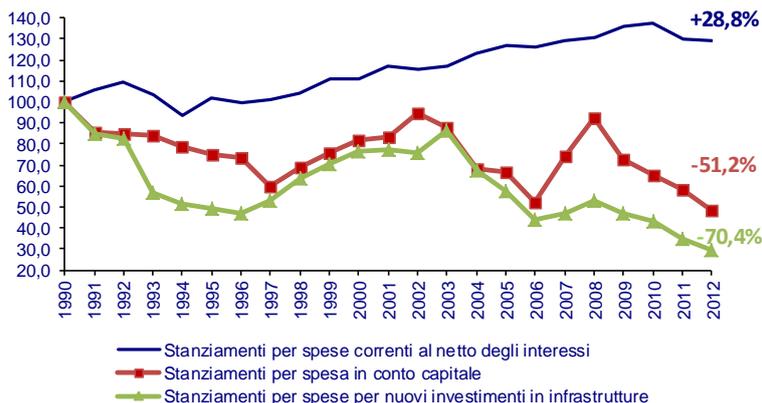
**RIPARTIZIONE DELLA SPESA NEL BILANCIO DI PREVISIONE DELLO STATO DAL 2008 AL 2012**  
n.i. 2008=100



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

**Questi risultati confermano un trend in atto da oltre venti anni.** Basti considerare che, dal 1990 ad oggi, il Bilancio dello Stato segna una riduzione del 51% delle spese in conto capitale a fronte di un consistente aumento della spesa corrente al netto degli interessi del debito pubblico (+28,8%). Se poi, si considera la parte della spesa in conto capitale destinata alla realizzazione di nuove opere pubbliche, il divario rispetto all'andamento della spesa corrente è ancora più evidente. Le risorse per nuove infrastrutture, infatti, hanno subito, rispetto al 1990 una riduzione di oltre il 70%.

**RIPARTIZIONE DELLA SPESA NEL BILANCIO DI PREVISIONE DELLO STATO DAL 1990 AL 2012**  
n.i. 1990=100



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

Tali scelte di bilancio sono evidenti nell'andamento della spesa pubblica.

Dal 2009 al 2011, infatti, la spesa in conto capitale ha subito una riduzione del 28,4%, mentre quella corrente ha continuato a crescere registrando un aumento dell'1,8%.

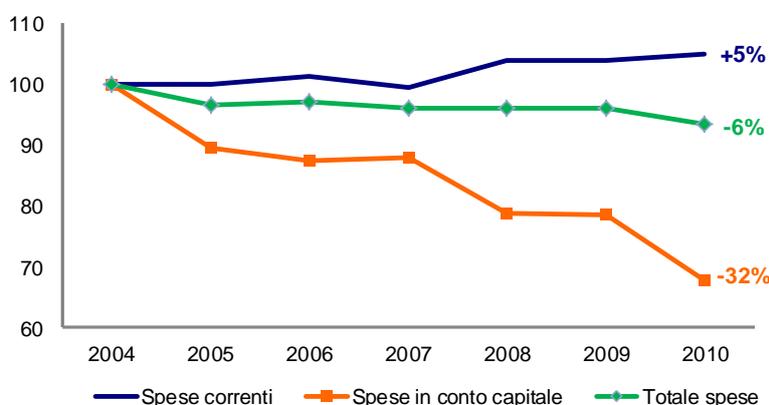
**Il Patto di stabilità interno riduce la spesa in conto capitale**

Sull'andamento delle spese in conto capitale degli ultimi anni ha, inoltre, influito il forte irrigidimento del **Patto di stabilità interno**.

**Gli enti locali, infatti, per rispettare il Patto di stabilità interno, hanno agito quasi esclusivamente sulla spesa in conto capitale**, posticipando l'avvio di nuovi investimenti e bloccando i pagamenti alle imprese, a fronte di lavori regolarmente eseguiti ed in presenza di risorse disponibili in cassa.

Nel periodo 2004-2010, ad esempio, a fronte di un obiettivo di riduzione di spesa del 6%, **i comuni hanno ridotto del 32% le spese in conto capitale, e aumentato del 5% le spese correnti**.

**ANDAMENTO DELLA SPESA CORRENTE ED IN CONTO CAPITALE PRO CAPITE NEI COMUNI ITALIANI PERIODO 2004-2010 (n.i. 2004=100)**



Elaborazione Ance su dati e stime Anci - Ref

**Il DDL di Stabilità per il 2013: effetto nullo sul mercato delle opere pubbliche**

Lo scenario descritto per il comparto delle opere pubbliche rischia di essere ulteriormente peggiorato per effetto della Legge di stabilità per il 2013 che, nonostante registri, finalmente, un aumento di risorse per nuove infrastrutture, imprime l'ennesimo irrigidimento del Patto di stabilità interno.

