

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

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

*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: [edilstampa@Ance.it](mailto:edilstampa@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 COMPRASSENDE 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 riacutizzarsi 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%).

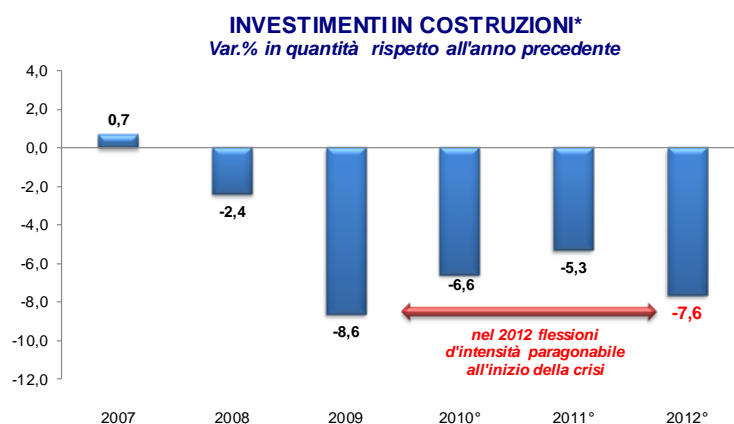
**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI<sup>(\*)</sup>**

	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



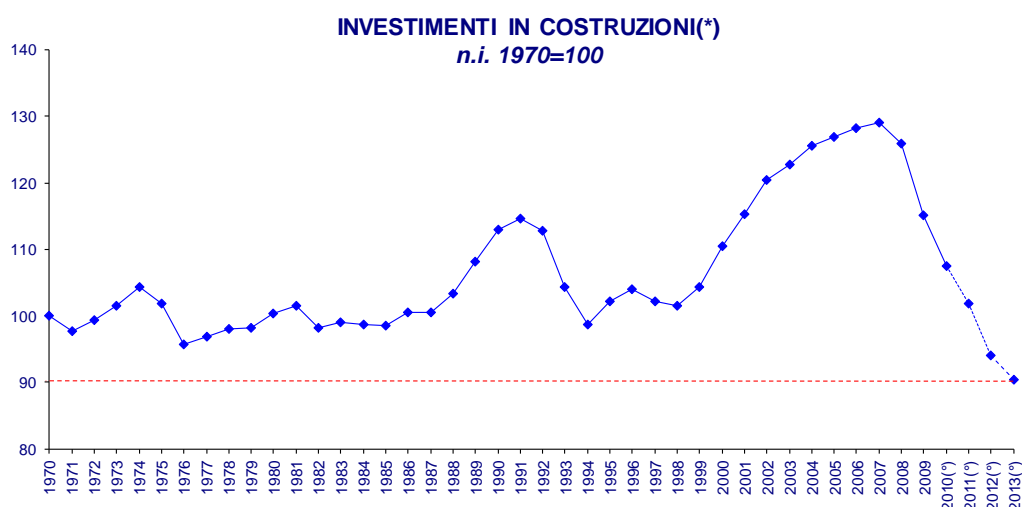
(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) 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-

duittivo 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  
lungi 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

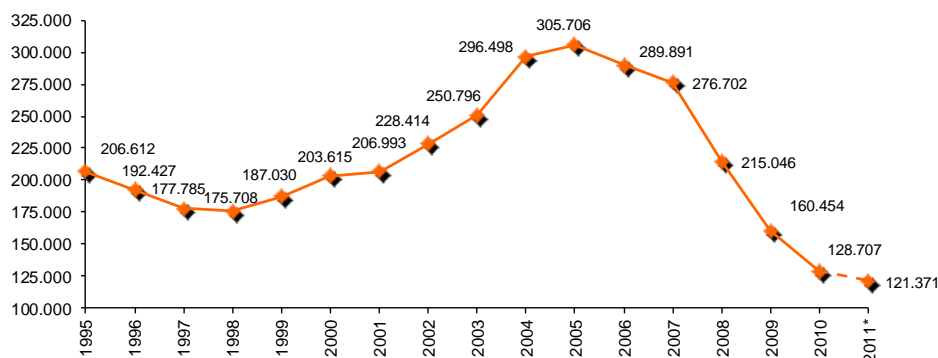


### Drastico calo dei permessi di costruire

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.

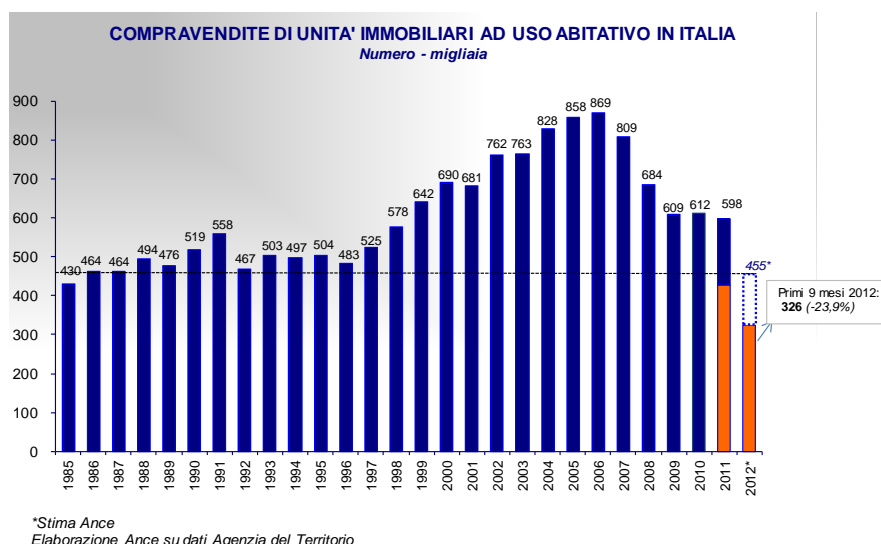
Un ulteriore e consistente aumento del 28,3% si manifesta nei primi dieci mesi 2012 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un aumento del ricorso alla Cassa integrazione in deroga (+63,9%), straordinaria (+23,2%) e ordinaria (+19,7%).

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.



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.

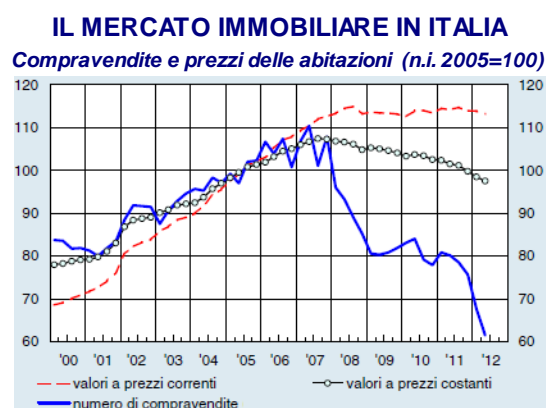
Un altro fattore rilevante che sta ostacolando la ripresa del mercato

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.



**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%.

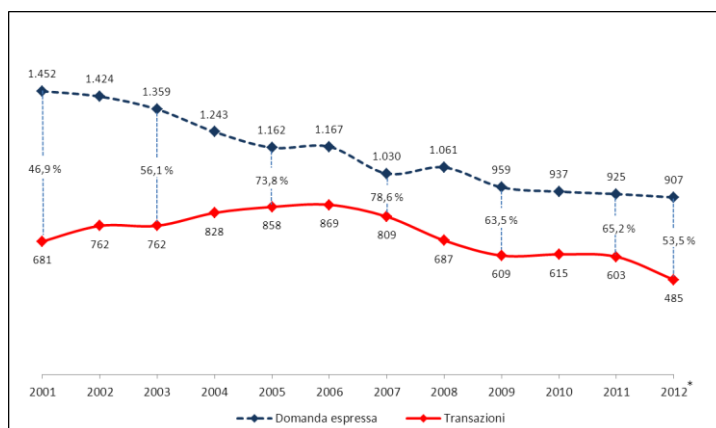
A fronte di questo forte aumento del numero dei nuclei familiari, si è invece assistito a una progressiva riduzione della produzione di nuove abitazioni. Nel periodo 2004-2010, risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, 243.000 abitazioni. Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove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

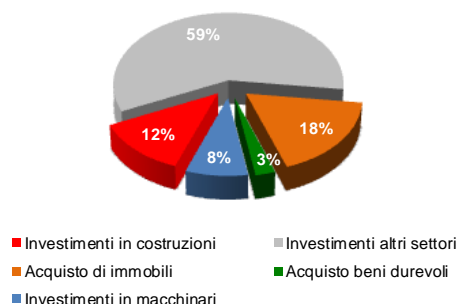
Dal confronto con gli altri settori economici, emerge che le costruzioni hanno subito la maggiore restrizione da parte delle banche: nel periodo 2007-2011, i mutui per investimenti nell'abitativo sono diminuiti del 38% e nel non residenziale del 44,4% mentre il flusso di finanziamenti per investimenti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

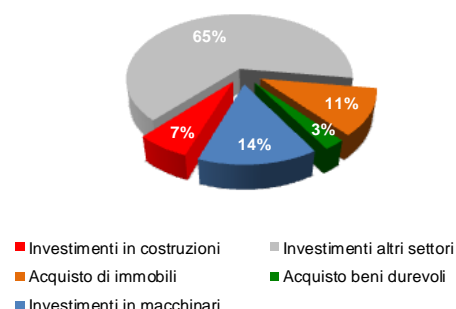
Anche la domanda immobiliare ha subito una forte razionamento: i mutui erogati per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie hanno registrato un calo del 21,6% nel periodo 2007-2011, con un -48% nei primi sei mesi del 2012. Nella stesso periodo, però, i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto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



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



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 opportu-

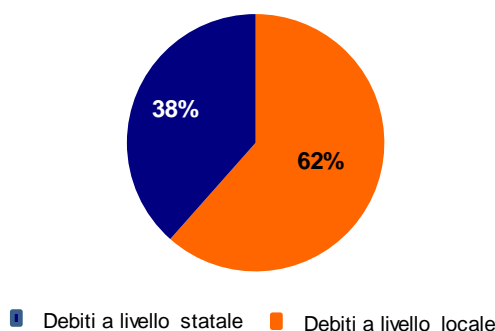
### I ritardati pagamenti della pubblica amministrazione

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.

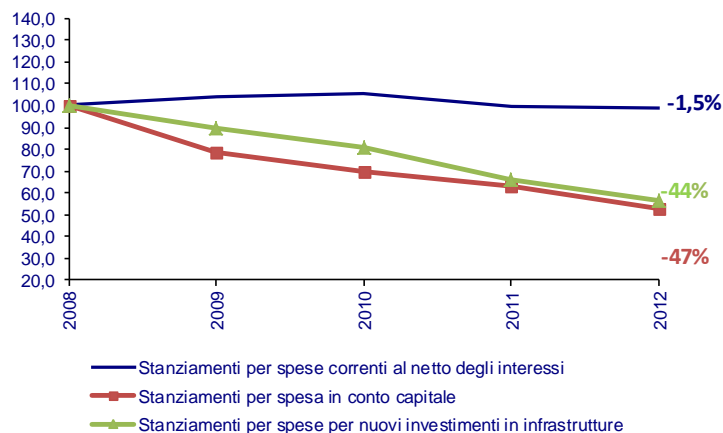
Tuttavia, le scelte di politica economica adottate negli ultimi anni da tutti i Governi che si sono succeduti continuano a penalizzare la spesa per gli investimenti pubblici a fronte di un progressivo aumento della spesa corrente.

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

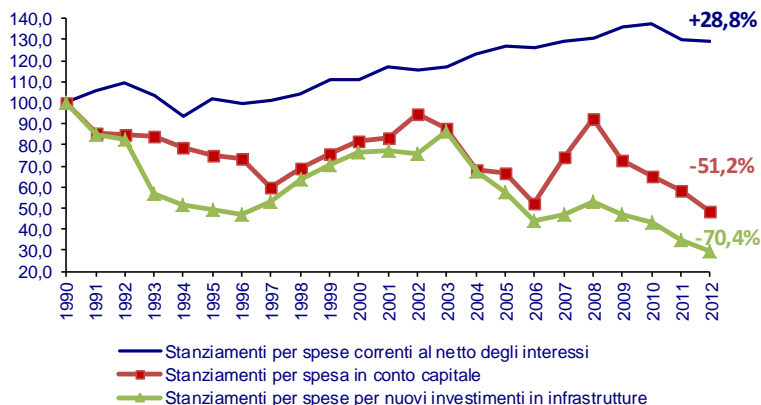


Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

**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%.



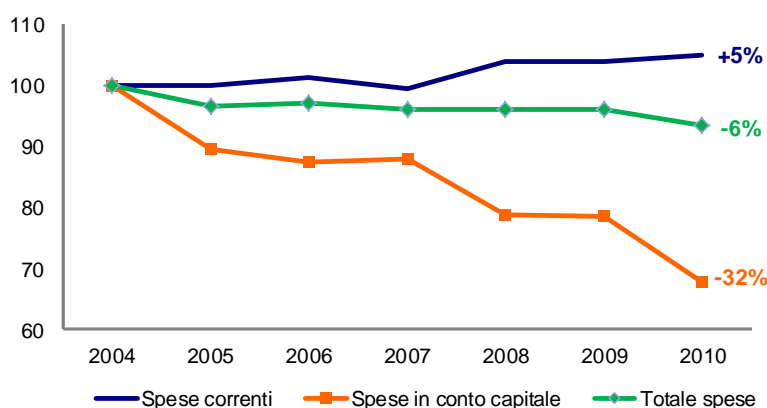
**Il Patto di  
stabilità interno  
riduce la spesa  
in conto  
capitale**

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**

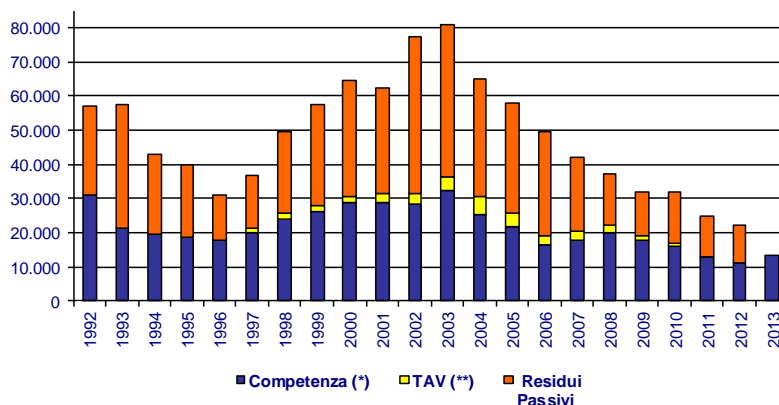
Lo scenario descritto per il comparto delle opere pubbliche rischia di essere ulteriormente peggiorato per effetto della Legge di stabilità per il 2013 che, nonostante registri, finalmente, un aumento di risorse per nuove infrastrutture, imprime l'ennesimo irrigidimento del Patto di stabilità interno.

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***Milioni 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'articolo 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 re-intervenire 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.

Re-intervenire 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.



## L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

### Preconsuntivi 2012

Nel 2012 gli **investimenti in costruzioni** (al netto dei costi per il trasferimento della proprietà), secondo l'Ance, sono ammontati, a livello nazionale, a 130.679 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si rileva una **flessione del 7,6% in termini reali** (-5,3% nel 2011).

Nel corso del 2012 abbiamo assistito ad un peggioramento della situazione di crisi delle costruzioni che si è ulteriormente accentuata nella seconda parte dell'anno.

**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.

I conti economici trimestrali elaborati dall'Istat indicano nel primo semestre del 2012 una riduzione degli investimenti in costruzioni del 6,3% in termini reali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Secondo l'Istat il volume complessivo della produzione del settore, che comprende, oltre i beni di investimento, anche la manutenzione ordinaria, mostra contrazioni del 3,6% nel 2010 e del 2,9% nel 2011. Ne primi nove mesi del 2012 la flessione tendenziale risulta pari al 14,1%, sommando gli effetti negativi della recessione e delle sfavorevoli condizioni metereologiche che hanno caratterizzato l'inizio dell'anno. Per ritrovare un calo produttivi di questa portata occorre tornare al 2009 quando nella media dei primi nove mesi si registrò una riduzione del 12,8%.

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

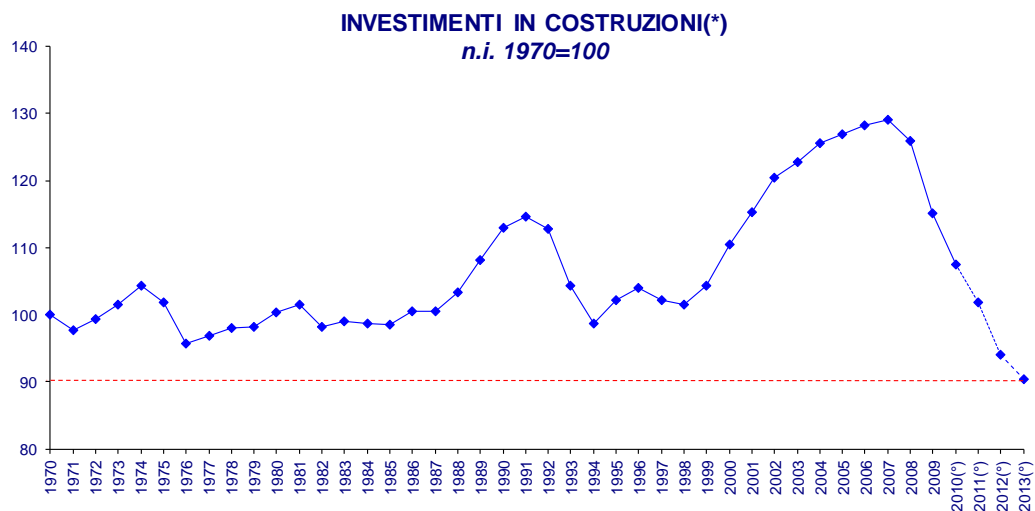
	2012 <sup>(*)</sup> Milioni di euro	2008	2009	2010 <sup>(*)</sup>	2011 <sup>(*)</sup>	2012 <sup>(*)</sup>	2013 <sup>(*)</sup>	2008-2012 <sup>(*)</sup>	2008-2013 <sup>(*)</sup>
<i>Variazioni % in quantità</i>									
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>130.679</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>-5,3%</b>	<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

Secondo l'**indagine rapida** condotta nell'ottobre scorso dall'**Ance presso le imprese associate** 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.



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

(\*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

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

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.



**PROSPETTIVE DI ACQUISIZIONE LAVORI  
NEL 2013**

Valutazione rispetto all'anno precedente	% imprese Indagine ottobre 2012
Migliori	13,4
Invariate	31
Peggiori	55,6
<b>Totale risposte</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Ance

Il **giudizio sullo stato di salute del settore** delle costruzioni continua ad assumere ad ottobre 2012 **connotazioni fortemente negative**: il 69,0% delle imprese che hanno partecipato ritiene che i connotati congiunturali dei comparti di attività in cui opera siano quelli tipici di una forte recessione mentre il 30,7% è dell'avviso che si stia attraversando una fase di stagnazione. Solo una modestissima percentuale di imprese (0,4%) 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	% imprese		
	Indagine ottobre 2011	Indagine aprile 2012	Indagine ottobre 2012
In fase di recessione	61,1%	71,2%	69,0%
In fase di stagnazione	37,8%	27,5%	30,7%
In fase di espansione	1,1%	1,3%	0,4%
<b>Totale risposte</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Ance

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 diminuito del 19,3% tra il 2008 ed il 2011, mostra un'ulteriore riduzione tendenziale del 9,3% nei primi otto mesi 2012.

Il numero degli *operai iscritti* alle Casse Edili, dopo la flessione del 23,2% nel triennio 2009-2011, registra un altro risultato negativo nei primi otto mesi dell'anno in corso (-10,3%).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI<sup>(\*)</sup> - Milioni di euro

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 <sup>(*)</sup>	2011 <sup>(*)</sup>	2012 <sup>(*)</sup>	2013 <sup>(*)</sup>
<i>Valori correnti</i>														
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>106.259</b>	<b>113.379</b>	<b>123.107</b>	<b>129.053</b>	<b>137.234</b>	<b>144.656</b>	<b>151.129</b>	<b>158.052</b>	<b>159.621</b>	<b>147.463</b>	<b>140.824</b>	<b>138.717</b>	<b>130.679</b>	<b>128.181</b>
.abitazioni	50.986	52.844	55.407	58.372	62.357	69.020	74.225	78.257	80.547	74.664	72.441	72.835	69.577	69.057
- nuove (°)	24.763	25.773	28.367	30.622	33.277	37.152	40.155	41.802	41.583	34.112	30.540	29.243	24.757	21.970
- manutenzione straordinaria(°)	26.223	27.071	27.040	27.750	29.080	31.868	34.070	36.455	38.964	40.552	41.901	43.592	44.820	47.088
.non residenziali	55.273	60.535	67.700	70.681	74.877	75.636	76.904	79.795	79.074	72.798	68.383	65.882	61.102	59.124
- private (°)	29.807	33.575	37.602	38.740	38.965	39.725	41.641	44.331	44.945	40.650	39.313	38.662	36.281	35.452
- pubbliche (°)	25.466	26.960	30.098	31.941	35.912	35.911	35.263	35.464	34.129	32.148	29.070	27.220	24.821	23.672
<i>Valori a prezzi 2005</i>														
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>125.998</b>	<b>131.401</b>	<b>137.345</b>	<b>139.984</b>	<b>143.074</b>	<b>144.656</b>	<b>146.114</b>	<b>147.101</b>	<b>143.558</b>	<b>131.191</b>	<b>122.572</b>	<b>116.055</b>	<b>107.197</b>	<b>103.095</b>
.abitazioni	60.087	61.034	61.455	63.155	65.065	69.020	71.764	72.681	72.420	66.531	63.161	61.345	57.452	55.905
- nuove (°)	29.183	29.767	31.463	33.131	34.721	37.152	38.824	38.824	37.387	30.396	26.628	24.630	20.443	17.785
- manutenzione straordinaria(°)	30.904	31.267	29.992	30.024	30.344	31.868	32.940	33.857	35.033	36.135	36.533	36.715	37.009	38.119
.non residenziali	65.911	70.367	75.890	76.829	78.009	75.636	74.350	74.420	71.138	64.660	59.411	54.710	49.745	47.191
- private (°)	35.531	39.013	42.134	42.092	40.577	39.725	40.241	41.328	40.418	36.091	34.142	32.094	29.526	28.286
- pubbliche (°)	30.380	31.354	33.756	34.737	37.432	35.911	34.109	33.092	30.720	28.569	25.269	22.616	20.218	18.904
<i>Variazioni % in valore</i>														
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>6,7%</b>	<b>8,6%</b>	<b>4,8%</b>	<b>6,3%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,6%</b>	<b>1,0%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-1,9%</b>	
.abitazioni	3,6%	4,9%	5,4%	6,8%	10,7%	7,5%	5,4%	2,9%	-7,3%	-3,0%	0,5%	-4,5%	-0,7%	
- nuove (°)	4,1%	10,1%	7,9%	8,7%	11,6%	8,1%	4,1%	-0,5%	-18,0%	-10,5%	-4,2%	-15,3%	-11,3%	
- manutenzione straordinaria(°)	3,2%	-0,1%	2,6%	4,8%	9,6%	6,9%	7,0%	6,9%	4,1%	3,3%	4,0%	2,8%	5,1%	
.non residenziali	9,5%	11,8%	4,4%	5,9%	1,0%	1,7%	3,8%	-0,9%	-7,9%	-6,1%	-3,7%	-7,3%	-3,2%	
- private (°)	12,6%	12,0%	3,0%	0,6%	2,0%	4,8%	6,5%	1,4%	-9,6%	-3,3%	-1,7%	-6,2%	-2,3%	
- pubbliche (°)	5,9%	11,6%	6,1%	12,4%	0,0%	-1,8%	0,6%	-3,8%	-5,8%	-9,6%	-6,4%	-8,8%	-4,6%	
<i>variazioni % in quantità</i>														
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,5%</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,7%</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>	
.abitazioni	1,6%	0,7%	2,8%	3,0%	6,1%	4,0%	1,3%	-0,4%	-8,1%	-5,1%	-2,9%	-6,3%	-2,7%	
- nuove (°)	2,0%	5,7%	5,3%	4,8%	7,0%	4,5%	0,0%	-3,7%	-18,7%	-12,4%	-7,5%	-17,0%	-13,0%	
- manutenzione straordinaria(°)	1,2%	-4,1%	0,1%	1,1%	5,0%	3,4%	2,8%	3,5%	3,1%	1,1%	0,5%	0,8%	3,0%	
.non residenziali	6,8%	7,8%	1,2%	1,5%	-3,0%	-1,7%	0,1%	-4,4%	-9,1%	-8,1%	-7,9%	-9,1%	-5,1%	
- private (°)	9,8%	8,0%	-0,1%	-3,6%	-2,1%	1,3%	2,7%	-2,2%	-10,7%	-5,4%	-6,0%	-8,0%	-4,2%	
- pubbliche (°)	3,2%	7,7%	2,9%	7,8%	-4,1%	-5,0%	-3,0%	-7,2%	-7,0%	-11,5%	-10,5%	-10,6%	-6,5%	
<i>Deflatori</i>														
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>2,3%</b>	<b>3,9%</b>	<b>2,9%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,3%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,5%</b>	<b>1,1%</b>	<b>2,2%</b>	<b>4,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	
.abitazioni	2,0%	4,1%	2,5%	3,7%	4,3%	3,4%	4,1%	3,3%	0,9%	2,2%	3,5%	2,0%	2,0%	
- nuove (°)	2,0%	4,1%	2,5%	3,7%	4,3%	3,4%	4,1%	3,3%	0,9%	2,2%	3,5%	2,0%	2,0%	
- manutenzione straordinaria(°)	2,0%	4,1%	2,5%	3,7%	4,3%	3,4%	4,1%	3,3%	0,9%	2,2%	3,5%	2,0%	2,0%	
.non residenziali	2,6%	3,7%	3,1%	4,3%	4,2%	3,4%	3,7%	3,7%	1,3%	2,2%	4,6%	2,0%	2,0%	
- private (°)	2,6%	3,7%	3,1%	4,3%	4,1%	3,5%	3,7%	3,7%	1,3%	2,2%	4,6%	2,0%	2,0%	
- pubbliche (°)	2,6%	3,7%	3,1%	4,3%	4,2%	3,4%	3,7%	3,7%	1,3%	2,2%	4,6%	2,0%	2,0%	

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

(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Le *ore effettivamente lavorate* dagli operai iscritti (-22,7% tra il 2008 ed il 2011 ) si riducono ulteriormente del 13,8 % nei primi otto mesi 2012.

Il ricorso alla **Cassa Integrazioni Guadagni** continua ad ampliarsi. Il numero delle ore autorizzate dalla CIG per i lavoratori del settore è aumentato del 93,0% nell'intero 2009, del 33,0% nel 2010 e del 4,7% nel 2011.

Un ulteriore **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%) e straordinaria (+23,2%) e dalla Cassa ordinaria (+19,7%).

Secondo Istat (Rilevazione continua sulle forze di lavoro) il numero degli **occupati** nelle costruzioni è diminuito nel 2011 del 5,3% rispetto all'anno precedente come sintesi di riduzioni del 6,2% dell'occupazione dipendente e del 3,6% di quella autonoma. I dati relativi ai primi nove mesi del 2012 confermano la tendenza negativa dell'occupazione settoriale rilevata dall'Istat: rispetto all'analogo periodo del 2011 il numero degli occupati registra una flessione pari al 5,1% per effetto della diminuzione del 5,5% dei dipendenti e del 4,6% degli autonomi.

La tendenza recessiva del settore risulta visibile anche dall'evoluzione delle **quantità di cemento consegnate**. Nel 2011 le quantità consegnate sono diminuite del 3,4% ed i dati del periodo gennaio – ottobre 2012 risultano particolarmente negativi ed evidenziano una flessione del 21,8% rispetto allo stesso periodo del 2011.

L'impatto sui **settori fornitori di materiali e manufatti** continua ad essere negativo: secondo Istat, la maggior parte di essi, già oggetto negli anni precedenti di importanti riduzioni, vede contrarsi nel corso del 2011 i volumi produttivi: rispetto al 2010 la produzione diminuisce del 2,2% per la *produzione di calce e gesso*, del 4,2% per la *fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia*, dell'8,0% per la *fabbricazione di prodotti di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia*, del 2,5% per la *fabbricazione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti*, del 12,4% per la *fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia* in terracotta e del 10,5% per la *fabbricazione di porte e finestre in metallo*.

Continua nei primi nove mesi 2012 la flessione della *produzione di calce e gesso* (-12,5% rispetto all'analogo periodo del 2011), della *fabbricazione di prodotti di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia* (-17,3%), della *fabbricazione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti* (-8,2%), la *fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia* (-28,8%), la *fabbricazione di porte e finestre in metallo* (-5,8%) mentre mostrano segnali di recupero la *fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia* (+9,9%).

L'importo dei **mutui erogati** per il finanziamento degli investimenti in edilizia residenziale registra fra il 2007 ed il 2011 una flessione del 38,2% seguita da un'ulteriore riduzione del 20,3% nel primo semestre dell'anno in corso. In riduzione anche i flussi di nuovi mutui per gli investimenti in edilizia non residenziale (-44,3% tra il 2007 e il 2011 e -32,8% nel primo semestre 2012).

Il **mercato immobiliare** continua a mostrare debolezza: nei primi tre trimestri del 2012 il mercato registra forti riduzioni delle compravendite che interessano tutte le categorie immobiliari.

In particolare il comparto residenziale verifica, nei primi nove mesi dell'anno in corso una caduta del 23,9 % rispetto allo stesso periodo del 2011, il comparto commerciale si ridimensiona del 25,4%, gli immobili terziari evidenziano contrazioni del 27% mentre gli immobili produttivi segnalano un calo del 20,9%.

I risultati dei primi nove mesi peggiorano la situazione del mercato immobiliare che anche nel 2011 ha registrato riduzioni dei volumi complessivi trattati: le compravendite di *abitazioni*, risultate pari a 603.176 unità, evidenziano una flessione del 2,3% rispetto al 2010. Gli *immobili non residenziali* compravenduti nel 2011 segnano per gli immobili terziari una riduzione del -5,1% rispetto al 2010, per gli immobili commerciali del -3,3%, dello 0,7% per immobili pertinenziali. Un incremento del 5,3% si rileva, invece, per gli immobili produttivi.

#### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI – PREVISIONI PER IL 2012

*Variazioni in quantità rispetto all'anno precedente*

Fonte	Previsioni di metà anno		Previsioni più recenti	
	Data rilascio	Variazioni %	Data rilascio	Variazioni %
Governo	apr-12	-1,6%	set-12	-6,1%
Commissione Europea	mag-12	-1,3%	nov-12	-6,5%
OCSE	nov-11	-1,7%		
Prometeia	apr-12	-2,7%	ott-12	-5,8%
	mag-12	-3,6%		
REF	apr-12	-3,5%	lug-12	-4,5%
CRESME	nov-11	-2,0%	nov-12	-7,4%
ANCE	giu-12	-6,0%	dic-12	-7,6%

#### L'edilizia residenziale

Gli **investimenti in abitazioni**, pari nel 2012, secondo l'Ance a 69.577 milioni di euro, mostrano una riduzione del 4,5% in valori correnti e del **6,3% in termini reali** rispetto al 2011 (-2,9% nel 2011 rispetto al 2010).

La flessione del **6,3%** dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi del **decremento del 17,0% degli investimenti in nuove abitazioni** e di un **aumento dello 0,8% degli investimenti nel recupero abitativo**.

Nel 2012 gli **investimenti in nuove abitazioni** ammontano a 24.757 milioni di euro, registrando una riduzione in valore del 15,3% rispetto all'anno precedente. **In termini reali i livelli produttivi risultano inferiori del 17,0%** rispetto al 2011, anno in cui si registrò una contrazione quantitativa pari al 7,5%.

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: la consistenza media annua delle abitazioni assentite nel biennio 2006-2007 è risultata inferiore solo del 7,2% rispetto al livello raggiunto nel 2005. Il numero degli alloggi cantierabili si è, quindi, mantenuto fino al 2007 su livelli elevati.

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 (complessivamente pari al 60% nel numero di alloggi) delle nuove inizia-

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

Le indicazioni fornite dalle imprese associate per il 2012 evidenziano valutazioni sempre più negative relativamente alla domanda di nuove abitazioni. In particolare, con riferimento alla domanda delle famiglie per acquisto di case di proprietà, la percentuale di imprese che rileva aumenti di domanda è ormai molto esigua (solo il 2%); il 17% propende per una stazionarietà, mentre la percentuale di imprese che la giudica in caduta ha raggiunto l'81%. Il saldo tra imprese che ritengono la domanda abitativa in aumento e quelle che la giudicano in flessione propende ovviamente per le indicazioni più sfavorevoli (-79%). Particolarmente negativi i giudizi delle imprese sulla domanda abitativa delle famiglie a fini di investimento (-92%), leggermente inferiori ma sempre marcatamente sfavorevoli le valutazioni per le altre categorie di committenza.

**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)**

	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	2	17	81	-79
- famiglie per investimento	1	6	93	-92
- imprese e istituzioni private	5	20	75	-70
- enti previdenziali pubblici	0	23	77	-77
- amministrazione pubblica	1	20	79	-78

Fonte: Ance

Gli **investimenti** effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** nel 2012, si stimano pari a 44.820 milioni di euro.

Questo comparto, che rappresenta ormai il 64,4% del valore degli investimenti in abitazioni, è l'unico comparto delle costruzioni che mostra una tenuta dei livelli produttivi.

Rispetto al 2011 per gli investimenti in tale comparto si stima una crescita dello 0,8% in termini reali. La 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.

Nonostante la tenuta dei livelli produttivi del comparto, le valutazioni delle imprese associate sull'evoluzione della domanda di riqualificazione sono in prevalenza orientate negativamente. La motivazione di tale atteggiamento è senza dubbio da collegare alle problematiche di tale mercato sul quale, in periodi di crisi occupazionale quale quella attuale, affluiscono, sotto forma di lavoratori autonomi, molti di coloro che perdono il posto di lavoro dipendente.

In particolare il saldo dei giudizi espressi dalle imprese associate sull'evoluzione della domanda di recupero abitativo varia tra il -62% per gli enti previdenziali pubblici e la pubblica amministrazione e il -48% per la committenza privata di imprese e istituzioni.

**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)**

	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	9	32	59	-50
- imprese e istituzioni private	11	30	59	-48
- enti previdenziali pubblici	3	32	65	-62
- amministrazione pubblica	6	26	68	-62

Fonte: Ance

*Le costruzioni non residenziali private*

Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali**, pari a 36.281 milioni di euro segnano una **riduzione dell'8% in termini** (-6,0% nel 2011). L'importo dei mutui erogati nel 2011 per il finanziamento degli investimenti in costruzioni non residenziali mostra una caduta del 19,9% rispetto all'anno precedente.

Fortemente negativo è anche il quadro che emerge dall'indagine rapida relativamente alla domanda di fabbricati destinati alle attività economiche: i giudizi delle imprese sono in larga parte negativi con poche eccezioni di aumento di domanda; il saldo tra valutazioni positive e negative si attesta a -65% per i settori del commercio, dei servizi e per quello industriale; meno negativo il saldo per il settore agricolo (-61%), mentre si supera il -70% nel caso di fabbricati destinati al settore alberghiero e creditizio.

**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)**

	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	0	39	61	-61
- settore industriale	5	25	70	-65
- settore del commercio	4	27	69	-65
- settore del alberghiero	1	26	73	-72
- settore del credito	0	27	73	-73
- settore dei servizi	3	29	68	-65

Fonte: Ance

*Le costruzioni non residenziali pubbliche*

Secondo l'Ance, gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubblici** risultano nel 2012 pari a 24.821 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si registra una **flessione del 10,6% in quantità** (-10,5% nel 2010).

Il monitoraggio Ance-Infoplus dei bandi di lavori pubblici pubblicati rileva nel 2011 una flessione del valore delle gare dell'1,6% che fa seguito al calo dell'8,8% dell'anno

precedente. Al netto delle gare di importo superiore ai 100 milioni di euro, la cui realizzazione, a causa della maggiore complessità procedurale, è differita nel tempo, la flessione osservata nel 2011 risulta pari al 15,4%. Nei primi nove 2012 la domanda pubblica subisce un'ulteriore flessione del 20,3% in valore rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Le **valutazioni delle imprese** associate sulla evoluzione della **domanda di opere pubbliche** espressa dalle principali categorie di committenza nel 2012 sono orientate verso una marcata diminuzione rispetto ai livelli dell'anno precedente. Il saldo dei giudizi è fortemente negativo e si colloca tra il - 76% delle amministrazioni centrali al - 71% delle società concessionarie.

**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)**

	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	2	20	78	-76
- amministrazioni locali	4	18	78	-74
- aziende pubbliche	2	21	77	-75
- società concessionarie di servizi pubblici	4	21	75	-71

Fonte: Ance

## Previsioni 2013

Secondo l'Ance gli investimenti in costruzioni registreranno nel 2013 una nuova **flessione quantitativa del 3,8%** rispetto al 2012.

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.

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.

Il **Pil**, nel 2013, è indicato **in contrazione** dello 0,2% dal governo (*rispetto alla precedente stima di +0,5% di aprile 2012*), dello 0,5% dalla Commissione europea (*rispetto a +0,4% di maggio 2012*), dell'1% dall'Ocse (*rispetto a -0,4% indicato in precedenza*).

Inoltre, alcuni dei provvedimenti di incentivazione del mercato delle costruzioni contenuti nel DI sviluppo 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 città, 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 tra pubbliche e private per 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.

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

Secondo il sondaggio effettuato dalla Banca d'Italia tra settembre e ottobre 2012, 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%).

La debolezza del quadro di riferimento settoriale è testimoniato, anche, dalle previsioni formulate dai più autorevoli centri di analisi economici, ricomprese fra il -3,8% della Commissione Europea ed il +0,1% di Prometeia.

#### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - PREVISIONI PER IL 2013

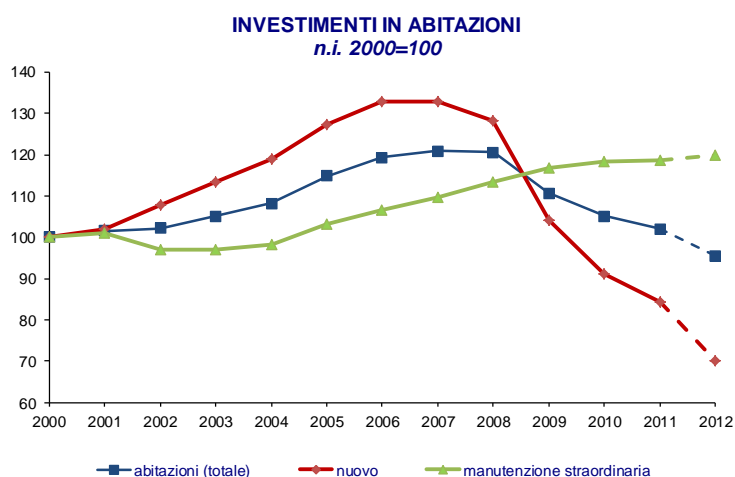
*Variazioni in quantità rispetto all'anno precedente*

Fonte	Data rilascio	Previsioni 2013
Governo	set-12	-0,6%
Commissione Europea	nov-12	-3,7%
Prometeia	ott-12	0,1%
REF	lug-12	-0,5%
CRESME	nov-12	-2,2%
ANCE	dic-12	-3,8%

Secondo le stime Ance, gli **investimenti in costruzioni** ammonteranno **nel 2013** a 128.181 milioni di euro, presentando una flessione del 3,8% in termini reali.

Gli **investimenti in abitazioni**, risulteranno nel 2013 pari a 69.057 milioni di euro: rispetto al 2012 si registrerà una flessione del 2,7% in quantità. Gli investimenti in **nuove abitazioni** continueranno a manifestare anche nel 2013 una forte flessione: il loro valore risulterà pari a 21.970 milioni di euro, presentando una riduzione del 13,0% in quantità rispetto ai livelli dell'anno precedente. Nella **riqualificazione abitativa**, nel 2013, saranno impiegati 47.088 milioni di euro con un incremento del 3,0% in termini reali.



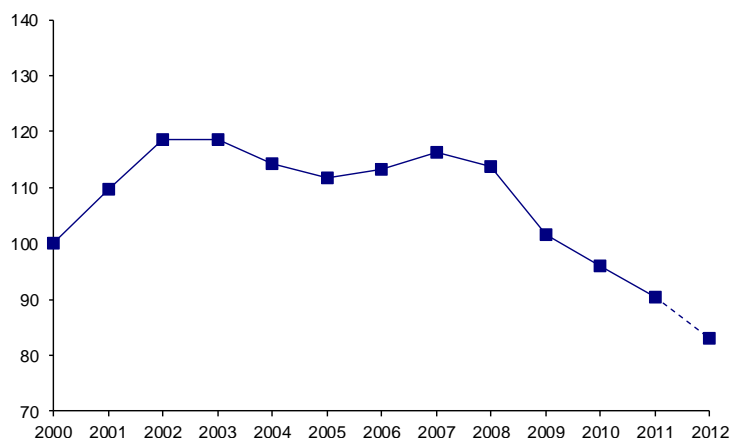


Fonte: Ance

messa a regime delle detrazioni di imposta per le spese per interventi di riqualificazione energetica previsti dal Decreto sviluppo.

Gli **investimenti in costruzioni non residenziali** risulteranno ancora negativamente intonati: gli **investimenti privati**, pari a 35.452 milioni di euro, mostreranno, rispetto al 2012, una riduzione dei livelli del 4,2% in quantità. Il sondaggio condotto dalla Banca d'Italia sulle imprese industriali e dei servizi indica anche per il 2013 una bassa propensione delle imprese all'investimento prevalentemente associata a fattori finanziari e all'incertezza economica.

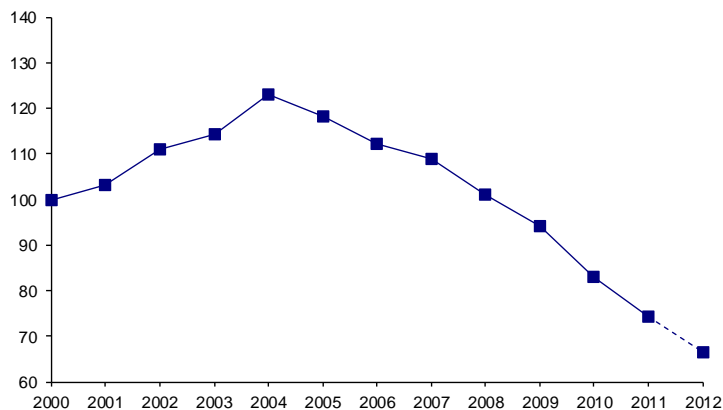
**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NON RESIDENZIALI PRIVATE - n.i. 2000=100**



Fonte: Ance

Gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche**, pari a 23.672 milioni di euro, presenteranno 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.

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NON RESIDENZIALI PUBBLICHE - n.i. 2000=100**



Fonte: Ance

I livelli produttivi del comparto sono sostenuti dagli effetti del potenziamento delle agevolazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia (limite della detrazione IRPEF aumentato dal 36% al 50% della spesa sostenuta con un massimale di 96.000 euro per unità immobiliare in luogo di 48.000 fino al 30 giugno 2013) e della

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 forte irrigidimento del patto di stabilità interno (*2,2 miliardi di euro*) che di fatto ne annulla l'efficacia.

### Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire in Italia

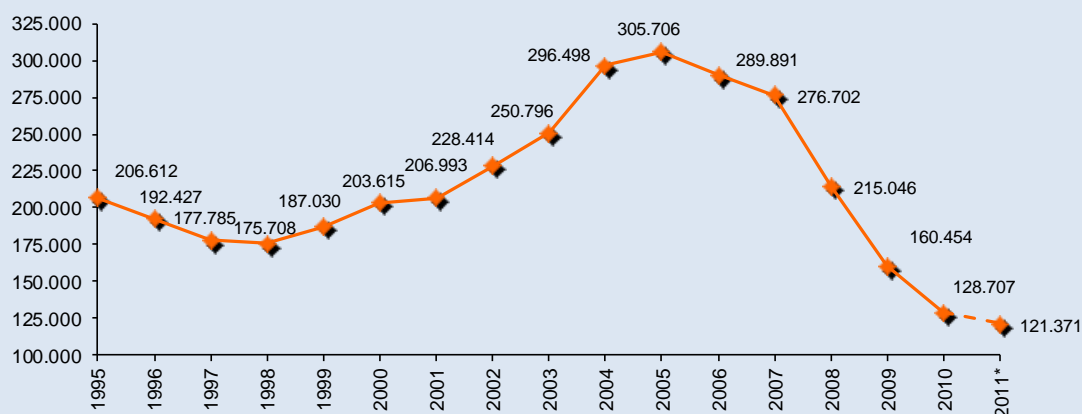
La contrazione dei permessi di costruire su abitazioni rilasciati dai Comuni, in atto ormai dal 2006, continua a caratterizzare il mercato delle costruzioni italiano.

I dati Istat, relativi al numero di **permessi per la nuova costruzione di abitazioni e relativi ampliamenti** evidenziano un ulteriore e significativo calo nel 2010, che porta, nell'arco del quinquennio 2006-2010, ad una flessione complessiva dei permessi al 57,9% (in termini di volume, riferito ai fabbricati residenziali, il calo è stato del 54,1%).

Le abitazioni concesse sono infatti passate dalle 305.706 abitazioni del picco del 2005 alle 128.707 di cinque anni dopo. Negli ultimi tre anni, in particolare, l'intensità delle riduzioni è significativamente aumentata: -22,3% nel 2008; -25,4%; -19,8% nel 2010.

Anche per il 2011 le indicazioni sono di ulteriore flessione: i dati trimestrali diffusi dall'Istat<sup>1</sup>, relativi alle nuove abitazioni concesse - che pesano sul totale dei permessi su abitazioni per circa il 90% - segnalano, una flessione del 5,7% su base annua.

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



\*stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

**Il fenomeno di riduzione dei permessi su abitazioni si riscontra anche a livello europeo: tra il 2005 e il 2009, nella media dei paesi UE15, i permessi su nuove abitazioni diminuiscono del 47,5%.**

Tuttavia, nel biennio successivo (2010-2011), molti paesi europei, a differenza del caso italiano, registrano segnali positivi nel numero di permessi rilasciati, e, in media (UE 15), il risultato è positivo del 4,8%. In alcuni paesi, come Germania e Francia, mirate politiche settoriali rivolte soprattutto al comparto residenziale si stanno rivelando efficaci nel favorire il processo di ripresa dell'attività edilizia. Nel biennio considerato infatti in Germania i permessi su abitazioni di nuova costruzione crescono del 29,2% rispetto al 2009 mentre in Francia l'incremento è stato del 35,9% (cfr. capitolo "Gli investimenti in costruzioni nell'unione europea").

**La contrazione dei permessi su abitazioni in Italia ha caratterizzato sia le abitazioni di nuova costruzione che gli ampliamenti.** Le nuove abitazioni concesse, in particolare, che rappresentano larga parte del totale dei permessi rilasciati (il 92,8% nel 2010), hanno registrato una flessione del 57,1% tra il 2005 e il 2010. Per gli ampliamenti, nell'arco di

<sup>1</sup> Dati provvisori

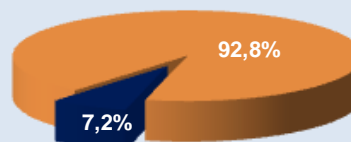
tempo considerato, il calo è stato del 65,7% (largamente concentrato nell'ultimo anno, in calo del 50,7 rispetto al 2009).

#### 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
2010	119.409	9.298	128.707
<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
2010	-15,7	-50,7	-19,8
<b>var. % 2010/2005</b>	<b>-57,1</b>	<b>-65,7</b>	<b>-57,9</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

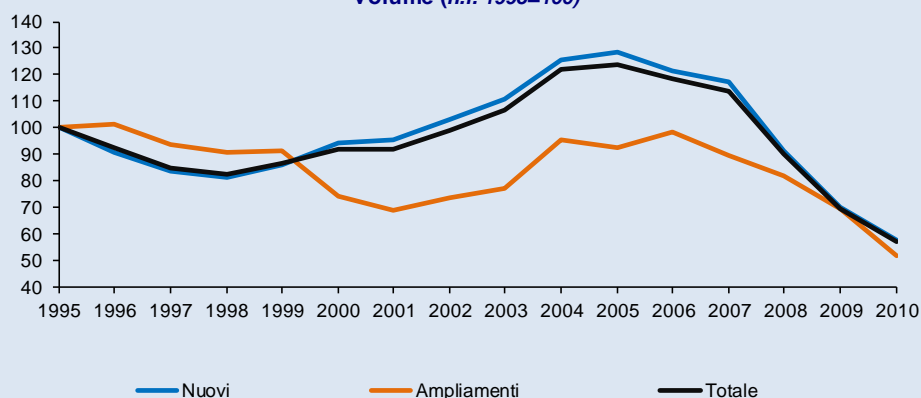
#### ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) PERMESSI DI COSTRUIRE Composizione % sul numero 2010



■ Nuove ■ Ampliamenti

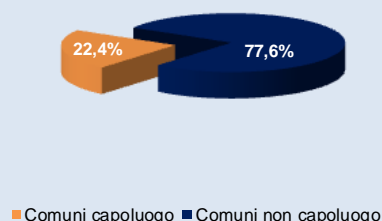
Elaborazione Ance su dati Istat

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



Elaborazione Ance su dati Istat

**La flessione ha caratterizzato maggiormente i comuni non capoluogo**, i quali, pur continuando a rappresentare oltre i tre quarti (77,6%) del numero totale di permessi rilasciati, evidenziano un calo, tra il 2005 e il 2010, del 60,5%. Nei comuni capoluogo, che pesano per il restante 22,4%, il calo si è attestato al 44,3%.

**ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) PERMESSI DI COSTRUIRE**  
*Composizione % sul numero 2010*


Elaborazione Ance su dati Istat

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

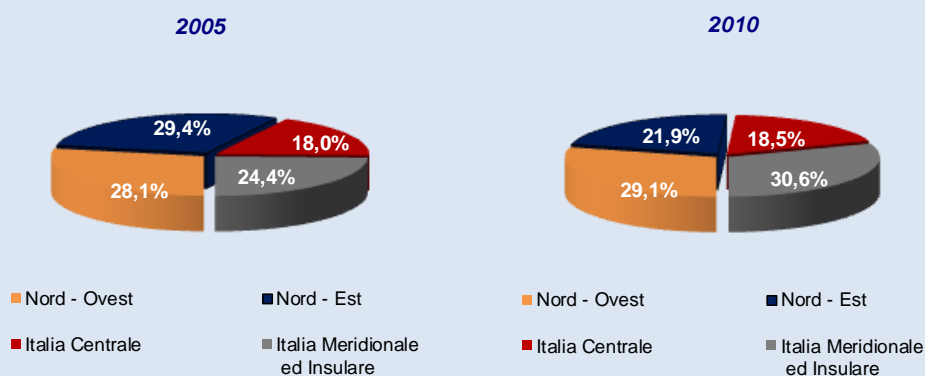
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Quadriennio 2006-2010
Comuni capoluogo	49.501	48.835	46.220	36.300	30.932	27.548	
Comuni non capoluogo	256.205	241.056	230.482	178.746	129.522	101.159	
<b>Totale</b>	<b>305.706</b>	<b>289.891</b>	<b>276.702</b>	<b>215.046</b>	<b>160.454</b>	<b>128.707</b>	
<i>Var. % rispetto all'anno precedente</i>							
Comuni capoluogo	3,3	-1,3	-5,4	-21,5	-14,8	-10,9	-44,3
Comuni non capoluogo	3,1	-5,9	-4,4	-22,4	-27,5	-21,9	-60,5
<b>Totale</b>	<b>3,1</b>	<b>-5,2</b>	<b>-4,5</b>	<b>-22,3</b>	<b>-25,4</b>	<b>-19,8</b>	<b>-57,9</b>

A livello territoriale la caduta dei permessi di costruire risulta **particolarmente intensa nella parte nord orientale della penisola (-62,8%)**, dove si passa da circa 90.000 abitazioni concesse nel 2005 a poco più di 28.000 del 2010. Nel **nord ovest e nell'Italia centrale il calo** si è attestato, rispettivamente, al **56,5% e 56,7%**, mentre al **sud** la flessione è stata leggermente meno marcata ma pur sempre elevata e pari al **47,3%**.

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

	numero												Quinquennio 2006-2010
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var. % rispetto all' anno precedente						
							2005	2006	2007	2008	2009	2010	
ITALIA	305.706	289.891	276.702	215.046	160.454	128.707	3,1	-5,2	-4,5	-22,3	-25,4	-19,8	-57,9
Italia Settentrionale	176.052	162.487	151.826	109.732	82.387	65.550	1,6	-7,7	-6,6	-27,7	-24,9	-20,4	-62,8
Nord - Ovest	86.022	83.999	82.120	61.506	46.760	37.421	4,6	-2,4	-2,2	-25,1	-24,0	-20,0	-56,5
Nord - Est	90.030	78.488	69.706	48.226	35.627	28.129	-1,1	-12,8	-11,2	-30,8	-26,1	-21,0	-68,8
Italia Centrale	54.910	53.418	50.583	41.100	31.618	23.799	8,1	-2,7	-5,3	-18,7	-23,1	-24,7	-56,7
Italia Meridionale ed Insulare	74.744	73.986	74.293	64.214	46.449	39.358	3,2	-1,0	0,4	-13,6	-27,7	-15,3	-47,3

Elaborazione Ance su dati Istat

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


Elaborazione Ance su dati Istat

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

<b>Regione</b>	<b>2010</b>	<b>Var. % rispetto all' anno precedente</b>					
		<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Piemonte	9.145	6,8	1,5	-2,0	-23,4	-13,0	-21,0
Valle D'Aosta	313	-1,1	18,5	-31,9	-17,8	-3,1	-22,5
Lombardia	25.838	3,8	-2,8	-0,9	-28,1	-27,5	-20,0
Trentino Alto Adige	4.769	4,6	-20,1	-14,3	-22,9	3,6	-4,8
Veneto	11.847	-5,3	-9,4	-11,2	-31,5	-27,2	-23,4
Friuli Venezia Giulia	2.515	-2,4	-8,8	-9,2	-33,8	-24,0	-23,3
Liguria	2.125	9,3	-16,6	-23,6	38,4	-23,3	-14,6
Emilia - Romagna	8.998	2,8	-15,7	-10,9	-31,1	-33,4	-24,3
Toscana	5.593	21,5	-19,3	-6,0	-22,1	-30,2	-22,6
Umbria	2.066	47,0	6,1	-7,9	-13,6	-26,0	-38,1
Marche	3.203	1,0	-8,0	8,9	-28,1	-38,7	-17,7
Lazio	12.937	-3,3	9,8	-8,9	-14,5	-13,7	-24,6
Abruzzo	4.117	7,8	-4,0	16,3	-26,9	-23,8	-15,9
Molise	607	39,6	-36,3	17,4	3,1	-55,5	-3,2
Campania	6.486	-5,4	-8,2	16,6	-24,7	-6,0	-30,2
Puglia	9.494	8,6	-13,0	5,0	-10,4	-26,1	-11,9
Basilicata	781	-8,8	71,6	-34,9	-10,1	-48,8	-3,8
Calabria	4.646	10,0	6,1	-3,6	-3,6	-44,6	-0,1
Sicilia	8.952	3,0	0,0	3,0	-6,8	-27,3	-8,7
Sardegna	4.275	-4,1	17,6	-22,9	-13,7	-33,8	-23,5
<b>Totale Italia</b>	<b>128.707</b>	<b>3,1</b>	<b>-5,2</b>	<b>-4,5</b>	<b>-22,3</b>	<b>-25,4</b>	<b>-19,8</b>
<b>Italia Settentrionale</b>	<b>65.550</b>	<b>1,6</b>	<b>-7,7</b>	<b>-6,6</b>	<b>-27,7</b>	<b>-24,9</b>	<b>-20,4</b>
<b>Nord - Ovest</b>	<b>37.421</b>	<b>4,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-25,1</b>	<b>-24,0</b>	<b>-20,0</b>
<b>Nord - Est</b>	<b>28.129</b>	<b>-1,1</b>	<b>-12,8</b>	<b>-11,2</b>	<b>-30,8</b>	<b>-26,1</b>	<b>-21,0</b>
<b>Italia Centrale</b>	<b>23.799</b>	<b>8,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>-18,7</b>	<b>-23,1</b>	<b>-24,7</b>
<b>Italia Meridionale ed Insulare</b>	<b>39.358</b>	<b>3,2</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,4</b>	<b>-13,6</b>	<b>-27,7</b>	<b>-15,3</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

## Box – La messa in sicurezza del territorio italiano

I frequenti eventi catastrofici che hanno interessato il nostro territorio negli ultimi tempi dimostrano come il risanamento idrogeologico del territorio e la messa in sicurezza del patrimonio sono questioni prioritarie per il Paese.

I dati di un recente studio Ance-Cresme<sup>2</sup> confermano tale urgenza, dimostrando come il territorio italiano sia caratterizzato da un forte rischio naturale.

### Il rischio sismico e idrogeologico

Le aree a elevato rischio sismico sono circa il 44% della superficie nazionale (131 mila kmq) e interessano il 36% dei comuni (2.893) e quelle ad elevata criticità idrogeologica (rischio frana e/o alluvione) rappresentano circa il 10% della superficie italiana (29.500 kmq) e riguardano l'89% dei comuni (6.631).

Nelle aree ad elevato rischio sismico vivono 21,8 milioni di persone (36% della popolazione), per un totale di 8,6 milioni di famiglie e si trovano circa 5,5 milioni di edifici tra residenziali e non residenziali.

La popolazione residente nelle aree ad elevato rischio idrogeologico è, invece, pari a 5,8 milioni di persone (9,6% della popolazione), per un totale di 2,4 milioni di famiglie. In queste aree si trovano oltre 1,2 milioni di edifici. Tra questi particolarmente esposti al rischio sono i capannoni, che richiedendo ampi spazi costruttivi spesso si trovano ai margini delle città, al limite con aree a rischio.

### La mappatura del rischio

Il rischio sismico maggiore riguarda le regioni della fascia appenninica e del Sud Italia. Al primo posto c'è la Campania, in cui 5,3 milioni di persone vivono nei 489 comuni a rischio sismico elevato. Seguono la Sicilia, con 4,7 milioni di persone in 356 comuni a rischio e la Calabria, dove tutti i comuni sono coinvolti, per un totale di circa 2 milioni di persone.

E sempre in queste tre regioni il patrimonio edilizio è esposto a rischio sismico maggiore: Sicilia (2,5 milioni di abitazioni), Campania (2,1 milioni di abitazioni), Calabria (1,2 milioni).

#### LO STATO DEL TERRITORIO ITALIANO: IL RISCHIO SISMICO E IDROGEOLOGICO

	Superficie territoriale (kmq)		Numero di comuni		Popolazione residente 2010*		Famiglie residenti 2010*	
	Numero	% sul totale	Numero	% sul totale	Numero	% sul totale	Numero	% sul totale
Elevato rischio sismico	131.191	43,5	2.893	35,8	21.807.733	36,0	8.591.893	34,1
Elevata criticità idrogeologica	29.518	9,6	6.631	81,9	5.798.799	9,6	2.403.593	9,5

\* I dati ISTAT relativi al 31 dicembre 2010 sono gli ultimi disponibili

Fonte: Primo Rapporto Ance-Cresme "Lo stato del territorio italiano - 2012"

La superficie italiana ad elevata criticità idrogeologica è per il 58% soggetta a fenomeni di frana (17.200 kmq) e per il 42% è a rischio alluvione (12.300 kmq).

Sommando i due elementi di criticità, l'Emilia Romagna è la regione che presenta un maggior livello di esposizione al rischio, con 4.316 kmq, pari al 19,5% della superficie. Seguono la Campania (19,1% di aree critiche), il Molise (18,8%) e la Valle d'Aosta (17,1%).

Su scala regionale in cinque regioni - la Valle d'Aosta, l'Umbria, il Molise, la Calabria e la Basilicata - tutti i comuni hanno una quota di superficie territoriale interessata da aree di elevata criticità idrogeologica.

<sup>2</sup> Primo Rapporto Ance-Cresme "Lo stato del territorio italiano - 2012"

A livello provinciale, invece, al primo posto c'è Napoli, dove 576 mila persone risiedono nelle aree a rischio elevato (208 mila abitazioni), al secondo posto Torino (326 mila persone e 148 mila abitazioni) e al terzo Roma (216 mila persone e quasi 96 mila abitazioni).

### ***La vetustà del patrimonio edilizio italiano***

La pericolosità degli eventi naturali è senza dubbio amplificata dalla elevata vulnerabilità del patrimonio edilizio italiano. Oltre il 60% degli edifici (circa 7 milioni) è stato costruito prima del 1971, quindi prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica per nuove costruzioni (1974). Di questi, oltre 2,5 milioni risultano in pessimo o mediocre stato di conservazione.

### ***Il costo della mancata prevenzione***

Il costo complessivo dei danni provocati in Italia da terremoti, frane e alluvioni, dal 1944 al 2012, è pari a 242,5 miliardi di euro, circa 3,5 miliardi all'anno. Il 75% del totale, 181 miliardi, riguarda i terremoti, il restante 25%, 61,5 miliardi, è da addebitare al dissesto idrogeologico.

Solo dal 2010 a oggi si stimano costi per 20,5 miliardi (l'8% del totale), considerando i 13,3 miliardi quantificati per il terremoto in Emilia Romagna.

### ***Le risorse dello Stato per la tutela del territorio***

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

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

Anche i dati sulla spesa delle risorse stanziare non appaiono incoraggianti. Più della metà degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico, finanziati in base al decreto-legge n.180 del 1998 non sono ancora stati conclusi.

Le risorse del "Piano Cipe delle opere prioritarie" destinate, tre anni fa, alla riduzione del rischio idrogeologico (circa 2 miliardi di euro, compresi i relativi cofinanziamenti regionali) risultano impegnate per meno del 10%.

Sempre nel 2009 è stato varato il programma di messa in sicurezza degli edifici scolastici da 1 miliardo di euro, successivamente ridotto a circa 800 milioni di euro: ad oggi, meno del 10% dei fondi è stato impegnato.

Occorre, quindi, **risolvere rapidamente il nodo delle risorse** per la messa in sicurezza del territorio, sia dal punto di vista degli stanziamenti che della spesa effettiva.

In particolare, appare 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**.

Il ministero dell'Ambiente ha di recente sottolineato l'urgenza di un piano nazionale per la sicurezza e la manutenzione del territorio, il cosiddetto "Piano Clini", quantificando gli investimenti necessari in 1,2 miliardi di euro all'anno per 20 anni.

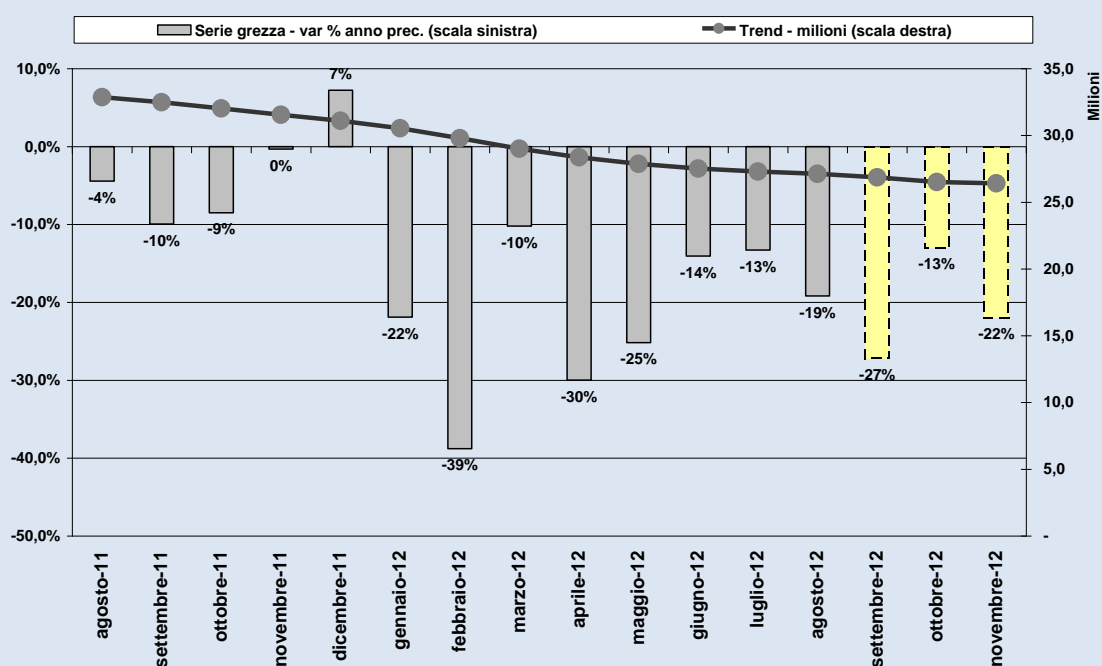
E' opportuno che tale Piano trovi al più presto concreta attuazione e che vengano superati i vincoli finanziari che continuano a bloccare qualsiasi proposta di allentamento del Patto di stabilità interno per gli interventi di messa in sicurezza del territorio dai rischi derivanti dal dissesto idrogeologico.



### Box – Consumi nazionali di cemento\*

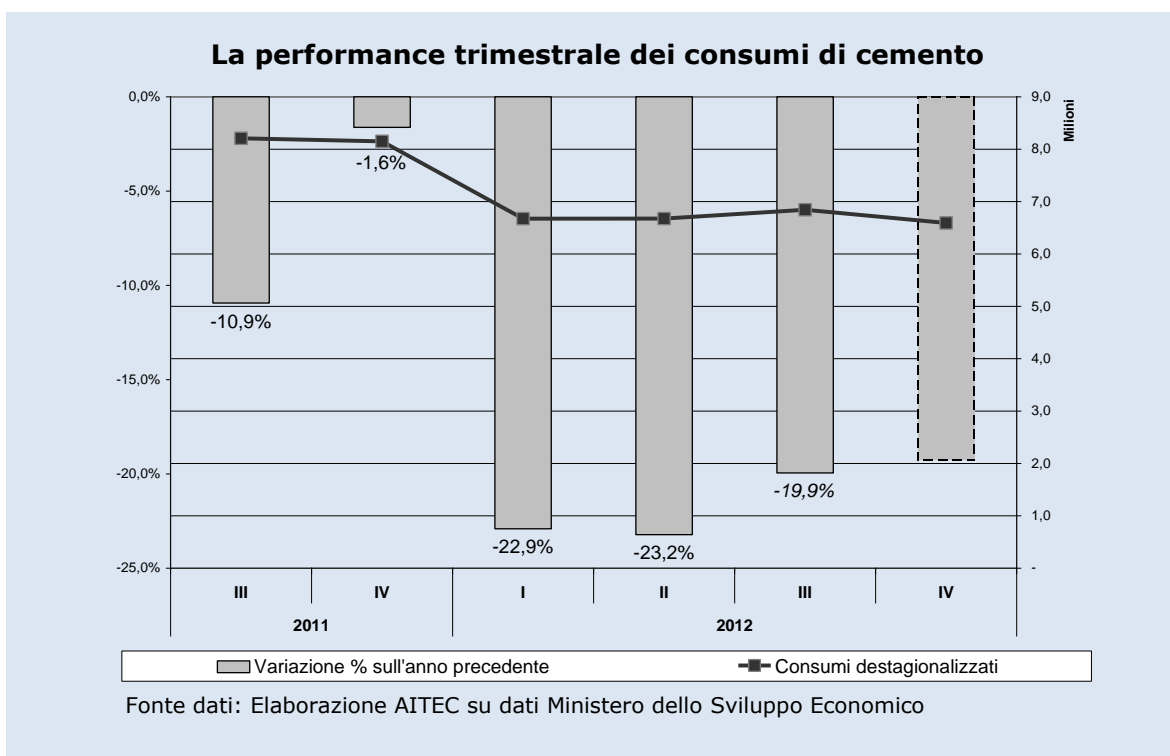
- Dopo lo “storico rallentamento” del primo trimestre del 2012, causato anche da forti anomalie meteorologiche intervenute in particolare nel mese di febbraio, il mercato non ha dato segni di recupero.
- L’analisi statistica della serie storica ha evidenziato un vero e proprio “scalino” nel primo trimestre 2012, che si è poi consolidato nei trimestri successivi; mese dopo mese è stata registrata una modesta ma continua erosione dei volumi di cemento consumati.
- L’analisi dei consumi registrati nei primi otto mesi del 2012 conferma per il 2012 le previsioni più pessimistiche che erano state formulate a giugno 2012: -20% con un valore di mercato intorno ai 26 milioni di tonnellate.
- Con la chiusura del 2012 si giungerà ad una dimensione del mercato inferiore al 45% rispetto ai valori massimi registrati nel 2006.
- Il perdurare dello stato di forte crisi non è stato registrato in maniera omogenea sul territorio nazionale. In particolare si assiste alla continua erosione nelle regioni del Nord, con la presenza di pochi grandi lavori, al collasso del mercato del Centro e all’aggravarsi della forte contrazione nel Sud e nelle Isole.

#### Consumi di cemento – andamento mensile



Fonte dati: Elaborazione AITEC su dati Ministero dello Sviluppo Economico

\* A cura dell'Ufficio Studi AITEC



## L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Sul mercato del lavoro italiano continuano ad incidere pesantemente la contrazione dell'attività economica, il contesto di incertezza e le attese sempre meno favorevoli (nella seconda parte del 2012 il Governo e i principali istituti internazionali hanno rivisto al ribasso le previsioni per l'economia italiana per l'anno in corso e per il 2013.)

Secondo i dati diffusi dall'Istat, il **tasso di disoccupazione** italiano continua a crescere: nel mese di ottobre 2012 ha raggiunto l' **11,1%**, a fronte del 6,8% nei mesi precedenti l'inizio della crisi.

Particolarmente elevato, in particolare, il **tasso di disoccupazione giovanile** (15-24 anni) , pari nello stesso mese, al **36,5%**, a conferma che i giovani continuano ad essere una delle categorie più colpite dalla crisi economica.

A livello settoriale, le **costruzioni** continuano ad evidenziare **forti contrazioni dei livelli occupazionali**; l'elevato ricorso alla Cig da parte delle imprese, che nel 2012 è ulteriormente aumentato di intensità, non basta a contenere le ingenti perdite occupazionali derivanti dalla pesante caduta dei livelli produttivi in atto nel settore.

Secondo i dati forniti dalle Casse Edili , dopo i marcati cali già rilevati nel triennio precedente, nei primi otto mesi del 2012 il numero di **ore lavorate** dagli operai iscritti si riduce ulteriormente del 13,8% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente; per gli operai e le imprese iscritte le flessioni si sono attestate, rispettivamente, al 10,3% e al 9,3%.

**Se il trend di contrazione osservato nel periodo gennaio-agosto venisse confermato per l'intero anno 2012, la caduta, tra il 2008 e il 2012, raggiungerebbe il -33,4% per le ore lavorate, il -31,1% per gli operai iscritti e il -26,8% per le imprese.**

Anche i dati Istat sulle forze di lavoro mostrano un progressivo deterioramento dei livelli occupazionali nel settore: 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% (-16,8% per i dipendenti). 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 si è rivista la stima dei posti di lavoro persi nel settore diffusa a giugno scorso (-325.000 occupati dall'inizio della crisi).*

***L' Ance stima che, a fine 2012 , i posti di lavoro persi nelle costruzioni, dall'inizio della crisi, saranno 360.000 e, considerando anche gli effetti sui settori collegati, la perdita occupazionale complessiva raggiungerà circa le 550.000 unità.***

## L'indagine Istat sulle forze di lavoro

Nel corso del 2011 gli occupati nelle costruzioni hanno subito un calo del 5,3% su base annua, accentuando il trend di riduzione già in atto nel biennio precedente (-1,9% di occupati in meno).

### OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA Migliaia

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
2008	1.261	726	1.987
2009	1.227	736	1.962
2011	1.138	709	1.847
2012			
I Trim. 2012	1.105	670	1.775
II Trim. 2012	1.124	697	1.821
III trim. 2012	1.040	687	1.726
Primi 9 mesi 2012	1.090	684	1.774
<b>var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</b>			
2009	-2,7	1,4	-1,2
2010	-1,1	0,0	-0,7
2011	-6,2	-3,6	-5,3
2012			
I Trim. 2012	-2,3	-8,1	-4,5
II Trim. 2012	-6,1	-3,4	-5,1
III trim. 2012	-8,1	-2,2	-5,8
Primi 9 mesi 2012	-5,5	-4,6	-5,1

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

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

**Nei primi 9 mesi del 2012** il numero dei lavoratori operanti nelle costruzioni **si riduce ulteriormente del 5,1%**, sintesi di **flessioni di intensità crescente nel corso dell'anno**, a conferma del **progressivo deterioramento del quadro settoriale in atto nel 2012** (-4,5% nel primo trimestre; -5,1% nel secondo e -5,8% nel terzo trimestre 2012 nel confronto con gli stessi periodi dell'anno precedente).

La caduta dei livelli occupazionali registrata nei primi 9 mesi del 2012 coinvolge sia i lavoratori alle dipendenze che gli indipendenti.

Il numero degli **occupati dipendenti si riduce del 5,5%** rispetto al periodo gennaio- settembre 2011, evidenziando un' accelerazione del trend negativo a partire dal secondo trimestre 2012 (da -2,3% nei primi tre mesi dell'anno al -6,1% del trimestre successivo e -8,1% nel terzo).

**I lavoratori indipendenti diminuiscono** nell'arco dei primi nove mesi del 2012 del **4,6%** su base annua.

**Nel confronto con gli altri settori di attività economica le costruzioni continuano ad evidenziare le flessioni occupazionali più elevate:** -5,3% nel 2011 nelle costruzioni, contro il +1,4% dell'industria in senso stretto, il -1,9% dell'agricoltura e la crescita nei servizi (+1%). **I primi nove mesi del 2012 confermano tale dinamica** con cali più intensi nelle costruzioni (-5,1%) e risultati negativi nell'industria in senso stretto (-1,6%); segnali positivi si registrano invece per agricoltura e servizi (+0,8%).

## OCCUPATI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA

Settori di attività economica	2011	Primi 9 mesi 2012 (migliaia)	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				Triennio 2009-2011
			2009	2010	2011	Primi 9 mesi 2012	
Agricoltura, silvicoltura, pesca	850	852	-2,1	2,1	-1,9	0,8	-2,0
Industria in senso stretto	4.692	4.602	-4,1	-3,5	1,4	-1,6	-6,2
<b>Costruzioni</b>	<b>1.847</b>	<b>1.774</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>-5,1</b>	<b>-7,1</b>
Totale Industria	6.538	6.376	-3,3	-2,7	-0,6	-2,6	-6,4
Servizi	15.579	15.702	-0,8	0,1	1,0	0,8	0,2
<b>Totale</b>	<b>22.967</b>	<b>22.930</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,9</b>

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

**La contrazione dei livelli occupazionali nelle costruzioni registrata nei primi 9 mesi dell'anno risulta generalizzata a tutte le macroaree ma con gradi di intensità diverse.**

Il numero di occupati nelle costruzioni si riduce in modo significativo nel Mezzogiorno che registra un calo del 9,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel centro la flessione si attesta al 6,7%, mentre nord est e nord ovest rilevano riduzioni di occupazione rispettivamente pari al 3,5% e all'1% su base annua.

## OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI - Migliaia

	2011	Primi 9 mesi 2012	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						Primi 9 mesi 2012
			2009	2010	2011	I trim. 2012	II trim. 2012	III trim. 2012	
<b>Totale Italia</b>	<b>1.847</b>	<b>1.774</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>-4,5</b>	<b>-5,1</b>	<b>-5,8</b>	<b>-5,1</b>
<i>Italia Settentrionale</i>	904	892	-1,4	-2,2	-2,4	-0,6	-0,9	-4,8	-2,0
Nord - Ovest	527	523	1,1	-2,5	-2,0	1,9	0,6	-5,6	-1,0
Nord - Est	377	368	-4,7	-1,7	-2,9	-4,0	-2,9	-3,6	-3,5
<i>Italia Centrale</i>	391	376	5,5	7,1	-10,1	-9,5	-7,6	-2,9	-6,7
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	552	506	-5,0	-3,6	-6,2	-7,6	-10,1	-9,6	-9,1

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 NEL SETTORE  
DELLE COSTRUZIONI NEI PRIMI 9 MESI 2012**

<b>Regione</b>	<b>Valori %</b>	
	Rispetto all'industria	Rispetto all'economia
Piemonte	23,8	7,9
Valle D'Aosta	52,7	11,9
Lombardia	22,4	7,6
Trentino Alto Adige	36,4	8,9
Veneto	21,8	7,8
Friuli Venezia Giulia	19,9	6,6
Liguria	37,0	7,0
Emilia-Romagna	19,3	6,4
Toscana	30,0	8,0
Umbria	30,3	9,4
Marche	18,0	6,5
Lazio	43,6	7,8
Abruzzo	32,7	10,5
Molise	37,1	10,4
Campania	36,6	7,9
Puglia	34,8	8,3
Basilicata	37,4	10,3
Calabria	48,4	7,9
Sicilia	44,7	7,3
Sardegna	45,9	7,8
<b>Totale Italia</b>	<b>27,8</b>	<b>7,7</b>
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>22,8</i>	<i>7,5</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>32,3</i>	<i>7,8</i>
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	<i>38,7</i>	<i>8,2</i>

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 27,8% e 7,7%).***

**Nei primi nove mesi del 2011, in media, il settore delle costruzioni ha dato lavoro a 1.774.000 persone che corrispondono al 27,8% dei lavoratori operanti nell'industria e al 7,7% del totale degli occupati nell'intero sistema economico nazionale.**

Il peso del settore in termini occupazionali varia notevolmente lungo la penisola: al sud, in particolare, l'incidenza degli occupati nelle costruzioni rispetto agli addetti dell'industria e dei lavoratori operanti nell'insieme dei settori di attività economica è elevata e raggiunge, rispettivamente, il 38,7% e l'8,2%.

Nell'area centrale le stesse quote risultano pari al 32,3% e al 7,8%, mentre al Nord gli occupati nelle costruzioni pesano per il 22,8% sul totale occupati dell'industria e per il 7,5% nell'insieme dei settori di attività economica.

### Box – La Cassa Integrazione Guadagni\*

In un contesto di ulteriore peggioramento del quadro settoriale nel corso del 2012 ben evidenziato dai principali indicatori congiunturali disponibili, anche il ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni<sup>3</sup> da parte delle imprese di costruzioni ha ripreso vigore: nei primi dieci mesi del 2012 il numero di ore autorizzate per i lavoratori operanti nel settore delle costruzioni (edilizia e installazione impianti) ha registrato un marcato incremento tendenziale del 28,3%, dopo la forte accelerazione già rilevata nei tre anni precedenti. **Se il trend dei primi dieci mesi dell'anno (+28,3%) venisse confermato per l'intero 2012, il numero di ore autorizzate raggiungerebbe quota 140.000.000, ben tre volte e mezzo il risultato del 2008 (40 milioni.)**

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

	2008	2009	2010	2011	Gen. - Ott. 2012	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				Triennio 2009-2011
						2009	2010	2011	Gen - Ott. 2012	
<b>ORDINARIA</b>										
Edilizia	34.299.708	64.484.364	66.327.208	60.184.554	60.401.884	88,0	2,9	-9,3	15,8	75,5
Installazione impianti per l'edilizia (*)	1.664.586	5.532.794	7.585.329	5.447.523	7.405.141	232,4	37,1	-28,2	65,3	227,3
<b>Totale Ordinaria</b>	<b>35.964.294</b>	<b>70.017.158</b>	<b>73.912.537</b>	<b>65.632.077</b>	<b>67.807.025</b>	<b>94,7</b>	<b>5,6</b>	<b>-11,2</b>	<b>19,7</b>	<b>82,5</b>
<b>STRAORDINARIA</b>										
Edilizia	917.712	2.615.156	8.255.192	16.293.823	16.303.033	185,0	215,7	97,4	29,4	1.675,5
Installazione impianti per l'edilizia (*)	683.797	1.632.296	3.717.136	7.907.994	6.908.426	138,7	127,7	112,7	10,6	1.056,5
<b>Totale Straordinaria</b>	<b>1.601.509</b>	<b>4.247.452</b>	<b>11.972.328</b>	<b>24.201.817</b>	<b>23.211.459</b>	<b>165,2</b>	<b>181,9</b>	<b>102,1</b>	<b>23,2</b>	<b>1.411,2</b>
<b>DEROGA</b>										
Edilizia	180.918	653.233	5.764.967	9.942.150	13.679.857	261,1	782,5	72,5	61,5	5.395,4
Installazione impianti per l'edilizia (*)	2.820.191	3.372.206	12.514.904	9.280.822	12.906.352	19,6	271,1	-25,8	66,6	229,1
<b>Totale Deroga</b>	<b>3.001.109</b>	<b>4.025.439</b>	<b>18.279.871</b>	<b>19.222.972</b>	<b>26.586.209</b>	<b>34,1</b>	<b>354,1</b>	<b>5,2</b>	<b>63,9</b>	<b>540,5</b>
<b>ORDIN.,STRAORD., DEROGA</b>										
Edilizia	35.398.338	67.752.753	80.347.367	86.420.527	90.384.774	91,4	18,6	7,6	23,4	144,1
Installazione impianti per l'edilizia (*)	5.168.574	10.537.296	23.817.369	22.636.339	27.219.919	103,9	126,0	-5,0	47,3	338,0
<b>Totale Ordin.,Straord., Deroga</b>	<b>40.566.912</b>	<b>78.290.049</b>	<b>104.164.736</b>	<b>109.056.866</b>	<b>117.604.693</b>	<b>93,0</b>	<b>33,0</b>	<b>4,7</b>	<b>28,3</b>	<b>168,8</b>

(\*) Industria ed artigianato  
Elaborazione Ance su dati Inps

Guardando alle diverse componenti dello strumento, nei primi dieci mesi dell'anno, si evidenzia una ripresa del ricorso alla Cig ordinaria<sup>4</sup> (in decelerazione nel 2011) che registra un incremento tendenziale del 19,7% nel numero di ore autorizzate. Continua il trend di

\* Redatto in collaborazione con la Direzione Relazioni Industriali

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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).

crescita della cig straordinaria<sup>5</sup> e in deroga<sup>6</sup> (rispettivamente +23,2% e +63,9% di ore autorizzate), compatibili con stati di vera e propria crisi aziendale, a testimonianza del persistere delle difficoltà del settore.

Nel 2008 le ore autorizzate per la cig straordinaria e in deroga<sup>7</sup> rappresentavano circa il 10% del totale di settore; quasi quattro anni dopo (2012) l'incidenza è ormai salita ad oltre il 40% (il peso della cig ordinaria sebbene in diminuzione rimane comunque rilevante coprendo il restante 60% del totale ore autorizzate nel settore).

#### **L'utilizzo dello strumento continua a rimanere elevato su tutto il territorio nazionale.**

Dopo i forti aumenti registrati nel triennio 2009-2011 soprattutto nella parte centro-nord della penisola, con un numero di ore autorizzate più che triplicato rispetto al 2008 (al sud si è attestato a poco meno del doppio), i primi dieci mesi del 2012 rilevano ulteriori aumenti tendenziali del 25,4% e del 25,6% nell'area settentrionale e meridionale del paese. Nel centro la crescita è stata più elevata e pari al 39,3% rispetto allo stesso periodo del 2011.

#### **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	2011	Gen. - Ott. 2012	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				Triennio 2009-2011
						2009	2010	2011	Gen - Ott. 2012	
Nord	17.608.065	38.420.695	53.958.826	55.794.705	59.213.198	118,2	40,4	3,4	25,4	216,9
Centro	6.258.135	12.495.144	19.006.379	22.120.773	25.563.911	99,7	52,1	16,4	39,3	253,5
Sud	16.700.712	27.374.210	31.199.531	31.141.388	32.827.584	63,9	14,0	-0,2	25,6	86,5
<b>Italia</b>	<b>40.566.912</b>	<b>78.290.049</b>	<b>104.164.736</b>	<b>109.056.866</b>	<b>117.604.693</b>	<b>93,0</b>	<b>33,0</b>	<b>4,7</b>	<b>28,3</b>	<b>168,8</b>

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

Elaborazione Ance su dati Inps

<sup>5</sup> **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

<sup>6</sup> **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.

<sup>7</sup> E' bene ricordare che in parte la crescita delle ore autorizzate per la Cig in deroga è 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.



## GLI EFFETTI DELLA CRISI SULLE IMPRESE DI COSTRUZIONI

### La riduzione del numero di imprese di costruzioni

#### La struttura delle imprese di Costruzioni

In Italia, le imprese di costruzioni attive<sup>8</sup> nel 2010 sono circa 607 mila (rappresentano il 14% del totale delle imprese, che nell'archivio Istat-Asia sono circa 4,8 milioni) e danno lavoro a 1,8 milioni di addetti (pari al 10,5% della forza lavoro impiegata dal totale delle imprese).

Al netto delle imprese di "Installazione di Impianti Elettrici, Idraulici ed altri Lavori di Costruzione e Installazione", le imprese di costruzioni risultano 454 mila e danno occupazione a 1,3 milioni di addetti.

#### IMPRESE DI COSTRUZIONI PER ATTIVITA' ECONOMICA - 2010

Classe di attività economica	Numero	Comp. %
<b>COSTRUZIONE DI EDIFICI</b>	<b>161.147</b>	<b>26,5</b>
<b>INGEGNERIA CIVILE</b>	<b>7.498</b>	<b>1,2</b>
<b>LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI</b>	<b>439.113</b>	<b>72,3</b>
di cui:		
Demolizione e preparazione del cantiere edile	12.925	2,1
Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione	153.275	25,2
Completamento e finitura di edifici	272.913	44,9
<b>TOTALE IMPRESE DI COSTRUZIONI</b>	<b>607.758</b>	<b>100,0</b>
<b>TOTALE AL NETTO DELLE IMPRESE DI INSTALLAZIONE IMPIANTI</b>	<b>454.483</b>	<b>74,8</b>

Elaborazione Ance su dati Istat (archivio ASIA Luglio 2012 - classificazione Ateco 2007)

#### IMPRESE DI COSTRUZIONI AL NETTO DELL'INSTALLAZIONE IMPIANTI - 2010

Classe di addetti	Numero	Comp. %
1	265.323	58,38
2-9	169.031	37,19
10-19	14.477	3,19
20-49	4.538	1,00
> 50	1.114	0,25
<b>Totale</b>	<b>454.483</b>	<b>100,00</b>
<b>DI CUI IMPRESE CON OLTRE 1 ADDETTO</b>	<b>189.160</b>	<b>41,62</b>

Elaborazione Ance su dati Istat (archivio ASIA Luglio 2012 - classificazione Ateco 2007)

La struttura produttiva settoriale è caratterizzata dalla forte incidenza delle micro e piccole imprese: nel 2010, le imprese di Costruzioni (al netto delle imprese di "Installazione Impianti") con meno di nove addetti rappresentano il **95,5% del totale**, ed in particolare le imprese con un solo addetto rappresentano il 58% del totale.

#### La dinamica delle imprese di Costruzioni

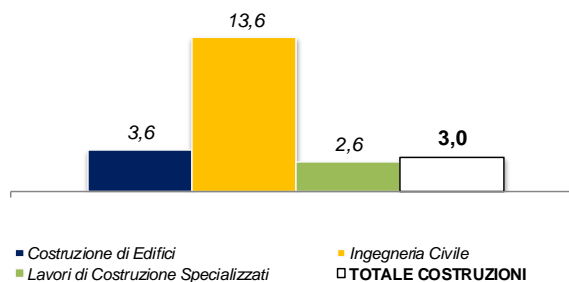
Tra il 2008 ed il 2010 il settore delle Costruzioni<sup>1</sup> ha sperimentato un notevole calo in termini di numero di imprese e di occupati. La crisi economica settoriale ha **determinato tra il 2008 e il 2010 la fuoriuscita dal sistema di 27.000 imprese e 186.000 addetti**.

Alla riduzione del numero delle imprese si associa un abbassamento della dimensione media d'impresa, che passa da 3,2 addetti per impresa nel 2008 a 3 addetti per impresa nel 2010.

<sup>8</sup> Classificazione Ateco 2007 – settore delle Costruzioni (comprende imprese di costruzioni e installazione impianti).

Con riferimento al 2010, la dimensione media risulta più elevata per le imprese che svolgono prevalentemente attività di “Ingegneria Civile” (in media 13,6 addetti per impresa) e di “Demolizione e preparazione del cantiere edile” (in media 4,3), mentre si colloca a 2,1 per le imprese che svolgono attività di “Completamento e finitura di edifici”.

**DIMENSIONE MEDIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI,  
per classe di attività economica - 2010**



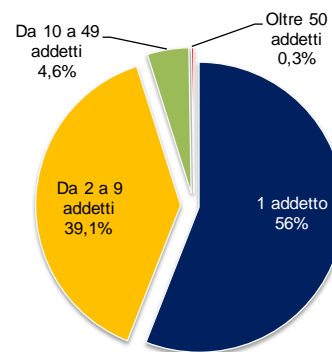
Elaborazione Ance su dati Istat (archivio ASIA Luglio 2012 - classificazione Ateco 2007)

### La struttura delle imprese di costruzioni nel 2010

I dati sulla struttura e la dimensione delle imprese di costruzioni in Italia evidenziano l'elevata frammentazione del settore, il quale risulta composto per circa il 95% da imprese con meno di dieci addetti.

Nel 2010, le imprese di costruzioni attive<sup>9</sup> sono circa 607 mila e rappresentano il 14% del totale delle imprese, che nell'archivio Istat-Asia sono circa 4,8 milioni. Le imprese di costruzioni danno lavoro a circa 1,8 milioni di addetti, dei quali il 60% sono lavoratori dipendenti.

**IMPRESE DI COSTRUZIONI\*\*  
Composizione % 2010**



Elaborazione Ance su dati Istat (classificazione Ateco 2007)

\*\*Il settore "Costruzioni" comprende imprese di costruzioni e installazione impianti

**IMPRESE DI COSTRUZIONI\*\* NEL 2010**

Classe di addetti *	Imprese (numero)	Addetti (numero)	Composizione percentuale	
			Imprese	Addetti
1	340.092	341.471	55,96	18,79
2-9	237.989	830.598	39,16	45,72
10-19	21.674	279.131	3,57	15,36
20-49	6.491	186.245	1,07	10,25
> 50	1.512	179.380	0,25	9,87
<b>Totale</b>	<b>607.758</b>	<b>1.816.824</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>DI CUI IMPRESE CON OLTRE 1 ADDETTO</b>	<b>258.131</b>	<b>1.475.353</b>	<b>42,47</b>	<b>81,21</b>

Elaborazione Ance su dati Istat (archivio ASIA Luglio 2012 - classificazione Ateco 2007)

\* Poiché il numero degli addetti di un'impresa è calcolato come media annua, la classe dimensionale "1" comprende le unità con in media fino a 1,49 addetti; la classe "2-9" comprende quelle con addetti da 1,50 a 9,49 e così via.