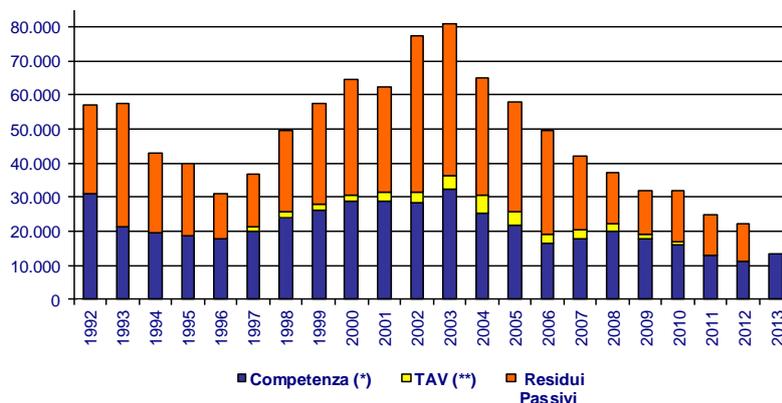
Da una parte, infatti, **il DDL di Stabilità 2013 prevede un aumento delle risorse statali destinate a nuove infrastrutture: +19,6% in termini reali rispetto al 2012, pari a 2,4 miliardi di euro aggiuntivi**.

Dall'altra, l'effetto positivo di tali risorse sul mercato delle opere pubbliche rischia di essere completamente annullato dall'ulteriore **forte irrigidimento del Patto di stabilità interno**, disposto dal DDL di Stabilità, **per un importo pari a 2,2 miliardi di euro nel 2013**.

**In aumento gli stanziamenti per nuove infrastrutture: +19,6% rispetto al 2012, pari a 2,4 miliardi aggiuntivi**

L'aumento di risorse previsto nel Disegno di Legge è certamente un segnale importante che interrompe, senza però compensarla, la pesante caduta degli stanziamenti registrata negli ultimi quattro anni (-44%), che ha portato gli stanziamenti al livello più basso degli ultimi 20 anni.

**RISORSE DISPONIBILI PER NUOVE INFRASTRUTTURE**  
*Millioni di euro 2013*



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni e DDL di Stabilità 2013

Su questo risultato ha pesato, in particolare, **la dinamica del Fondo per lo sviluppo e la coesione (ex FAS), che nel 2013 promette di recuperare gran parte del taglio subito nel 2012 dalle manovre correttive dell'estate 2011.**

A questo proposito è opportuno ricordare che, a seguito di questi ultimi tagli, **il Fondo infrastrutture è stato ridotto per un importo pari a 6,3 miliardi di euro.**

Questa riduzione ha interessato, peraltro, esclusivamente gli interventi infrastrutturali del Piano Cipe delle opere prioritarie, molti dei quali già affidati. Le risorse del Piano destinate a spese correnti e di gestione, ovvero i 3,1 miliardi del destinati a Privatizzazione Tirrenia, contratti di servizio Trenitalia, Flotta per trasporto lacuale, non hanno, invece, subito alcuna riduzione.

L'incremento dei finanziamenti per nuove infrastrutture previsto nel 2013 è dovuto anche all'importante **iniezione di risorse prevista nell'articolato del Disegno di Legge**. Si tratta di 3.530 milioni di euro complessivi tra il 2013 e il 2016, di cui 1.600 milioni nel 2013 destinati, per il 44%, a grandi opere infrastrutturali, quali il Mose, la linea ferroviaria Torino-Lione e il Brennero, per il 38% agli interventi di manutenzione straordinaria di Anas e Ferrovie dello Stato e, per il restante 18%, a interventi della protezione civile nei territori colpiti dai recenti eventi alluvionali.

Infine, la quantificazione delle risorse tiene conto dell'annualità 2013 del **Fondo infrastrutture stradali e ferroviarie**, previsto all'art.32, co.1. del DI 98/2011 e confermato, per un importo di circa 800 milioni di euro, nel Disegno di Legge di stabilità.

Come anticipato, l'effetto positivo di tali risorse rischia di essere annullato dall'irrigidimento, pari a 2,2 miliardi di euro nel 2013, del **Patto di Stabilità interno**.