\*\*Nella classificazione Ateco 2007, il settore "Costruzioni" comprende imprese di costruzioni e installazione impianti

<sup>9</sup> Nella classificazione Ateco 2007, il settore "Costruzioni" comprende imprese di costruzioni e installazione impianti

I dati succitati fanno riferimento al numero totale delle imprese e degli addetti operanti nel **settore delle Costruzioni**, settore che nella classificazione **Istat-Ateco 2007** è definito come l'insieme delle classi di attività economica relative a *“Costruzione di Edifici”*, *“Ingegneria Civile”* e *“Lavori di Costruzione Specializzati”*.

La classe di attività economica *“Lavori di Costruzione Specializzati”* presenta un'ulteriore suddivisione tra le attività di *“Demolizione e Preparazione del Cantiere Edile”*, *“Installazione di Impianti Elettrici, Idraulici ed altri Lavori di Costruzione e Installazione”* e attività di *“Completamento e Finitura di Edifici”*.

#### IMPRESE DI COSTRUZIONI PER ATTIVITA' ECONOMICA - 2010

Classe di attività economica	Imprese		Addetti		Dimensione media (addetti per impresa)
	Numero	Comp. %	Numero	Comp. %	
<b>COSTRUZIONE DI EDIFICI</b>	<b>161.147</b>	<b>26,5</b>	<b>585.560</b>	<b>32,2</b>	<b>3,6</b>
<b>INGEGNERIA CIVILE</b>	<b>7.498</b>	<b>1,2</b>	<b>102.292</b>	<b>5,6</b>	<b>13,6</b>
<b>LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI</b>	<b>439.113</b>	<b>72,3</b>	<b>1.128.973</b>	<b>62,1</b>	<b>2,6</b>
di cui:					
Demolizione e preparazione del cantiere edile	12.925	2,1	55.438	3,1	4,3
Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione	153.275	25,2	508.708	28,0	3,3
Completamento e finitura di edifici	272.913	44,9	564.827	31,1	2,1
<b>TOTALE IMPRESE DI COSTRUZIONI</b>	<b>607.758</b>	<b>100,0</b>	<b>1.816.824</b>	<b>100,0</b>	<b>3,0</b>
<b>TOTALE AL NETTO DELLE IMPRESE DI INSTALLAZIONE IMPIANTI</b>	<b>454.483</b>	<b>74,8</b>	<b>1.308.117</b>	<b>72,0</b>	<b>2,9</b>

Elaborazione Ance su dati Istat (archivio ASIA Luglio 2012 - classificazione Ateco 2007)

Ne risulta che nel 2010, le imprese di costruzioni al netto di quelle che svolgono prevalentemente attività di *“Installazione di Impianti Elettrici, Idraulici ed altri Lavori di Costruzione e Installazione”*, sono circa 454 mila imprese e 1,3 milioni di addetti.

#### IMPRESE DI COSTRUZIONI AL NETTO DELL'INSTALLAZIONE IMPIANTI Composizione % 2010

Classe di addetti *	Imprese (numero)	Addetti (numero)	Composizione percentuale	
			Imprese	Addetti
1	265.323	266.325	58,38	20,36
2-9	169.031	588.094	37,19	44,96
10-19	14.477	185.655	3,19	14,19
20-49	4.538	130.836	1,00	10,00
> 50	1.114	137.206	0,25	10,49
<b>Totale</b>	<b>454.483</b>	<b>1.308.117</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>DI CUI IMPRESE CON OLTRE 1 ADDETTO</b>	<b>189.160</b>	<b>1.041.792</b>	<b>41,62</b>	<b>79,64</b>

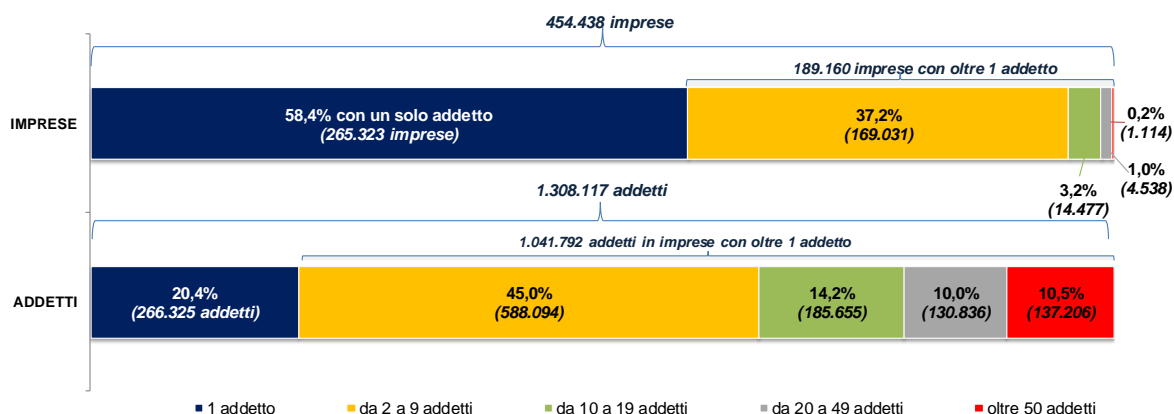
Elaborazione Ance su dati Istat (archivio ASIA Luglio 2012 - classificazione Ateco 2007)

\* Poiché il numero degli addetti di un'impresa è calcolato come media annua, la classe dimensionale "1" comprende le unità con in media fino a 1,49 addetti; la classe "2-9" comprende quelle con addetti da 1,50 a 9,49 e così via.

Il **58% delle imprese di costruzioni pari a 265 mila imprese** (al netto delle imprese di installazione impianti), **ha un solo addetto**. Le imprese da due a nove addetti sono circa 169 mila, rappresentano il 37% delle imprese e danno lavoro a circa 588 mila addetti (il 45% della forza lavoro nelle costruzioni). Complessivamente, **nel 2010 le imprese con meno di dieci addetti rappresentano quindi il 95,5% del totale e impiegano circa il 65% degli addetti**.

Le imprese con un numero di addetti compreso tra 10 e 49 corrispondono al 4,2% del totale (sono c.a. 19.000 imprese) e impiegano il 24% degli addetti, mentre le imprese con oltre 50 addetti rappresentano una quota numericamente contenuta (1.114 imprese, pari allo 0,3% del totale) e danno lavoro al 10% degli addetti.

**IMPRESE DI COSTRUZIONI AL NETTO DELL'INSTALLAZIONE IMPIANTI**  
*Numero e composizione percentuale - 2010*



Elaborazione Ance su dati Istat (archivio ASIA Luglio 2012 - classificazione Ateco 2007)

Con riguardo alla dimensione media delle imprese di costruzioni al netto dell'installazione impianti, **nel 2010 il numero medio di addetti per impresa è di 2,9**.

Nel dettaglio delle classi di attività economica, nelle imprese di “Costruzione di edifici” il numero medio di addetti per impresa risulta pari a 3,6. La dimensione media è più elevata per le imprese che svolgono prevalentemente attività di “Ingegneria Civile” (in media 13,6 addetti per impresa) e attività di “Demolizione e preparazione del cantiere edile” (in media 4,3). La dimensione media si colloca a 2,1 per le imprese che svolgono attività di “Completamento e finitura di edifici”.

### *Dinamica delle imprese di costruzioni nel triennio 2008-2010*

Tra il 2008 ed il 2010, il settore delle costruzioni ha sperimentato un notevole calo in termini di numero di imprese e di occupati.

Complessivamente, tra il 2008 e il 2010 si è avuta una riduzione di 27.000 imprese (-4,3%) ed una sensibile caduta dei livelli occupazionali (-9,3% addetti, circa 186.000 occupati in meno).

Con riferimento alla dinamica delle imprese di Costruzioni al netto delle imprese di “Installazione di Impianti Elettrici, Idraulici ed altri Lavori di Costruzione e Installazione”, risulta che dal 2008 al 2010 il numero delle imprese si è ridotto di circa 26 mila unità (-5,5%), a fronte di un calo di 174 mila addetti (-11,8%).

## IMPRESE DI COSTRUZIONI AL NETTO DELL'INSTALLAZIONE IMPIANTI - 2008, 2009, 2010

Classe di addetti *	Numero imprese			Differenza 2009/2008		Differenza 2010/2009		Differenza 2010/2008	
	2008	2009	2010	Variazione assoluta	Var. %	Variazione assoluta	Var. %	Variazione assoluta	Var. %
1	264.153	268.326	265.323	4.173	1,6	-3.003	-1,1	1.170	0,4
2-9	192.087	179.334	169.031	-12.753	-6,6	-10.303	-5,7	-23.056	-12,0
10-19	17.978	16.085	14.477	-1.893	-10,5	-1.608	-10,0	-3.501	-19,5
20-49	5.304	4.845	4.538	-459	-8,7	-307	-6,3	-766	-14,4
> 50	1.317	1.209	1.114	-108	-8,2	-95	-7,9	-203	-15,4
<b>Totale</b>	<b>480.839</b>	<b>469.799</b>	<b>454.483</b>	<b>-11.040</b>	<b>-2,3</b>	<b>-15.316</b>	<b>-3,3</b>	<b>-26.356</b>	<b>-5,5</b>
<b>DI CUI IMPRESE CON OLTRE 1 ADDETTO</b>	<b>216.686</b>	<b>201.473</b>	<b>189.160</b>	<b>-15.213</b>	<b>-7,0</b>	<b>-12.313</b>	<b>-6,1</b>	<b>-27.526</b>	<b>-12,7</b>

Elaborazione Ance su dati Istat (archivio ASIA Luglio 2012 - classificazione Ateco 2007)

\* Poiché il numero degli addetti di un'impresa è calcolato come media annua, la classe dimensionale "1" comprende le unità con in media fino a 1,49 addetti; la classe "2-9" comprende quelle con addetti da 1,50 a 9,49 e così via.

La riduzione ha colpito **le imprese con più di un addetto, diminuite in due anni di circa 27.500 unità (-12,7%)**, mentre le imprese con un solo addetto sono cresciute di quasi 1.200 unità (+0,4%).

Nel dettaglio delle classi di addetti, tra il 2008 e il 2010, a fronte di un incremento di circa 1.200 imprese con un solo addetto, sono scomparse 23 mila imprese che occupano da 2 a 9 addetti (-12%), 3.500 imprese nella fascia da 10 a 19 addetti (-19,5%), circa 770 imprese nella fascia da 20 a 49 addetti (-14,4%) e 203 imprese che occupano oltre 50 addetti (-15,4%).

L'incremento che ha interessato le imprese con un solo addetto, può essere collegato al parziale riassorbimento di personale dipendente espulso dalle imprese a causa della crisi e rimasto nel settore con caratteristiche di offerta produttiva scarsamente strutturata. Tale fenomeno si è manifestato soprattutto nel 2009, che nel confronto con il 2008 ha registrato una crescita di oltre 4 mila imprese con un solo addetto. Mentre nel 2010, rispetto all'anno precedente, si è avuta una riduzione di 3 mila imprese con un solo addetto.

Con riferimento alla dinamica d'impresa nel dettaglio delle classi di attività economica, si evidenzia un generale fenomeno di riduzione, che coinvolge soprattutto le imprese di costruzione di edifici e quelle di lavori specializzati.

Per le imprese di *"Costruzione di Edifici"*, nel triennio 2008-2010 la riduzione nel numero di imprese e addetti è rilevante (rispettivamente -9,8% e -17,6%) e implica un **processo di ridimensionamento della struttura produttiva**.

Analogamente, tra il 2008 e il 2010, anche il settore dei *"Lavori Specializzati"* registra un calo in termini di imprese del -2,3% e in termini di addetti del -5,8%.

Le imprese che svolgono prevalentemente lavori di *"Ingegneria Civile"* tra il 2008 e il 2010 crescono del 9,1%, passando da 6.874 imprese nel 2008 a 7.498 nel 2010.

**IMPRESE DI COSTRUZIONI, PER CLASSE DI ATTIVITA' ECONOMICA - 2008, 2009, 2010**

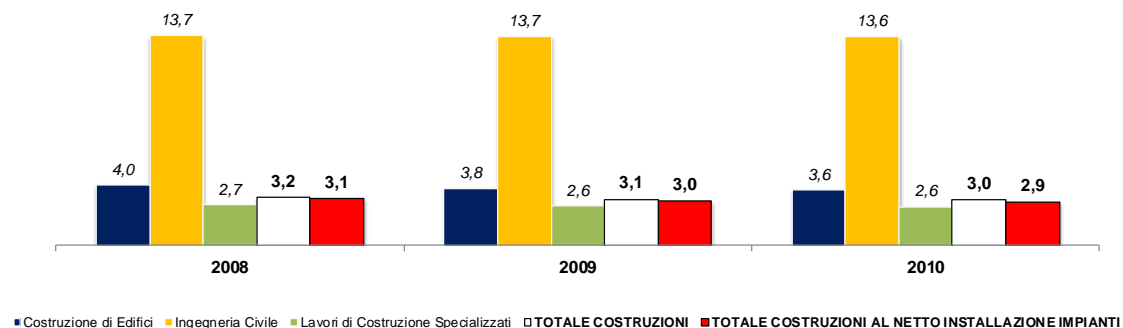
Classe di attività economica	Numero imprese			Variazioni percentuali		
	2008	2009	2010	2009/2008	2010/2009	2010/2008
<b>COSTRUZIONE DI EDIFICI</b>	<b>178.602</b>	<b>167.676</b>	<b>161.147</b>	<b>-6,1</b>	<b>-3,9</b>	<b>-9,8</b>
<b>INGEGNERIA CIVILE</b>	<b>6.874</b>	<b>7.491</b>	<b>7.498</b>	<b>9,0</b>	<b>0,1</b>	<b>9,1</b>
<b>LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI</b>	<b>449.535</b>	<b>448.215</b>	<b>439.113</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>-2,3</b>
di cui:						
Demolizione e preparazione del cantiere edile	13.520	13.203	12.925	-2,3	-2,1	-4,4
Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione	154.172	153.583	153.275	-0,4	-0,2	-0,6
Completamento e finitura di edifici	281.843	281.429	272.913	-0,1	-3,0	-3,2
<b>TOTALE IMPRESE DI COSTRUZIONI</b>	<b>635.011</b>	<b>623.382</b>	<b>607.758</b>	<b>-1,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,3</b>
<b>TOTALE AL NETTO DELLE IMPRESE DI INSTALLAZIONE DI IMPIANTI</b>	<b>480.839</b>	<b>469.799</b>	<b>454.483</b>	<b>-2,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>-5,5</b>

**ADDETTI NELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI, PER CLASSE DI ATTIVITA' ECONOMICA - 2008, 2009, 2010**

Classe di attività economica	Numero addetti			Variazioni percentuali		
	2008	2009	2010	2009/2008	2010/2009	2010/2008
<b>COSTRUZIONE DI EDIFICI</b>	<b>711.048</b>	<b>630.981</b>	<b>585.560</b>	<b>-11,3</b>	<b>-7,2</b>	<b>-17,6</b>
<b>INGEGNERIA CIVILE</b>	<b>94.345</b>	<b>102.410</b>	<b>102.292</b>	<b>8,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>8,4</b>
<b>LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI</b>	<b>1.197.907</b>	<b>1.169.617</b>	<b>1.128.973</b>	<b>-2,4</b>	<b>-3,5</b>	<b>-5,8</b>
di cui:						
Demolizione e preparazione del cantiere edile	58.707	57.256	55.438	-2,5	-3,2	-5,6
Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione	520.727	514.933	508.708	-1,1	-1,2	-2,3
Completamento e finitura di edifici	618.473	597.428	564.827	-3,4	-5,5	-8,7
<b>TOTALE IMPRESE DI COSTRUZIONI</b>	<b>2.003.300</b>	<b>1.903.007</b>	<b>1.816.824</b>	<b>-5,0</b>	<b>-4,5</b>	<b>-9,3</b>
<b>TOTALE AL NETTO DELLE IMPRESE DI INSTALLAZIONE DI IMPIANTI</b>	<b>1.482.573</b>	<b>1.388.074</b>	<b>1.308.117</b>	<b>-6,4</b>	<b>-5,8</b>	<b>-11,8</b>

Elaborazione Ance su dati Istat (archivio ASIA Luglio 2012 - classificazione Ateco 2007)

**DIMENSIONE MEDIA DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI, 2008, 2009 E 2010**  
**Numero medio di addetti per impresa, per classe di attività economica**



Elaborazione Ance su dati Istat (archivio ASIA Luglio 2012 - classificazione Ateco 2007)

Nel 2009 e nel 2010 si è visto come la fuoriuscita di imprese e addetti, imputabile alla riduzione delle imprese con più di un addetto, abbia comportato un netto ridimensio-

namento dell'offerta produttiva del settore. Questo ha significato un **abbassamento della dimensione media d'impresa**, che per il settore delle Costruzioni (al netto delle imprese di Installazione Impianti) è passata dai 3,1 addetti per impresa nel 2008 a 2,9 nel 2010.

### Fallimenti ancora in aumento

La forte crisi, che coinvolge il settore delle costruzioni da oramai cinque anni, continua a manifestare i suoi effetti anche sulla tenuta del tessuto imprenditoriale.

Il numero crescente di imprese entrate in procedura fallimentare costituisce un esplicito indicatore di difficoltà del settore.

Secondo i dati di Cerved Group, nel triennio 2009-2011 **le imprese di costruzioni che hanno avviato tale procedura** sono passate da 2.216 nel 2009 a 2.776 nel 2011, con un **aumento del 25,4%**. Complessivamente **in tre anni i fallimenti nel settore delle costruzioni sono stati 7.528** su un totale di circa 33 mila nell'insieme di tutti i settori economici. Pertanto circa il 23% dei fallimenti avvenuti in Italia riguardano le imprese di costruzioni.

La tendenza si conferma anche nel **primo semestre del 2012** con un ulteriore aumento delle procedure fallimentari nel settore delle costruzioni **del 4,8% nel confronto con il primo semestre 2011** (+0,8% l'aumento dei fallimenti nel complesso dell'economia).

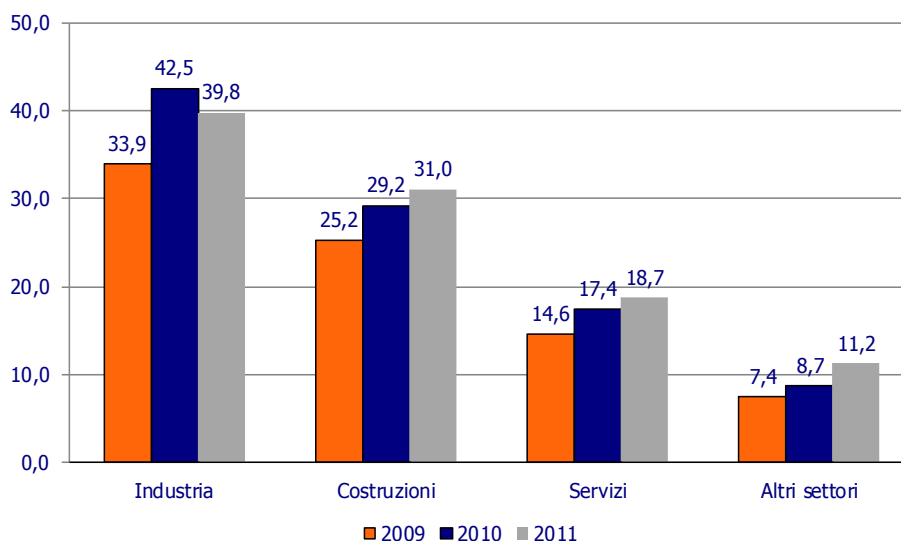
#### IMPRESE DI COSTRUZIONE ENTRATE IN PROCEDURA FALLIMENTARE IN ITALIA

	Numero	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	Var. % 2011/2009
2009	2.211		
2010	2.545	15,1	
2011	2.772	8,9	<b>25,4</b>
<i>I Sem. 2012</i>	<i>1.493</i>	<i>4,8</i>	

Elaborazione Ance su dati Cerved Group

**L'insolvency ratio**, che misura la **frequenza di fallimenti su 10 mila imprese operative**, mostra come le costruzioni risultino uno dei settori più colpiti dalla crisi, preceduto solo dall'industria. Tale indicatore è passato da **25 imprese fallite ogni 10 mila del 2009 a 31 del 2011**.

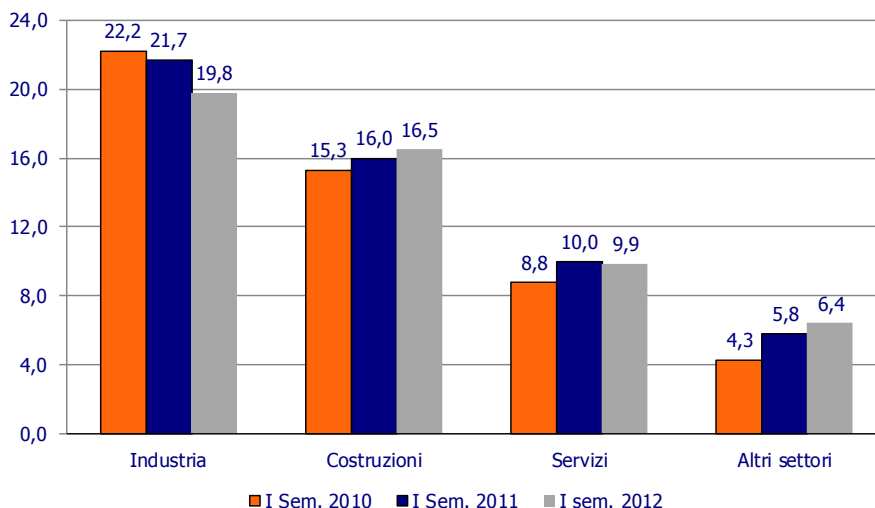
**Insolvency ratio per macro-settore di attività**  
*Fallimenti su 10mila imprese operative nel macrosettore*



*Elaborazione Ance su dati Cerved Group*

**Nel primo semestre 2012** il settore delle costruzioni registra un ulteriore peggioramento: l'insolvency ratio per il settore si attesta a 16,5 imprese fallite ogni 10 mila imprese operative, a fronte del 16 del primo semestre 2011 e del 15,3 del primo semestre 2010.

**Insolvency ratio per macro-settore di attività**  
*Fallimenti su 10mila imprese operative nel macrosettore*



*Elaborazione Ance su dati Cerved Group*

L'industria, che continua ad essere il macro-settore con la maggiore frequenza dei fallimenti, è stato, tuttavia, l'unico comparto che nel 2011 ha mostrato un'inversione di tendenza, passando da circa 43 imprese fallite ogni 10 mila imprese operative del 2010 a circa 40 del 2011; una tendenza che si conferma anche nel primo semestre 2012 (19,8 punti contro i 21,7 del primo semestre 2011 ed i 22,2 punti del primo semestre 2010).



### Box - Le reti d'impresa: un'opportunità per crescere

L'indagine condotta dall'Ance presso le imprese associate conferma l'interesse delle imprese a collaborare per sviluppare le proprie attività. Oltre il 45% delle imprese intervistate, infatti, già aderisce a forme di aggregazione tra imprese e circa il 36% ha intenzione di aderirvi nei prossimi mesi. Le Ati e i Consorzi sono le forme giuridiche maggiormente utilizzate, per lo più finalizzate alla partecipazione a gare d'appalto. Non mancano però anche forme di collaborazione più leggere, come le reti d'impresa, volte a creare alleanze strategiche con imprese dello stesso settore o di settori affini.

Dal punto di vista normativo, l'attenzione ai processi aggregativi tra imprese, tra cui le reti d'impresa, era già prevista nell'ambito di "Industria 2015", il disegno di legge per la competitività e ed il rilancio della politica industriale varato dal Governo italiano il 22 settembre 2006, le cui previsioni sono state recepite dalla Legge Finanziaria 2007.

A livello europeo, con l'approvazione dello Small Business Act (COM(2008)394), nel 2008, venivano individuate misure concrete per potenziare la crescita e valorizzare le PMI. Però, solo con la revisione dello Small business Act (COM(2011)78) la Commissione europea ha concentrato l'attenzione sulle nuove forme di aggregazione e collaborazione tra imprese, anche nella forma delle reti d'impresa.

Recentemente, il Legislatore ha risposto alla crescente esigenza di aggregazione con l'istituto del contratto di rete, introdotto con l'art.3 del DI n. 5 del 10 febbraio 2009 (convertito dalla Legge 33/2009) e s.m.i..

Mediante il contratto di rete più imprenditori perseguono lo scopo di *accrescere, individualmente e collettivamente, la propria capacità innovativa e la propria competitività sul mercato*

La legge prevede le seguenti attività che le imprese aderenti alla rete possono svolgere:

- ✓ *collaborazione in forme e in ambiti predeterminati attinenti all'esercizio delle imprese aderenti;*
- ✓ *scambio di informazioni o prestazioni di natura industriale, commerciale, tecnica o tecnologica;*
- ✓ *esercizio in comune di una o più attività rientranti nell'oggetto delle imprese aderenti.*

Rispetto alle tradizionali forme di aggregazione (consorzi, ATI, fusioni societarie), la rete d'impresa consente alle imprese di mettersi insieme, condividendo risorse e competenze, pur mantenendo la propria indipendenza e autonomia.

Grazie a questo strumento le imprese vedono aumentare le opportunità sul mercato attraverso la complementarietà delle loro specializzazioni. Tale forma di aggregazione è in grado di adattarsi ad ogni specifica esigenza dell'impresa che può andare dal semplice scambio di informazioni, allo sviluppo di nuovi prodotti, ed impegni per l'internazionalizzazione in specifici Paesi.

In linea generale i principali vantaggi delle reti d'impresa sono riconducibili alla possibilità di consentire a piccole imprese, prive del necessario *know how*, di investire insieme in ricerca e sviluppo o in programmi per l'internazionalizzazione o di gestire congiuntamente alcune funzioni d'impresa al fine di aumentare la loro competitività sul mercato.

Infine, gli istituti bancari e la pubblica amministrazione mostrano un interesse crescente verso questa forma aggregativa. In un contesto di sempre minore disponibilità di risorse, l'appartenenza alla rete e il relativo programma di sviluppo offrono un parametro in più per valutare la solidità e la capacità innovativa delle aziende. Per questo motivo sono sempre più numerose le iniziative degli enti pubblici attraverso bandi a favore della costituzione e gestione di reti d'impresa e del sistema bancario con strumenti ad hoc per migliorare le condizioni di accesso al credito.

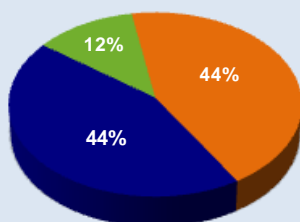
A distanza di poco tempo dalla sua introduzione nel contesto giuridico nazionale, si è registrato un crescente interesse da parte delle imprese italiane verso tale forma di collaborazione.

### Il fenomeno delle reti d'impresa

Il numero dei contratti di rete è aumentato in modo esponenziale. Secondo gli ultimi dati Unioncamere, aggiornati **al 15 settembre 2012, risultano registrati 458 contratti di rete che interessano 2.469 imprese su tutto il territorio nazionale.**

#### DIMENSIONE DELLE RETI

Composizione %



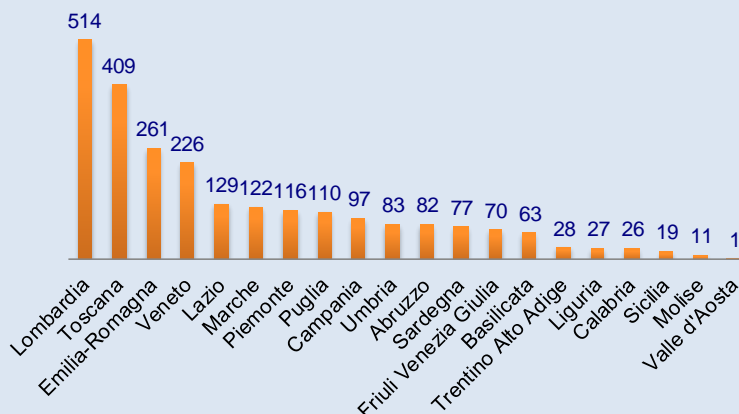
■ 2-3 imprese ■ tra 4 e 9 imprese ■ 10 o più imprese

Dalla ripartizione regionale emerge che il fenomeno delle reti risulta particolarmente presente nelle regioni del Nord dove sono localizzate circa il 50% delle imprese che hanno aderito a contratti di rete.

Fonte: Retimpresa su dati Unioncamere al 15 settembre 2012

I dati dimostrano una propensione ancora molto localistica del fenomeno. Infatti il 70% dei contratti di rete interessano imprese localizzate nella stessa regione (uniregionali), in un raggio territoriale che raramente supera l'ambito provinciale. Ciò può essere in parte spiegato dalla presenza di numerosi bandi regionali che promuovono le aggregazioni locali.

#### RIPARTIZIONE REGIONALE DELLE IMPRESE CHE HANNO STIPULATO UN CONTRATTO DI RETE



Fonte: Retimpresa su dati Unioncamere al 15 settembre 2012

La dimensione della rete, misurata dal numero di

imprese partecipanti, appare relativamente piccola. Basti considerare che solo il 12% dei contratti registrati sono composti da dieci o più imprese.

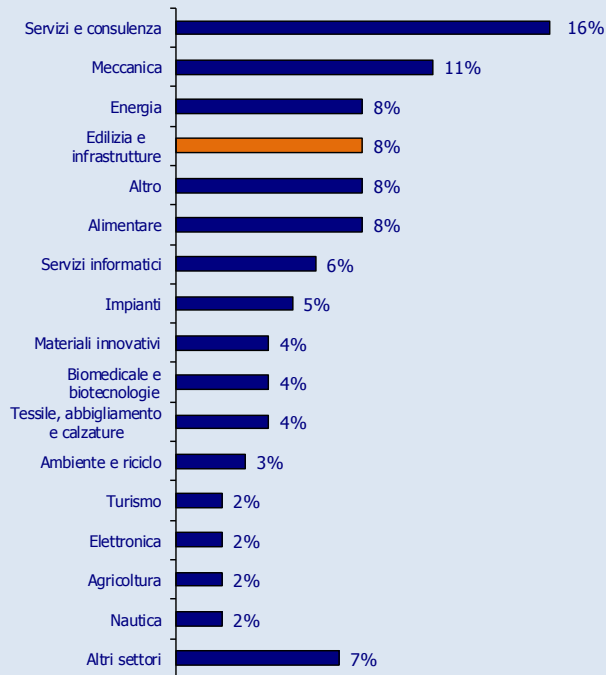
Le imprese partecipanti ai contratti di rete sono prevalentemente società di capitali (67%), con un numero limitato di società di persone e di imprese individuali.

La mappa dei settori risulta estremamente diversificata, dimostrando una diffusione dello strumento in tutte le aree produttive. Il contratto di rete è particolarmente diffuso nel settore terziario dei servizi e della consulenza (16%) e della meccanica e automazione (11%). Anche **il settore dell'edilizia e delle infrastrutture risulta particolarmente attivo**, rappresentando, come il settore alimentare e quello dell'energia, **l'8% dei contratti.**

### Le reti d'impresa del settore edilizia e infrastrutture

In base ai dati Unioncamere del 6 luglio 2012, il settore dell'edilizia e delle infrastrutture riguarda 33 contratti di rete che coinvolgono 150 imprese.

#### SETTORI DI APPARTENENZA DEI CONTRATTI DI RETE



Fonte: Retimpresa su dati Unioncamere al 15 settembre 2012

L'analisi del numero di aziende che compongono le reti, mostra che la maggior parte delle reti nel settore delle costruzioni (55%), è costituita da un numero di imprese compreso tra 2 e 3.

L'analisi regionale di questi contratti dimostra che la maggior parte di essi (87%) riguarda imprese localizzate nella stessa regione, così distribuiti: 17 al nord, 5 al Centro e 6 al Sud.

Retimpresa, che ha compiuto un focus proprio sulle reti nel settore edilizia e infrastrutture, individua dall'analisi dei contratti, **tre driver di competitività**:

- **Ricerca e sviluppo.** I contratti in questo ambito sono rivolti principalmente alle attività di analisi e ricerca di materiali e processi di costruzione innovativi, soprattutto nel campo dell'edilizia ecosostenibile e dei sistemi antisismici.
- **Innovazione ambientale e urbana.** Questa tipologia di contratto ha per oggetto la costruzione o la riqualificazione di edifici con particolare attenzione al risparmio energetico per una migliore eco-compatibilità, nonché la messa in opera di componenti innovativi per l'edilizia infrastrutturale e l'arredo urbano.
- **Internazionalizzazione.** Questo tipo di contratto prevede la ricerca di nuove opportunità di business sui mercati internazionali, attraverso l'acquisizione di commesse all'estero.

Nel settore delle costruzioni questo strumento di aggregazione è utilizzato per favorire **partnership verticali tra imprese complementari**: progettisti, fornitori, impiantisti, costruttori.

Di fatto, la rete diventa di fatto lo strumento per contrattualizzare e rendere stabile un modo di operare usuale per le nostre imprese che da sempre lavorano in quella rete costituita dalla complessa e articolata filiera delle costruzioni.



## IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

*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 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.*

*I mutui per investimenti nell'abitativo sono diminuiti, invece, del 38% e nel non residenziale del 44,4%.*

*Dal confronto con gli altri settori economici, emerge che le costruzioni hanno subito la maggiore restrizione da parte delle banche: sempre nel periodo 2007-2011, 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 un 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 nel 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% al 11%).** Al massimo, gli altri settori hanno mantenuto immutata la propria quota di mercato ma, in alcuni casi, si sono registrati sensibili aumenti.*

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

*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, acuite 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.*

*Infine, è da evidenziare che, anche per quelle famiglie che sono riuscite a sottoscrivere un mutuo, le condizioni applicate sono onerose, sia per quanto riguarda il mutuo a tasso variabile, sia per quelli a tasso fisso.*

*Gli spread, infatti, sono più elevati del passato (per un mutuo a 20 anni a tasso variabile 2,96%, 3,05% per uno a tasso fisso) nonostante il livello dei tassi di riferimento (Euribor e Irs) sia ai minimi.*

*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.*

***In Italia si sente forte l'esigenza di sviluppare strumenti finanziari specifici che consentano di riattivare il circuito del credito a medio-lunga scadenza, qualcosa di simile alle "cartelle fondiari", strumenti grazie ai quali sono stati compiuti i maggiori investimenti del nostro Paese.***

## La domanda di credito da parte delle imprese

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, nell'ordine: i ritardi di pagamento della PA, per il 40% delle risposte, la diminuita capacità di autofinanziamento (28%) e la variazione delle esigenze produttive (23%); all'ultimo posto, la ristrutturazione del debito, che riguarda il 10% delle risposte.

**NEL PERIODO APRILE - SETTEMBRE 2012, QUALE E' STATO  
L'ANDAMENTO DELLA SUA DOMANDA DI CREDITO?**  
(in %)

	set. 2010	apr. 2011	set. 2011	apr. 2012	sett. 2012
notevole contrazione	6,2	4,3	7,2	7,0	7,0
moderata contrazione	6,8	6,2	11,7	13,4	10,5
sostanziale invarianza	55,1	52,6	36,0	41,7	39,1
moderato aumento	25,0	26,8	36,0	28,3	27,1
notevole aumento	6,8	10,0	9,0	9,6	16,3

Fonte Ance - Indagine rapida Settembre 2012

La crisi sta riducendo, infatti, la capacità delle imprese di autofinanziare gli investimenti, a causa dei grandi problemi incontrati nella vendita delle abitazioni o nel farsi pagare dalla PA. Questa riduzione nell'autofinanziamento si scontra con la costante diminuzione del Loan to Value sui finanziamenti che le banche sono disponibili a riconoscere: rispetto a quattro anni fa, **nella maggioranza dei casi, l' LTV arriva al 50% del valore dell'iniziativa.**

Sull'onda della crisi, inoltre, **le banche hanno introdotto nei contratti alcune clausole che rendono molto difficile l'operatività delle imprese**, soprattutto per quelle che lavorano in autopromozione.

Per esempio, nei contratti di mutuo fondiario alcuni Istituti legano le erogazioni all'andamento delle vendite. In un momento così difficile, in cui è assai complicato vendere "sulla carta", le aziende si vedono tagliare i finanziamenti in corso d'opera, l'evento peggiore sia per l'impresa, che non può terminare i lavori, sia per la banca, che rischia di ritrovarsi "in pancia" un manufatto semilavorato di nessun valore.

I ritardati pagamenti della PA, invece, stanno creando tensioni nell'equilibrio finanziario delle imprese: anche da questa indagine emerge che, oltre a incontrare grandi difficoltà nell'effettuare cessioni del credito, sia pro soluto che pro solvendo, nel secondo semestre 2012 è diventato arduo ottenere dal sistema bancario anche anticipazioni su fattura, operazioni che si effettuavano con facilità nel recente passato.

I ritardi nella pubblicazione dei decreti ministeriali sulla certificazione dei crediti hanno ulteriormente complicato la situazione tanto che, ad oggi, l'Accordo Abi-parti economiche per rendere possibile lo smobilizzo dei suddetti crediti della PA non è ancora operativo.

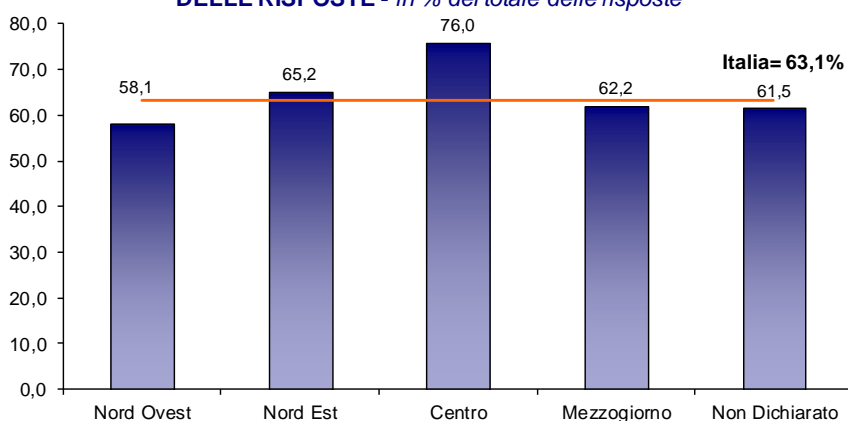
**QUALI SONO STATI I DUE FATTORI PIU' IMPORTANTI CHE HANNO UNA MODIFICA NELLA SUA DOMANDA DI CREDITO?**  
(in %)

	apr. 2011	set. 2011	apr. 2012	sett. 2012
variazione delle esigenze produttive	35,3	30,5	30,6	22,8
variazione delle esigenze di fondi per la ristrutturazione del debito	9,2	11,5	13,2	10,2
variazione della capacità di autofinanziamento	32,0	23,0	29,9	28,4
variazione del ricorso ad altre forme di indebitamento	3,9	2,9	4,9	4,6
ritardati pagamenti della P.A.	39,2	42,0	35,4	39,1

Fonte Ance - Indagine rapida Settembre 2012

La restrizione sta riguardando tutte le Aree geografiche, con un'intensità molto forte ovunque.

**IL RAZIONAMENTO DEL CREDITO PER AREA GEOGRAFICA DELLE RISPOSTE - in % del totale delle risposte**



Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

Per quanto riguarda l'accesso al credito, è ormai da un anno che due imprese su tre evidenziano difficoltà.

Rispetto allo scorso mese di aprile, **si sono allungati i tempi di istruttoria da parte delle banche e aumentano le richieste di rientro.**

Il 57% del campione evidenzia, inoltre, che da parte degli istituti di credito c'è la richiesta di maggiori garanzie.

Il problema dei "collateral" sta diventando prioritario perchè molte imprese affermano che, senza alcun avviso, **le banche hanno deciso di non considerare più come prima le garanzie reali fornite, basandosi, invece, nella valutazione dei finanziamenti, quasi esclusivamente sulla disponibilità delle garanzie finanziarie.**

Questo diverso modo di operare ha spiazzato la maggior parte delle aziende e reso ancor più tesi i rapporti.



**NEGLI ULTIMI TRE MESI HA  
SPERIMENTATO MAGGIORI DIFFICOLTA'  
DI ACCESSO AL CREDITO? (in %)**

	SI	NO
settembre 2008	33,3	66,7
dicembre 2008	54,4	45,6
aprile 2009	51,9	48,1
settembre 2009	43,3	56,7
aprile 2010	38,0	62,0
settembre 2010	34,2	65,8
aprile 2011	40,2	59,8
settembre 2011	62,4	37,6
aprile 2012	65,4	34,6
<b>settembre 2011</b>	<b>63,1</b>	<b>36,9</b>

Fonte Ance - Indagine rapida Settembre 2012

**COME SI E' MANIFESTATO IL  
PEGGIORAMENTO DICHIARATO?  
(in %)**

	set. 2012
richiesta maggiori garanzie	57,1
allungamento tempi di istruttoria	48,9
richiesta di rientro	42,9
aumento spread	60,9
minore quota di finanziamento sull'importo tot. dell'investimento	44,4
problemi accollo mutui agli acquirenti	27,1
altro	-

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

Fonte Ance - Indagine rapida Settembre 2012

Due terzi circa delle imprese denunciano, infine, un **aumento dello spread**.

Per quanto riguarda i finanziamenti in essere, **quasi la metà delle imprese ha segnalato** che le banche hanno richiesto **cambiamenti delle condizioni contrattuali**, soprattutto per le aperture di conto corrente e gli scoperti.

Dall'analisi delle risposte, è emerso che gli istituti di credito stanno applicando la nuova commissione per la disponibilità fondi (CDF), introdotta per sostituire il vecchio massimo scoperto.

Questa commissione si calcola sull'intero affidamento, a prescindere dall'effettivo utilizzo dei fondi nel corso del trimestre da parte dell'impresa. Negli ultimi tre mesi **i costi legati alla commissione per la disponibilità fondi sono aumentati sensibilmente e molte imprese hanno evidenziato che non sono chiari i criteri applicati nel calcolo di questa voce di costo**.

**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
aprile 2010	29,0	71,0
settembre 2010	27,4	72,6
aprile 2011	29,2	70,8
settembre 2011	48,6	51,4
aprile 2012	50,0	50,0
<b>settembre 2012</b>	<b>47,4</b>	<b>52,6</b>

Fonte Ance - Indagine rapida Settembre 2012

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

	set. 2010	apr. 2011	set. 2011	apr. 2012	set. 2012
apertura di c/c	42,7	51,9	61,8	51,2	55,2
scoperto di c/c	70,7	72,2	84,3	72,0	79,0
finanziamento a breve non finalizzato (denaro caldo-hot money)	36,0	48,1	32,4	37,8	28,6
finanziamento revolving	5,3	11,1	7,8	14,6	13,3

Fonte Ance - Indagine rapida Settembre 2012

## I mutui per investimenti in costruzioni e per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie

La crisi dei mercati finanziari europei sta mettendo a rischio la sopravvivenza di numerose imprese, anche in considerazione dell'imponente restrizione del credito che le banche continuano ad attuare. Come riportato nel Rapporto sulla Stabilità finanziaria di Banca d'Italia di novembre 2012, "...la diminuzione dei prestiti bancari alle imprese si è accentuata nel corso dell'anno".

I dati di Banca d'Italia sul mercato dei mutui per investimenti in edilizia, relativi al primo semestre del 2012, mostrano un ulteriore e preoccupante calo nell'erogazione di finanziamenti, sia nel settore residenziale (-20,3% rispetto ai primi 6 mesi del 2011), sia in quello non residenziale (-32,8% rispetto ai primi 6 mesi del 2011).

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

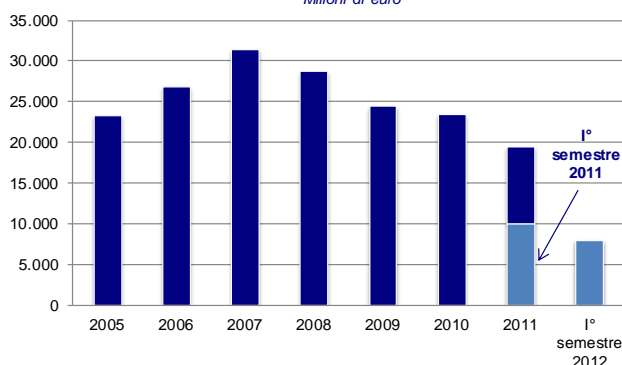
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	I° trim. 2012	II° trim. 2012	I° semestre 2012
Residenziale	23.273	26.804	31.427	28.711	24.406	23.458	19.419	3.967	4.042	8.009
Non residenziale	18.402	20.101	21.091	18.168	14.833 <sup>(*)</sup>	14.666	11.728	1.775	2.451	4.226
<b>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</b>										
Residenziale	20,7	15,2	17,2	-8,6	-15,0	-3,9	-17,2	-15,0	-24,8	-20,3
Non residenziale	27,7	9,2	4,9	-13,9	-18,4	-1,1	-20,0	-41,4	-24,7	-32,8

<sup>(\*)</sup> 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

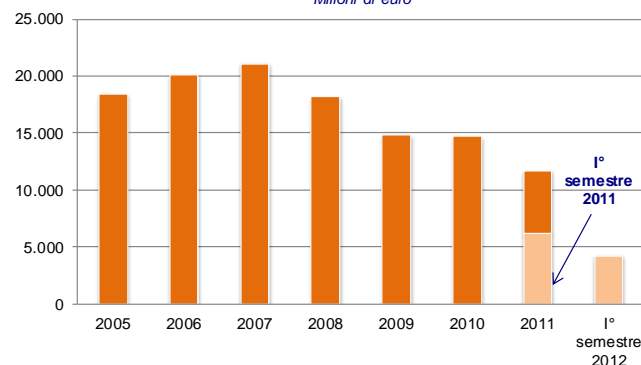
I dati risultano particolarmente allarmanti anche in considerazione dell'importante diminuzione nelle erogazioni registrata dal 2007 al 2011: -38,2% per i mutui per investimenti in edilizia residenziale, -44,3% per quelli per investimenti in edilizia non residenziale.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER FINANZIAMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE IN ITALIA  
Milioni di euro

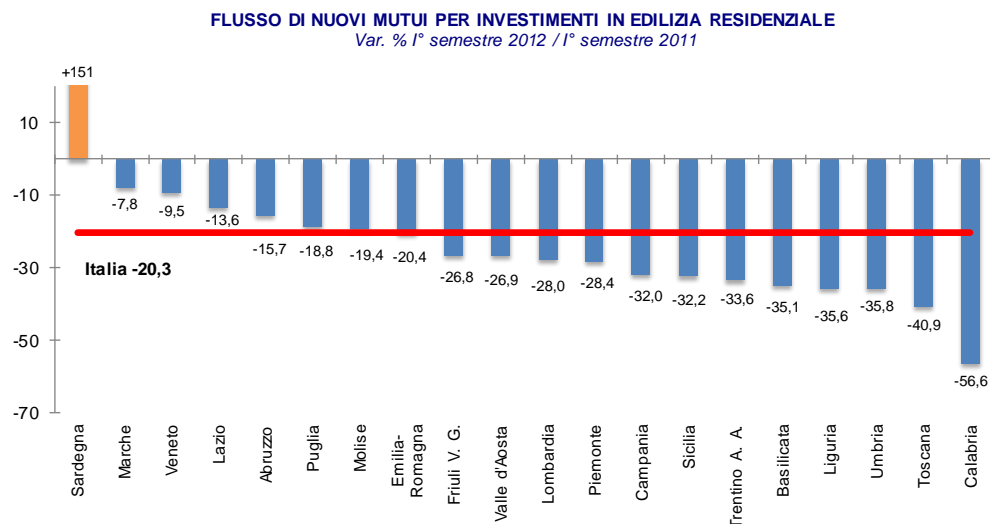


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER FINANZIAMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE IN ITALIA  
Milioni di euro



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

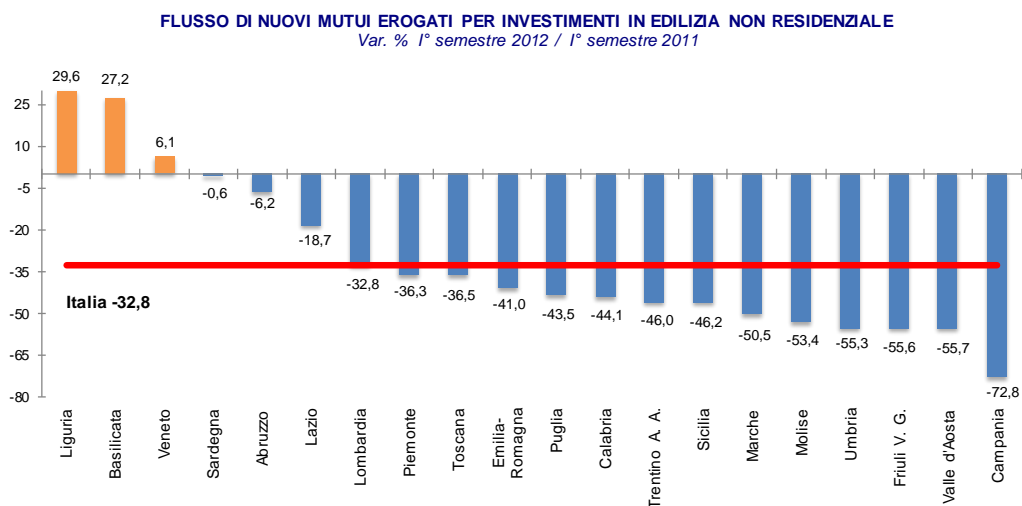
**Il calo del 20,3% dei finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale**, registrato in Italia nel primo semestre del 2012, ha riguardato tutte le regioni, con diminuzioni particolarmente forti in Calabria (-56,6%), Toscana (-40,9%), Umbria (-35,8%).

Forte la contrazione registrata in Lombardia (-28%) e nel Lazio (-13,6%), dove è stato erogato oltre il 40% dei mutui totali per investimenti nel settore residenziale.

La variazione positiva della Sardegna (+151% rispetto ai primi 6 mesi del 2011), potrebbe essere riconducibile all'approvazione della legge regionale 21/2011, il cosiddetto "Secondo Piano Casa", che ha fissato la nuova scadenza a novembre 2012 e che può aver influito positivamente sull'erogazione di mutui per investimenti in edilizia residenziale. Da considerare che tale incremento segue una diminuzione del 42,3% registrata nel 2011 rispetto all'anno precedente.

Anche per quanto riguarda **i mutui per investimenti in edilizia non residenziale**, la maggior parte delle regioni ha registrato dei veri e propri crolli nelle erogazioni. In Campania il calo è stato del 72,8%, in Valle d'Aosta del 55,7%, in Friuli Venezia Giulia del 55,6%.

Le variazioni positive registrate in Liguria, Basilicata e Veneto sono riconducibili a rimbalzi tecnici dovuti alle forti variazioni negative registrate nei periodi precedenti.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	I° trim. 2012	II° trim. 2012	I° semestre 2012
Abitazioni famiglie	56.266	62.873	62.758	56.524	51.032	55.851	49.214	7.571	6.875	14.447
Altro <sup>(*)</sup>	13.640	18.356	17.560	16.611	14.442	12.845	8.955	4.595	3.405	8.000
<b>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</b>										
Abitazioni famiglie	15,3	11,7	-0,2	-9,9	-10,0	9,4	-11,9	-44,0	-51,7	-47,9
Altro <sup>(*)</sup>	2,6	34,6	-4,3	-5,4	-13,1	-11,1	-30,3	86,0	54,3	71,0

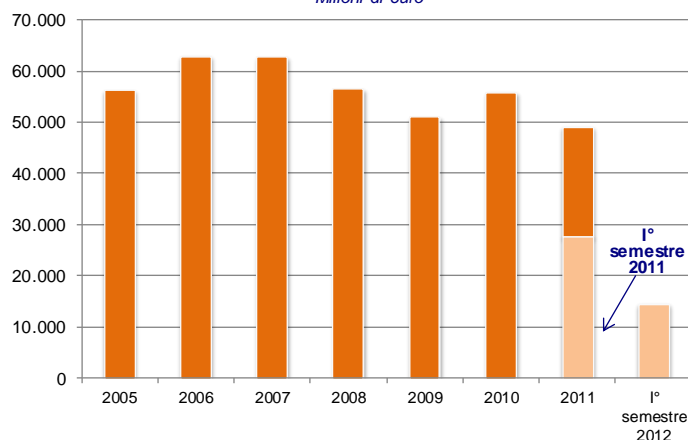
<sup>(\*)</sup> Nella categoria "Altro" sono compresi i mutui per acquisto di abitazioni da parte di altri soggetti diversi dalle famiglie e quelli per l'acquisto di altri immobili

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**Ma il credit crunch che sta colpendo l'edilizia è doppio:** se, da un lato, il credito per intraprendere nuove iniziative di investimento sia nel comparto residenziale che non residenziale è in diminuzione dal 2008, dall'altro, **anche i mutui alle famiglie per l'acquisto di case sono in discesa.**

Nel primo semestre del 2012, i finanziamenti per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie si sono praticamente dimezzati, -47,9% rispetto al primo semestre 2011, calo che si va ad aggiungere al -11,9% registrato nel 2011.

**FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE**  
*Milioni di euro*

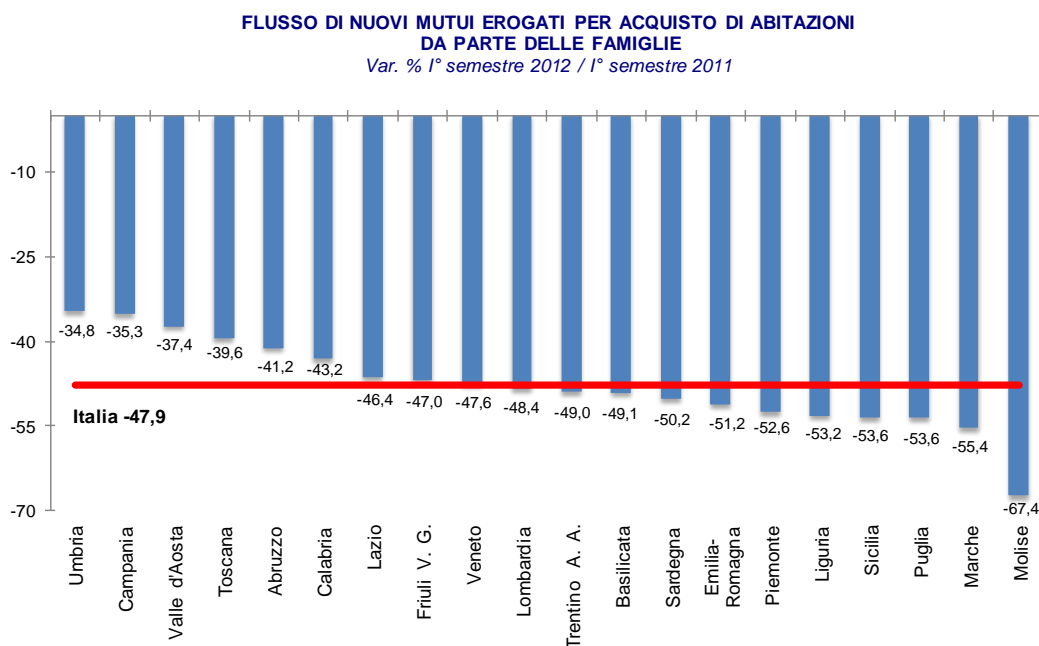


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Complessivamente, dal 2007 al 2011, le erogazioni di mutui per l'acquisto di case sono diminuite del 21,7%.

Il calo ha riguardato tutte le regioni italiane, con contrazioni particolarmente forti in Molise (-67,4%), nelle Marche (-55,4%), in Puglia (-53,6%), in Sicilia (-53,6%), in Liguria (-53,2%), in Piemonte (-52,6%) e in Emilia-Romagna (-50,2%).

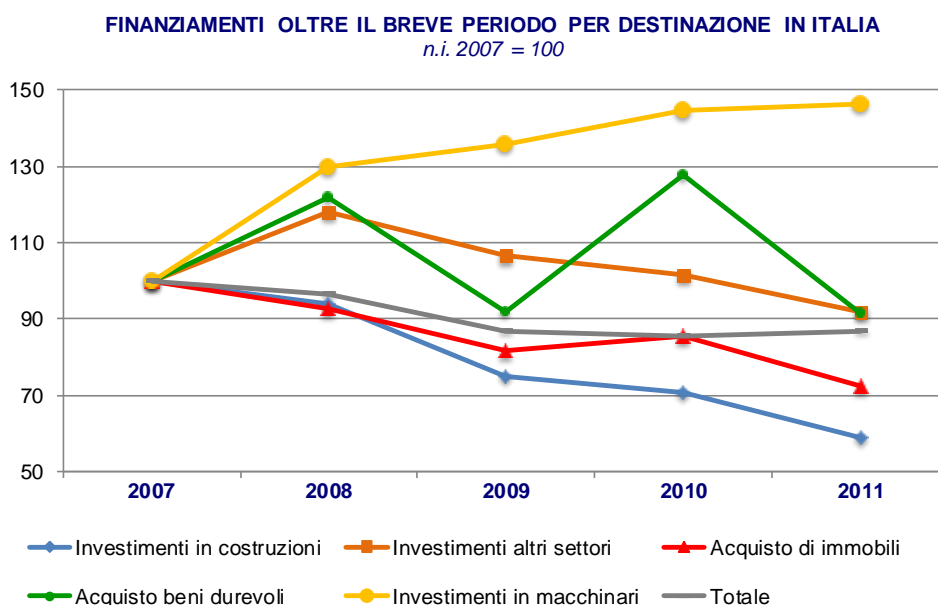
In Lombardia e nel Lazio la diminuzione dei mutui per acquisto di case da parte delle famiglie è stata pari, rispettivamente, al -48,4% e -46,4%, rispetto ai primi 6 mesi del 2011.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Il doppio credit crunch del settore edile sta mettendo a rischio la tenuta dell'intero comparto. Come si legge dal Rapporto sulla Stabilità Finanziaria di Banca d'Italia ***"i più importanti fattori di rischio per le condizioni finanziarie delle imprese sono rappresentati dallo sfavorevole andamento della congiuntura economica e dalle difficoltà di accesso ai finanziamenti bancari e di mercato. Maggiormente a rischio sono le imprese dei servizi e, soprattutto, delle costruzioni"***.

Peraltro, rispetto agli altri settori, l'industria delle costruzioni è stata quella che, negli ultimi anni, ha maggiormente sofferto la stretta creditizia.



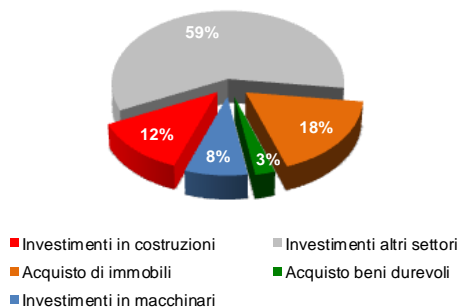
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Il grafico mostra chiaramente la netta diminuzione dei finanziamenti erogati per investimenti nelle costruzioni (edilizia residenziale, non residenziale e genio civile), diminuiti del 41% dal 2007 al 2011.

Una dinamica diversa si è registrata negli altri settori. I finanziamenti per investimenti in macchinari, attrezzature, mezzi di trasporto, nello stesso periodo, sono addirittura aumentati del 46%, mentre i mutui per investimenti in altri settori sono diminuiti solo del 2%.

#### FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE PER DESTINAZIONE IN ITALIA

2007 - Flusso di nuovi mutui, valori %



#### FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE PER DESTINAZIONE IN ITALIA

1° semestre 2012 - Flusso di nuovi mutui, valori %



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Anche i mutui per l'acquisto di immobili<sup>10</sup> hanno subito una drastica riduzione tra il 2007 e il 2011, -28% mentre la diminuzione dei finanziamenti per beni durevoli è stata di minore entità, solo -9%.

#### FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE PER DESTINAZIONE IN ITALIA

Erogazioni in milioni di euro - Var. % sul periodo corrispondente

	2007	2008	2009	2010	2011	var. % 2011/2007	1° sem. 2012	var. % 1° sem. 2012/1° sem. 2011
Investimenti in costruzioni:								
.abitazioni	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	-38	8.009	-47
.fabbricati non residenziali	21.091	18.708	16.543	14.666	11.729	-44	4.226	-60
.genio civile	3.879	4.572	1.313	1.697	2.055	-47	469	-79
Investimenti in macchinari, attrezzature	37.019	48.047	50.211	53.541	54.120	46	28.232	56
Acquisti abitazioni:								
.da parte di famiglie consumatrici	62.758	56.980	51.047	55.851	49.124	-22	14.447	-53
.da parte di altri soggetti	3.620	3.377	4.791	3.287	2.910	-20	5.465	192
Acquisto altri immobili	13.940	14.068	9.651	9.559	6.045	-57	2.535	-64
Acquisto beni durevoli famiglie	11.848	14.437	10.888	15.156	10.825	-9	5.079	-11
Investimenti finanziari	28.109	24.958	20.537	27.130	22.948	-18	16.232	5
Investimenti altre destinazioni	238.281	297.360	274.519	241.915	236.914	-1	112.196	3

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Questo andamento diversificato nel finanziamento dei diversi settori ha portato a marcati cambiamenti nel mercato del credito a medio lungo termine: **la quota dei prestiti**

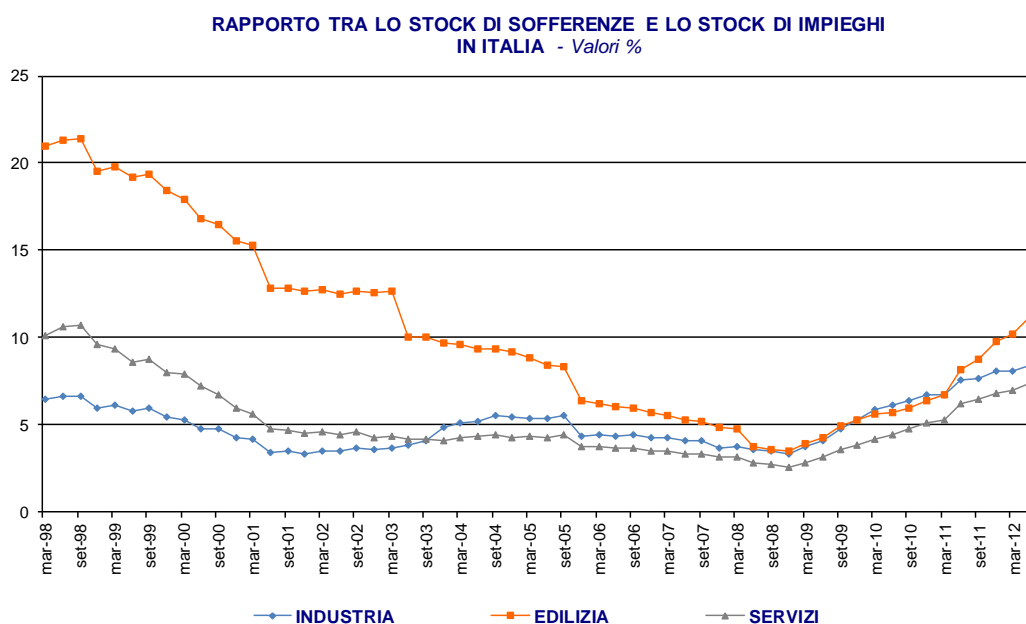
<sup>10</sup> Questa categoria comprende i finanziamenti per l'acquisto di immobili da parte delle famiglie consumatrici, l'acquisto di immobili da parte di altri soggetti e l'acquisto di altri immobili.

**per i finanziamenti in costruzioni si è praticamente 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% al 11%).** Al massimo, gli altri settori hanno mantenuto immutata la propria quota di mercato ma, in alcuni casi, si sono registrati sensibili aumenti.

Pertanto, nel Rapporto sulla Stabilità Finanziaria di Banca d'Italia, viene precisato che la diminuzione dei mutui immobiliari proseguirà almeno fino alla metà del 2013.

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.

Nell'analizzare i dati sulla rischiosità delle imprese del comparto dell'edilizia, dell'industria e dei servizi è evidente come, negli anni, a fronte di un forte aumento dello stock degli impieghi, il settore dell'edilizia abbia migliorato nettamente la propria situazione in termini di rischiosità.



*Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia*

Come evidenzia il grafico, a partire dal 2009 tutti i settori, costruzioni, industria e servizi, hanno registrato incrementi nel livello di rischiosità, a cui è corrisposta una ritrosia delle banche nella concessione di mutui per investimenti.

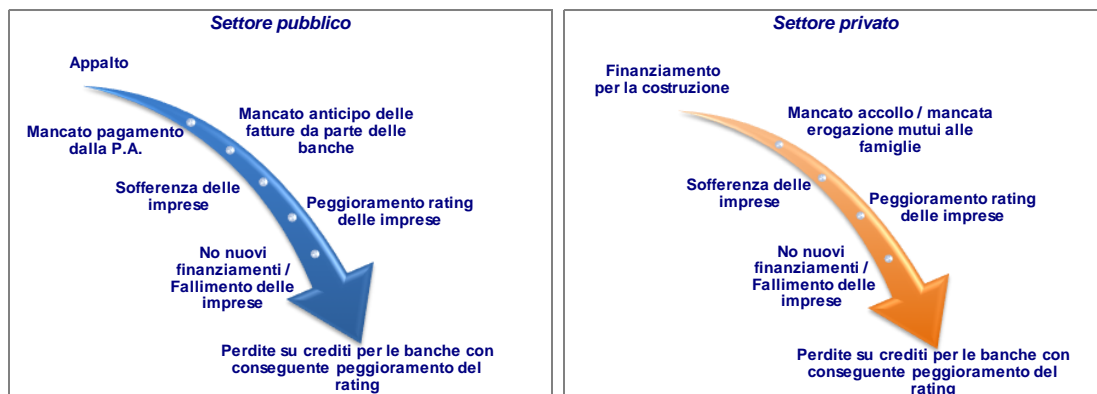
A partire dalla seconda metà del 2011, il settore delle costruzioni ha subito un incremento del rapporto sofferenze-impieghi rispetto al settore dell'industria e dei servizi, sebbene il livello sia rimasto a dei valori molto più bassi rispetto a quelli del passato.

Un credit crunch di queste proporzioni, infatti, ha creato un meccanismo perverso che, oltre a danneggiare seriamente le imprese di costruzioni, peggiora 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, acuite 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 sia nei finanziamenti alle famiglie

per l'acquisto delle abitazioni, sta provocando sofferenze da parte delle imprese e situazioni di crisi "indotta".



Elaborazione Ance

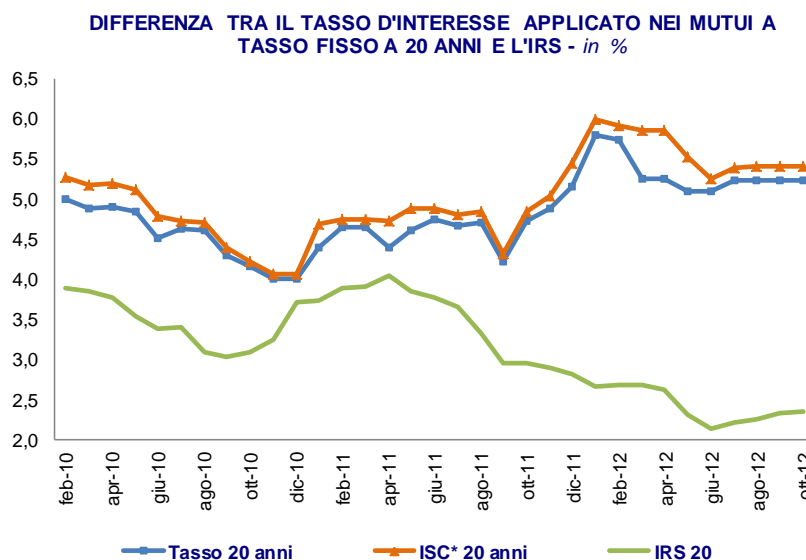
In quest'ultimo anno sono emerse chiaramente le problematiche delle banche nella raccolta a medio e lungo termine.

E' necessario trovare, al più presto, delle soluzioni altrimenti interi settori bloccheranno la loro attività.

In Italia si sente forte l'esigenza di sviluppare strumenti finanziari specifici che consentano di riattivare il circuito del credito a medio-lunga scadenza, qualcosa di simile alle "cartelle fondiari", strumenti grazie ai quali sono stati compiuti i maggiori investimenti del nostro Paese.

## L'andamento dei tassi d'interesse sui mutui per l'acquisto dell'abitazione

Dallo scorso ottobre 2011, lo spread sui mutui residenziali in Italia è cominciato ad aumentare sensibilmente, complice la crisi dei debiti sovrani che ha aumentato il differenziale tra i tassi sui nostri titoli di Stato e quelli tedeschi.



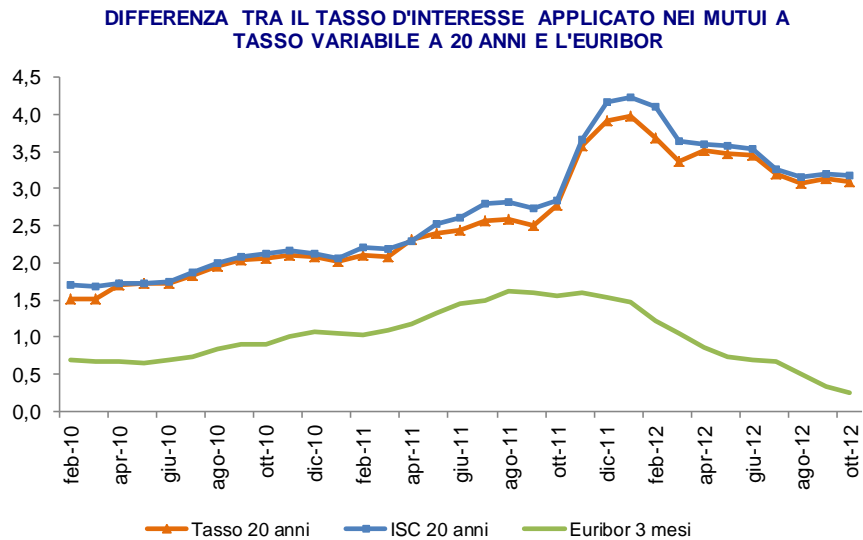
\*ISC: Indicatore Sintetico di Costo  
Elaborazione Ance su dati Mutaionline

Secondo le rilevazioni di Mutaionline, ad ottobre 2011 per mutuo a tasso fisso di 20 anni veniva richiesto un tasso fisso del 4,85%, a fronte di un Irs del 2,95%. A distanza



di un anno, ad ottobre 2012, il tasso finito è del 5,40% mentre l'Irs è diminuito al 2,35%. Il risultato è che lo spread sui mutui a tasso fisso è aumentato dall'1,9% al 3,05%.

Per i finanziamenti a tasso variabile, invece, un anno fa veniva richiesto il 2,83% a fronte di un Euribor 3 mesi di 1,59%. Dodici mesi dopo, a ottobre 2012, il tasso finito variabile è pari al 3,17% mentre il tasso di riferimento è sceso allo 0,21% (grazie anche alle politiche espansive della BCE). In questo caso lo spread è passato dallo 1,24 al 2,96%.



Elaborazione Ance su dati Mutaionline



## IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

### Le tendenze del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare residenziale italiano permane in una situazione di forte difficoltà e molteplici sono i fattori che ne ostacolano la ripresa.

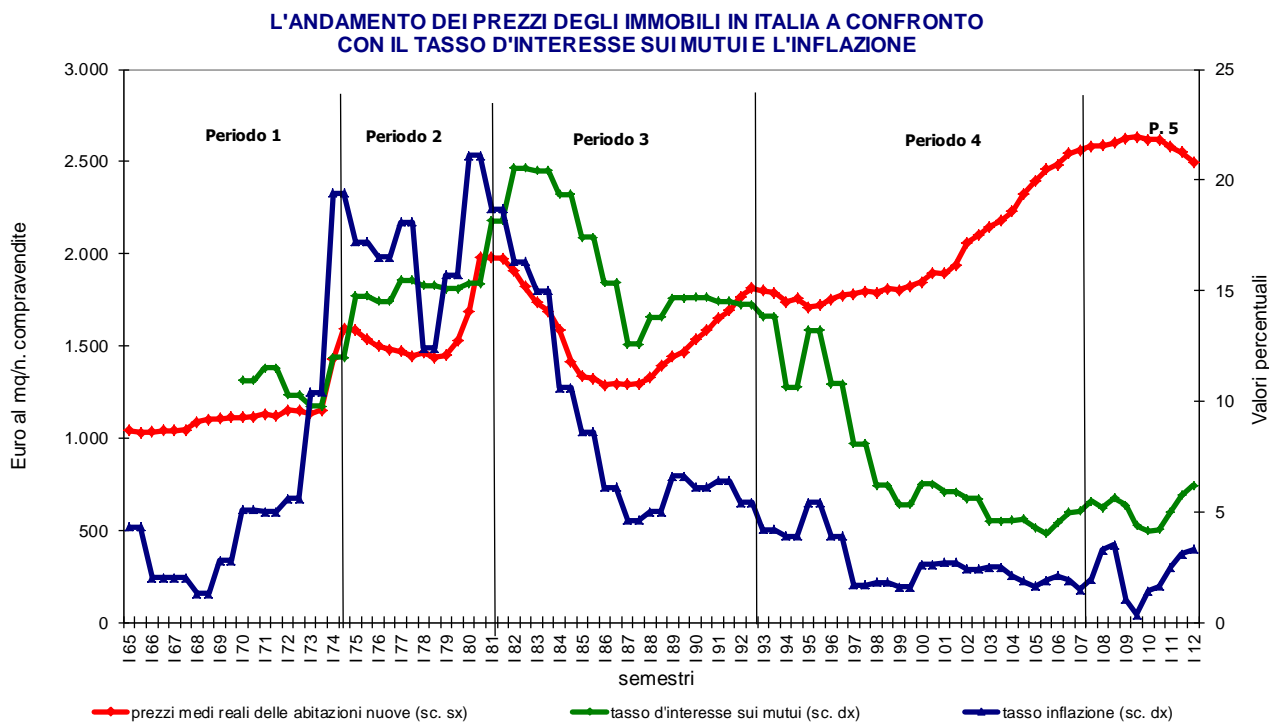
E' indubbio, però, che il settore possa svolgere un ruolo importante per la crescita, inteso come fattore di sostegno dell'economia, del reddito delle famiglie, dei consumi; come efficace strumento di una politica del welfare a favore delle categorie più deboli; come propulsore e diffusore di innovazione tecnologica nello scenario della green economy.

Quello che sta accadendo, oggi, nel mercato immobiliare residenziale emerge con chiarezza dai due grafici che seguono e che riportano, dal 1965 ad oggi, una analisi dei cicli immobiliari che si sono susseguiti.

Il primo grafico riporta l'andamento del prezzo degli immobili residenziali, dell'inflazione e del tasso d'interesse sui mutui residenziali.

Dopo un ciclo di lunga espansione (1992-2008), la crisi, finanziaria prima, ed economica dopo, ha determinato, a partire dal secondo semestre 2008, una forte caduta delle compravendite, caduta "attutita" all'inizio dal concomitante effetto delle norme che hanno favorito il rientro dei capitali dall'estero, dirottati poi su investimenti immobiliari.

I tassi d'interesse si sono mantenuti inizialmente bassi per risalire progressivamente, arrivando, con l'inasprirsi della crisi, a valori impensabili fino a poco tempo fa, innescando, anche, una certa tensione inflattiva.

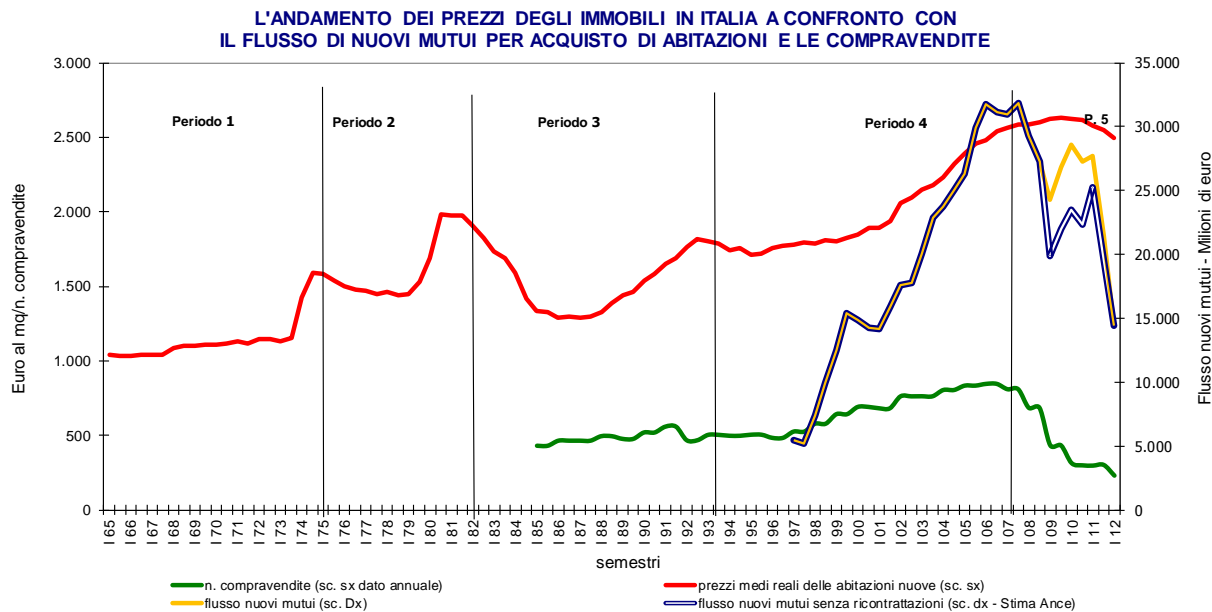


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia, ABI, Istat, Nomisma

Quello che si è verificato, e che in questi ultimi mesi ha raggiunto livelli allarmanti, è un forte razionamento della quantità di credito erogato da parte delle banche, accompagnato da una maggiore richiesta di garanzie e da una diminuzione del valore del finanziamento rispetto al prezzo di acquisto (LTV).

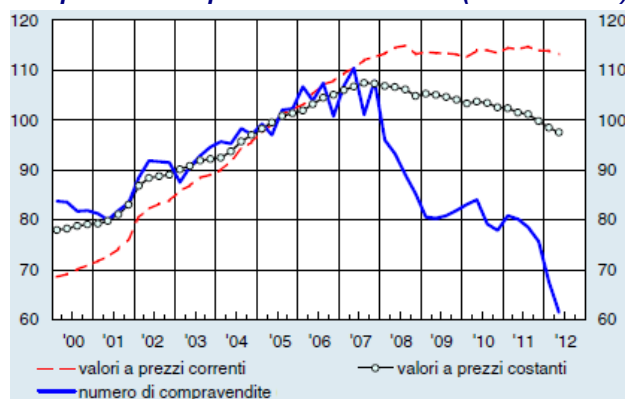
Un aspetto nuovo è stata la contenuta riduzione dei prezzi degli immobili in questa ultima fase, a fronte del deciso calo delle compravendite.

Dal confronto dell'andamento dei prezzi degli immobili in Italia con il flusso di mutui<sup>11</sup> e le compravendite, si evidenzia che il calo dei prezzi degli immobili è stato indotto soprattutto dal credit crunch in corso.



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

### IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA Compravendite e prezzi delle abitazioni (n.i. 2005=100)



Fonte: Banca d'Italia, dati trimestrali destagionalizzati

Un dato, quindi, che emerge nell'attuale fase del ciclo immobiliare è il deciso ridimensionamento delle compravendite residenziali in Italia (-31,2% nel quinquennio 2007-2011 e -23,9% nei primi 9 mesi 2012 su base annua), a fronte di una flessione dei prezzi delle abitazioni decisamente ancora contenuta.

Fin dall'inizio della crisi economico-finanziaria, più di quattro anni fa, l'Ance aveva evidenziato che le condizioni del mercato immobiliare

<sup>11</sup> 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, al 9% nel 2011 e praticamente irrilevante nel 2012). L'Ance, sulla base dei dati di Banca d'Italia, ha effettuato una stima del flusso delle nuove erogazioni al netto di ricontrattazioni, surroghe e sostituzioni per gli anni 2009, 2010 e 2011.

italiano non avrebbero portato allo scoppio di una bolla immobiliare, come invece è stato per altri paesi.

Questo trova conferma anche nel *“Bollettino Economico”* di Banca d'Italia di ottobre 2012. Come si evince dal grafico, a partire dal 2007, a fronte di una brusca caduta del numero di abitazioni compravendute, i prezzi hanno registrato leggere flessioni.

Alla base di tale dinamica, che sembra appunto escludere l'esistenza di una bolla immobiliare, vi è anche la componente demografica 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**. Più in generale, per quanto riguarda il problema dell'invenduto, in Italia tale fenomeno non risulta generalizzato ma caratterizza singole e ben definite realtà locali.

CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI<sup>(\*)</sup>  
E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	totale 2004-2010	Media 2004-2010
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	131.184	1.703.231	243.319
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	263.842	270.751	2.299.691	328.527
<b>Saldo (a)-(b)</b>	<b>-132.944</b>	<b>21.212</b>	<b>-11.839</b>	<b>-93.335</b>	<b>-139.572</b>	<b>-100.415</b>	<b>-139.567</b>	<b>-596.460</b>	

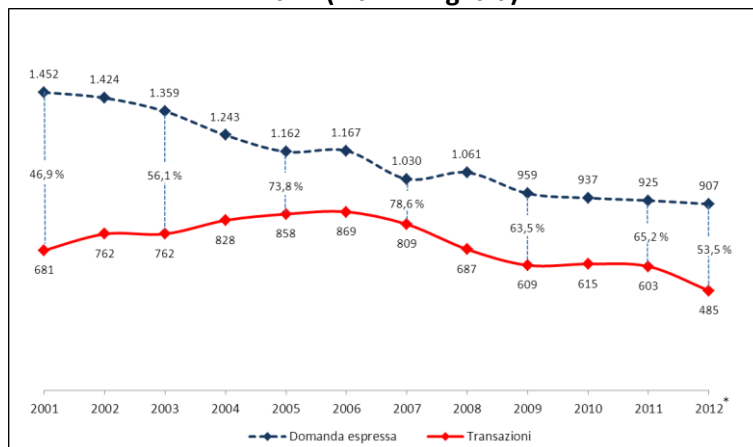
(\*) Permessi di costruire relativi al numero di abitazioni residenziali e non residenziali e agli ampliamenti su abitazioni già esistenti.

Elaborazione Ance su dati Istat

Anche i risultati della ricerca condotta dal Censis *“Atlante della domanda immobiliare”*, novembre 2012, confermano le valutazioni dell'Ance sul mercato immobiliare.

Nonostante la rilevante caduta delle compravendite residenziali e la riduzione della propensione delle famiglie all'acquisto, permane, secondo i risultati della ricerca Censis, una domanda non soddisfatta di dimensioni rilevanti, che nel 2012 equivale a 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

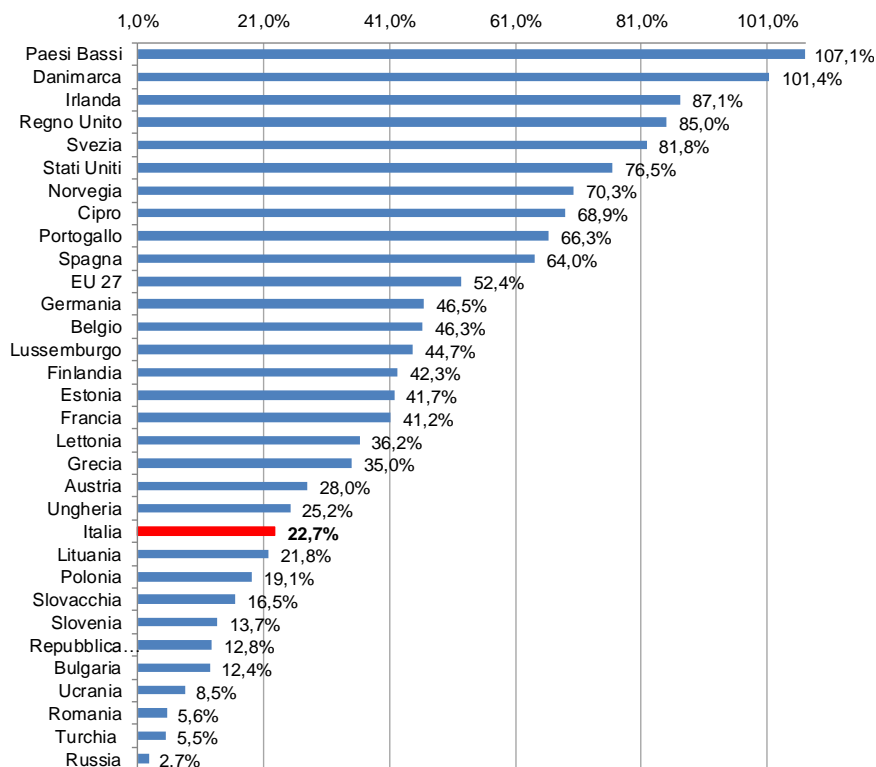
Esiste, quindi, una domanda potenziale di abitazioni che non riesce a tradursi in domanda effettiva per la crisi economica e, soprattutto, per la forte restrizione del credito da parte delle banche.

Secondo i dati di Banca d'Italia, le erogazioni dei nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie sono diminuite del 21,5% tra il 2007 ed il 2011, ed un ulteriore calo del 47,9% si è manifestato nei primi sei mesi dell'anno in corso.

Un fenomeno che, peraltro, non trova ragione nel profilo di rischio delle famiglie italiane. Come affermato dalla stessa Banca d'Italia, anche in un periodo di crisi come quello che stiamo attraversando, il tasso di insolvenza da parte delle famiglie italiane è rimasto sostanzialmente stabile e in linea con il passato. Ciò è dovuto anche al livello di indebitamento delle famiglie italiane, che risulta essere uno dei più bassi a livello mondiale.

A fronte di questa solidità finanziaria, le famiglie italiane sono state oggetto di uno dei più se-

**INDEBITAMENTO DELLE FAMIGLIE ITALIANE PER MUTUI RESIDENZIALI RISPETTO AL PIL - ANNO 2010**



Fonte: European Mortgage Federation

veri credit crunch dall'inizio della crisi: lo spread sui mutui, nel nostro Paese, è cresciuto, dal 2008 a oggi, in maniera molto più consistente che negli altri paesi e, contemporaneamente, si è assistito ad una sensibile riduzione del Loan to Value.

Oltre alla restrizione del credito alle famiglie, un altro fattore che incide sull'investimento immobiliare è l'ulteriore inasprimento del carico fiscale derivante dall'IMU.

Uno studio di Banca d'Italia evidenzia che l'IMU, rispetto all'ICI 2007, limitatamente all'abitazione principale<sup>12</sup>, determina un aggravio impositivo per 17,5 milioni di contribuenti, nonostante 4 milioni siano i contribuenti esenti dal tributo. Inoltre, da una simulazione finalizzata a determinare l'impatto differenziale dell'IMU rispetto all'ICI, in funzione del diverso utilizzo dell'immobile e dei diversi regimi applicabili alla locazione, emerge che l'IMU determina un aggravio impositivo sia per chi detiene l'immobile a disposizione sia per chi decide di locare.

L'imposta municipale, di fatto, rappresenta una "patrimoniale" sugli immobili che rischia di produrre effetti fortemente penalizzanti, soprattutto, con riferimento agli immobili per investimento (seconde case, case per l'affitto).

### **Le proposte dell'Ance per sostenere la domanda abitativa**

Per facilitare l'accesso delle famiglie al bene casa, l'Ance ha proposto alcune soluzioni.

#### **✓ Riattivare il circuito finanziario per l'accesso delle famiglie al bene casa**

Una prima soluzione trova il suo fondamento nell'esperienza virtuosa fatta in Italia nel dopoguerra con le "cartelle fondiari", con le quali sono stati compiuti i maggiori investimenti immobiliari del nostro Paese.

Con questo obiettivo, la Cassa Depositi e Prestiti e altri investitori istituzionali (finanziarie regionali, fondazioni bancarie, fondi pensione) potrebbero mettere a disposizione un ammontare di 7-10 mld da utilizzare per acquistare obbligazioni a media e lunga scadenza emesse dalle banche e finalizzate all'erogazioni di mutui per specifiche fasce di popolazione (es. mutui per acquisto prima casa, mutui dedicati alle giovani coppie e per abitazioni "verdi", ossia costruite con criteri di risparmio energetico).

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 quota di mutuo rispetto al prezzo dell'abitazione.

Inoltre, per le fasce di popolazione più deboli (lavoratori precari, lavoratori con contratti a tempo determinato, immigrati), sarebbe opportuno 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 (lavoratori precari, lavoratori con contratti a tempo determinato, immigrati), a seguito della consueta analisi del rischio.

#### **✓ Tassazione dei trasferimenti di unità immobiliari**

Per favorire la mobilità della popolazione, occorre ridurre le imposte sui trasferimenti delle unità immobiliari. Contestualmente, vi è la necessità di superare la disparità di

<sup>12</sup> La simulazione prende, inoltre, a riferimento aliquote IMU e ICI rispettivamente del 4 e 5 per mille, detrazioni fisse e per figli conviventi.

trattamento per le cessioni di abitazioni effettuate da imprese rispetto a quelle fatte da privati (il prelievo IVA supera quello del Registro).

Non potendo intervenire per i vincoli comunitari sulle aliquote IVA, si propone l'introduzione di forme di detrazione, o crediti d'imposta, correlate all'IVA pagata per l'acquisto di abitazioni di "nuova generazione".

La riduzione delle imposte sui trasferimenti avrà degli effetti positivi anche sul mercato dell'affitto.

✓ Tassazione per ampliare il mercato degli affitti

L'Ance ha evidenziato le problematiche derivanti dalla contestuale introduzione dell'IMU e della "cedolare secca", concepiti come due provvedimenti autonomi ma che finiscono, entrambi, con l'influenzare la tassazione degli affitti.

Da una parte, occorre ridurre il prelievo IMU per gli immobili in locazione, specie a canone concordato. Siamo passati, infatti, da un sistema che prevedeva un'aliquota ICI più elevata sui fabbricati sfitti, ad un'IMU che, assorbendo anche la tassazione Irpef (rendita catastale aumentata di un terzo) dei fabbricati, non favorisce la decisione di affittare.