Un irrigidimento che nel prossimo triennio raggiunge l'importo complessivo di **25 miliardi di euro** e che, unito all'estensione del Patto di Stabilità ai Comuni più piccoli, produrrà le conseguenze peggiori nel settore delle costruzioni e soprattutto nelle imprese medio-piccole.

**L'irrigidimento del Patto di stabilità interno: -2,2 miliardi nel 2013**

Accelerare  
l'utilizzo dei  
fondi strutturali  
e FAS

Occorre quindi **modificare le regole del Patto di stabilità interno** riducendone l'entità in termini di contributo chiesto a Regioni, Province e Comuni e modificandone le regole, **in modo da favorire le spese in conto capitale (c.d. "golden rule")**.

In un contesto in cui le risorse pubbliche a disposizione per l'infrastrutturazione del territorio sono ai livelli minimi degli ultimi 20 anni, 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 stabilmente circa il 40% delle risorse statali destinate annualmente ad infrastrutture e sul periodo 2007-2013, le risorse ammontano a circa 40,8 miliardi di euro**.

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

**Buona parte di queste risorse, però, rimangono ancora inutilizzate, anche se nel corso degli ultimi mesi sono stati registrati alcuni segnali positivi verso l'effettivo utilizzo dei fondi.**

Da una parte, l'azione del Governo per velocizzare i programmi, compresa una deroga, molto parziale, al Patto di stabilità interno, e l'avvicinarsi delle scadenze europee di fine anno hanno favorito una positiva, ma ancora troppo modesta, accelerazione della spesa dei **fondi strutturali**, che finanziano 19,2 miliardi di euro di investimenti in infrastrutture e costruzioni.

Dall'altra, dopo anni caratterizzati da una fortissima incertezza relativa alla programmazione finanziaria del **Fas** 2007-2013, determinata da ripetuti tagli alla dotazione del fondo e da continue decisioni di riprogrammazione, il Governo ha finalmente chiarito il quadro delle risorse disponibili, pari a 21,6 miliardi di euro, e trasferito alle regioni i primi fondi per l'attuazione degli interventi.

**Le decisioni assunte finora, però, non si sono ancora concretizzate sul mercato dei lavori pubblici e molti cantieri rimangono da avviare.**

Il project  
financing

Occorre inoltre favorire la realizzazione di opere pubbliche attraverso il Partenariato Pubblico Privato, che rappresenta una delle ultime possibilità per recuperare il ritardo infrastrutturale del nostro Paese, anche in virtù dei tagli della spesa pubblica già evidenziati e dell'andamento dei bandi di gara progressivamente diminuiti nel corso degli anni. Dal 2003 al 2011 l'importo dei bandi posti in gara ha subito una flessione del 36% in termini reali, a cui si aggiunge il -21,9% registrato nei primi 9 mesi del 2012.

La quota del project financing sul complesso dei bandi di opere pubbliche negli anni è stata importante, fino ad arrivare a rappresentare il

42,3% nel 2011 e il 39,1% nei primi 9 mesi del 2012. Al netto dei bandi oltre i 500 milioni di euro l'incidenza del project financing sui bandi di gara si colloca nel 2011 al 21% e nei primi 9 mesi del 2012 al 17,2%. Tale risultato deve, però, considerare il forte ridimensionamento del numero e dell'importo dei bandi di gara per lavori pubblici pubblicati negli ultimi anni.

I dati relativi all'effettiva realizzazione delle opere in project financing, però, non restituiscono lo stesso quadro positivo. Dai risultati della ricerca **"Il project financing in Italia. L'indagine Ance sulla realizzazione delle opere"** emerge che il 38% delle gare bandite ha attivato i lavori e solo il 25% ha avviato la gestione.

Per garantire che le potenzialità degli strumenti di Partenariato Pubblico Privato possano ovviare alle carenze infrastrutturali del nostro Paese è necessario prevedere un percorso di standardizzazione contrattuale, per ridurre i contenziosi tra le parti, e agire sugli aspetti finanziari, coinvolgendo il sistema del credito e utilizzando il rinnovato strumento del project bond.

#### Prospettive di crescita

In un recente intervento del Governatore della Banca d'Italia si legge che le prospettive di crescita del Paese possono essere sostenute anche da progetti che puntino alla "tutela del territorio e alla sicurezza degli abitanti, alla valorizzazione delle ricchezze naturali, storiche ed artistiche, al recupero e all'adeguamento del patrimonio immobiliare esistente".