Inoltre, accanto alla cedolare secca per il proprietario che loca, occorre introdurre un abbattimento fiscale anche per l'inquilino, in modo da favorire l'emersione del sommerso (contrasto di interessi).

Infine, è necessario introdurre la "cedolare secca" anche per il reddito da affitto delle imprese. I redditi da locazione per le imprese, infatti, sono tassati pienamente, senza alcuna forma di abbattimento delle spese di manutenzione (i privati, invece, oltre alla "cedolare secca", possono usufruire anche delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie). In alternativa alla cedolare secca per le imprese, si potrebbe prevedere la deducibilità piena dei costi di manutenzione.

✓ Revisione dell'IMU

L'imposta municipale rappresenta una "patrimoniale" sugli immobili che rischia di produrre veri e propri effetti espropriativi, andando ad intaccare il valore dell'investimento, non solo della "prima casa", ma, più in generale, di ogni forma di investimento immobiliare.

Il Governo aveva preannunciato che, con il disegno di legge di Stabilità, l'IMU sarebbe diventata, come richiesto da più parti, una imposta completamente comunale (100% del gettito ai comuni). Intendimento per ora rinviato, ma che riteniamo essenziale per consentire una maggiore manovrabilità finanziaria dei Comuni nella fissazione delle aliquote e di eventuali agevolazioni sulla base degli obiettivi di politica economica dell'Ente locale.

In tal senso, occorre garantire una riduzione "automatica" del prelievo IMU a favore:

- dei soggetti che concedono gli immobili in locazione, con particolare riferimento alle abitazioni locate a canone concordato,
- delle imprese, con riferimento agli immobili "strumentali", utilizzati direttamente nell'esercizio dell'attività.

Essenziale, poi, la previsione di esclusione da IMU del c.d. "magazzino delle imprese edili", considerato che questa rappresenta l'unica forma di tassazione sull'invenduto tra i settori industriali.



## Demografia e nuovi fabbisogni abitativi

La popolazione italiana ha continuato a crescere in questi ultimi anni, soprattutto per l'apporto positivo delle immigrazioni dall'estero, con un aumento complessivo 2004-2010 del 3,7%. Le stime per il 2011 indicano una popolazione totale pari a 60 milioni 851 unità (+0,4% rispetto al 2010).

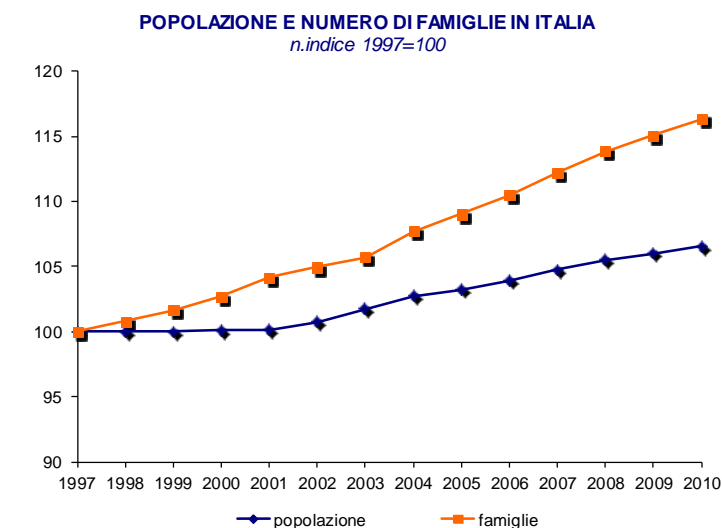
Gli stranieri residenti sono arrivati a 4 milioni 859 mila unità e rappresentano l'8% della popolazione totale. L'incremento, nel 2011, della popolazione straniera è stato di 289.000 individui, al contrario la popolazione di cittadinanza italiana ha subito una perdita netta di 65.000 unità.

Anche nel 2011 sono continuati i trasferimenti di residenza intercomunali, con flussi positivi verso il Centro Nord, mentre continua ad essere interessato da flussi migratori interni negativi il Mezzogiorno.

Il ritmo di crescita delle famiglie è 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%.

Il numero delle famiglie cresce ma la dimensione media dei nuclei familiari va progressivamente riducendosi; il processo di rimodellamento vede famiglie sempre più piccole, con un numero medio di componenti sceso da 2,7 a 2,4.

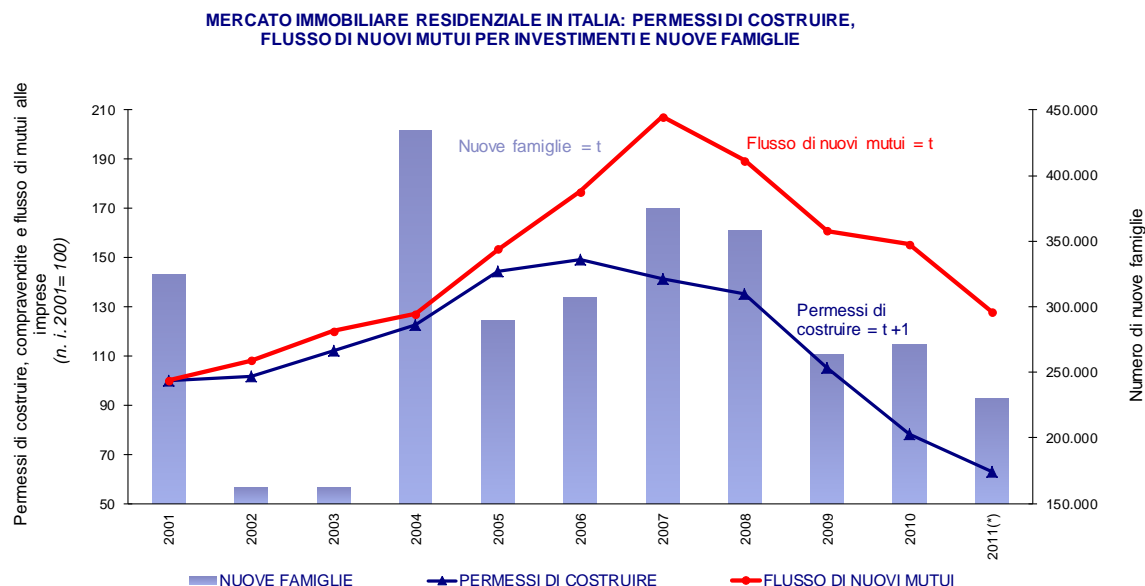
Dal 1998 ad oggi sono aumentate le persone sole (tipologia che si prevede in costante aumento insieme ai nuclei monogenitoriali), le coppie senza figli e le famiglie monogenitore, mentre sono diminuite le coppie con figli e le famiglie "estese". Le coppie coniugate con figli rappresentano ormai solo il 36,4% delle famiglie (erano il 46,2% nel 1998).



Cresce il peso delle nuove forme familiari: single non vedovi, monogenitori non vedovi, famiglie ricostituite coniugate e unioni libere nel complesso passano dal 16,9% del 1998 al 28,0% del 2009. Il dato complessivo riguarda 6 milioni 866 mila famiglie e circa 12 milioni di persone, il 20% della popolazione, quasi il doppio rispetto al 1998.

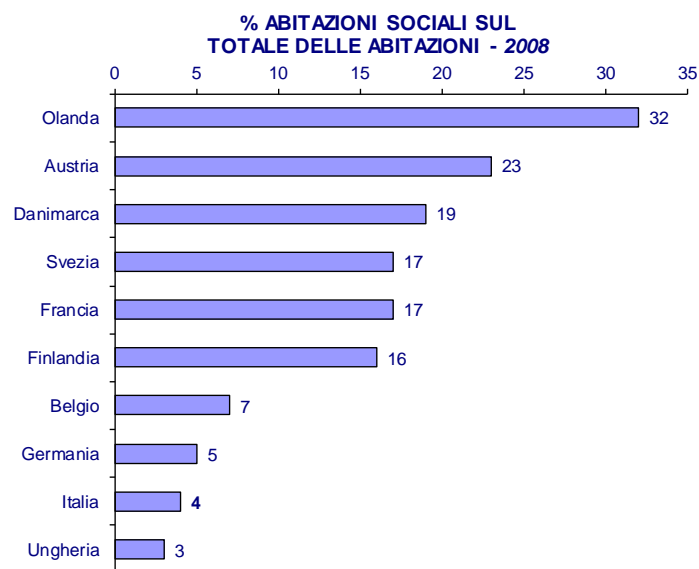
Uno sguardo d'insieme alle principali variabili del mercato immobiliare residenziale evidenzia come il ciclo dell'edilizia abitativa, espresso da permessi di costruire traslati nel tempo di un anno, sia stato sorretto dalla pressione demografica e dal flusso consistente di nuovi mutui. L'analisi dell'andamento 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 57,9% tra il 2006 e il 2010).

Si è dunque assistito ad una progressiva riduzione della produzione che però vede ancora un flusso di nuove famiglie affacciarsi sul mercato immobiliare. Nel 2010 le nuove famiglie sono state pari a 271.000 e nel 2011 sono state stimate 230.000 nuove famiglie<sup>13</sup>.



(\*) Stima Ance del numero di famiglie  
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia, Istat

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



Elaborazione Ance su dati Housing Statistics in the European Union 2010

La quota di patrimonio abitativo in affitto in Italia (19%) è nettamente inferiore rispetto a quello degli altri Paesi: Germania 54%, Svezia 44%, Austria 40%, Francia 39%.

La carenza di case in affitto è sicuramente un "atteggiamento storico" della popolazione italiana ma è anche dovuta al trattamento fiscale penalizzante che ha sempre colpito il rendimento dell'investimento immobiliare.

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

<sup>13</sup> Il numero delle nuove famiglie per il 2011 è stato stimato prendendo a riferimento il tasso di crescita della popolazione rispetto al 2010 (lo stesso dell'anno precedente), il reddito disponibile, il flusso di nuovi mutui e il tasso di disoccupazione.

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.

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.

### Le compravendite nel settore residenziale in Italia

La fase negativa dell'attuale ciclo immobiliare residenziale si aggrava ulteriormente, per effetto della prolungata congiuntura negativa, del severo *credit crunch* e dell'inasprimento fiscale.

#### 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
2011	598.224	-2,2
I° Trim. 2012	110.021	-19,6
II Trim. 2012	119.673	-25,3
III Trim. 2012	95.951	-26,8
Primi nove mesi 2012	325.646	-23,9

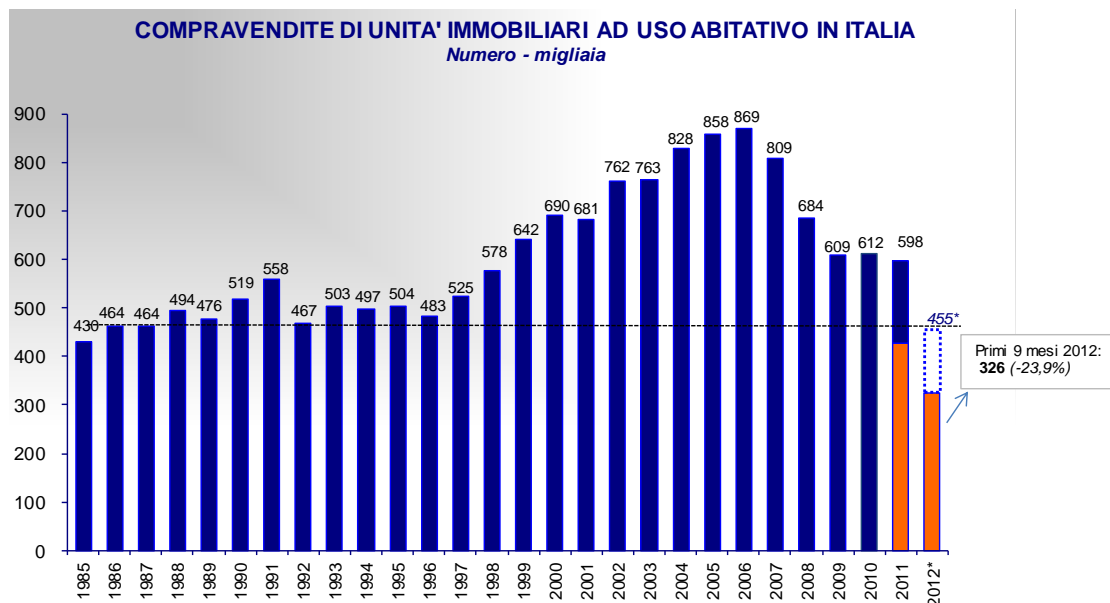
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

Il numero di abitazioni compravendute, secondo i dati dall'Agenzia del Territorio, nel terzo trimestre 2012 registra un'ulteriore flessione del 26,8% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, che segue i già pesanti cali del primo e secondo trimestre 2012 (rispettivamente pari a -19,6% ed a -25,3%).

Complessivamente, **da gennaio a settembre 2012 si rileva una 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.

La riduzione delle compravendite di abitazioni rilevata nei primi nove mesi del 2012 coinvolge sia i **comuni non capoluogo** (dove si concentra oltre il 70% degli scambi), nei quali si rileva un'ulteriore diminuzione del 24% del numero di transazioni effettua-

te (-12,2% nel 2009, -1,6% nel 2010, -3,1% nel 2011), che i **comuni capoluogo** che registrano una flessione del 23,7%.



\*Stima Ance  
Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA										
Numero										
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	I Trim. 2012	II Trim. 2012	III Trim. 2012	Primi 9 mesi 2012
Comuni capoluogo	250.099	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	35.181	38.635	29.640	103.456
Altri comuni delle province	619.209	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	74.840	81.039	66.311	222.190
<b>Totale province</b>	<b>869.307</b>	<b>808.828</b>	<b>684.033</b>	<b>609.456</b>	<b>611.878</b>	<b>598.224</b>	<b>110.021</b>	<b>119.674</b>	<b>95.951</b>	<b>325.646</b>
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente										
Comuni capoluogo	-1,6	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-20,0	-24,7	-26,3	-23,7
Altri comuni delle province	2,5	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-19,3	-25,5	-27,0	-24,0
<b>Totale province</b>	<b>1,3</b>	<b>-7,0</b>	<b>-15,4</b>	<b>-10,9</b>	<b>0,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-19,6</b>	<b>-25,3</b>	<b>-26,8</b>	<b>-23,9</b>

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

**I grandi centri urbani<sup>14</sup>**, dopo aver registrato performance positive nel biennio 2010-2011, rilevano, nel periodo esaminato, flessioni rilevanti e generalizzate a tutte le otto principali città italiane che oscillano tra il -27% della città di Palermo ed il -8,9% di Napoli.

In particolare, Roma e Milano registrano cali significativi pari, rispettivamente, al 22,3% e al 21,7% rispetto ai primi nove mesi del 2011.

Conferma di una situazione di forte difficoltà del mercato immobiliare abitativo, emerge anche dall'ultimo sondaggio congiunturale sul mercato abitativo di Banca d'Italia effettuato in collaborazione con Tecnoborsa e Agenzia del Territorio nel terzo trimestre 2012, su un campione di circa 1.600 agenti immobiliari. La quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile nel periodo di riferimento si è ridotta di circa il 10% rispetto allo stesso trimestre del 2011.

<sup>14</sup> L'Agenzia del Territorio inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE  
MAGGIORI CITTA' ITALIANE  
Comuni capoluogo**

Comuni capoluogo	Primi 9 mesi 2012 (numero)	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
		2009	2010	2011	Primi 9 mesi 2012
Roma	18.668	-2,6	12,7	1,4	-22,3
Milano	10.912	-6,9	6,7	1,8	-21,7
Torino	6.950	-13,1	0,5	6,9	-18,6
Genova	3.918	-3,1	7,0	2,0	-23,4
Napoli	4.297	-1,7	4,8	0,2	-8,9
Palermo	2.895	-7,9	1,3	1,9	-27,0
Bologna	2.604	-1,2	-0,6	1,8	-24,3
Firenze	2.578	-13,1	3,5	6,0	-22,9
<b>Totale</b>	<b>52.822</b>	<b>-5,8</b>	<b>6,9</b>	<b>2,4</b>	<b>-21,3</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE  
MAGGIORI CITTA' ITALIANE  
Altri comuni della provincia**

Altri comuni della provincia	Primi 9 mesi 2012 (numero)	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
		2009	2010	2011	Primi 9 mesi 2012
Roma	9.498	-6,1	5,0	-0,7	-27,3
Milano	19.097	-17,1	0,6	-1,2	-21,0
Torino	9.365	-14,8	1,1	0,5	-21,6
Genova	1.847	-6,6	2,2	1,5	-24,2
Napoli	6.110	-7,0	2,8	-6,2	-17,2
Palermo	2.700	-12,7	-6,5	2,8	-23,4
Bologna	3.830	-13,1	-3,8	-4,0	-22,9
Firenze	3.151	-10,6	-0,8	-4,3	-21,3
<b>Totale</b>	<b>55.599</b>	<b>-12,7</b>	<b>0,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>-22,2</b>

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 sulla proprietà immobiliare (IMU), con effetti depressivi, soprattutto, sulle intenzioni delle famiglie ad acquistare un'abitazione a fini di investimento. In particolare, effetti molto negativi si stanno manifestando sul mercato delle seconde case nelle zone a vocazione turistica, mercato che in alcune aree del Paese rappresenta una parte consistente dell'economia locale.*

## Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni

La crisi del mercato immobiliare residenziale non si è riflessa allo stesso modo sui prezzi delle abitazioni, che hanno registrato flessioni decisamente più contenute. Difatti, 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.

Questo trova conferma nei documenti ufficiali di Banca d'Italia, nel "Bollettino Economico" di ottobre 2012 e nel "Rapporto sulla stabilità finanziaria" di novembre 2012. Se-

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE  
MAGGIORI CITTA' ITALIANE  
Totale provincia**

Province	Primi 9 mesi 2012 (numero)	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
		2009	2010	2011	Primi 9 mesi 2012
Roma	28.166	-3,9	9,8	0,7	-24,1
Milano	30.009	-13,9	2,7	-0,2	-21,3
Torino	16.315	-14,1	0,9	3,1	-20,4
Genova	5.765	-4,4	5,4	1,8	-23,6
Napoli	10.407	-5,1	3,5	-3,8	-13,9
Palermo	5.595	-10,3	-2,6	2,3	-25,3
Bologna	6.434	-8,9	-2,6	-1,7	-23,5
Firenze	5.729	-11,7	1,0	0,1	-22,0
<b>Totale</b>	<b>108.420</b>	<b>-9,7</b>	<b>3,7</b>	<b>0,3</b>	<b>-21,8</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

condo l'Istituto, *“i rischi di una significativa sopravvalutazione delle case rimangono contenuti”* ed anche *“l'evidenza econometrica suggerisce che nel corso degli ultimi dieci anni l'evoluzione dei prezzi delle case in Italia è stata in linea con quella delle loro determinanti di fondo”*.

Le analisi dei prezzi delle abitazioni condotta dall'Istat e da Nomisma inducono ad ulteriori riflessioni.

In particolare, l'Istat con l'avvio della pubblicazione trimestrale degli indici dei prezzi delle abitazioni (IPAB) distinti tra nuovo ed esistente, ha permesso di evidenziare le diverse dinamiche tra le due tipologie abitative.

L'indice totale dei prezzi (in base 2010=100) delle abitazioni compravendute mostra nel periodo compreso tra il primo trimestre 2010 ed il secondo trimestre 2012, una stazionarietà, mentre nel secondo trimestre 2012 si registra una flessione dell'1,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



**I dati Istat esprimono una tenuta sul mercato dei prezzi delle nuove abitazioni ed un lieve calo dei prezzi delle abitazioni esistenti.**

Nel periodo compreso tra il primo trimestre 2010 ed il secondo trimestre 2012 l'indice di prezzo delle abitazioni esistenti ha subito una flessione del 2,8%, mentre l'indice di prezzo delle abitazioni di nuova realizzazione è aumentato del 6,4%. Analogo andamento si conferma nel secondo trimestre dell'anno in corso: -3,6% per le abitazioni esistenti e +2,8% per le nuove abitazioni, nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

*La tenuta dei prezzi delle nuove abitazioni compravendute, molto probabilmente caratterizzate da standard qualitativi più elevati, conferma l'importanza della qualità del costruito anche legata agli aspetti energetici (abitazioni in classe A e B).*

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.

Secondo l'Istituto, **i prezzi medi degli immobili abitativi nelle 13 aree urbane<sup>15</sup> registrano nel corso del 2012 una riduzione media in termini nominali del -3,8%** (-6,4% in termini reali) nel confronto con il 2011, dopo la flessione tendenziale

<sup>15</sup> Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

dell'1,7% nel 2011 (-4,3% in termini reali), del 2,1% nel 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 al 12,3% in termini nominali (-19,4% in termini reali).

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

	Media 2008	Media 2009	Media 2010	Media 2011	I Sem. 2012	II Sem. 2012	Media 2012
Milano	-0,1	-5,6	-1,4	-0,7	-2,3	-3,9	-3,1
Roma	4,4	-1,1	-3,4	-1,4	-2,9	-3,9	-3,4
Napoli	2,2	-4,9	-2,7	-1,4	-2,3	-3,9	-3,1
Bologna	-1,0	-6,5	-3,4	-2,8	-5,1	-4,5	-4,8
Torino	2,3	-2,9	-3,5	-0,7	-3,2	-4,7	-3,9
Bari	6,7	-0,1	-1,3	-0,3	-0,9	-2,9	-1,9
Cagliari	8,7	1,0	-0,8	-0,9	-3,4	-3,0	-3,2
Catania	3,5	-3,1	-1,5	-1,5	-2,3	-3,3	-2,8
Firenze	1,6	-5,4	-3,5	-3,8	-5,8	-5,9	-5,9
Genova	6,7	-2,3	-2,8	-1,7	-4,0	-3,5	-3,7
Padova	3,4	-3,7	-1,4	-1,0	-3,2	-4,5	-3,9
Palermo	4,8	-1,7	-0,1	-0,9	-2,7	-3,1	-2,9
Venezia città	0,7	-5,5	-1,8	-2,4	-4,2	-3,3	-3,7
Venezia Mestre	1,0	-5,8	-3,6	-3,4	-5,5	-5,5	-5,5
<b>Media 13 aree urbane</b>	<b>2,6</b>	<b>-3,8</b>	<b>-2,1</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>-4,0</b>	<b>-3,8</b>

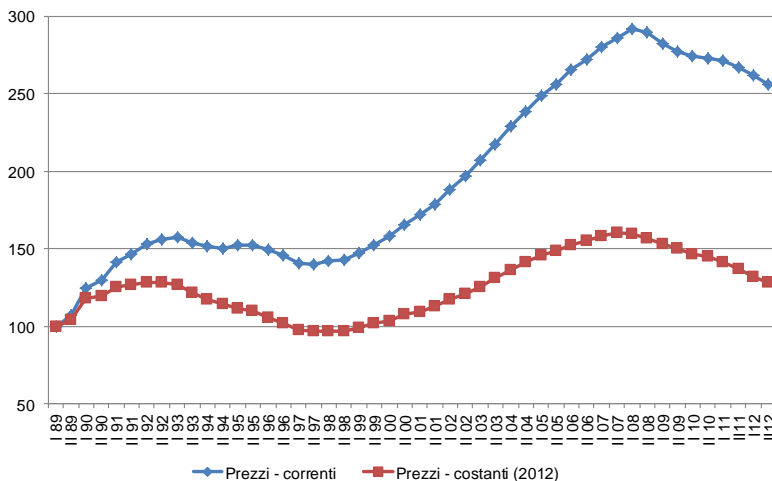
Elaborazione Ance su dati Nomisma

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

	Media 2008	Media 2009	Media 2010	Media 2011	I Sem. 2012	II Sem. 2012	Media 2012
Milano	-3,2	-6,3	-2,9	-3,3	-5,1	-6,5	-5,8
Roma	1,1	-1,8	-2,9	-4,0	-5,7	-6,4	-6,0
Napoli	-1,0	-5,6	-4,2	-4,0	-5,1	-6,4	-5,7
Bologna	-4,1	-7,1	-4,9	-5,3	-7,9	-7,0	-7,4
Torino	-1,0	-3,6	-1,6	-3,2	-6,0	-7,2	-6,6
Bari	3,3	-0,8	-2,9	-2,9	-3,8	-5,4	-4,6
Cagliari	5,2	0,3	-2,3	-3,4	-6,3	-5,5	-5,9
Catania	0,2	-3,8	-3,0	-4,1	-5,2	-5,8	-5,4
Firenze	-1,6	-6,1	-5,0	-6,3	-8,6	-8,3	-8,5
Genova	3,3	-2,9	-4,3	-4,2	-6,8	-6,0	-6,4
Padova	0,2	-4,4	-4,8	-3,6	-6,1	-7,0	-6,5
Palermo	1,5	-2,4	-3,0	-3,5	-5,6	-5,6	-5,6
Venezia città	-2,5	-6,2	-3,3	-5,0	-7,0	-5,8	-6,4
Venezia Mestre	-2,1	-6,4	-5,1	-5,9	-8,2	-7,9	-8,1
<b>Media 13 aree urbane</b>	<b>-0,6</b>	<b>-4,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>-4,3</b>	<b>-6,3</b>	<b>-6,5</b>	<b>-6,4</b>

Elaborazione Ance su dati Nomisma

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



Elaborazione Ance su dati Nomisma

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 (7,7 mesi contro i circa 5 mesi di fine 2007) e nello sconto sui prezzi richiesti dai venditori che tende ad ampliarsi (attualmente pari al 15% circa contro il 12% circa dello scorso anno).



### Box - Casa e nuove modalità per l'acquisto\*

La presenza sul mercato di alloggi destinati alla locazione per un periodo di tempo determinato (non meno di otto anni) ed assistiti da un contributo finanziario pubblico sta costituendo un elemento di una certa rilevanza, soprattutto nelle aree urbane. Infatti la destinazione degli ormai scarsi finanziamenti per l'edilizia agevolata ha individuato nella locazione a termine e permanente il suo principale canale di intervento. Nello stesso tempo non trova soddisfazione la domanda di residenza che in passato si rivolgeva all'edilizia agevolata e convenzionata e quindi ad un prodotto che grazie all'agevolazione finanziaria pubblica, si collocava a valori di prezzo sostanzialmente inferiori al libero mercato e quindi, considerata la più generale situazione di *credit crunch* e di crisi economica, oggi si rivolge al settore della locazione ricercando, ove possibile, quelle tipologie che consentono di acquistare la casa in una forma differita nel tempo diluendone quindi l'impatto economico sul bilancio familiare in un lungo periodo. Tale tendenza risulta oggi non essere più solo appannaggio delle forme di intervento assistite da un contributo pubblico, ma anche da iniziative di tipo completamente privato attraverso cui si cerca di superare l'impasse del mercato immobiliare e quindi ridurre le quote di immobili di nuova costruzione o integralmente ristrutturati invenduti. In questi ultimi casi però si registra una marcata tendenza ad una minore durata della locazione (3-5 anni) rispetto agli interventi assistiti da un finanziamento pubblico.

Le forme contrattuali impiegate fanno riferimento in genere alla locazione con patto di futura vendita nelle quali, a fronte di un corrispettivo mensile unico, una parte è considerata come canone di locazione ed una parte quale acconto per la futura cessione. Talora quest'ultima può essere anche oggetto di un unico versamento alla scadenza del periodo di locazione. In alternativa si segnalano anche contratti di locazione con offerta in prelazione per l'acquisto al conduttore alla scadenza ovvero altre forme contrattuali che si possono definire come atipiche rispetto a quelle normalmente in uso.

Di certo l'istituto della vendita di immobili con effetti differiti nel tempo, ma per i quali è possibile avviarne l'immediato godimento da parte dell'utente/consumatore sta conoscendo un rinnovato interesse da parte del mercato complici appunto almeno due elementi e cioè la difficoltà ad accedere al credito presso le banche e l'impossibilità di disporre della quota contante che in genere viene corrisposta nella fase della costruzione dell'immobile. Nello stesso tempo però queste forme di godimento dell'immobile richiedono che il promotore costruttore sia strutturato in modo tale da poter gestire anche la fase della vera e propria gestione immobiliare e non più solo della costruzione. In questo senso sarebbe auspicabile, nell'interesse di una modalità di offerta del mercato immobiliare che oggi registra un certo interesse, che si procedesse in tempi rapidi, ad una revisione sia della normativa fiscale che di quella civilistica.

Sotto il profilo fiscale, infatti, queste formule contrattuali (locazione con patto di futura vendita vincolante per le parti o vendita ad effetti differiti) scontano una particolare disciplina, che risulta più "gravosa" rispetto a quella ordinaria applicabile alle "classiche" operazioni immobiliari (affitto, piuttosto che vendita). Ciò non tanto per le aliquote applicabili, quanto piuttosto per il "*momento impositivo*" che, per queste fattispecie, viene decisamente anticipato rispetto a quello ordinario. Sia per quanto riguarda l'IVA, che per le imposte sul reddito, infatti, entrambe le citate tipologie contrattuali sono assoggettate ad imposizione sin "*dall'origine*", ossia già al momento della stipula del contratto, con conseguenze onerose per entrambe le parti: l'impresa cedente deve rilevare da subito i ricavi della vendita, anche se in realtà, civilisticamente, non ha ancora trasferito la proprietà dell'immobile e, specularmente, il locatario/futuro acquirente deve corrispondere al venditore l'IVA applicata sull'intero valore del contratto, ancor prima di divenire effettivo proprietario del medesimo immobile.

In questo senso, la tassazione ha un'incidenza particolarmente gravosa se si considera che queste nuove formule vengono oggi utilizzate in alternativa alle attuali difficoltà nella contrazione di un mutuo.

\* A cura della Direzione Mercato Privato e di Fiscalità Edilizia



## POPOLAZIONE E CITTÀ

Nel drammatico scenario economico che stanno vivendo imprese e cittadini, emergono, in modo sempre più pressante, i temi della crescita e dell'equità, che rendono non più rinviabile individuare un modello di sviluppo da adottare, per invertire un preoccupante declino. In questo contesto, le città possono rivestire un ruolo formidabile come propulsori di nuove modalità di sviluppo.

### Le dinamiche demografiche nei grandi comuni italiani

La dinamica della popolazione nel lungo periodo, 2001-2010, vede un valore medio Italia pari a 0,72% che sta ad indicare una sostenuta crescita demografica, nettamente al di sopra della media Ue27 (0,42%).

In effetti, proprio grazie alla dinamica delle immigrazioni dall'estero, il decennio appena trascorso ha visto un forte incremento di popolazione anche se sussistono notevoli differenze territoriali, come evidenziate nel cartogramma che evidenzia le dinamiche provinciali.

Con riguardo ai 12 grandi comuni italiani (con popolazione superiore a 250.000 abitanti), i dati Istat hanno mostrato in passato una progressiva riduzione della popolazione residente.

Diverso l'andamento negli anni 2001-2010, il fenomeno di perdita della popolazione residente, si è interrotto.

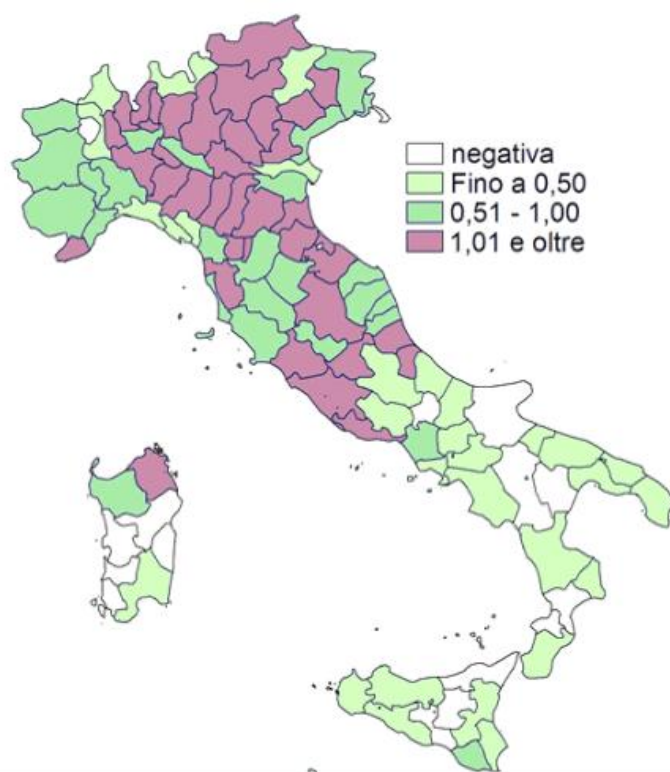
Con riguardo ai comuni capoluogo quello che emerge è una crescita negli anni 2001-2010 della popolazione, un andamento, però, che ha riguardato solo il Centro-Nord, in quanto i grandi comuni capoluogo del Mezzogiorno, con l'eccezione di Bari, non sono riusciti a contrastare il saldo migratorio negativo verso i comuni del 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

**POPOLAZIONE RESIDENTE PER PROVINCIA**  
Anni 2001 - 2010 - Tassi di variazione medi annui



Elaborazione Ance su dati Istat

Gli incrementi più alti sono stati rilevati a Roma (+8,5%), 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.

Nonostante i valori siano elevati, se si considerano le dinamiche demografiche negli ultimi due decenni (1991-2010), si evidenzia che il saldo positivo di 1,2 milioni di abitanti deriva dalla risultante tra una perdita di popolazione di 461mila abitanti nei capoluoghi ed un incremento di 1,66 milioni di residenti nel resto della provincia.

Il saldo nei comuni capoluogo, nel lungo periodo, rimane, dunque, negativo.

Se si analizzano, inoltre, le diverse componenti della crescita demografica, si conferma che **la popolazione dei grandi comuni aumenta unicamente per l'incremento degli iscritti dall'estero.**

L'esistenza di un'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.

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, e di rilancio delle nostre città che le faccia crescere su sé stesse riducendo il consumo del suolo.

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

## Il Piano città: cambiare paradigma per favorire il rinnovamento urbano

E' in questa prospettiva che l'Ance ha formulato proposte concrete per rilanciare la crescita, assicurando allo stesso tempo il rigore nella finanza pubblica.

Una delle proposte ha puntato proprio l'attenzione sulle città, nella convinzione che le aree urbane possano costituire un fattore strategico, una leva di sviluppo equo e sostenibile, a patto di riuscire a conseguire una migliore vivibilità delle aree urbane: Infrastrutture di qualità, edifici di qualità, energeticamente efficienti, ad un costo contenuto e con riconosciuta valenza sociale, città vivibili e inclusive.

### 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
<b>Totale</b>	<b>-460.900</b>	<b>1.663.394</b>	<b>1.202.494</b>

Fonte: Censis 2011

Proposte che si basano anche sulla consapevolezza che la competitività e la vivibilità di un territorio non dipendono solo dall'efficienza delle grandi reti di trasporto, ma dalla capacità delle aree urbane di attrarre attività economiche e di offrire migliori condizioni di vita per i cittadini.

Costruire il futuro di una città vuol dire, quindi, individuare le funzioni cardine sulle quali fare sviluppo, adattare spazi e luoghi perché ciò si realizzi attraverso l'avvio di progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana caratterizzati da una forte attenzione alla sostenibilità.

In quest'ottica la rigenerazione urbana rappresenta un nodo essenziale per il futuro, nella consapevolezza che una politica di rinnovamento del patrimonio edilizio è importante sotto molteplici profili economico, sociale ed ambientale.

Le nostre città hanno bisogno di una visione strategica, una cultura sistematica della trasformazione, riqualificazione, rigenerazione urbana, categoria di interventi che produce ricadute in termini economici ma anche sociali e ambientali.

E questa visione si integra perfettamente con quella delle "Smart City", che interpreta l'evoluzione urbana in termini di economia, di mobilità, di ambiente, di persone, di qualità della vita, oltre che di *governance*. La gestione della complessità -dalla pianificazione e gestione territoriale al ciclo energetico, dal trasporto di merci alla mobilità delle persone, dalla gestione dei rifiuti ai consumi negli edifici, dall'istruzione alla sanità, fino alla fruizione del patrimonio culturale e al turismo- rappresenta l'aspetto strategico per riprogettare le città in termini di "sistema urbano intelligente e sostenibile".

E' con tale obiettivo che l'Ance ha voluto avanzare l'idea di un Piano per la città, che ha trovato corpo nel recente Decreto Sviluppo (DL 83/2012). In tale disegno trovano spazio processi che richiedono l'attivazione di interventi di demolizione e ricostruzione, come già da tempo avviene in Europa, in una logica non solo di sostituzione del singolo edificio ma di recupero di ampie parti della città.

**Le proposte dei Comuni.** La necessità di un tale Piano è stata dimostrata dal volume delle proposte avanzate dai Comuni alla Cabina di Regia del Piano città in attuazione di quanto previsto dal Decreto Sviluppo.

Ad inizio ottobre, secondo i dati dell'Anci, 430 Comuni hanno trasmesso una proposta di Contratto di Valorizzazione Urbana, per un importo complessivo di 18 miliardi di euro di investimenti di cui circa 8 miliardi, pari al 44%, già disponibili. L'ammontare delle risorse pubbliche e private ancora da reperire per attivare tutti gli interventi proposti dai Comuni risulta quindi pari a 10 miliardi di euro.

I dati sulla cantierabilità degli interventi evidenziano un livello avanzato di programmazione degli interventi, a dimostrazione che gli interventi si inseriscono in una pianificazione già avviata da tempo: il 38% degli interventi dispone di progettazione definitiva e solo il 20% dei progetti è a livello di Studio di fattibilità. In caso di finanziamento, infatti, i due terzi dei progetti potranno essere avviati entro il 2013.

In base alle proposte presentate dai Comuni, il miglioramento della qualità urbana si raggiunge attraverso l'incremento della dotazione di attrezzature pubbliche, l'attenzione agli aspetti ambientali e la riduzione del degrado sociale e della marginalizzazione.

Infine, dal punto di vista territoriale, il 24% delle proposte proviene da Comuni del Nord, il 21% da Comuni del Centro ed il 55% da quelli del Mezzogiorno.

**Le Risorse.** Tra le principali critiche avanzate sull'attuazione del Piano per le città, ampio spazio ha assunto la scarsità delle risorse pubbliche che, però, non deve oscurare le potenzialità del nuovo strumento di collaborazione istituzionale.

Una prima, importante, collaborazione nell'ambito della Cabina di Regia deve manifestarsi proprio sul tema delle risorse. E' proprio dalla capacità di mettere a sistema tutti i finanziamenti disponibili, secondo un unico cronoprogramma, che dipende la nuova politica di riqualificazione urbana, così come avvenuto nelle più significative esperienze europee.

Le potenziali fonti di finanziamento sono numerose: dal Fondo per il social housing (FIA), ai fondi del Ministero dell'Ambiente per l'efficienza energetica, passando per quelli dei Ministeri delle Infrastrutture e dell'Istruzione per le scuole.

Secondo le stime dell'Ance, inoltre, almeno 2 miliardi di euro di fondi strutturali europei e FAS dell'attuale periodo (2007-2013) potrebbero essere destinati al Piano Città.

L'elevato numero di proposte avanzate dai Comuni conferma, tra l'altro, l'opportunità di attivare meccanismi che mettano in competizione i progetti su scala nazionale, premiando quelli con maggiore qualità.

A regime, quindi, il Piano Città può diventare uno strumento ordinario per trasformare le città, attraverso il ricorso sapiente alle risorse pubbliche disponibili, da usare come leva per il coinvolgimento di capitali privati.

In prospettiva, infatti, c'è la possibilità di utilizzare i cospicui fondi della politica europea di coesione territoriale per il periodo 2014-2020 per la realizzazione delle politiche urbane.

Gli indirizzi dei Regolamenti Europei lasciano intravedere la possibilità di attuare, anche nel nostro Paese, una vera politica integrata di sviluppo urbano sostenibile. Bisogna cogliere questa opportunità.

Per questo, appare strategico inserire la riqualificazione urbana tra le priorità del Quadro Strategico Nazionale (QSN) 2014-2020 in corso di definizione. Per fare ciò, occorre anche destinare a interventi nelle città il 20% delle risorse programmate nel prossimo QSN. Ciò significa poter dedicare almeno 2 miliardi di euro all'anno, per 7 anni, all'attuazione di politiche urbane.

Anche per questo motivo è necessario implementare la griglia operativa del Piano Città, che rispetta le competenze di Regioni e Comuni, trasformando quest'ultimo in un programma nazionale per la prossima stagione dei fondi europei.

E' necessario lavorare fin da oggi alla programmazione di domani per essere pronti ad utilizzare rapidamente e con efficacia i fondi europei del prossimo periodo.

**Strumenti fiscali.** Accanto alle risorse pubbliche, interventi finalizzati alla sostenibilità ambientale, economica e sociale possono giustificare mirate misure fiscali, in grado di innescare processi complessi di rinnovamento urbano.

Purtroppo, una debolezza del Piano per le città consiste, proprio, nell'apparire poco coraggioso sotto il profilo fiscale, mentre la leva tributaria diviene fondamentale per attivare realmente un processo complesso di rigenerazione dei nostri centri urbani.

In quest'ottica, si ritiene necessario introdurre un *"pacchetto di misure"*, dirette a:

- favorire la "rottamazione dei vecchi fabbricati" e la loro sostituzione con edifici di "nuova generazione". A questo scopo, si potrebbe pensare di ridurre al minimo le imposte a carico delle imprese acquirenti i fabbricati "usati" (Registro e Ipoteca-tastali in misura fissa) e di attribuire, contestualmente, agli acquirenti del "nuovo" fabbricato una detrazione fiscale correlata al prezzo di acquisto,
- migliorare l'efficacia della detrazione del 36% (50% fino al 30 giugno 2013), includendo nel suo ambito applicativo anche gli interventi di vera e propria "sosti-

tuzione edilizia” che, nei fatti, si traducono nella demolizione e ricostruzione dell’esistente con variazione della sagoma e della volumetria (oggi esclusi dall’agevolazione),

- rendere stabile la detrazione del 55%, rimodulandone l’intensità in funzione della maggior efficacia dell’intervento al raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico dell’edificio. Non si può parlare, infatti, di processi di riqualificazione urbana, senza affrontare il tema dell’efficienza energetica dei fabbricati, che diventa sempre più centrale anche nella politica dell’UE.



## LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

### Le politiche di bilancio e l'andamento della spesa pubblica per investimenti

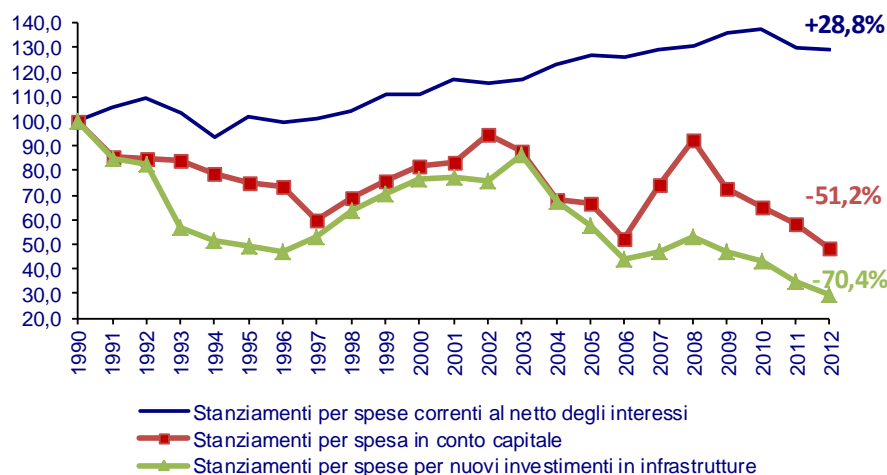
La crisi economico-finanziaria che ha colpito l'economia mondiale, a partire dal 2008, ha reso ancora più urgente l'adozione di misure in grado di recuperare il grave gap infrastrutturale del nostro Paese e, al tempo stesso, di sostenere la domanda pubblica e, per questa via, il mercato.

Il ritardo infrastrutturale italiano è il risultato di scelte di politica economica che da anni continuano a penalizzare la spesa per gli investimenti pubblici a fronte di un progressivo aumento della spesa corrente.

Infatti, nonostante la questione infrastrutturale italiana sia stata sempre al centro delle dichiarazioni politiche, così come la necessità di un riequilibrio nella composizione del bilancio, le politiche adottate dai Governi che si sono succeduti sono risultate completamente inefficaci rispetto a tali obiettivi.

Lo dimostra l'analisi dei dati di previsione contenuti nei bilanci annuali dello Stato, **dal 1990 ad oggi**, che segnano 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



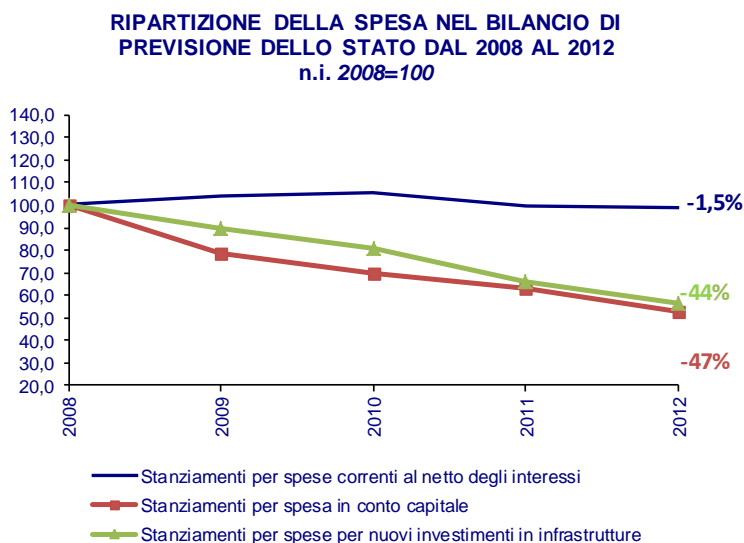
Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

Anche le manovre correttive varate negli ultimi anni dai Governi per affrontare la crisi confermano tale evidenza. Le manovre, nate in circostanze emergenziali, hanno, infatti, agito quasi esclusivamente sulla componente in conto capitale della spesa, quella più facilmente comprimibile nel breve periodo, al fine di assicurare la correzione dei saldi di finanza pubblica.

**Dal 2008**, anno dello scoppio della crisi, ad oggi, l'analisi sul Bilancio dello Stato segna, infatti, **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%).**

Sull'andamento delle risorse per nuove infrastrutture ha pesato soprattutto la dinamica del **Fondo Aree Sottoutilizzate** (ora denominato Fondo per lo sviluppo e la coesione) che negli ultimi quattro anni **ha subito pesanti riduzioni.**

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni



Dall'inizio della crisi, infatti, il decisore pubblico è intervenuto sistematicamente sul FAS, distogliendo complessivamente **28,7 miliardi di euro** e prevedendo per queste destinazioni diverse. **Una parte rilevante di tali tagli, stimata in 9 miliardi di euro, riguarda risorse destinate alla realizzazione di interventi infrastrutturali.**

#### RIDUZIONI APPORTATE AL FONDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE (EX FAS)

valori in milioni di euro

##### Riduzioni operate nel 2008

Misure di stabilizzazione della finanza pubblica (D.L. 112/2008 art. 60, elenco 1)	7.972,5
Salvaguardia potere di acquisto delle famiglie - Esenzione ICI (D.L. 93/2008 art.5)	1.000,0
Salvaguardia potere di acquisto delle famiglie - Esenzione ICI (D.L. 93/2008 art.5)	150,0
Riqualficazione energetica e del patrimonio edilizio (L.F. 2008 art. n. 1 - comma 22)	934,2
Art. 3, c.158 L.F. 2008	150,0
Emergenza rifiuti Campania (Art.17 d.l. 90/08)	450,0
Servizio di gestione rifiuti ed igiene ambientale nei comuni area Convergenza con più di 500.000 abitanti (Art. 4-bis, c. 8-9, d.l. 97/2008)	240,0
Finanziamento a favore dei Comuni di Roma e Catania (D.L. 154/2008 art. 5, comma 3)	640,0
Finanziamento Comuni e Servizio sanitario nazionale (D.L. 154/2008 art.6, comma 1)	1.305,0
Finanziamento Comuni e Servizio sanitario nazionale (art.6 comma 1 D.L. 154/2008)	4,8
Agevolazioni tributarie Marche e Umbria (D.L. 162/2008 art. 3 comma 2)	45,0
Agevolazioni tributarie Marche ed Umbria (art. 3 commi 2 e 2 bis D.L. 162/2008)	22,0
Provvedimenti urgenti per il diritto allo studio, la valorizzazione del merito e la qualità del sistema universitario (D.L. 180/2008)	62,9

##### Riduzioni operate nel 2009

Contributi a Molise e Puglia (art. 6 comma 4ter D.L. 185/2008)	281,2
--	-------

##### Riduzioni operate nel 2010-2011

Misure di stabilizzazione della finanza pubblica (D.L. n. 78/2010 convertito nella L.n.122/2010)	4.990,7
Misure di stabilizzazione della finanza pubblica (D.L. n. 98/2011, art.40, comma1-bis e Legge di stabilità 2012, Tab. E )	10.440,0

<b>TOTALE RIDUZIONI</b>	<b>28.688,3</b>
-------------------------	-----------------

Fonte: MISE-DPS



**Le risorse sottratte al FAS sono state destinate soprattutto al risanamento dei conti pubblici, ma anche a finalità di natura estemporanea** come la compensazione del Taglio ICI (1,15 miliardi di euro), la copertura dei disavanzi di spesa corrente dei Comuni di Roma e Catania (640 milioni di euro), l'emergenza rifiuti in Campania (450 milioni di euro) e il finanziamento del Servizio sanitario nazionale (1,3 miliardi di euro).

Più recentemente, le manovre correttive dell'estate 2011 (DL n. 98/2011 e n. 138/2011) e la Legge di stabilità per il 2012, hanno determinato una riduzione del FAS, nel periodo 2012-2015, di 10,4 miliardi di euro.

A seguito di questi ultimi tagli, **il Fondo infrastrutture**, un fondamentale canale di finanziamento delle opere pubbliche nel nostro Paese, **è stato ridotto per un importo pari a 6,3 miliardi di euro.**

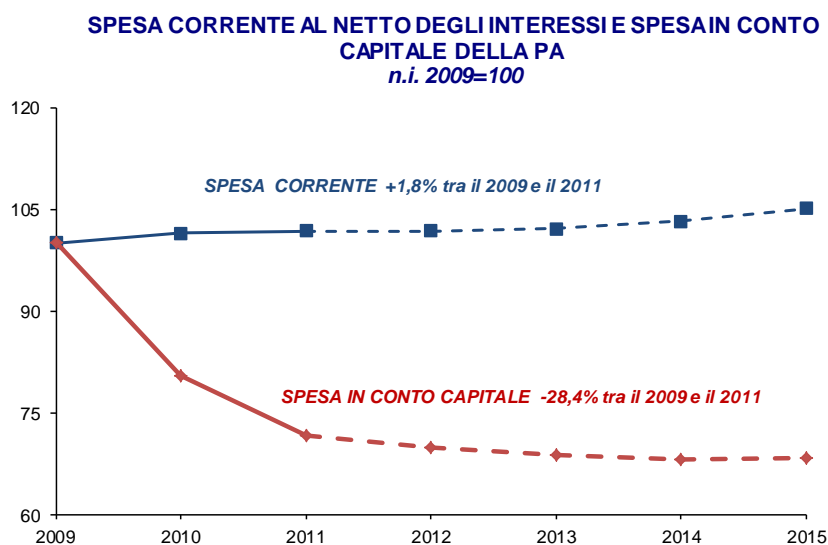
Come detto, il Fondo infrastrutture, istituito dall'art.6-quinquies del DL 112/2008, costituisce il principale canale di finanziamento del Piano delle opere prioritarie, approvato dal Cipe il 26 giugno 2009, il programma infrastrutturale da 11,3 miliardi di euro che comprende grandi opere già inserite nel Programma della Legge Obiettivo e 5 programmi di opere medio piccole (piano di opere medio piccole, edilizia scolastica, rischio idrogeologico, edilizia carceraria e ricostruzione in Abruzzo).

**Il taglio di 6,3 miliardi di euro del Fondo infrastrutture ha, inoltre, interessato esclusivamente gli interventi infrastrutturali del Piano Cipe, 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.

Tutto questo mostra chiaramente come le conseguenze delle scelte di bilancio adottate dal decisore pubblico siano evidenti nell'andamento della spesa pubblica.

A partire dal 2009, anno del consolidamento della crisi che ha reso necessaria l'adozione di un'ulteriore politica di risanamento dei conti pubblici, **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%.**

Secondo le previsioni contenute nella nota di aggiornamento del DEF, inoltre, la spesa in conto capitale, continuerà a diminuire in valori assoluti anche nel 2012. Di contro la spesa pubblica corrente al netto degli interessi continuerà ad aumentare.

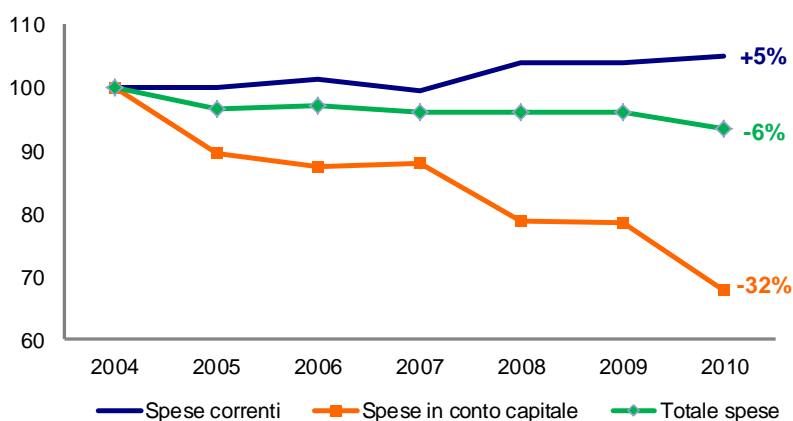


A subire le conseguenze più gravi di tale politica è **il settore delle opere pubbliche**. Secondo le stime dell'Ance In questo comparto, peraltro, **la crisi è iniziata nel 2005 e complessivamente la flessione raggiunge il 44,7%**.

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, aumentando invece 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

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.

### La Legge di Stabilità per il 2013

L'analisi del Disegno di Legge di stabilità per il 2013, approvato dalla Camera dei Deputati e attualmente all'esame del Senato, mostra **un aumento delle risorse per nuove infrastrutture del 19,6% in termini reali rispetto al 2012**.

**MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER L'ANNO 2013****Risorse per nuove infrastrutture<sup>(1)</sup>***valori in milioni di euro*

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Risorse a legislazione vigente *	4.199	2.473	1.996	1.509	1.888	1.888
Consistenza dei capitoli secondo la Tabella E	14.708	14.005	13.220	11.157	9.060	9.865
Articolato						1.600
<b>Totale risorse</b>	<b>18.907</b>	<b>16.478</b>	<b>15.216</b>	<b>12.666</b>	<b>10.948</b>	<b>13.353</b>
<i>Variazioni in termini nominali</i>		-12,8%	-7,7%	-16,8%	-13,6%	+ 22,0%
<i>Variazioni in termini reali**</i>		-10,4%	-9,5%	-18,4%	- 15,3%	+ 19,6%

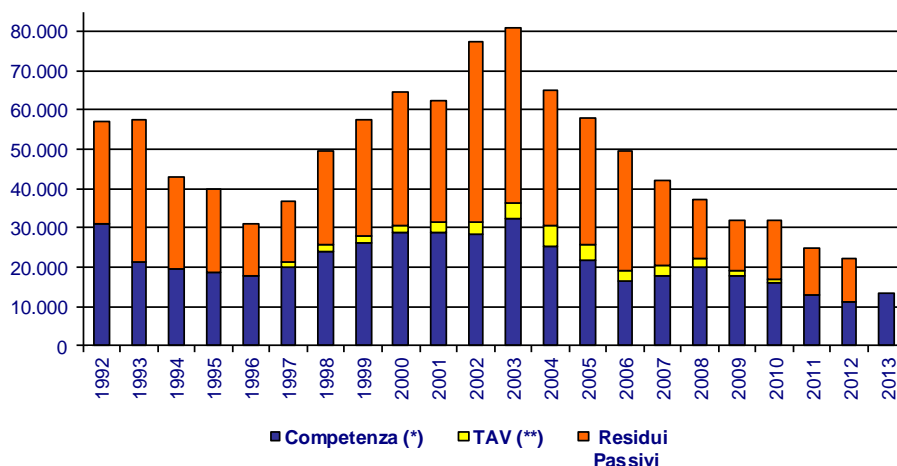
<sup>(1)</sup> Per gli anni 2008-2011 le risorse sono al netto dei finanziamenti per la rete ad Alta Velocità/Alta Capacità

\* Nel 2013 le risorse a legislazione vigente si suppongono costanti rispetto al 2012

\*\* Deflatore del settore delle costruzioni: 2% per il 2013

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

E' certamente un segnale importante che, però, è ancora ben lontano dal consentire un recupero dopo la pesante caduta che le risorse per nuove infrastrutture hanno subito negli ultimi quattro anni (-44%), raggiungendo nel 2012 il livello più basso dell'ultimo ventennio.

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

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

L'analisi è stata realizzata confrontando le risorse iscritte nel bilancio dello Stato per il 2012 con quelle che, sulla base delle previsioni contenute nel Disegno di Legge di stabilità, saranno iscritte nel bilancio 2013.

Nel calcolo si è stimata l'invarianza dei capitoli di bilancio che non sono stati modificati dalla manovra finanziaria. Una volta completata l'analisi dei singoli capitoli del bilancio dello Stato destinati a nuovi investimenti infrastrutturali, il risultato conseguito potrà subire parziali modifiche.

Al risultato così ottenuto sono stati aggiunti i finanziamenti disposti nell'articolo del DDL, ovvero 1.600 milioni di euro nel 2013, che nel quadriennio 2013-2016 raggiungeranno la somma complessiva di 3.530 milioni di euro.

**DDL DI STABILITA' 2013: LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE PREVISTE NELL'ARTICOLATO**  
*valori in milioni di euro*

		2013	2014	2015	2016	<b>Totale 2013-2016</b>
Contratto di programma RFI - manutenzione straordinaria	Art.2, co. 3	300	-	-	-	<b>300</b>
Interventi ferroviari in Lotti funzionali (Brennero)	Art.2, co. 4	600	50	50	-	<b>700</b>
Contratto di programma Anas - manutenzione straordinaria	Art.2, co. 5	300	-	-	-	<b>300</b>
Mose	Art.2, co. 6	45	380	290	380	<b>1.095</b>
Interventi per la salvaguardia di Venezia	Art.2, co. 7	-	20	15	20	<b>55</b>
Piattaforma d'altura porto di Venezia	Art.2, co. 8	5	-	95	-	<b>100</b>
Linea ferroviaria Torino-Lione	Art.2, co. 11	60	100	530	-	<b>690</b>
Fondo per la protezione civile - eventi alluvionali	Art.2, co. 35	40	-	-	-	<b>40</b>
Fondo per la protezione civile - eventi alluvionali (novembre 2012)	Art.3, co. 40	250	-	-	-	<b>250</b>
<b>TOTALE</b>		<b>1.600</b>	<b>550</b>	<b>980</b>	<b>400</b>	<b>3.530</b>

Elaborazione Ance su DDL di Stabilità 2013

Si tratta di risorse importanti destinate 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.

L'aumento delle risorse statali previsto dal DDL di Stabilità 2013, pari a 2,4 miliardi di euro viene accompagnato, come già ricordato, da un **nuovo forte irrigidimento del Patto di Stabilità Interno degli enti locali, per un importo pari a 2,2 miliardi di euro nel 2013**.

La stretta sul Patto di stabilità interno, infatti, avrà sicuramente effetti depressivi sul livello di spesa degli enti locali che rischiano ancora una volta di colpire la componente in conto capitale, ovvero la spesa per le opere pubbliche, **annullando gli effetti positivi che l'incremento delle risorse statali nel 2013 potrebbe avere sul settore delle opere pubbliche**.

Inoltre, l'aumento di risorse che saranno disponibili nel 2013 è in parte imputabile alle dinamiche del **Fondo per lo sviluppo e la coesione** (ex Fondo per le Aree Sottoutilizzate) che registra un forte incremento, dopo il pesante taglio registrato lo scorso anno a causa delle manovre correttive d'estate (DL 98/2011, convertito con la legge 111/2011, e DL 138/2011, convertito dalla legge 148/2011).

Alla luce della variazione prevista, **le risorse destinate allo sviluppo e alla coesione**, tra fondi nazionali e fondi strutturali europei, **rappresentano circa un terzo del totale delle risorse per nuove infrastrutture**. Si tratta di una quota importante dei finanziamenti per la realizzazione delle opere pubbliche in Italia che però **registra difficoltà e ritardi nell'attuazione dei relativi programmi di spesa**. Secondo gli ultimi dati sull'avanzamento della spesa dei fondi europei 2007-2013, a sei anni dall'avvio dei programmi sono stati spesi solo il 26,3% dei fondi.

Nel proseguo dell'analisi si analizzano i finanziamenti per i principali soggetti attuatori e per i principali programmi di spesa.

## ANAS

L'Anas potrà contare sulla quota del Fondo infrastrutture stradali e ferroviarie (di cui all'art. 32, comma 1 del DL 98/2011) destinata per il 2013 al finanziamento dei Contratti di Programma 2010-2011 e 2012. Si tratta di 144 milioni complessivi che consentiranno all'Ente di compiere l'attività ordinaria e la manutenzione straordinaria della rete stradale.

### DDL DI STABILITA' 2013: LE RISORSE PER ANAS Spa

*valori in milioni di euro*

	2013	2014	2015	2016
Contributo in conto capitale (Economia cap.7372)	81,7	104,0	190,9	110,9
Fondo per le infrastrutture stradali e ferroviarie (Infrastrutture cap. 7514) (*)	62,0	40,0	50,0	48,0
<b>TOTALE</b>	<b>143,7</b>	<b>144,0</b>	<b>240,9</b>	<b>158,9</b>

(\*) Quota destinata al Contratto di Programma Anas - annualità 2012

Elaborazione Ance su Ddl di Stabilità 2013 e Delibera Cipe n. 32/2012

A ciò si aggiungono 300 milioni di euro che l'articolato del DDL prevede per i lavori di manutenzione straordinaria previsti nel Contratto di programma.

## FERROVIE DELLO STATO

In merito alle **Ferrovie dello Stato**, si registra un aumento del 22,5% dello stanziamento previsto quale contributo in conto impianti rispetto al 2012. Dal confronto, invece, con le previsioni a legislazione vigente emerge un taglio di 121 milioni di euro nel 2013 e di 140 milioni nel 2014.

### DDL DI STABILITA' 2013: LE RISORSE PER LE FERROVIE DELLO STATO (Economia - cap. 7122)

*Valori in milioni di euro*

	2013	2014	2015
Legislazione vigente	2.083	1.837	-
<b>Riduzione Tab. E</b>	<b>-121</b>	<b>-140</b>	<b>-</b>
<b>DDL di Stabilità 2013</b>	<b>1.962</b>	<b>1.697</b>	<b>-</b>

Elaborazione Ance su DDL di Stabilità 2013 (tab E)

Infine, analogamente all'Anas, anche le Ferrovie dello Stato potranno contare sull'annualità 2013 delle risorse destinate ai Contratti di Programma 2010-2011 e 2012 dal Fondo infrastrutture stradali e ferroviarie (di cui all'art. 32, comma 1 del DL 98/2011), pari complessivamente a 229 milioni di euro.

**Le Ferrovie dello Stato, inoltre, nel 2013 potranno contare, su 960 milioni di euro così ripartiti:**

- **300 milioni di euro per gli interventi di manutenzione straordinaria** della rete ferroviaria, previsti nel Contratto di programma RFI.

- **600 milioni di euro** per la prosecuzione dei lavori sui lotti costruttivi previsti dalla Legge Finanziaria per il 2010 (art. 2, commi 232-234 L.191 del 23 dicembre 2009), che potranno contare anche su 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015.

Si tratta della linea ferroviaria Genova-Milano e il **valico del Brennero**. Tuttavia, l'analisi delle delibere Cipe relative a tali progetti e l'indicazione delle priorità infrastrutturali, effettuata nell'Allegato infrastrutture al DEF 2012, tuttavia, lasciano prevedere che tali risorse saranno destinate alla realizzazione della quota italiana del nuovo valico ferroviario del Brennero.

- **60 milioni di euro per la linea ferroviaria Torino-Lione**, finanziata, inoltre per ulteriori 100 milioni di euro per l'anno 2014 e 530 milioni di euro per il 2015.

### FONDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE (EX FAS)

Come anticipato, la dotazione del Fondo per lo sviluppo e la coesione (ex FAS) nel 2013 risulta doppia rispetto al 2012, recuperando gran parte dei tagli subiti nel 2012 a causa delle manovre correttive d'estate e della Legge di stabilità che, complessivamente, hanno imposto al Fondo una riduzione, nel periodo 2012-2015, di 10,4 miliardi di euro.

Per quanto riguarda la dotazione finanziaria del Fondo, si segnala che la tabella E del DDL di Stabilità 2013 espone, rispetto al quadro a legislazione vigente, due interventi: una riduzione delle autorizzazioni di spesa del Fondo pari a 30 milioni per il 2013 e a 15 milioni per il 2014, nonché una rimodulazione delle risorse attraverso una riduzione di 2,5 miliardi delle risorse per il 2013, che vengono traslate per 1 miliardo nel 2014 e 1,5 miliardi nel 2015.

#### DDL DI STABILITA' 2013: LE RISORSE DEL FONDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE (Sviluppo economico - cap. 8425 ex-FAS)

*valori in milioni di euro*

	2013	2014	2015
Legislazione vigente	10.267	4.864	7.057
<b>Riduzione Tab. E</b>	<b>-30</b>	<b>-15</b>	<b>-</b>
<b>Rimodulazione Tab. E</b>	<b>-2.500</b>	<b>1.000</b>	<b>1.500</b>
<b>DDL di stabilità 2013</b>	<b>7.737</b>	<b>5.849</b>	<b>8.557</b>

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

Elaborazione Ance su DDL di Stabilità 2013

### ALTRE RISORSE

Nell'articolato del DDL è previsto lo stanziamento, di **1.150 milioni di euro per la prosecuzione dei lavori per il MOSE** (45 milioni nel 2013, 400 milioni nel 2014, 305 milioni nel 2015 e 400 milioni nel 2016) che in parte compensano la riduzione di 552,8 milioni di euro di finanziamento che l'opera ha subito con la rimodulazione del Fondo infrastrutture stradali e ferroviarie, approvata dal Cipe il 26 ottobre 2012 in seguito ai tagli previsti dal DL 95/2012 "spending review 2".

Nel corso dell'esame in Commissione Bilancio della Camera è stato approvato un emendamento che destina **il 5% di tali risorse, a decorrere dal 2014, ai comuni di**

**Venezia, Chioggia, e Cavallino Treporti per la realizzazione degli interventi per la salvaguardia di Venezia**, di cui agli articoli 5 e 6 della Legge 798/1984.

E', inoltre, previsto lo stanziamento, a favore del Magistrato delle acque, di **100 milioni di euro** (5 milioni nel 2013 e 95 milioni nel 2015) da destinare alla **realizzazione di una piattaforma d'altura davanti al porto di Venezia**.

Il Disegno di Legge di Stabilità per il 2013 estende i beneficiari del "Fondo infrastrutture ferroviarie, stradali e relativo a opere di interesse strategico" di cui all'art. 32, co. 1 del DL98/2011, ricomprendendo gli interventi, previsti all'art. 6 della legge 798/1984 prima richiamata, aventi contenuto prettamente urbanistico (acquisizione di aree, restauro di immobili, opere di urbanizzazione). In particolare, per il 2012, vengono garantiti per questa finalità 50 milioni di euro a valere sulle risorse stanziato sul Fondo per il 2012. Tali risorse verranno assegnate con delibera del Cipe che provvederà anche a rideterminare le precedenti assegnazioni a valere sul Fondo in questione.

Si segnala, inoltre, che il DDL destina 300 milioni di euro per la ridefinizione dei rapporti contrattuali con la Società Stretto di Messina Spa.

Infine, nel corso dell'esame alla Camera sono stati approvati due emendamenti che rifinanziano il **Fondo per la protezione civile per complessivi 290 milioni di euro** da destinare alla realizzazione di interventi in conto capitale nei territori colpiti dagli eventi alluvionali degli ultimi anni.

In particolare, 40 milioni sono destinati ai numerosi eventi catastrofici (alluvioni, condizioni meteorologiche eccezionali, terremoti) verificatesi in varie regioni italiane a partire da dicembre 2009 fino al sisma del 26 ottobre 2012 in Calabria e Basilicata. I restanti 250 milioni di euro riguardano, invece, l'alluvione che ha colpito il territorio nazionale nel mese di novembre 2012.

Infine, **la quantificazione delle risorse per nuove infrastrutture ricomprende le annualità 2013 del Fondo infrastrutture stradali e ferroviarie** (di cui all'art. 32, comma 1 del DL 98/2011), riportate nella tabella E del DDL. Si tratta di 794 milioni di euro destinati ai seguenti interventi:

**DDL DI STABILITA' 2013: LE RISORSE DEL FONDO INFRASTRUTTURE STRADALI E FERROVIARIE**

*valori in milioni di euro*

	2013	2014	2015	2016 e successivi	TOTALE
Contratto di programma Anas - annualità 2010 e 2011	81,7	104,0	190,9	110,9	487,5
Piccole e medie opere del Mezzogiorno	40,0	30,0	23,3	0,0	93,3
Fondo per le infrastrutture ferroviarie e stradali	278,7	323,2	119,9	272,0	993,8
Linea AV/AC Treviglio - Brescia	184,0	184,0	184,0	183,5	735,5
Terzo Valico dei Giovi - II lotto	200,0	200,0	288,0	272,0	960,0
Accessibilità alla Valtellina: SS 38 I lotto - Variante di Morbegno II stralcio dallo svincolo di Cosio allo svincolo del Tartano	3,0	20,0	4,1	5,0	32,1
Nodo di Torino e accessibilità ferroviaria: opere di prima fase - stazione di Rebaudengo	2,0	3,0	12,0	0,0	17,0
Asse stradale Lioni-Gottaminarda, tratto svincolo di Frigento-svincolo di San Teodoro	5,0	15,0	25,0	10,0	55,0
<b>TOTALE</b>	<b>794,3</b>	<b>879,2</b>	<b>847,3</b>	<b>853,5</b>	<b>3.374,2</b>

Elaborazione Ance su DDL di Stabilità 2013

Si ricorda che il DL 98/2011 prevedeva per il Fondo una provvista finanziaria complessiva di 4.930 milioni di euro in 5 anni, di cui 4.000 milioni tra il 2013 e il 2016 (1.000 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2013 al 2016).

I circa 600 milioni di euro che mancano rispetto a quanto previsto nel DDL di Stabilità sono stati destinati, per 60 milioni di euro, come copertura per la riconversione degli ospedali psichiatrici giudiziari (di cui all'art. 4-bis, comma 6, del DL 74/2012). Sono, invece, pari a 537,8 milioni di euro i tagli che il Fondo ha subito, a seguito del DL 95/2012, cosiddetto "Spending review 2". Quest'ultima riduzione ha reso necessaria una rimodulazione del Fondo, approvata dal Cipe il 26 ottobre 2012, che ha determinato la revoca di 552,8 milioni di finanziamenti assegnati al Mose il 6 dicembre 2011 e il finanziamento per 15 milioni di euro per il completamento dell'Auditorium del teatro dell'opera di Firenze.

I tagli al Mose risultano più che compensati con lo stanziamento, già ricordato, di 1.150 milioni di euro previsto nel DDL di stabilità 2013.



## I FONDI STRUTTURALI E FAS PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE IN ITALIA

*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 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 e trasferito alle regioni i primi fondi per l'attuazione degli interventi.*

*In conclusione di un percorso avviato un anno e mezzo fa, infatti, il CIPE ha disposto l'assegnazione di quasi tutte le risorse Fas destinate ad interventi infrastrutturali nel Sud, per un importo pari a 12,9 miliardi di euro. Tali risorse rappresentano, tra l'altro, una parte rilevante dei finanziamenti che il Governo ha indicato aver sbloccato nell'ambito del Cipe.*

*Contemporaneamente, è stata data maggior certezza alle risorse, pari a 8,7 miliardi di euro, destinate all'infrastrutturazione del territorio nei programmi Fas delle regioni del Centro-Nord e nella programmazione nazionale.*

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

*L'attuazione dei programmi sconta infatti molti problemi. Tra tutti prevale quello dei vincoli di finanza pubblica, con particolare riferimento al Patto di stabilità interno, che rendono difficile l'erogazione dei fondi da parte della regione e la successiva spesa da parte degli enti locali. Sembra mancare inoltre una struttura dedicata di supporto ai vari livelli di governo, compreso quello regionale, per l'espletamento delle procedure relative all'attivazione dei fondi, la predisposizione di progetti cantierabili e il coordinamento dei programmi dal punto di vista della gestione finanziaria.*

## Le risorse per infrastrutture e costruzioni

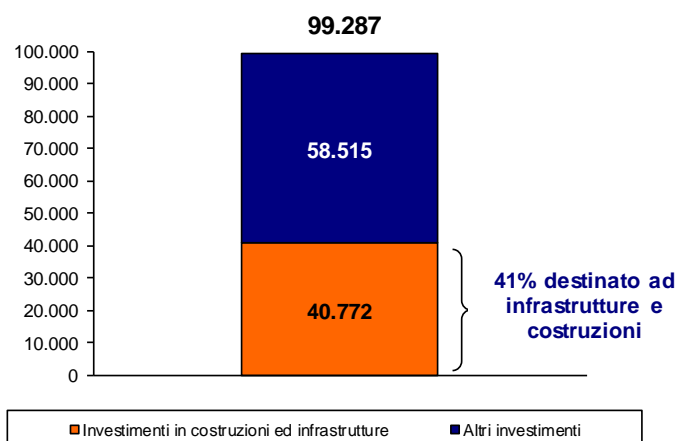
Dopo anni caratterizzati da una fortissima incertezza relativa alla programmazione finanziaria, in particolare quella del Fas 2007-2013, è stato finalmente chiarito il quadro delle risorse disponibili nell'ambito della programmazione 2007-2013 dei fondi strutturali e FAS.

A novembre 2012, le risorse della programmazione unitaria ammontano complessivamente a circa 99,3 miliardi di euro<sup>16</sup>. Questo importo risulta inferiore di circa 24 miliardi di euro rispetto al quadro finanziario del Quadro Strategico Nazionale 2007-2013 approvato 5 anni fa, in particolare per effetto dei ripetuti tagli operati alla dotazione del Fas.

Di questi 99,3 miliardi di euro, secondo le stime dell'Ance, circa **40,8 miliardi di euro**, pari a circa il 41% 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

In termini di fonti di finanziamento, i fondi FAS sono preponderanti: circa il 53% delle risorse destinate al settore, pari 21,6 miliardi di euro, proviene infatti dai fondi nazionali destinati alle aree sottoutilizzate.

### 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	8.832,9	2.711,0	6.121,9
Programmi regionali ed interregionali	31.939,1	16.454,8	15.484,3
<b>Totale infrastrutture e costruzioni</b>	<b>40.772,0</b>	<b>19.165,8</b>	<b>21.606,2</b>
<i>Ripartizione percentuale</i>	<i>100%</i>	<i>47%</i>	<i>53%</i>

Elaborazione e stime Ance su documenti pubblici

<sup>16</sup> Il dato si riferisce alle risorse dei programmi del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (Fesr), del Fondo Sociale Europeo (Fse), comprese quelle oggetto di riprogrammazione nell'ambito del Piano per il Sud, e del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (Fas).

Per quanto riguarda la **ripartizione territoriale delle risorse**, circa 35,2 miliardi di euro – pari all'86% del totale – sono destinati ad un programma di sviluppo e ammodernamento delle infrastrutture del Mezzogiorno e circa 5,6 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	8.832,9	7.982,9	850,0
Programmi regionali ed interregionali	32.014,8	27.252,9	4.761,9
<b>Totale infrastrutture e costruzioni</b>	<b>40.847,7</b>	<b>35.235,8</b>	<b>5.611,9</b>
<i>Ripartizione percentuale</i>	<i>100%</i>	<i>86%</i>	<i>14%</i>

*Elaborazione e stime Ance su documenti pubblici*

Rispetto a questa ripartizione, appare opportuno sottolineare nel Centro-Nord, la quota di risorse assegnata ad infrastrutture e costruzioni risulta inferiore a quella del sud: circa il 26% dell'importo complessivo dei fondi (5,6 miliardi di euro su un totale di 21,2 miliardi), infatti, è destinato ad investimenti di interesse del settore contro il 45% al Sud.

**In questo contesto, le Regioni hanno un ruolo centrale nell'attuazione delle misure di interesse del settore:** il 78% delle risorse destinate ad infrastrutture e costruzioni, pari a circa 32 miliardi di euro, sono infatti gestiti a livello regionale.

## L'avanzamento dei programmi dei fondi strutturali e FAS

### *Lo stato di avanzamento dell'utilizzo dei fondi strutturali*

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 miliardi di euro di investimenti in infrastrutture e costruzioni.

A fine ottobre 2012, nell'ambito dei **programmi nazionali** del programmi regionali del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, circa il 61% delle risorse è stato impegnato<sup>17</sup> di cui il 27% è stato pagato (erano rispettivamente il 55% ed il 24% sei mesi prima).

Alla stessa data, nell'ambito dei **programmi regionali**, si è registrata un'accelerazione nella spesa dei fondi: il 54% delle risorse è stato impegnato di cui circa il 25 è stato pagato (erano rispettivamente il circa il 40% ed il 20% sei mesi prima).

In particolare nel Sud, il 51,8% delle risorse dei programmi regionali sono state finora impegnate di cui circa il 21,6% è stato pagato. In sei mesi, la spesa è aumentata di quasi 5 punti percentuali ma si tratta di un risultato raggiunto in parte artificiosamente, attraverso la diminuzione del valore complessivo del programma conseguente alla riprogrammazione dei fondi disposta con il Piano di Azione e Coesione.

Nel Centro-Nord, invece, i dati sono più positivi: circa il 65% delle risorse è stato impegnato di cui il 37% è stato pagato.

<sup>17</sup> Il dato relativo agli impegni è aggiornato a giugno 2012, ultimo dato reso disponibile dal DPS e dalla Ragioneria dello Stato. Il dato relativo ai pagamenti è invece aggiornato a fine ottobre 2012.

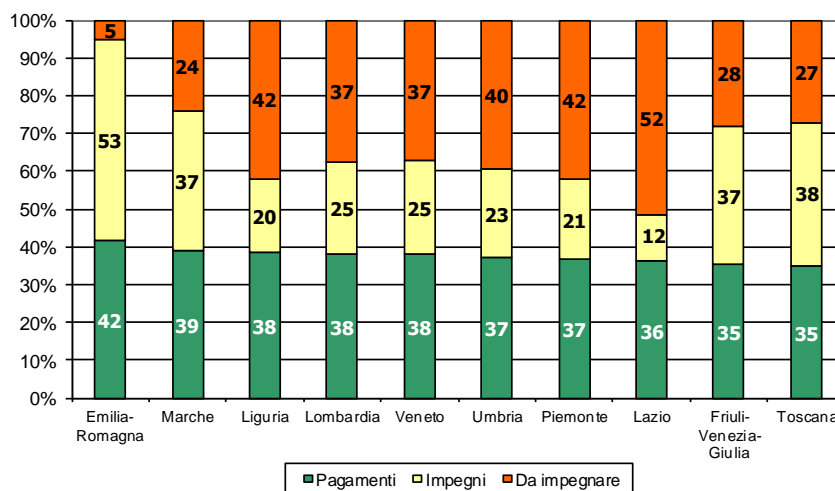
**AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI DEI FONDI STRUTTURALI 2007-2013**

Tipologia di programma	Da impegnare	Impegni	di cui pagamenti
Programmi nazionali	39,1%	60,9%	27,1%
Programmi regionali	45,7%	54,3%	24,6%
Regioni del Centro-Nord	35,4%	64,6%	37,1%
Regioni del Mezzogiorno	48,2%	51,8%	21,6%

Nota: I valori sono riferiti ai programmi del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (Fesr). I dati relativi ai pagamenti sono aggiornati a fine ottobre 2012 mentre i dati relativi agli impegni sono aggiornati a fine giugno 2012

Elaborazione Ance su dati DPS e Ragioneria dello Stato

Tra le realtà regionali, si distingue la buona *performance* dell'Emilia-Romagna che è la prima Regione italiana per avanzamento dei programmi dei fondi strutturali europei con l'95% di risorse impegnate ed il 42% di pagamenti. Tutte le regioni hanno comunque un livello di spesa superiore al 35%.

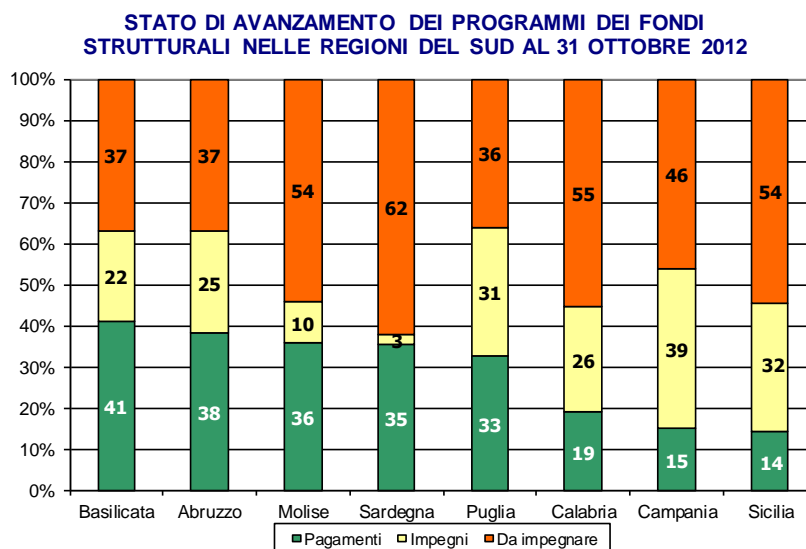
**AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI DEI FONDI STRUTTURALI NELLE REGIONI DEL CENTRO-NORD AL 30 OTTOBRE 2012**

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

Elaborazione Ance su dati DPS - Stato di avanzamento dei programmi dei fondi strutturali FESR 2007-2013 al 30 ottobre 2012

Nel Sud, come detto, il diffuso ritardo nell'attuazione dei programmi ha portato all'adozione del Piano di Azione Coesione che prevede, tra l'altro, la riduzione del tasso di cofinanziamento nazionale al fine di ridurre l'importo dei pagamenti da rendicontare all'Unione Europa e di aumentare la percentuale di spese realizzate.

L'utilizzo di questo artificio contabile non deve però oscurare l'avanzamento nella spesa registrato in alcune regioni. Basilicata, Abruzzo, Molise, Sardegna –che però deve ancora programmare quasi i due terzi delle risorse- e Puglia presentano infatti livelli di spesa superiori al 33%.



*Elaborazione Ance su dati DPS - Stato di avanzamento dei programmi dei fondi strutturali FESR 2007-2013 al 31 ottobre 2012*

**Le situazioni di ritardo più preoccupanti riguardano invece la Campania, la Calabria e la Sicilia**, con meno del 20% di pagamenti effettuati. In queste ultime due regioni, i livelli di spesa raggiunti a fine ottobre sembrano compromettere la possibilità di raggiungere i livelli di spesa previsti dall'Unione Europea a fine anno.

#### – Il Piano Azione Coesione

Per accelerare la spesa ed evitare di restituire risorse all'Unione Europea, nell'ambito del **Piano di Azione Coesione**, l'Esecutivo nazionale ha deciso di intervenire su alcuni programmi attraverso misure di riduzione del tasso di cofinanziamento nazionale e di riprogrammazione delle risorse nell'ambito dei programmi dei fondi strutturali.

Complessivamente, le misure hanno riguardato **6,4 miliardi di euro** di fondi programmati nei programmi operativi regionali (3,5 miliardi di euro) e nazionali (2,9 miliardi di euro) 2007-2013.

Di questi fondi, **5 miliardi di euro corrispondono ad una riduzione del cofinanziamento nazionale**, ovvero ad un definanziamento di alcune misure previste nei programmi europei 2007-2013 e ad una ridestinazione delle stesse risorse principalmente a nuovi progetti (solo 1 dei 5 miliardi di euro è stato mantenuto agli stessi progetti), al di fuori dei programmi europei. Per queste risorse, le scadenze europee non rappresentano più un termine perentorio per la spesa ed è quindi prevedibile uno **slittamento in avanti della spesa** rispetto alle previsioni iniziali.

Appare opportuno sottolineare che è principalmente per i programmi che si è reso necessario una riduzione del cofinanziamento nazionale: il 60% (3 dei 5 miliardi di euro) dell'importo corrispondente alla misura di riduzione del cofinanziamento riguardano infatti programmi nazionali mentre questi rappresentano circa il 35% del valore dei programmi nel Sud.

**Gli altri 1,4 miliardi di euro corrispondono ad una riprogrammazione delle risorse all'interno dei programmi dei fondi strutturali.**

Per quanto riguarda i settori oggetto di intervento si segnalano in particolare le ferrovie e l'istruzione, compresa l'edilizia scolastica.

**PIANO AZIONE COESIONE: LE MISURE DI RIPROGRAMMAZIONE DEI FONDI E DI  
RIDUZIONE DEL COFINANZIAMENTO NAZIONALE - Valori in milioni di euro**

SETTORI	TOTALE	di cui programmi regionali	d cui programmi statali
Ferrovie	1.502,6	1.502,6	-
Istruzione	1.057,0	1.057,0	-
Giovani	671,9	452,0	219,9
Agenda digitale	321,3	321,3	-
Occupazione	142,0	142,0	-
Infanzia ed anziani	765,0	35,0	730,0
Ricerca ed innovazione	701,7	-	701,7
Beni culturali	130,0	-	130,0
Energia	124,0	-	124,0
Giustizia civile	4,4	-	4,4
Non precisato (stessi progetti)	1.025,0	-	1.025,0
<b>TOTALE</b>	<b>6.444,9</b>	<b>3.509,9</b>	<b>2.935,0</b>
<i>di cui riduzione cofinanziamento</i>	<i>5.007,3</i>	<i>2.072,3</i>	<i>2.935,0</i>
<i>di cui riprogrammazione nei programmi</i>	<i>1.437,6</i>	<i>1.437,6</i>	<i>-</i>

Elaborazione Ance su Piano Azione e Coesione (2° aggiornamento)

Una terza e ultima fase di riprogrammazione è inoltre prevista entro la fine dell'anno.

- La parziale esclusione del cofinanziamento nazionale dei programmi europei

Al fine di consentire un'accelerazione della spesa il decreto-legge Salva Italia ha previsto l'esclusione di un miliardo di euro -circa 750 milioni nel Sud e 250 nel Centro-Nord- per 3 anni delle spese a valere sul cofinanziamento nazionale realizzate nell'ambito dei programmi dei fondi strutturali relativi al periodo 2007-2013.

La misura riguarda esclusivamente il Patto di stabilità degli enti regionali e dovrebbe consentire di spendere complessivamente nel triennio, compreso il co-finanziamento europeo, circa 6,5 miliardi di euro al di fuori dei vincoli del patto (4,5 miliardi di euro al sud e 2 miliardi di euro al Centro-Nord).

Per essere maggiormente efficace, tale esclusione andrebbe però estesa a Comuni e Province attraverso l'esclusione su base pluriennale, dal Patto degli enti locali, dei finanziamenti trasferiti dalla Regione grazie alla misura prevista dal DL Salva Italia (DL 201/2011).

**ESCLUSIONE DEI COFINANZIAMENTI  
NAZIONALI DAL PATTO DI STABILITA'  
INTERNO - Valori in milioni di euro**

Regione	Importo
Abruzzo	13
Basilicata	21
Calabria	95
Campania	197
Emilia-Romagna	21
Friuli-Venezia-Giulia	10
Lazio	37
Liguria	16
Lombardia	27
Marche	11
Molise	5
Trento	4
Bolzano	4
Piemonte	41
Puglia	161
Sardegna	48
Sicilia	213
Toscana	32
Umbria	12
Valle d'Aosta	3
Veneto	28
<b>TOTALE</b>	<b>999</b>
<i>di cui Centro-Nord</i>	<i>246</i>
<i>di cui Sud</i>	<i>753</i>

Elaborazione Ance su decreto Ministro della  
Coesione Territoriale e Ministro dell'Economia e  
delle Finanze del 15 marzo 2012

### Lo stato di avanzamento dell'utilizzo dei fondi FAS

Dopo anni segnati da una prolungata 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.

In conclusione di un percorso avviato un anno e mezzo fa, infatti, il Cipe ha disposto l'assegnazione di quasi tutte le risorse Fas destinate ad interventi infrastrutturali nel Sud, per un importo pari a 12,9 miliardi di euro. Tali risorse rappresentano una parte rilevante dei finanziamenti che il Governo ha indicato aver sbloccato nell'ambito del Cipe.

I fondi sono stati destinati principalmente ad infrastrutture di trasporto, per circa 7,3 miliardi di euro, ad interventi di riduzione del rischio idrogeologico e manutenzione del territorio, per circa 1,1 miliardi di euro, e ad interventi infrastrutturali nelle università, per circa 1 miliardi di euro, secondo le priorità indicate nel Piano nazionale per il Sud.

Solo in due regioni (il Molise e l'Abruzzo), sono stati approvati i Programmi Attuativi Regionali previsti inizialmente dal Quadro strategico Nazionale 2007-2013. Ciò conferisce a queste regioni maggiore autonomia di programmazione e di gestione.

#### LE RISORSE FAS PER INFRASTRUTTURE NEL MEZZOGIORNO ASSEGNATE DAL CIPE

Valori in milioni di euro

REGIONI	Totale	Infrastrutture di trasporto	Rischio idrogeologico e manutenzione territorio	Università	Rete fognaria Depurazione acque	Altre misure regionali	PAR FAS e altri interventi
Abruzzo	<b>407,7</b>	-	-	5,0	-	-	402,7
Basilicata	<b>863,1</b>	459,4	63,5	22,0	32,2	286,0	-
Calabria	<b>1.401,6</b>	1.076,2	180,9	101,6	42,9	-	-
Campania	<b>3.224,4</b>	1.811,7	194,0	118,7	211,9	533,1	355,0
Molise	<b>810,6</b>	586,0	24,6	-	-	-	200,0
Puglia	<b>2.672,5</b>	1.086,4	436,7	365,0	97,1	687,3	-
Sardegna	<b>1.923,4</b>	1.073,4	133,9	301,4	46,1	368,5	-
Sicilia	<b>1.595,9</b>	1.197,9	70,6	113,8	213,6	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>12.899,3</b>	<b>7.291,0</b>	<b>1.104,3</b>	<b>1.027,5</b>	<b>643,9</b>	<b>1.874,9</b>	<b>957,7</b>

Elaborazione Ance su delibere CIPE

Contemporaneamente all'assegnazione delle risorse destinate alle regioni del Mezzogiorno, è stata data maggior certezza alle risorse, pari a 8,7 miliardi di euro, destinate all'infrastrutturazione del territorio nei programmi Fas delle regioni del Centro-Nord (2,6 miliardi di euro), e nella programmazione nazionale (6,1 miliardi di euro), questi ultimi programmati nell'ambito del Piano Cipe delle opere prioritarie del 26 giugno 2009.