In questa direzione vanno le sollecitazioni e le proposte avanzate e sostenute dall'Ance.

#### Tutela del territorio e sicurezza degli abitanti

Una recente ricerca Ance-Cresme sullo stato del territorio italiano evidenzia che il 44% della superficie nazionale è ad elevato rischio sismico ed in essa risiede il 36% della popolazione. Inoltre il 10% del territorio italiano, dove risiede il 10% della popolazione, è soggetto ad un elevato rischio idrogeologico.

Il costo della mancata prevenzione misurato dal costo dei danni provocati da terremoti, frane e alluvioni, dal 1944 al 2012, è stimata in 242,5 miliardi di euro, ovvero 3,5 miliardi l'anno.

Da quanto illustrato appare evidente l'assenza di una seria politica di tutela del territorio e dei cittadini.

Lo dimostrano gli stanziamenti ordinari del Ministero dell'Ambiente, finalizzati alla tutela e conservazione del territorio, che sono stati ridotti del 91% negli ultimi 5 anni.

Lo dimostrano anche i dati sulla spesa delle risorse stanziare che registrano forti ritardi.

E' indispensabile trovare al più presto soluzioni efficaci per assicurare che gli enti locali possano destinare risorse, nei loro bilanci, per gli investimenti necessari a garantire la sicurezza e la qualità della vita dei cittadini, nonché lo sviluppo del Paese.

In questo contesto una priorità è senz'altro quella di escludere dal Patto di stabilità interno le spese per la messa in sicurezza delle scuole e dei territori.

*Trasformazione  
urbana e  
sviluppo  
sostenibile*

Il 36,8% del patrimonio residenziale esistente in Italia è stato costruito nel secondo dopoguerra (tra il 1946 e il 1971), periferie spesso progettate con disegni urbanistici poveri, caratteristiche architettoniche e costruttive assai lontane, ad esempio, dai parametri energetici oggi richiesti.

Gli ambiti urbani suscettibili di riqualificazione in Italia, considerando anche le aree dismesse, hanno estensioni notevoli. I processi di riqualificazione delle città possono svolgere, sotto questo punto di vista, un ruolo propulsivo dello sviluppo economico e sociale, avendo come obiettivo il miglioramento della “qualità della vita” intesa come bellezza del territorio, dell’edificato, qualità delle relazioni, accessibilità ai luoghi, integrazione sociale.

Il tema è, allora, quello di reintervenire sul patrimonio esistente, una grande risorsa oggi mal utilizzata che richiede un recupero di qualità e di funzionalità ma anche l’introduzione di processi di demolizione e sostituzione.

Reintervenire sulle parti di città esistente a bassa qualità tecnologica, architettonica e funzionale, può essere una grande opportunità anche per dare risposte più efficaci alla domanda abitativa, la cui crescita è in gran parte legata all’incremento del numero di famiglie.

*Piano città*

Il modo in cui le realtà urbane sono (e saranno) progettate ed edificate influenza profondamente il tipo di vita, le relazioni, la sostenibilità e la capacità di attirare talenti. Per questo il piano città rappresenta una grande opportunità di sviluppo.

Il “Decreto Sviluppo” (D.L. 70/2011, convertito nella Legge 106/2011), approvato la scorsa estate, ha infatti introdotto delle novità assolute in tema urbanistico. Si tratta di un vero e proprio “Piano per la città”.

Per incentivare il recupero il provvedimento prevede che gli interventi di riqualificazione siano realizzabili anche con la demolizione e ricostruzione degli immobili. In tal senso, il provvedimento segna il passaggio da un “Piano Casa”, incentrato sulla sostituzione del singolo edificio, ad un “Piano città” fondato su una prospettiva progettuale di sistema, l’unica in grado di attivare concretamente un processo di riqualificazione urbana.

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.

*Gli immobili  
ecosostenibili*

Un ambito, nettamente in controtendenza in questo periodo di crisi, è quello collegato all’edilizia verde. La sensibilità e l’apprezzamento verso costruzioni con alti rendimenti in termini di risparmio energetico è in continuo aumento, così come la maggiore consapevolezza degli acquirenti che una costruzione che risponde a tutti i requisiti energetici ha un costo, e quindi un valore, superiore.

Le tecniche costruttive sono ormai all’avanguardia, frutto di ricerche specifiche finalizzate a migliorare la vivibilità degli spazi.

Nel 2010, secondo un’indagine Ance, il 53,3% degli immobili realizzati o ultimati dalle imprese del Sistema Ance sono ad alto rendimento energetico.