## LE RISORSE PER INFRASTRUTTURE E COSTRUZIONI NEI PROGRAMMI REGIONALI FAS 2007-2013 - Valori in milioni di euro

Regione	Risorse per infrastrutture e costruzioni	Stato di trasferimento delle risorse
		Commento
Toscana	543,6	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse di cassa 2° sem. 2011
Piemonte	531,8	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse di cassa 2° sem. 2011
Veneto	353,0	Approvato 20 gennaio 2012. Sblocco risorse 2° semestre 2012
Lombardia	216,7	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse di cassa 2° sem. 2011
Liguria	196,3	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse di cassa 2° sem. 2011
Umbria	172,4	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse di cassa 2° sem. 2011
Emilia-Romagna	171,5	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse di cassa 2° sem. 2011
Marche	151,3	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse di cassa 2° sem. 2011
Friuli Venezia Giulia	106,9	Approvato 20 gennaio 2012. Sblocco risorse 2° semestre 2012
Bolzano	77,7	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse di cassa 2° sem. 2011
Trento	32,4	Approvato 20 gennaio 2012. Sblocco risorse 2° semestre 2012
Valle d'Aosta	31,4	Approvato marzo 2009. Sblocco risorse di cassa 2° sem. 2011
Lazio	-	Destinato alle spese sanitarie (23 marzo 2011)
<b>Totale Centro-Nord</b>	<b>2.585,0</b>	

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

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

L'attuazione dei programmi sconta infatti molti problemi.

Tra tutti prevale quello dei vincoli di finanza pubblica, con particolare riferimento al Patto di stabilità interno, che rendono difficile l'erogazione dei fondi da parte della regione e la successiva spesa da parte degli enti locali. Per questo motivo, andrebbe prevista una estensione della deroga al Patto di stabilità interno, già prevista per la spesa dei fondi strutturali, anche ai fondi Fas.

Sembra mancare inoltre una struttura dedicata di supporto ai vari livelli di governo, compreso quello regionale, per l'espletamento delle procedure relative all'attivazione dei fondi, la predisposizione di progetti cantierabili e il coordinamento dei programmi dal punto di vista della gestione finanziaria.

Allo stesso tempo, la maggior parte dei progetti finanziati sono progetti di dimensione medio-piccola –di importo inferiore a 5 milioni di euro - che possono assicurare tempi di progettazione e di gara contenuti, tali da consentire l'avvio delle realizzazioni in tempi brevi.

Appare quindi necessario dedicare una particolare attenzione a questi progetti, principalmente di media e piccola dimensione, che possono garantire un rapido avvio della spesa e consentire alla collettività di godere dei benefici generati dai fondi stanziati dal Cipe, sia in termini di contributo al rilancio dell'economia sia in termini di miglioramento della qualità dei cittadini, una volta gli interventi realizzati.



### Box - La città al centro della programmazione 2014-2020

Per quanto riguarda la **Politica europea di coesione territoriale nel periodo 2014-2020** ed il prossimo periodo di programmazione dei fondi strutturali in Italia, appare opportuno sottolineare che gli indirizzi contenuti nei regolamenti europei relativi all'utilizzo dei fondi strutturali lasciano intravedere la possibilità di attuare una vera **strategia integrata di sviluppo urbano sostenibile**.

I nuovi regolamenti prevedono infatti un **rafforzamento delle politiche urbane**, con l'obiettivo di elaborare strategie e progetti di sviluppo urbano sostenibile da finanziare con contributi a fondo perduto o con strumenti di ingegneria finanziaria (tipo JESSICA), ed una quota minima di fondi da destinare ad azioni ed interventi in ambito urbano.

I regolamenti prevedono inoltre nuovi strumenti di attuazione che favoriscono il coinvolgimento del partenariato socio-economico e possono consentire di rendere sinergico l'utilizzo dei vari fondi europei nell'ambito di una politica ad ampio raggio di rigenerazione urbana delle città del nostro Paese.

Per questo motivo, nell'ambito del **nuovo Quadro Strategico Nazionale (QSN) 2014-2020**, appare necessario sottolineare il **carattere strategico delle politiche per la città** e definire **strumenti operativi** per l'attuazione di intense politiche di rigenerazione e riqualificazione urbana.

Per fare ciò, occorre destinare a interventi nelle città il 20% delle risorse programmate nel prossimo QSN. Ciò significa poter **dedicare almeno 2 miliardi di euro all'anno, per 7 anni, all'attuazione di politiche urbane**.

Per garantire il successo di politiche così rilevanti per il miglioramento della qualità della vita dei cittadini, è necessario infatti anticipare le politiche di domani e definire già oggi le condizioni per la realizzazione di programmi utili, secondo una logica di integrazione tra politiche fino ad oggi settoriali.

In questo senso, appare necessario implementare la griglia operativa del **Piano Città** introdotto con il Decreto Sviluppo, che rispetta le competenze di Regioni e Comuni, trasformando quest'ultimo in un programma nazionale per la prossima stagione dei fondi europei. Già oggi, tra l'altro, secondo le stime dell'Ance, almeno 2 miliardi di euro di fondi strutturali europei e FAS dell'attuale periodo (2007-2013) potrebbero essere destinati al Piano Città.



## RITARDATI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E PATTO DI STABILITÀ INTERNO

*Il settore delle costruzioni è, in Italia, uno tra i più colpiti dall'inaccettabile fenomeno dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione. Un fenomeno che, unito al credit crunch operato dalle banche, 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. Bastano, infatti, ritardi di poche centinaia di migliaia di euro per far fallire un'impresa.*

*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.*

*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. Sotto questo profilo, appare estremamente preoccupante l'ulteriore irrigidimento del Patto previsto nel prossimo triennio per un importo pari a 25 miliardi di euro, che, unito all'estensione delle regole di contenimento della spesa pubblica ai Comuni più piccoli, rischia di gravare principalmente sull'imprenditoria medio-piccola. 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").*

*Oltre alle misure di contenimento della spesa pubblica, la situazione di estrema sofferenza nei pagamenti dei lavori pubblici è anche determinata da una legislazione nazionale inadeguata, che risulta essere tra le più penalizzanti d'Europa per le imprese. Le sanzioni previste per le Pubbliche Amministrazioni italiane in caso di ritardo di pagamento, infatti, sono risibili e molto inferiori a quelle applicate negli altri Paesi dell'Unione Europea. Da questo punto di vista, l'applicazione della nuova direttiva europea sui ritardi di pagamento al settore dei lavori pubblici, recentemente confermata anche dalla Commissione Europea, può consentire di evitare, in futuro, un ulteriore aumento dell'importo dei ritardati pagamenti nel settore dei lavori pubblici.*

*Parallelamente, però, appare urgente definire un programma di emersione e smaltimento del debito pregresso.*

### La dimensione finanziaria dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione per lavori pubblici

Quello delle costruzioni è, in Italia, uno tra i settori più colpiti dal fenomeno dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione.

Secondo le stime dell'Ance, l'importo dei ritardi di pagamento nel settore dei lavori pubblici ammonta a **19 miliardi di euro**. Ciò a fronte di un importo di debiti commerciali stimato dalla Banca d'Italia in complessivi 80 miliardi di euro (5 punti di PIL) a fine 2011.

Dei 19 miliardi di euro di debiti commerciali della Pubblica amministrazione nei confronti delle imprese che realizzano lavori pubblici, circa 12 miliardi di euro, pari al 62%, corrispondono a debiti a livello locale e circa 7 miliardi di euro, pari al 38%, a debiti commerciali di livello statale.

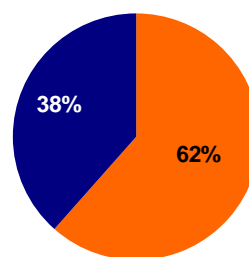
Nel corso degli ultimi anni, si è registrato un aumento costante dell'importo dei ritardi nel settore dei lavori pubblici.

Questa crescita della dimensione finanziaria dei ritardi di pagamento è la **conseguenza delle scelte di bilancio** effettuate dagli enti committenti che, a livello statale, hanno privilegiato lo

smaltimento dei debiti di natura corrente e, a livello locale, hanno fortemente ridotto le spese in conto capitale senza arrestare la crescita della spesa corrente.

Il settore dei lavori pubblici ha, quindi, sofferto più di altri l'applicazione delle misure di contenimento della spesa pubblica introdotte, a partire dal 2008, come conseguenza della crisi economico-finanziaria.

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



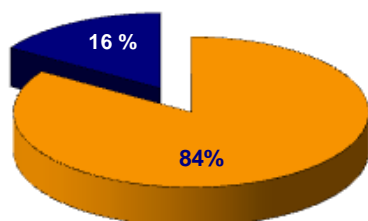
■ Debiti a livello statale ■ Debiti a livello locale

#### Totale 19 miliardi di euro di debiti

Elaborazione e stime Ance su documenti ufficiali

### L'indagine Ance sui ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione

#### IMPRESE CHE DENUNCIANO RITARDI NEI PAGAMENTI Composizione %



■ Imprese di costruzioni con ritardi nei pagamenti  
■ Imprese di costruzioni senza ritardi nei pagamenti

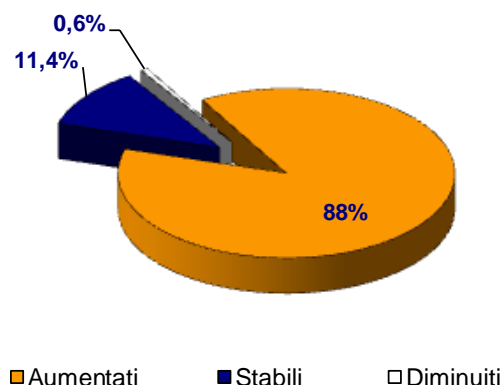
Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

L'indagine rapida realizzata dall'Ance a ottobre 2012 presso le imprese associate evidenzia un **ulteriore peggioramento della situazione dei ritardi di pagamento della Pubblica Amministrazione nel settore dei lavori pubblici** ed un conseguente acuirsi delle difficoltà finanziarie per le imprese.

Rispetto all'indagine realizzata a maggio 2012, infatti, sono aumentate le imprese che denunciano ritardi nei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione. In 5 mesi, la quota delle imprese di costruzioni che subiscono ritardi è cresciuta del 6%, passando dal 78% all'84%.

Se quasi nessuno registra miglioramenti nelle condizioni di pagamento dei lavori realizzati, l'88% delle imprese associate segnala addirittura un aumentato dei ritardi nell'ultimo semestre.

**NELL'ULTIMO ANNO I RITARDI DI PAGAMENTO DA PARTE DELLA PA SONO:**



Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

ciano ritardi estremamente elevati: **circa il 10% delle imprese denuncia ritardi medi pari o superiori ai 24 mesi**. Le punte di ritardo si concentrano principalmente nelle regioni del Sud e delle Isole, a cui seguono le regioni del Nord Ovest.

L'indagine Ance, inoltre, mette in evidenza la **diffusione del problema dei ritardi di pagamento tra tutte le stazioni appaltanti**, delineando un quadro di estrema sofferenza nei pagamenti degli enti locali alle imprese di costruzioni.

**ENTI RESPONSABILI DEI RITARDI DI PAGAMENTO**

1	Comuni	84%
2	Province	43%
3	Regioni	32%
4	Ministeri	20%
5	Asl	17%
6	Consorzi	12%
7	Altri	11%
8	Anas	10%
9	Ferrovie dello Stato	3%

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

I Comuni sono gli enti maggiormente citati dalle imprese (l'84%) come responsabili di ritardi nei pagamenti, mentre le Province e le Regioni, citate rispettivamente dal 43% e dal 32% delle imprese, occupano la seconda e la terza posizione nella classifica degli enti ritardatari.

La presenza degli enti locali ai primi posti della classifica è la conseguenza delle misure di finanza locale, adottate negli ultimi anni, che hanno acuito le difficoltà finanziarie di questi enti, ma è anche dovuto al fatto che questi enti sottoscrivono un maggior numero di contratti di lavori pubblici.

Per quanto riguarda le altre stazioni appaltanti, aumentano i problemi di pagamento delle Asl (dal 10% di maggio al 17% di ottobre) mentre diminuiscono nettamente le tensioni sui pagamenti dell'Anas e delle Ferrovie dello Stato. Risulta invece stabile la quota dei Ministeri rispetto alla precedente indagine (20% di segnalazioni).

**Il Patto di Stabilità Interno**, segnalato dal 66% delle imprese, **continua a rappresentare la principale causa di ritardo**. Si tratta di una misura che, com'è noto, blocca i pagamenti in presenza di risorse di cassa disponibili da parte degli enti.

Contemporaneamente, però, **le crescenti difficoltà finanziarie degli enti assumono un ruolo sempre più determinante nel provocare i ritardi**.

Secondo i risultati dell'indagine Ance, **il tempo medio di pagamento nel settore dei lavori pubblici è pari a 226 giorni**. In altre parole, le imprese ottengono il pagamento dei lavori regolarmente eseguiti dopo circa 8 mesi.

Ciò significa che il ritardo medio, oltre i termini contrattuali previsti dalla legge (75 giorni), risulta pari a 151 giorni. Si tratta di un **ritardo superiore del 14 % a quello registrato 5 mesi fa (133 giorni)**.

La gravità della situazione dei ritardi è anche evidenziata dall'aumento della quota di imprese che denun-

Il mancato trasferimento dei fondi da altre amministrazioni alle stazioni appaltanti, infatti, risulta denunciato dal 50% delle imprese (era il 34% cinque mesi fa). Per il 47% delle imprese, inoltre, è la mancanza di risorse di cassa dell'ente a determinare ritardi nei pagamenti.

L'indagine conferma anche la generale **inefficienza della Pubblica Amministrazione** tra le tre principali cause di ritardo nei pagamenti. Le imprese denunciano, infatti, difficoltà legate all'emissione del mandato di pagamento da parte della stazione appaltante (nel 39% dei casi), all'emissione del certificato di pagamento (36%) e alle "vischiosità burocratiche" all'interno della stazione appaltante (13%).

#### 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	Trasferimento dei fondi da altre amministrazioni alle stazioni appaltanti	50%
3	Mancanza di risorse di cassa dell'ente	47%
4	Tempi lunghi di emissione del mandato di pagamento da parte della stazione appaltante	39%
6	Tempi lunghi di emissione del certificato di pagamento da parte della stazione appaltante	36%
7	Dissesto finanziario dell'ente locale	20%
8	Vischiosità burocratiche all'interno della stazione appaltante	13%
9	Contenzioso	12%
10	Perenzione dei fondi	12%

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

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 ritardato pagamento** delle somme dovute dalla Pubblica amministrazione. Nel corso degli ultimi mesi, le imprese hanno dovuto moltiplicare le tipologie di

#### DECISIONI ASSUNTE DALL'IMPRESA PER FAR FRONTE ALLA MANCANZA DI LIQUIDITA' PROVOCATA DAL RITARDATO PAGAMENTO DELLA P.A.

1	Anticipo fatture in banca	65%
2	Dilazione tempi di pagamento ai fornitori e/o sub appaltatori	49%
3	Riduzione degli investimenti dell'impresa	44%
4	Riduzione del numero dei dipendenti	35%
5	Autofinanziamento	29%
6	Richiesta scoperto in banca	27%
7	Richiesto finanziamento a breve in banca	21%
8	Richiesta cessione pro solvendo	12%
9	Dilazione del versamento delle imposte e/o contributi, anche previdenziali	12%
10	Rinuncia a partecipare ad appalti pubblici	10%
11	Richiesta cessione pro soluto del credito	8%
12	Sospensione dei lavori	8%
13	Richiesta compensazione con le somme iscritte a ruolo (DL 78/2010)	7%
14	Nessuna	5%

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2012

**La soluzione privilegiata dalle imprese è stata quella dell'utilizzo di strumenti finanziari.**

La maggiore parte delle imprese –il 65%– ha fatto ricorso all'**anticipo di fatture in banca**. Un quarto delle imprese -il 27%- ha richiesto uno scoperto in banca ed il 21% ha ottenuto un finanziamento a breve. Rispetto alle precedenti indagini, è invece diminuita la quota di imprese che hanno potuto realizzare operazioni di cessione del credito. Le modalità pro soluto e pro solvendo sono state utilizzate rispettivamente dall'8% (era il 16% a maggio) e dal 12% dalle imprese che hanno risposto all'indagine.

La minor disponibilità delle banche ad effettuare, nell'attuale fase congiunturale, operazioni di cessione del credito rispetto ad anticipi su fattura ha influenzato la possibilità per le imprese di utilizzare gli strumenti più efficaci. Tale contrarietà delle banche ad operazioni di cessione è stata confermata, anche per i prossimi mesi, negli accordi sottoscritti con il sistema imprenditoriale per favorire lo smobilizzo dei crediti della P.A. Per questo motivo, la tendenza a ricorrere in modo prevalente –se non esclusivo- ad operazioni di anticipo fatture dovrebbe continuare nei prossimi mesi.

In ogni caso, **i costi di questi strumenti finanziari sono interamente sopportati dalle imprese**, con conseguente riduzione dei margini e aumento della situazione di debolezza delle stesse. Anche per questo motivo, il 29% delle imprese ha fatto ricorso all'autofinanziamento.

Meno della metà delle imprese –il 49%- ha fatto ricorso alla **dilazione nei tempi di pagamento ai fornitori e ai sub-appaltatori** per fare fronte ai ritardi della Pubblica Amministrazione. In più della metà dei casi, le scelte imprenditoriali sono quindi state molto virtuose perché non si sono orientate verso una soluzione –quella della dilazione dei tempi di pagamento ai fornitori- considerata come quella di più semplice applicazione e a minor costo.

I ritardi nei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione hanno avuto gravi ripercussioni anche in termini di **ridimensionamento dell'attività d'impresa**: il 44% delle imprese ha dovuto ricorrere ad una riduzione degli investimenti, mentre nel 35% dei casi si è ricorso alla riduzione del numero di dipendenti.

La **dilazione del versamento delle imposte e/o dei contributi**, anche previdenziali, ha invece messo a repentaglio l'attività del 12% delle imprese, in ragione dell'impossibilità di rilasciare il Durc, con conseguente impossibilità di partecipazione ad appalti pubblici.

Infine, i forti limiti imposti dalla normativa –possibilità di compensare solo in presenza di certificazione del credito con data- ed i ritardi registrati nell'attuazione delle norme hanno fortemente compromesso la possibilità per le imprese di compensare i crediti P.A. con somme iscritte a ruolo. Di fatto, solo il 7% delle imprese ha utilizzato questa possibilità.

## **Patto di stabilità interno e ritardati pagamenti a livello locale**

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, nella sua attuale formulazione, **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 e mette sullo stesso piano spese correnti e spese in conto capitale, 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.

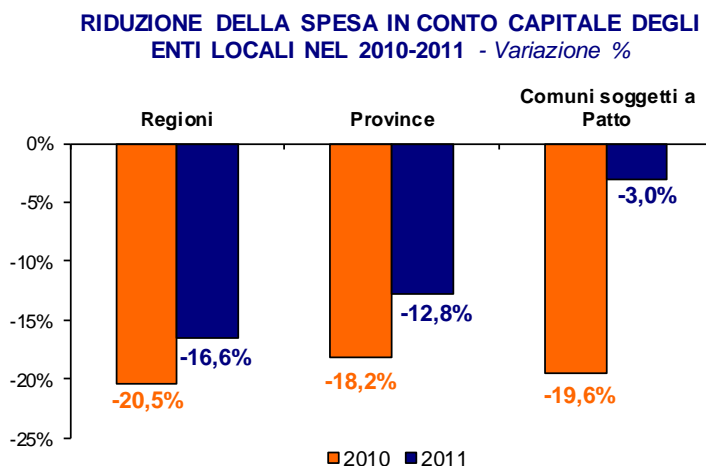


Il risultato concreto del Patto è stato il **blocco dei pagamenti degli enti locali** e l'**accumulo di ingenti residui passivi in conto capitale e di giacenze di cassa nei bilanci degli enti**.

*La forte riduzione dei pagamenti degli enti locali nel biennio 2010-2011*

Nell'ultimo biennio, la riduzione dei pagamenti in conto capitale delle Amministrazioni locali (Regioni, Province, Comuni) è stata particolarmente forte.

Secondo la Corte dei Conti, infatti, la spesa in conto capitale degli enti locali è diminuita mediamente di circa il 19% rispetto al 2009. Nel 2011, vi è stata poi un'ulteriore riduzione della spesa in conto capitale, molto marcata per Regioni (-16,6%) e Province (-12,8%) ma meno pronunciata per i Comuni (-3,0%). Questi ultimi, infatti, hanno beneficiato delle misure di regionalizzazione del Patto attuate in molti territori regionali.



Fonte: Ance su dati Corte dei Conti

**La progressiva riduzione della spesa in conto capitale degli enti locali coinvolge, secondo la Corte, essenzialmente il settore delle costruzioni e risulta in gran parte attribuibile al vigoroso irrigidimento del Patto di stabilità** disposto con le manovre di finanza pubblica degli ultimi anni.

*Le risorse a disposizione degli enti locali ma bloccate dal Patto di stabilità*

Alla riduzione dei pagamenti è corrisposto un aumento molto significativo dei residui passivi e delle giacenze di cassa che gli enti locali non utilizzano per non sfiorare i limiti del Patto.

Complessivamente, si tratta, tra Comuni e Province, di circa **13,3 miliardi di euro** di risorse per investimenti in conto capitale che risultano bloccate dal Patto di stabilità interno.

Per i Comuni, l'Anci stima infatti in 10,9 miliardi di euro l'importo delle giacenze che potrebbero essere destinate ad investimenti in conto capitale di livello comunale ma che sono bloccate dal Patto di stabilità interno.

Per le Province, l'Upi quantifica le risorse bloccate in 2,4 miliardi di euro.

I dati delle associazioni dei Comuni e delle Province confermano inoltre che **è sempre più ampia la diffusione del problema dei ritardati pagamenti provocati dal Patto tra le amministrazioni locali**: ad esempio, l'86%

**MAGGIORI SPESE IN CONTO CAPITALE REALIZZABILI DAI COMUNI IN ASSENZA DEI VINCOLI DEL PATTO**  
Valori in milioni di euro

Regione	Importo
Abruzzo	212,4
Basilicata	58,5
Calabria	93,6
Campania	538,1
Emilia-Romagna	940,0
Lazio	598,1
Liguria	436,4
Lombardia	3.113,9
Marche	242,7
Molise	11,5
Piemonte	615,7
Puglia	740,5
Sardegna	641,2
Sicilia	469,5
Toscana	723,7
Umbria	190,8
Veneto	1.285,3
<b>Totale</b>	<b>10.911,9</b>

Elaborazione Ance su dati IFEL



delle Province ha bloccato i pagamenti per via del Patto di stabilità.

Secondo le associazioni, nei prossimi mesi, continuerà ad aumentare la dimensione finanziaria dei pagamenti bloccati dal Patto. L'Upi stima in circa 700 milioni di euro l'importo degli ulteriori pagamenti che rischiano di essere bloccati nel 2013.

*L'inefficienza nella programmazione e gestione della spesa aggrava gli effetti negativi del Patto di stabilità*

Nel biennio 2010-2011, quindi, l'irrigidimento delle condizioni del Patto di stabilità interno ha determinato una forte flessione dei pagamenti da parte degli enti locali ed una crescita dell'importo dei pagamenti bloccati dal Patto.

**PATTO DI STABILITÀ INTERNO: LE AUTORIZZAZIONI DI SPESA NON UTILIZZATE NEL BIENNIO 2010-2011**

*Valori in milioni di euro*

Enti territoriali	2010	2011
Regioni*	1.401,3	1.752,5
Province	127,9	147,1
Comuni soggetti a Patto**	812,9	303,8
<b>Totale</b>	<b>2.342,1</b>	<b>2.203,4</b>

\* L'importo indicato per le Regioni comprende anche i valori dei Comuni e delle Province della Regione Trentino Alto Adige

\*\* L'importo indicato per il 2011 non considera lo sfioramento del Patto del Comune di Torino per circa 480 milioni di euro

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

Allo stesso tempo, però, questo fenomeno è stato accentuato dall'**evidente prudenza degli enti nel controllare la spesa e dalla rigidità delle regole del Patto** che, in assenza della regionalizzazione, non consentono una redistribuzione efficiente del peso del Patto tra i vari enti.

Dall'analisi dei dati pubblicati dalla Corte dei Conti, infatti, emerge che il pieno utilizzo della capacità di spesa autorizzata nell'ambito del Patto di stabilità interno avrebbe consentito di limitare la flessione registrata.

**Nel 2011, circa 2,2 miliardi di euro di autorizzazioni di spesa concesse dal Ministero dell'Economia non sono state utilizzate da parte degli enti locali** (per l'80% dagli enti regionali). Una cifra molto simile a quella rilevata nel 2010 (2,3 miliardi di euro).

Ciò significa che esistono **opportunità significative di miglioramento dell'efficienza del sistema dei pagamenti da parte degli enti locali**. Queste opportunità possono essere colte attraverso l'attuazione della regionalizzazione del Patto di stabilità interno.

*Regionalizzazione del Patto di stabilità interno*

La **regionalizzazione del Patto di stabilità interno** rappresenta una delle poche possibilità -se non l'unica- offerte dalla normativa attuale per limitare gli effetti negativi del Patto e favorire lo sblocco dei pagamenti alle imprese, in particolare nel campo dei lavori pubblici.

Si tratta di uno strumento che consiste nel mettere a sistema gli obiettivi di finanza pubblica definiti per i singoli enti locali sotto il coordinamento delle Regioni. In questo senso, la regionalizzazione **permette di liberare a costo zero**, per le imprese e per la Pubblica Amministrazione, **una parte significativa dei pagamenti per opere pubbliche dovuti alle imprese**. Lo strumento, inoltre, consente di assicurare una maggiore sostenibilità della finanza locale in una prospettiva di medio periodo.

Secondo un'indagine realizzata dall'Ance, **nel 2012, la regionalizzazione del Patto di stabilità interno da parte di 16 regioni ha consentito di liberare circa 1,9 miliardi di euro di pagamenti.**

Dopo i buoni risultati del 2011, la regionalizzazione si è quindi confermata uno strumento molto utile per limitare gli effetti negativi del Patto. Già nel 2011, infatti, la regionalizzazione aveva consentito di liberare 1,2 miliardi di euro di pagamenti e permesso, come sottolineato dalla Corte dei Conti<sup>18</sup>, di allievare le tensioni sul sistema economico locale.

#### I RISULTATI DELLA REGIONALIZZAZIONE DEL PATTO DI STABILITA' INTERNO

Valori in milioni di euro

Anno	2009	2010	2011	2012
Regioni aderenti alla regionalizzazione	6	7	13	16
Totale pagamenti liberati	259,1	409,1	1.195,5	<b>1.909,4</b>
- di cui Patto regionale verticale	259,1	400,3	1.125,4	<b>1.865,9</b>
- di cui Patto regionale orizzontale	0,0	8,8	70,1	<b>43,5</b>

Elaborazione Ance su documenti ufficiali e indagine Ance 2012

A livello territoriale, il **Lazio** (361 milioni di euro), la **Campania** (219 milioni di euro) e la **Lombardia** (210 milioni di euro) sono le Regioni che sono intervenute maggiormente per diminuire le suddette tensioni.

Nel 2012, come negli anni precedenti, **le Regioni sono intervenute principalmente cedendo quote di Patto di competenza regionale** (c.d.

#### LA REGIONALIZZAZIONE DEL PATTO DI STABILITA' INTERNO NEL 2012

Valori in milioni di euro

REGIONE	Totale 2012	di cui Verticale incentivato	di cui Verticale non incentivato	di cui Orizzontale regionale
Abruzzo	30,1	25,6	-	4,5
Basilicata	41,2	17,2	24,0	-
Calabria	41,4	41,4	-	-
Campania	218,6	98,6	120,0	-
Emilia-Romagna	156,0	73,0	56,2	26,8
Lazio	361,2	112,2	242,3	6,7
Liguria	167,3	27,3	140,0	-
Lombardia	210,0	154,3	55,7	-
Marche	82,5	27,5	55,0	-
Molise	9,0	9,0	-	-
Piemonte	201,0	76,7	124,3	0,5
Puglia	70,8	70,8	-	-
Sardegna	93,2	70,0	23,2	-
Sicilia	-	-	-	-
Toscana	102,5	65,6	36,9	-
Umbria	33,9	18,9	15,0	-
Veneto	90,0	70,0	15,0	5,0
<b>TOTALE</b>	<b>1.909,4</b>	<b>958,1</b>	<b>907,8</b>	<b>43,5</b>

Elaborazione Ance su documenti ufficiali e indagine Ance

verticale), ovvero riducendo i pagamenti dell'ente Regione, al fine di sbloccare pagamenti degli enti locali, per un importo pari a circa **1,87 miliardi di euro.**

L'importo dei pagamenti liberati con il Patto regionale verticale risulta quindi in crescita del 66% rispetto all'anno scorso.

<sup>18</sup> Nel Rapporto 2012 sul coordinamento della finanza pubblica, la Corte dei Conti evidenzia che: "[la regionalizzazione del Patto di stabilità] ha raggiunto lo scopo di erodere il più possibile i margini finanziari che gli obiettivi del Patto consentivano e [...] favorito la ripresa del sistema economico del territorio evitando un ulteriore abbattimento della spesa in conto capitale".

Questo incremento è in parte determinato dall'incentivo –un premio da 800 milioni di euro distribuito tra le regioni che attuano il Patto verticale- introdotto dal legislatore ad agosto con la legge di conversione del decreto-legge “*spending review 2*” (DL 95/2012). Tale incentivo ha infatti favorito lo sblocco di 958 milioni di euro.

Allo stesso tempo, gli interventi regionali attuati secondo le modalità ordinarie del Patto regionale verticale sono stati significativi. L'importo dei pagamenti sbloccati attraverso provvedimenti di Patto verticale non incentivato, infatti, è stato pari a circa 908 milioni di euro.

Per quanto riguarda gli interventi di **Patto regionale orizzontale**, ovvero di cessione/acquisizione di spazi finanziari tra Comuni e Province dello stesso territorio regionale, i risultati risultano inferiori a quelli registrati nel 2011. L'importo delle misure adottate ammonta infatti a **44 milioni di euro** contro 70 milioni del 2011.

Rispetto a questo risultato, occorre evidenziare che l'introduzione del Patto orizzontale nazionale incentivato –con un premio da 200 milioni di euro distribuito tra i Comuni che cedono spazi finanziari-, ha depotenziato le misure di Patto orizzontale di livello regionale.

Sul punto, in passato, la Corte dei Conti ha più volte evidenziato che il Patto orizzontale nazionale avrebbe neutralizzato di fatto l'operare della concertazione a livello regionale prevista nell'ambito della regionalizzazione del Patto.

Più recentemente, la Corte ha anche evidenziato che, a partire dal 2013, in considerazione dell'estensione delle regole a Patto ai piccoli Comuni, il Patto orizzontale nazionale –per giunta applicato ai soli Comuni- rischia di “[*generare*] qualche interferenza perché [*prescinde*] dalla logica regionale e finisce per trasferire spazi finanziari da un ambito regionale all'altro” e contraddice gli interventi diretti a valorizzare il ruolo del decentramento, rafforzando le forme di cooperazione tra enti diversi della stessa regione.

Il paradosso, inoltre, è che il **Patto di stabilità orizzontale nazionale**, nonostante l'incentivo da 200 milioni introdotto dal legislatore, ha consentito di erodere solo molto parzialmente i margini di miglioramento dell'efficienza dei pagamenti. I pagamenti liberati sono infatti stati pari a circa **129 milioni di euro** a fronte di circa 300 milioni di euro stimati in base ai dati dell'anno 2011.

Per quanto sopra, in caso di rifinanziamento dei meccanismi incentivanti introdotti nel 2012, appare opportuno prevedere che l'incentivo sia destinato ai Comuni che partecipano ai Patti regionali orizzontali e non a quelli che aderiscono al Patto di stabilità orizzontale nazionale.

#### *Prospettive del Patto di stabilità interno nel triennio 2013-2015*

Nel prossimo triennio, l'entità dell'**ulteriore contributo al risanamento dei conti pubblici richiesto agli enti locali** nell'ambito delle misure di contenimento della spesa pubblica ammonta complessivamente a circa **25 miliardi di euro**.

In particolare, per il 2013, il contributo richiesto risulta pari a 7,8 miliardi di euro di cui circa 3,4 miliardi di euro -pari al 44% del totale- a carico dei Comuni e circa 2,2 miliardi di euro -pari al 28% del totale- a carico delle Regioni a statuto ordinario.

**L'IRRIGIDIMENTO TOTALE DEL PATTO DI STABILITA' NEL TRIENNIO 2013-2015***Anno di riferimento: 2012 - Valori in milioni di euro*

	2013	2014	2015	Totale triennio
Regioni a statuto ordinario	2.155	2.155	2.205	6.515
Regioni a statuto speciale e Prov. Autonome	1.270	1.770	1.845	4.885
Province	970	970	1.020	2.960
Comuni	3.385	3.385	3.485	10.255
<b>TOTALE</b>	<b>7.780</b>	<b>8.280</b>	<b>8.555</b>	<b>24.615</b>

Nota 1: Nella tabella sono riportati gli importi complessivi relativi all'irrigidimento del Patto di stabilità interno e ai tagli ai trasferimenti contenuti nelle Manovre dell'estate 2011 (L. 111/2011 e L. 148/2011), confermate dalla Legge di stabilità per il 2012 (L.183/2011), nel decreto-legge "Salva italia" (L. 214/2011), nel decreto-legge sulla spending review 2 (L. 135/2012), nel decreto-legge sugli enti locali (D.L. 174/2012) e nel Disegno di legge di stabilità per il 2013.

Nota 2: Nella tabella non è riportato l'irrigidimento del Patto, pari a 20 milioni di euro, previsto a seguito della fine del beneficio previsto dalla prima Manovra d'estate 2011 (L. 111/2011) per gli enti che partecipano alla sperimentazione relativa all'armonizzazione dei bilanci pubblici.

Elaborazione Ance su L. 122/2010, L. 111/2011, L. 148/2011, L. 183/2011, L. 214/2011, L. 135/2012, D.L. 174/2012 e Disegno di legge di stabilità per il 2013

Il forte irrigidimento del Patto, insieme al drastico taglio ai trasferimenti statali, provocherà un'ulteriore e vigorosa riduzione della spesa che rischia di essere operata ancora una volta sulla componente in conto capitale ed avere effetti **molto gravi su pagamenti ed investimenti in opere pubbliche degli enti locali, ed in particolare dei Comuni.**

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.

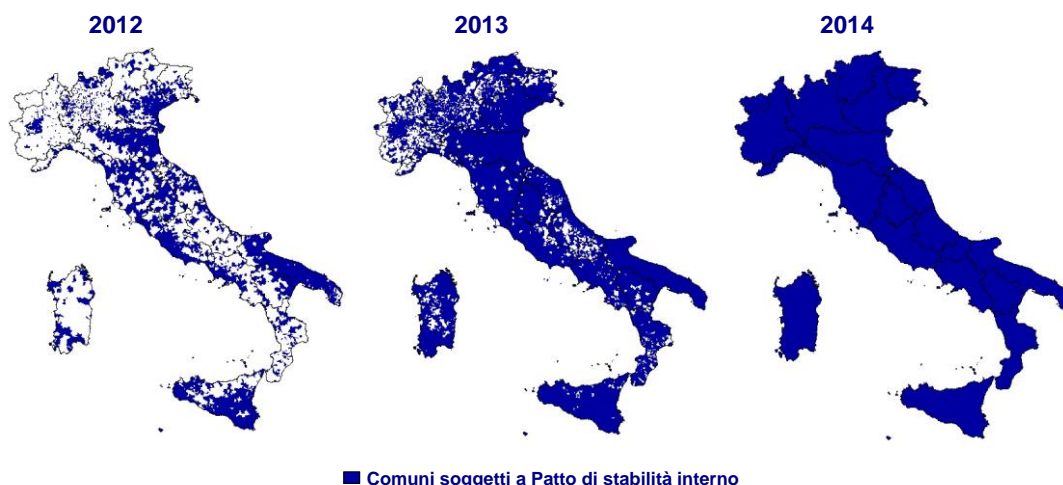
**Alla luce delle precedenti considerazioni, non vi è dubbio che la risoluzione del problema del Patto di stabilità debba essere ricercata nell'allentamento dei vincoli fissati per gli enti locali,** attraverso una rivisitazione degli obiettivi assegnati ai vari comparti della Pubblica Amministrazione, e nella modifica strutturale delle regole del Patto al fine di evitare l'accumulo di residui passivi.

Nel prossimo triennio, è inoltre prevista **l'estensione delle regole del Patto di stabilità interno a tutti gli enti locali.**

Con la Manovra di Ferragosto 2011 (DL 138/2011, convertito con la legge 14 settembre 2011, n.148), infatti, è stata disposta la progressiva estensione della platea degli enti locali soggetti a Patto di stabilità interno. A partire dal 2014, il Patto di stabilità interno -che oggi si applica alle Regioni, alle Province e ai Comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti- verrà applicato a tutti gli enti locali. In altre parole, nell'arco di due anni, quadruplicherà il numero degli enti locali soggetti a Patto di stabilità.

**Già nel 2013, è prevista l'applicazione del Patto ai comuni con popolazione compresa tra 1.000 e 5.000 abitanti. Di conseguenza, passerà da circa 2.300 a circa 7.750 il numero dei Comuni soggetti a Patto di stabilità interno.**

## L'ESTENSIONE DEL PATTO DI STABILITÀ INTERNO NEL TRIENNIO 2012-2014



Elaborazione Ance su dati ISTAT

Questa rapida estensione della platea degli enti soggetti a Patto rischia di accrescere la riduzione degli investimenti in conto capitale registrata a livello locale ed il problema dei ritardati pagamenti alle imprese, provocando un blocco dei pagamenti in particolare nei comuni più piccoli. **L'estensione rischia quindi di colpire prevalentemente l'imprenditoria medio-piccola.**

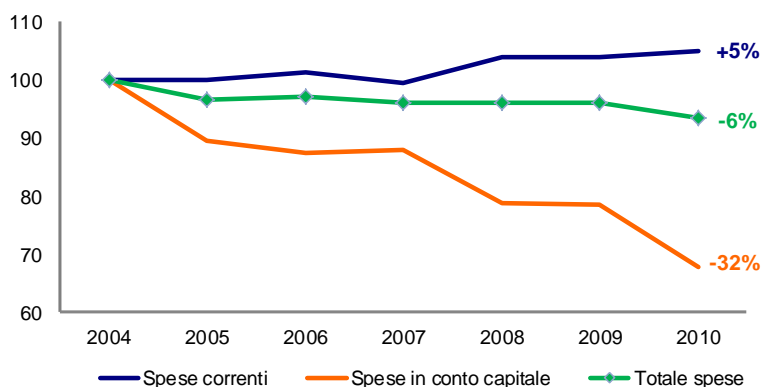
Parallelamente all'estensione della platea degli enti soggetti a Patto di stabilità interno, la normativa nazionale prevede la possibilità di attuare un **"Patto di stabilità regionale integrato"** –ovvero di un Patto di stabilità regionale che comporta una programmazione integrata delle spese di tutti gli enti locali della Regione- con facoltà di definire, a livello regionale, regole e modalità di applicazione del Patto, diverse da quelle nazionali, in modo da favorire in particolare gli investimenti infrastrutturali.

In questo contesto, appare indispensabile **rafforzare ulteriormente lo strumento della regionalizzazione, e definire regole regionali in grado di premiare gli investimenti in conto capitale**, stimolando la compressione delle spese correnti inutili degli enti locali.

La regionalizzazione del Patto di stabilità interno può quindi diventare uno strumento potente per **mettere fine alla tendenza registrata negli ultimi anni**: per rispettare il Patto di stabilità interno, **molti enti hanno agito quasi esclusivamente sulla spesa in conto capitale**, bloccando i pagamenti alle imprese, anche 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, aumentando invece 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

## Standard europei previsti dal 2013 con la nuova direttiva europea sui ritardi di pagamento

Da anni, le indagini realizzate dall'Ance evidenziano che **la situazione di estrema sofferenza nei pagamenti dei lavori pubblici è anche determinata da una legislazione nazionale inadeguata**, che risulta essere tra le più penalizzanti d'Europa per le imprese.

In caso di ritardo della Pubblica Amministrazione, i nostri principali *partners* europei applicano infatti sanzioni due a tre volte più elevate.

Ad esempio, le sanzioni applicate in **Francia** e **Spagna**, che già hanno termini di pagamento più brevi rispetto all'Italia, sono circa tre volte più elevate rispetto alle sanzioni applicate nel nostro Paese.

### I PAGAMENTI NEI LAVORI PUBBLICI IN ALCUNI PAESI EUROPEI

	Termini di pagamento (numero di giorni calendari)	Interessi in caso di ritardato pagamento	Indicatore del livello di sanzione in caso di ritardo della P.A.* (Base Italia=1)
Francia	30 giorni	8,00%	2,6
Germania	21 giorni** (intermedio) 60 giorni (pagam. finale)	6,00%	2,0
Italia	75 giorni (intermedio) 90 giorni (pagam. finale)	2,5% nei primi 120 giorni*** 5,27% successivamente	1,0
Spagna	40 giorni	8,00%	2,6

\* L'indicatore è stato calcolato sulla base degli interessi che la Pubblica Amministrazione deve pagare per un ritardo di 151 giorni (ritardo medio registrato in Italia nel secondo semestre 2012 secondo i risultati dell'indagine Ance).

\*\* La normativa tedesca prevede un termine di 18 giorni lavorativi (3 settimane) per i pagamenti intermedi. Il termine di 21 giorni calendari 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 2,5% 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 ottobre 2012, 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 nel secondo semestre 2012, per i contratti tra imprese e la Pubblica amministrazione*

*Elaborazione Ance su documenti ufficiali*

L'attuale sistema sanzionatorio è ben lontano dal garantire alle imprese che realizzano lavori pubblici adeguati livelli di risarcimento, in grado di compensare i maggiori costi sostenuti dalle imprese per fare credito alle Amministrazioni Pubbliche.

Da questo punto di vista, **l'applicazione della nuova direttiva europea sui ritardati pagamenti può consentire di dare una spinta al miglioramento dell'efficienza della Pubblica Amministrazione e garantire allo stesso tempo un migliore livello di indennizzo per le imprese di costruzioni che subiscono ritardi nei pagamenti per contratti di lavori.**

La direttiva è stata recepita in Italia con il decreto legislativo 9 novembre 2012, n. 192.

Per quanto riguarda i **contratti tra imprese e Pubbliche Amministrazioni**, la nuova normativa prevede un termine standard di pagamento di 30 giorni, con la facoltà per le parti di pattuire, per iscritto, un diverso termine di pagamento fino ad un massimo di 60 giorni, se giustificato in particolare dalla natura o dall'oggetto del contratto. La nuova normativa introduce anche nuovi indennizzi per le imprese in caso di ritardato pagamento della P.A.. Le Pubbliche Amministrazioni debitrice sono infatti tenute a corrispondere interessi moratori su base giornaliera ad un tasso di interesse pari al tasso

applicato dalla BCE alle più recenti operazioni di rifinanziamento all'inizio del semestre -1% nel secondo semestre 2012-, maggiorato dell'8%; ciò, senza che sia necessaria la costituzione in mora e quindi sin dal 1° giorno di ritardo.

In caso di ritardo della P.A., le imprese creditrici hanno anche diritto, salva la prova del maggior danno, ad un risarcimento forfettario di un importo pari a 40 euro.

### **RAFFRONTO TRA LE NORMATIVE EUROPEA E NAZIONALE IN MATERIA SUI RITARDATI PAGAMENTI NEI LAVORI PUBBLICI**

	<b>NUOVA LEGISLAZIONE</b> <i>per i contratti sottoscritti dal 1/1/2013</i>	<b>ATTUALE LEGISLAZIONE</b> <i>per i contratti sottoscritti fino al 31/12/2012</i>
<b>Termini di pagamento</b>	<b>30 giorni</b> possibilità di derogare fino a 60 giorni	<b>75 giorni</b>
<b>Indennizzi</b>		
<i>A- Interessi maggiorati per ritardato pagamento</i>	<b>Tasso di riferimento + 8%</b> <b>Nel 2012 ⇒ 9%</b>	<b>Tassi definiti con decreti ministeriali</b> <b>Nel 2012 ⇒ tra il 2,5% ed il 5,27%</b>
<i>B- Costi amministrativi e burocratici</i>	<b>40 euro</b>	<b>-</b>

*Elaborazione Ance su documenti ufficiali*

Le suddette regole si applicano ai contratti sottoscritti a partire dal 1° gennaio 2013 e possono consentire di evitare un ulteriore aumento dell'importo dei ritardati pagamenti nel settore dei lavori pubblici.





## I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA

Tra il 2003 ed il 2011 il mercato dei lavori pubblici ha perso in termini reali il 36,0% dell'importo posto in gara, -17% in valori correnti, e il 63,1% del numero di pubblicazioni.

La caduta non si arresta nel 2012, e **nei primi nove mesi dell'anno** il mercato fa registrare un'ulteriore **calo del 21,9% nei valori a base d'asta in termini reali** (-20,3% in valori correnti), pari a circa 3,7 miliardi di euro in meno rispetto all'analogo periodo 2011, a fronte di una riduzione **del 12% nel numero di pubblicazioni**.

**BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA**  
*Importi in milioni di euro*

Anni	Numero	Importo	
		Valori correnti	Valori a prezzi 2011
2003	36.768	31.627	41.005
2004	32.556	32.107	40.010
2005	31.676	31.412	37.546
2006	29.277	26.126	30.191
2007	26.861	26.850	29.869
2008	24.574	29.144	31.330
2009	16.354	29.258	31.112
2010	15.528	26.697	27.775
2011*	13.566	26.259	26.259
2011**	13.564	20.530	20.530
<i>Primi 9 mesi 2012***</i>	<i>9.152</i>	<i>14.500</i>	<i>14.217</i>

**BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA**  
*Var. % rispetto all'anno precedente*

Anni	Numero	Importo	
		Valori correnti	Valori a prezzi 2011
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	0,4	-0,7
2010	-5,1	-8,8	-10,7
2011*	-12,6	-1,6	-5,5
2011**	-12,6	-15,9	-19,1
<i>Primi 9 mesi 2012***</i>	<i>-12,0</i>	<i>-20,3</i>	<i>-21,9</i>
<b>2011/2003</b>	<b>-63,1</b>	<b>-17,0</b>	<b>-36,0</b>

\*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; e il bando da 2,7 miliardi pubblicato a dicembre 2011 da Autostrade del Lazio, per l'affidamento in concessione delle attività di progettazione, realizzazione e gestione del Corridoio Intermodale Roma - Latina e collegamento Cisterna - Valmontone.

\*\*Al netto del bando da 2,3 miliardi di euro pubblicato a Giugno 2010 da Autostrada Pedemontana Lombarda SPA; del bando da 3 miliardi pubblicato a settembre 2011 dall'ANAS; e del bando da 2,7 miliardi pubblicato a dicembre 2011 da Autostrade del Lazio.

\*\*\*Comprende il bando da 1,9 miliardi di euro pubblicato a febbraio 2012 dalla regione Veneto, per la progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione, in regime di concessione, dell'Autostrada regionale Medio Padana Veneta Nogara.

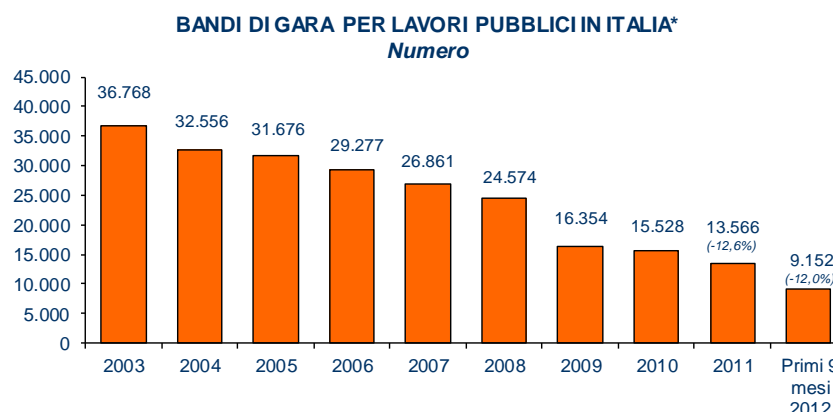
La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 euro a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando).

Il decreto legge 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).

Elaborazione Ance su dati Infoplus

La riduzione del numero di bandi pubblicati è stata progressiva nel corso degli anni: tra il 2003 ed il 2011, i bandi pubblicati sono passati dagli oltre 36 mila del 2003, alle 13 mila pubblicazioni del 2011, ed il numero è destinato a scendere ulteriormente nel 2012 (-12% nei primi nove mesi dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2011).

Il calo del numero di gare è stato particolarmente pronunciato a partire dal 2009, con una flessione del 33,4% rispetto al 2008. Sulla sensibile riduzione 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*. Con il decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), la soglia è stata inoltre elevata da 500.000 a 1.000.000 di euro.



\*Relativi ai bandi di gara soggetti a pubblicazione  
Elaborazioni Ance su dati Infoplus

Il maggior ricorso alla procedura negoziata senza pubblicazione del bando ha perciò sottratto un gran numero di gare alla rilevazione *Ance-Infoplus*, relativa ai bandi di gara soggetti a pubblicazione. Pertanto, a decorrere dal 2009 i dati relativi ai bandi pubblicati non sono perfettamente omogenei con quelli degli anni passati, in quanto sottostimano i lavori di importo inferiore a 500 mila euro fino ad aprile 2011 e i lavori di importo inferiore a 1 milione di euro a decorrere da maggio 2011.

### Dinamiche del mercato dei lavori pubblici per classi d'importo

Prosegue anche nel 2012 la fase di deterioramento della domanda di lavori pubblici, che coinvolge piccoli, medi e grandi lavori.

Più in dettaglio, similmente a quanto sperimentato negli ultimi quattro anni, i primi nove mesi del 2012 risultano caratterizzati da forti riduzioni in valore per le classi fino a 6,2 milioni di euro. La classe dei *lavori fino a 500 mila euro* cala del 5,1% in valore rispetto ai primi nove mesi del 2011, mentre per le classi da *500 mila a 1 milione* e da *1 a 6,2 milioni*, i cali sono rispettivamente del -33,3% e del -19% in valore (-31,7% e -20% nel numero di pubblicazioni).

*Come detto, sulla riduzione delle classi inferiori al milione di euro ha certamente inciso l'accelerazione del ricorso alla procedura negoziata senza pubblicazione del bando. Da un confronto con l'ultimo dato disponibile dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, che comprende sia i bandi soggetti a pubblicazione che gli inviti, nel 2011 la classe fino a 1 milione di euro risulta in diminuzione dell'11,0% nel numero e dell'8,0% in valore (nel confronto, il dato Ance-Infoplus indica -13,3% nel numero e -18,7% nell'importo). Pertanto, nel 2011, anche prendendo in considerazione gli inviti, la domanda pubblica per i lavori sotto il milione di euro registra un calo rilevante.*

Con riferimento ai lavori di medio e medio-grande taglio, si registrano riduzioni più contenute per la classe da 6,2 a 18,6 milioni di euro, -2,9% in valore e -8,7% nel numero di pubblicazioni rispetto ai 9 mesi del 2011, e per la classe da 18,6 a 50 milioni, -12,5% in valore e -16% nel numero. Risulta, invece, in aumento la classe d'importo compreso tra 50 e 75 milioni di euro (+18% nell'importo e +16,7% nel numero di pubblicazioni).

Registrano cali intensi la classe di lavori *da 75 a 100 milioni di euro*, -66,6% in valore e nel numero di pubblicazioni rispetto ai primi nove mesi del 2011, e la classe di lavori

oltre i 100 milioni, in diminuzione di oltre 26 punti percentuali sia in valore che nel numero.

**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		2011**		Primi 9 mesi 2012	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Fino a 500.000	17.462	3.391	10.447	1.865	9.724	1.760	8.625	1.466	6.201	1.058
500.001 - 1.000.000	3.117	2.216	2.373	1.725	2.390	1.741	1.882	1.379	1.036	745
1.000.001 - 6.197.000	3.472	7.787	2.969	6.875	2.938	6.771	2.593	6.049	1.620	3.855
6.197.001 - 18.592.000	379	3.748	413	4.098	341	3.393	340	3.266	232	2.324
18.592.001 - 50.000.000	97	2.676	107	2.969	84	2.296	80	2.214	42	1.221
50.000.001 - 75.000.000	16	970	14	852	20	1.240	11	650	7	420
75.000.001 - 100.000.000	6	526	5	404	12	1.049	13	1.123	3	264
<b>Fino a 100.000.000</b>	<b>24.549</b>	<b>21.314</b>	<b>16.328</b>	<b>18.787</b>	<b>15.509</b>	<b>18.251</b>	<b>13.544</b>	<b>16.146</b>	<b>9.141</b>	<b>9.887</b>
<b>oltre 100.000.000 ***</b>	<b>25</b>	<b>7.829</b>	<b>26</b>	<b>10.471</b>	<b>19</b>	<b>8.447</b>	<b>22</b>	<b>10.113</b>	<b>11</b>	<b>4.613</b>
<i>di cui oltre 100.000.000 in Finanza di Progetto</i>	5	3.414	13	6.560	9	4.983	12	8.217	5	3.740
<b>Totale</b>	<b>24.574</b>	<b>29.144</b>	<b>16.354</b>	<b>29.258</b>	<b>15.528</b>	<b>26.697</b>	<b>13.566</b>	<b>26.259</b>	<b>9.152</b>	<b>14.500</b>
<i>Totale al netto dei lavori sopra 100 mln in Finanza di Progetto</i>	24.569	25.730	16.341	22.698	15.519	21.714	13.554	18.042	9.147	10.759

**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		2011**		Primi 9 mesi 2012	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Fino a 500.000	-10,0	-6,8	-40,2	-45,0	-6,9	-5,6	-11,3	-16,7	-4,9	-5,1
500.001 - 1.000.000	-7,6	-6,9	-23,9	-22,2	0,7	0,9	-21,3	-20,8	-31,7	-33,3
1.000.001 - 6.197.000	-2,9	0,2	-14,5	-11,7	-1,0	-1,5	-11,7	-10,7	-20,0	-19,0
6.197.001 - 18.592.000	1,6	0,3	9,0	9,4	-17,4	-17,2	-0,3	-3,8	-8,7	-2,9
18.592.001 - 50.000.000	-2,0	-5,7	10,3	10,9	-21,5	-22,7	-4,8	-3,6	-16,0	-12,5
50.000.001 - 75.000.000	0,0	-3,6	-12,5	-12,2	42,9	45,6	-45,0	-47,6	16,7	18,0
75.000.001 - 100.000.000	-25,0	-21,9	-16,7	-23,3	140,0	160,0	8,3	7,1	-66,7	-66,6
<b>Fino a 100.000.000</b>	<b>-8,6</b>	<b>-3,3</b>	<b>-33,5</b>	<b>-11,9</b>	<b>-5,0</b>	<b>-2,9</b>	<b>-12,7</b>	<b>-11,5</b>	<b>-12,0</b>	<b>-17,1</b>
<b>oltre 100.000.000 ***</b>	<b>78,6</b>	<b>63,1</b>	<b>4,0</b>	<b>33,7</b>	<b>-26,9</b>	<b>-19,3</b>	<b>15,8</b>	<b>19,7</b>	<b>-26,7</b>	<b>-26,4</b>
<i>di cui oltre 100.000.000 in Finanza di Progetto</i>	66,7	126,0	160,0	92,1	-30,8	-24,0	33,3	64,9	-44,4	-25,1
<b>Totale</b>	<b>-8,5</b>	<b>8,5</b>	<b>-33,4</b>	<b>0,4</b>	<b>-5,1</b>	<b>-8,8</b>	<b>-12,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-12,0</b>	<b>-20,3</b>
<i>Totale al netto dei lavori sopra 100 mln in Finanza di Progetto</i>	-8,5	1,5	-33,5	-11,8	-5,0	-4,3	-12,7	-16,9	-12,0	-18,5

\* 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 legge 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; e a dicembre 2011 pubblicato da Autostrade del Lazio un bando da 2,7 miliardi, per l'affidamento in concessione delle attività di progettazione, realizzazione e gestione del Corridoio Intermodale Roma - Latina e collegamento Cisterna - Valmontone; a febbraio 2012 pubblicato dalla regione Veneto un bando da 1,9 miliardi di euro, per la progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione gestione, in regime di concessione, dell'Autostrada regionale Medio Padana Veneta Nogara.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

*Sul totale dei bandi di gara per lavori pubblici, l'incidenza delle procedure di finanza di progetto (progettazione, costruzione e gestione di lavori pubblici) è cresciuta molto in termini di importo nel corso degli ultimi anni, anche per effetto del progressivo ridimensionamento delle gare affidate tramite la disciplina "tradizionale" dell'appalto pubblico di sola esecuzione. In particolare, la realizzazione di opere pubbliche di valore superiore ai 100 milioni di euro risulta sempre più spesso affidata con la procedura di finanza di progetto.*

Con riferimento al valore posto in gara, nei grafici a pagina seguente si riporta l'andamento dal 2003 ai primi nove mesi del 2012 dei bandi di gara per lavori pubblici in Italia a valori correnti e a prezzi 2011, suddividendo il mercato tra i bandi sopra e sotto i 100 milioni di euro. Per la classe dei bandi sopra i 100 milioni di euro è previsto un ulteriore dettaglio indicante, per ciascun anno, l'ammontare affidato con la disciplina "tradizionale" dell'appalto di sola esecuzione e l'ammontare affidato in *project financing*.

Nel periodo in esame, si riscontra a partire dal 2009 un maggior ricorso alla finanza di progetto per le gare di importo superiore ai 100 milioni di euro, fattore che nel 2011 aveva permesso di contenere il calo della domanda di lavori pubblici.

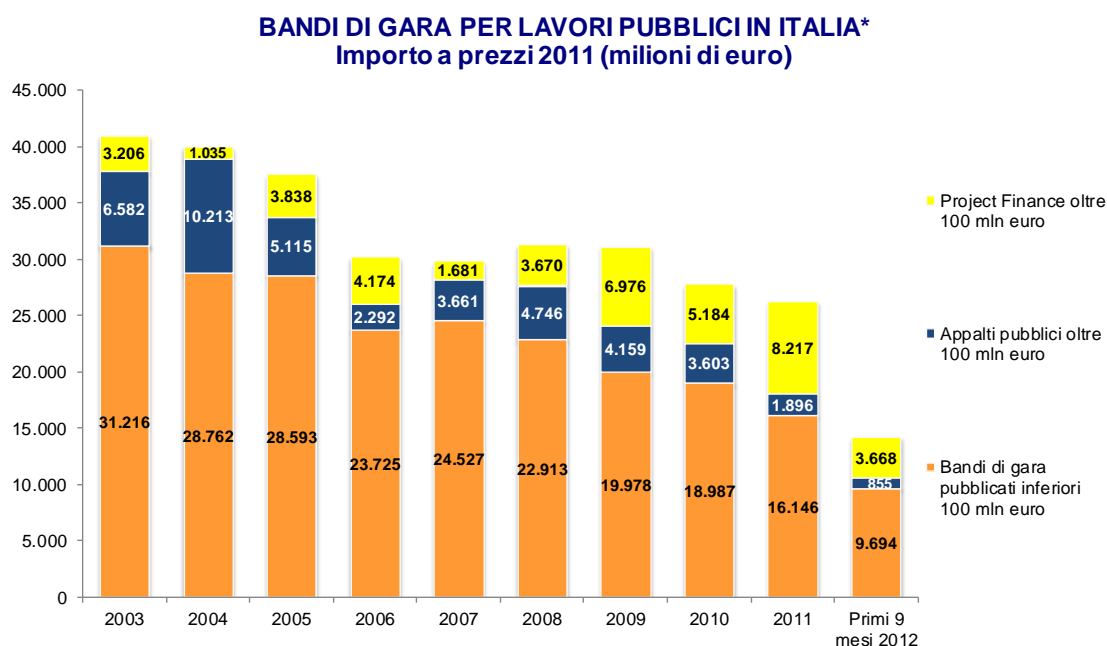
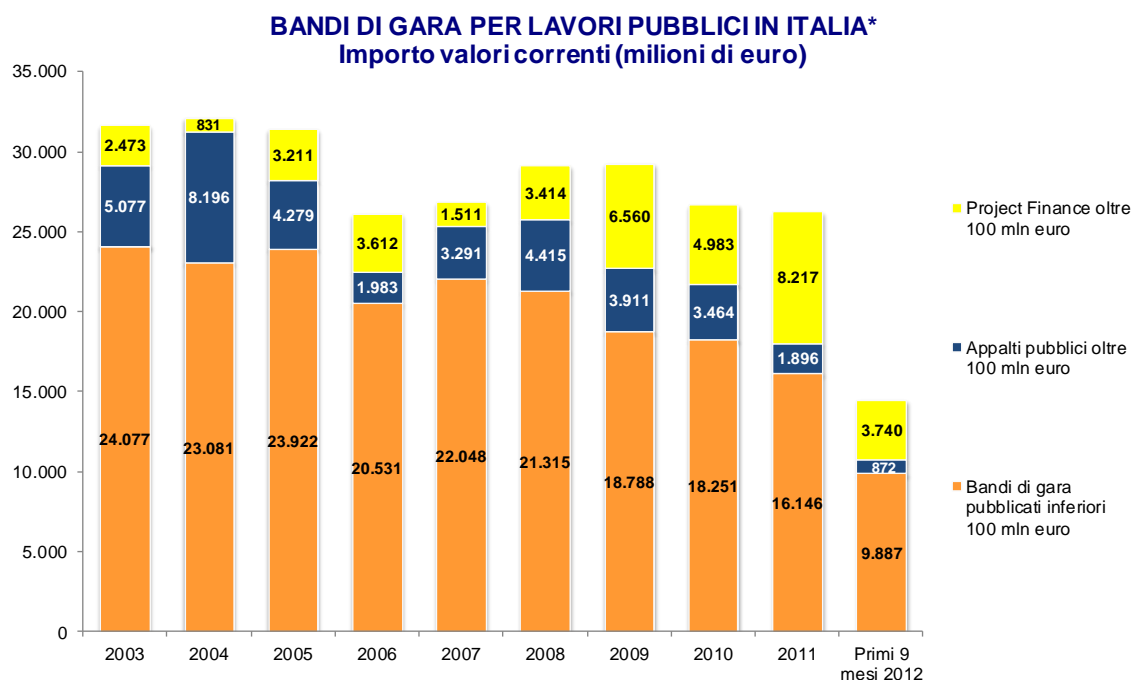
Tra le gare oltre i 100 milioni di euro, infatti, nel 2011 gli appalti pubblici "tradizionali" diminuiscono in valore del -44,4%, a fronte di un incremento del 64,9% delle gare in *project financing*<sup>19</sup>.

Nei primi nove mesi del 2012, invece, tra le gare oltre i 100 milioni il calo coinvolge in egual misura tanto gli appalti pubblici "tradizionali" (-31,3% in valore), quanto le gare in *project financing*<sup>20</sup>, che perdono il 25,1% in valore rispetto all'analogo periodo precedente.

---

<sup>19</sup> In particolare, tra i bandi pubblicati nel 2011, si segnalano la gara da 3 miliardi di euro pubblicata a settembre 2011 dall'ANAS, per il rinnovo della concessione relativa agli interventi di adeguamento e di manutenzione straordinaria dell'Autostrada A22 Brennero-Modena e la gara da 2,7 miliardi pubblicata a dicembre 2011 da Autostrade del Lazio, per l'affidamento in concessione delle attività di progettazione, realizzazione e gestione del Corridoio Intermodale Roma - Latina e collegamento Cisterna - Valmontone.

<sup>20</sup> Tra i bandi pubblicati nei primi nove mesi del 2012, si segnalano tre gare di importo rilevante in regime di finanza di progetto: la pubblicazione da parte della regione Veneto di un bando da 1,9 miliardi di euro, per la progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione gestione, in regime di concessione, dell'Autostrada regionale Medio Padana Veneta Nogara; e due bandi dell'ANAS, il primo da 683 milioni di euro per l'affidamento in Concessione delle attività di costruzione, gestione e manutenzione dell'Autostrada A21 Piacenza-Cremona-Brescia; ed il secondo da 799 milioni di euro, per l'affidamento in Concessione delle attività di gestione e manutenzione dell'autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno.



\*Relativi ai bandi di gara soggetti a pubblicazione

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 legge 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).

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Avcp

## Enti appaltanti

Disarticolando i bandi di gara pubblicati tra gennaio e settembre 2012 per ente appaltante, si osserva una flessione generalizzata di tutti gli enti ad esclusione delle

regioni, la cui crescita in valore (+432%) è essenzialmente dovuta ad un unico intervento infrastrutturale di importo significativo.

## BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER ENTE APPALTANTE IN ITALIA

Ente appaltante	Importi in milioni di euro				Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
	2011		Primi 9 mesi 2012		2010		2011		Primi 9 mesi 2012	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
<b>Amministrazioni dello Stato</b>	<b>506</b>	<b>1.756</b>	<b>378</b>	<b>645</b>	<b>21,8</b>	<b>-23,4</b>	<b>-11,1</b>	<b>39,9</b>	<b>1,3</b>	<b>-54,6</b>
<b>Enti Locali</b>	<b>9.456</b>	<b>8.369</b>	<b>6.429</b>	<b>6.300</b>	<b>-6,8</b>	<b>3,1</b>	<b>-13,2</b>	<b>-14,8</b>	<b>-11,6</b>	<b>-1,5</b>
di cui:										
- Regioni *	241	645	178	2.375	-18,4	109,3	0,8	-63,0	23,6	432,0
- Province	1.303	1.536	741	793	-19,0	-26,7	-5,9	-9,5	-28,3	-21,0
- Comuni	7.676	5.961	5.313	3.044	-4,3	-0,1	-15,4	-4,0	-9,9	-36,1
- Altri enti locali	236	228	197	88	-4,2	7,5	15,1	26,2	2,1	-51,2
<b>Enti Pubblici Non Economici</b>	<b>1.686</b>	<b>3.233</b>	<b>981</b>	<b>1.669</b>	<b>-8,7</b>	<b>-8,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>-3,6</b>	<b>-24,1</b>	<b>-33,0</b>
di cui:										
- Autorità Portuali	78	696	52	266	-29,5	-35,4	16,4	64,5	-21,2	-57,0
- Iacp (Azienda Edilizia Residenziale)	453	599	232	356	-13,2	-29,0	9,7	29,9	-33,3	-21,3
- Asl-Usl	378	698	214	314	12,1	117,8	-12,9	-42,8	-26,0	-36,6
- Università	145	387	114	238	-22,5	-34,7	-8,2	53,7	6,5	-14,3
- Ospedali	224	325	124	239	3,8	-42,7	-8,6	-33,6	-32,6	-0,2
- Altri enti pubblici non economici	408	528	245	255	-17,5	-9,1	6,8	4,2	-17,8	-36,9
<b>Enti Pubblici Economici</b>	<b>219</b>	<b>943</b>	<b>162</b>	<b>376</b>	<b>-6,4</b>	<b>-15,7</b>	<b>-6,0</b>	<b>182,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,4</b>
<b>Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (Municipalizzate)</b>	<b>719</b>	<b>1.992</b>	<b>502</b>	<b>794</b>	<b>19,8</b>	<b>-49,1</b>	<b>-30,1</b>	<b>-32,8</b>	<b>-13,4</b>	<b>-48,5</b>
<b>Società a Partecipazione Pubblica (comprese le società concessionarie)</b>	<b>890</b>	<b>9.517</b>	<b>630</b>	<b>4.365</b>	<b>-11,4</b>	<b>10,1</b>	<b>-10,6</b>	<b>14,2</b>	<b>-2,8</b>	<b>-22,5</b>
di cui:										
- Ferrovie **	210	1.888	192	925	8,8	-12,4	-25,8	58,1	19,3	-29,7
- ANAS ***	530	3.922	332	2.625	-15,1	6,7	3,5	5,7	-7,5	-23,4
- Altre società a partecipazione pubblica	70	338	52	395	-23,3	-46,3	-11,4	-33,6	-8,8	34,6
- Società concessionarie per Autostrade	80	3.369	54	419	-22,9	64,1	-33,9	15,4	-23,9	-30,0
<b>Società Concessionarie di Servizi</b>	<b>46</b>	<b>264</b>	<b>45</b>	<b>201</b>	<b>6,0</b>	<b>14,5</b>	<b>-13,2</b>	<b>-8,0</b>	<b>18,4</b>	<b>-0,1</b>
<b>Altri Enti</b>	<b>44</b>	<b>184</b>	<b>25</b>	<b>150</b>	<b>2,0</b>	<b>-10,5</b>	<b>-15,4</b>	<b>-46,4</b>	<b>-26,5</b>	<b>17,3</b>
<b>Totale</b>	<b>13.566</b>	<b>26.259</b>	<b>9.152</b>	<b>14.500</b>	<b>-5,1</b>	<b>-8,8</b>	<b>-12,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-12,0</b>	<b>-20,3</b>

\* A febbraio 2012 pubblicato dalla regione Veneto un bando da 1,9 miliardi di euro, per la progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione gestione, in regime di concessione, dell'Autostrada regionale Medio Padana Veneta Nogara.

\*\* L'ente "Ferrovie" comprende: Fs Spa, Rfi, Italferr, Tav, Grandi Stazioni, Centostazioni, Metropolis, Concessionarie Fs, Cepav.

\*\*\* 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; a febbraio 2012 pubblicato dall'ANAS un bando da 683 milioni di euro per l'affidamento in Concessione delle attività di costruzione, gestione e manutenzione dell'Autostrada A21 Piacenza-Cremona-Brescia; ad agosto 2012 pubblicato dall'ANAS un bando da 799 milioni di euro per l'affidamento in Concessione delle attività di gestione e manutenzione dell'autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno. Rispetto a questi bandi, occorre evidenziare che fino al 30 settembre 2012, l'Anas è stato l'ente concedente della rete autostradale a pedaggio. Dal 1° ottobre 2012, tale competenza è stata trasferita al Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti, in base al D.L. n. 98/2011 e al D.L. n. 216/2011 e s.m.i.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Si tratta del bando pubblicato dalla regione Veneto da 1,9 miliardi di euro per la progettazione, costruzione e gestione, in regime di concessione, dell'Autostrada regionale Medio Padana Veneta Nogara. Al netto di tale bando, invece, l'incremento delle regioni risulta più contenuto, +6,3% in valore rispetto ai primi nove mesi del 2011. Nei primi nove mesi del 2012, il valore posto in gara risulta diminuire sensibilmente per le Amministrazioni dello Stato (-54,6% a fronte di un +1,3% nel numero di pubblicazioni) e per le società del settore dei servizi pubblici locali (ex

municipalizzate), le quali perdono il 13,4% delle pubblicazioni e il 48,5% del valore rispetto all'analogo periodo 2011.

Con riferimento alle altre stazioni appaltanti, i comuni e le province, per effetto delle misure di contenimento della spesa pubblica e in particolare del patto di stabilità interno, sperimentano notevoli cali nel numero di avvisi pubblicati (tra gennaio e settembre 2012, rispettivamente -9,9% e -28,3%) e nell'importo posto in gara (-36,1% e -21,0%).

Tra le società a partecipazione pubblica, il valore posto in gara risulta diminuire sensibilmente per le concessionarie autostradali, che nei primi nove mesi del 2012 sperimentano una contrazione del -30% nell'importo messo in gara, tuttavia, sul risultato pesa la pubblicazione ad agosto 2011 di un bando dell'Autocamionale della Cisa da 322 mila euro, per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione lavori relativi al Corridoio plurimodale Tirreno-Brennero. Anche Ferrovie e Anas, rispetto ai primi nove mesi del 2011, perdono, rispettivamente, il 29,7% e il 23,4% del valore posto in gara.

### 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, che tenga in considerazione anche i lavori non soggetti a pubblicazione, si effettua un confronto tra i dati *Ance-Infoplus* relativi ai 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, disponibili fino al 2011<sup>21</sup>.

Come già detto, sui dati *Ance-Infoplus* riferiti ai bandi pubblicati incide l'applicazione della legge 201/2008, la quale ha elevato da 100 mila euro a 500 mila euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata. Con il decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), la soglia è stata inoltre elevata da 500.000 a 1.000.000 di euro.

Si è perciò scelto di integrare i dati della rilevazione *Ance-Infoplus* con i dati dell'Autorità per la vigilanza, per gli anni 2009 e 2010 e per il primo semestre 2011 relativi al valore complessivo dei lavori di importo compreso tra 150 mila e 500 mila euro; e per il secondo semestre 2011 relativo al valore dei lavori tra 150 mila e 1 milione di euro.

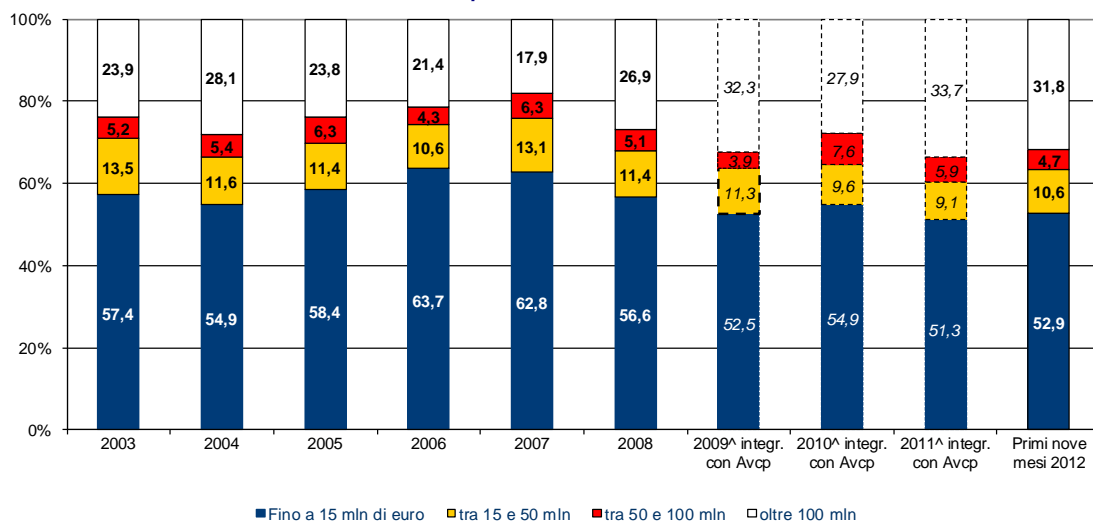
L'integrazione dei dati *Ance-Infoplus* con la stima dei bandi e degli inviti non soggetti a pubblicazione inferiori al milione di euro, aumenta l'ammontare complessivo dei bandi di gara di circa il 10% nel 2009, del 13% nel 2010 e del 15% nel 2011. L'integrazione garantisce pertanto una maggior copertura, pur confermando le caratteristiche strutturali del mercato come risultanti dalla banca dati *Ance-Infoplus*.

<sup>21</sup> Secondo gli ultimi dati disponibili dell'Avcp, nel 2011 la variazione annua in valore delle gare bandite è pari al -12,5%, risultando perciò maggiore rispetto alla rilevazione *Ance-Infoplus* (-1,6%). Questa differenza è dovuta al fatto che il dato dell'Avcp -a differenza della banca dati *Ance Infoplus* che si basa sui bandi soggetti a pubblicazione- fa riferimento alle procedure di affidamento "perfezionate" superiori a 150.000 euro.

Il dato dell'Avcp non comprende pertanto la gara da 2,7 miliardi di euro bandita il 22/12/2011 da Autostrade del Lazio in quanto non "perfezionata": al netto di questa gara, secondo dati *Ance Infoplus* nel 2011 il calo risulta pari all'11,8%, in linea con quello rilevato dall'Avcp.

**Nota:** Per "perfezionate" si intendono le procedure di gara attivate dalle stazioni appaltanti mediante apposita comunicazione all'Avcp, per la quali è stato pubblicato il bando (nel caso di procedura aperta) ovvero è stata inviata la lettera di invito (nel caso di procedura ristretta o di procedura negoziata con e senza previa pubblicazione del bando).

**BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA**  
*Composizione % sul valore*



<sup>^</sup>Integrazione dei dati Ance con dati Avcp (bandi e inviti) per il 2009, il 2010 e il I° semestre 2011 relativo alla classe 150.000-500.000 euro; per il II° semestre 2011 relativo alla classe 150.000-1.000.000

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Avcp

Anche con l'integrazione dei bandi e inviti rilevati dall'Avcp, infatti, la struttura percentuale della domanda di lavori pubblici risulta sostanzialmente analoga a quella risultante dalla banca dati *Ance-Infoplus*.

Nel 2011, dai dati *Ance-Infoplus* con l'*integrazione dei dati Avcp*, la quota dei lavori sotto i 15 milioni risulta pari al 51,3% della domanda; i lavori d'importo compreso tra 15 e 50 milioni e tra 50 e 100 milioni rappresentano, rispettivamente, il 9,1% e il 5,9%; mentre la quota dei lavori oltre i 100 milioni risulta pari a circa il 33,7% della domanda.

Anche nei primi nove mesi del 2012, secondo i dati *Ance-Infoplus*, la composizione della domanda di lavori risulta simile a quella degli anni trascorsi. I lavori sotto i 15 milioni compongono il 52,9% della domanda; i lavori d'importo compreso tra 15 e 50 milioni rappresentano il 10,6%; la classe tra 50 e 100 milioni rappresenta il 4,7%; infine, la quota dei lavori oltre i 100 milioni risulta pari al 31,8% della domanda.



**BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI DI IMPORTO SUPERIORE AI 100 MILIONI DI EURO PUBBLICATI TRA GENNAIO E SETTEMBRE 2012**

Data	Ente appaltante	Importo	Descrizione bando	Regione	Città	Tipo bando
02/02/2012	REGIONE DEL VENETO	1.901.490.091	PROCEDURA RISTRETTA: Redazione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e successiva gestione, in regime di concessione, dell'Autostrada regionale Medio Padana Veneta Nogara - Mare Adriatico nonche' progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del collegamento ad ovest con la A22 del Brennero	VENETO	ROVIGO; VERONA	Costruzione autostrada
14/08/2012	ANAS S.P.A.	799.200.000	PROCEDURA RISTRETTA: affidamento in concessione delle attivita' di gestione e manutenzione dell'autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno di Km 51,6, nonche' il completamento della realizzazione di tutti gli interventi previsti nella convenzione sottoscritta in data 28 luglio 2009 tra l'Anas spa e la societa' Autostrade Meridionali spa.	CAMPANIA	AVELLINO; BENEVENTO; CASERTA; NAPOLI; SALERNO	Gestione e manutenzione autostrada
14/06/2012	ANAS S.P.A.	683.000.000	PROCEDURA RISTRETTA: Affidamento in Concessione delle attivita' di costruzione, gestione e manutenzione dell'Autostrada A21 Piacenza-Cremona-Brescia e diramazione per Fiorenzuola d'Arda (PC) di km 88,6, compreso il completamento della realizzazione di tutti gli interventi previsti nella convenzione sottoscritta in data 7 novembre 2007 tra l'ANAS S.p.A. e la Societa' Autostrade Centro Padane S.p.A.	LOMBARDIA; EMILIA	BERGAMO; BOLOGNA; BRESCIA; COMO; CREMONA; FORLI'; FERRARA; LECCO; LODI; MONZA; MILANO; MANTOVA; MODENA; PIACENZA; PARMA; PAVIA; RAVENNA; REGGIO EMILIA; RIMINI; SONDRIO; VARESE	Lavori stradali
14/08/2012	ANAS S. P. A.	226.198.553	PROCEDURA RISTRETTA: Progettazione ed esecuzione.Accessibilita' Valtellina. Lotto primo - SS 36 - Variante di Morbegno dallo svincolo di Fuentes allo svincolo del Tartano. Secondo Stralcio (dallo svincolo di Cosio allo Svincolo di Tartano).	LOMBARDIA	COSIO VALTELLINO; DAZIO; MORBEGNO; CIVO; TRAONA	Lavori di costruzione di condutture
19/06/2012	CAPO D'ANZIO S.P.A.	191.000.000	PROCEDURA DI GARA NON DICHIARATA: avviso per la ricezione di manifestazioni di interesse per la realizzazione e gestione commerciale del nuovo porto di Anzio.	LAZIO	ANZIO	Gestione porto
23/04/2012	REGIONE DEL VENETO	165.777.580	PROCEDURA RISTRETTA: Affidamento in concessione della progettazione, definitiva ed esecutiva, e la realizzazione della tratta, in nuova sede, tra carceri/localita' palugana, in provincia di padova, e s. vito di legnago, in provincia di verona, oltre all'ammodernamento delle due tratte esistenti della sr 10, in prosecuzione ad est ed a ovest del tratto in nuova sede, con gestione di tutta la tratta della nuova strada regionale sr 10 padana inferiore (tratto in nuova sede, da realizzare, e tratto esistente, da ammodernare) compresa tra le strade statali ss 16 adriatica e ss 434 transpolesana	VENETO	PADOVA; VERONA; VENEZIA MESTRE	Costruzione strade e autostrade
26/03/2012	SATAP S.P.A.	155.800.633	PROCEDURA RISTRETTA: Interventi di ammodernamento e di adeguamento dell'autostrada Torino - Milano tronco II lotto 2.2 dalla pk 105+520 alla pk 121+000.	LOMBARDIA	MILANO	Costruzione di autostrade
14/09/2012	RFI S.P.A.	152.483.040	PROCEDURA RISTRETTA: ACCM e SCC-M per il nodo di Roma. Progettazione ed esecuzione di apparati centrali computerizzati multistazione (ACCM) e sistema di comando e controllo (SCC-M) degli impianti di stazione e di linea compresi nelle tratte Roma Tiburtina - Orte, Ciampino - Colleferro, Roma Casilina - Campoleone - Nettuno, compreso il controllo degli impianti costituenti il Nodo ferroviario di Roma, di impianti SCMT, telecomunicazioni, alimentazione MT/BT, RED, security, HVAC, fabbricati tecnologici periferici e di posto centrale per il contenimento delle apparecchiature, nuovi sottopassaggi viaggiatori, nonche' interventi di armamento ed agli impianti di trazione elettrica articolato nel seguente dettaglio: Modulo funzionale A (Orte - Roma Tiburtina)	LAZIO	ROMA	Lavori di segnaletica ferroviaria
25/09/2012	ANAS S.P.A.	117.862.951	PROCEDURA RISTRETTA: Progettazione e lavori. Adeguamento al tipo B (4 corsie) dell'itinerario Sassari-Olbia. Lotto 3 dal km 24+200 al km 36+100	SARDEGNA	OSCHIRI; OZIERI	Adeguamento itinerario
29/05/2012	AUTORITA' PORTUALE DI SALERNO	116.925.587	PROCEDURA APERTA: Progettazione esecutiva ,coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori per la realizzazione del 1° Stralcio-2° Lotto dell'intervento denominato Salerno Porta Ovest.	CAMPANIA	SALERNO	Lavori porta ovest
22/02/2012	ANAS S.P.A.	102.966.998	PROCEDURA RISTRETTA ACCELERATA: Adeguamento al tipo B (4 corsie) dell'itinerario Sassari -Olbia - lotto 7 dal km 61+450 al km 68+600 - progettazione esecutiva ed esecuzione, ai sensi dell'art. 53 comma 2 lett. c) del D.Lgs. 163/06 e ss.mm.ii., sulla base del progetto preliminare avanzato come definito dall'ordinanza n. 741/64 del 16.12.2011 del commissario delegato e in deroga per la parte relativa all'acquisizione del progetto definitivo in fase di gara e alle disposizioni strettamente correlate contenute nel D.P.R. 207/2010 e nel D.M. 145/2000.	SARDEGNA	MONTI	Lavori stradali

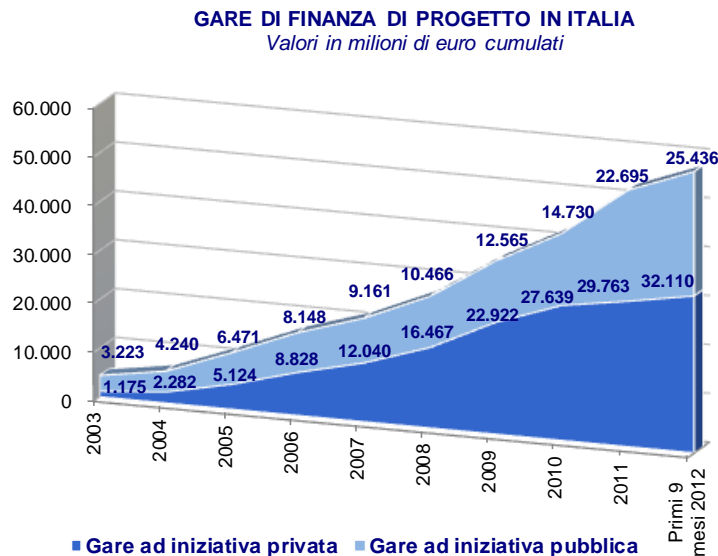
Elaborazione Ance su dati Infoplus



## IL MERCATO DEL PROJECT FINANCING IN ITALIA

Dal momento della sua introduzione nell'ordinamento italiano, la finanza di progetto ha dimostrato grandi potenzialità come strumento a disposizione della Pubblica Amministrazione per l'adeguamento infrastrutturale del territorio nazionale.

**Nel periodo tra il 2003 e i primi 9 mesi del 2012 sono state bandite 4.439 gare in project financing per un importo complessivo di 57.546 milioni di euro**, di cui 32.110 milioni di euro per gare ad iniziativa del promotore e 25.436 milioni di euro per gare ad iniziativa pubblica.

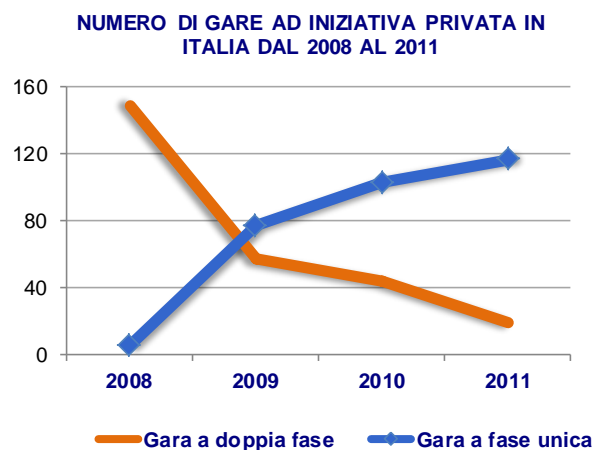


Elaborazione ANCE su dati INFOPIEFIE.IT promosso da UNIONCAMERE/CIPE-UTFP/ANCE e realizzato da CRESME Europa Servizi

Dopo l'introduzione della procedura di gara a fase unica, avvenuta con il Terzo Decreto Correttivo dei contratti pubblici nell'ottobre 2008, si nota una netta preferenza per tale tipologia di gara a discapito della gara con doppia fase.

Il mercato sembra, quindi, apprezzare la maggiore semplicità dell'iter procedurale della gara a fase unica.

Peraltro, tale procedura viene usata soprattutto per le gare di importo piccolo-medio, mentre per le gare di importo maggiore si continua a preferire la doppia fase o la gara ad iniziativa pubblica.



Elaborazione Ance su dati Infopieffe.it promosso da Unioncamere/Cipe-UTFP/Ance e realizzato da Cresme Europa Servizi

I dati relativi ai primi 9 mesi del 2012 mostrano ancora un andamento positivo nel numero di gare pubblicate ma non nell'importo.

## GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA

Importi in milioni di euro

	2009		2010		2011		Primi 9 mesi 2012	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Gare ad iniziativa privata	134	6.455	147	4.717	139	2.124	112	2.346
Gara a fase unica	77	2.658	103	2.002	117	1.116	81	338
Gara doppia fase	57	3.796	44	2.715	20	997	15	1.976
Gara comma 19	-	-	-	-	2	11	16	32
Gare ad iniziativa pubblica	354	2.099	619	2.165	431	7.964	504	2.741
<b>Totale gare di finanza di progetto</b>	<b>488</b>	<b>8.553</b>	<b>766</b>	<b>6.882</b>	<b>570</b>	<b>10.089</b>	<b>616</b>	<b>5.087</b>
<b>Totale al netto delle gare con importo &gt; 500 milioni di euro</b>	<b>485</b>	<b>3.959</b>	<b>761</b>	<b>2.813</b>	<b>567</b>	<b>3.558</b>	<b>613</b>	<b>1.704</b>
<b>Var. % rispetto allo stesso periodo all'anno precedente</b>								
Gare ad iniziativa privata	-13,5	45,8	9,7	-26,9	-5,4	-55,0	-3,4	28,8
Gara a fase unica	1.183,3	13.395,0	33,8	-24,7	13,6	-44,2	-18,2	-59,8
Gara doppia fase	-61,7	-13,8	-22,8	-28,5	-54,5	-63,3	-6,3	101,2
Gara comma 19	-	-	-	-	-	-	1.500,0	8.184,4
Gare ad iniziativa pubblica	40,5	60,8	74,9	3,1	-30,4	267,9	54,6	-36,0
<b>Totale gare di finanza di progetto</b>	<b>19,9</b>	<b>49,3</b>	<b>57,0</b>	<b>-19,5</b>	<b>-25,6</b>	<b>46,6</b>	<b>39,4</b>	<b>-16,6</b>
<b>Totale al netto delle gare con importo &gt; 500 milioni di euro</b>	<b>19,8</b>	<b>29,6</b>	<b>56,9</b>	<b>-28,9</b>	<b>-25,5</b>	<b>26,5</b>	<b>39,3</b>	<b>-26,0</b>

Elaborazione ANCE su dati INFOPIEFEE.IT promosso da UNIONCAMERE/CIPE-UTFP/ANCE e realizzato da CRESME Europa Servizi

Rispetto ai primi 9 mesi del 2011, il numero di gare è aumentato del 40% circa, mentre il valore è diminuito del 16,6%.

La variazione positiva dell'importo delle gare ad iniziativa privata, +28,8% rispetto ai primi 9 mesi del 2011, è attribuibile alle gare a doppia fase, aumentate nel valore per effetto della pubblicazione del bando per la realizzazione e la gestione dell'Autostrada regionale Medio Padana Veneta Nogara (VR) – Mare Adriatico, di importo pari a 1.901 milioni di euro e pubblicata a febbraio 2012.

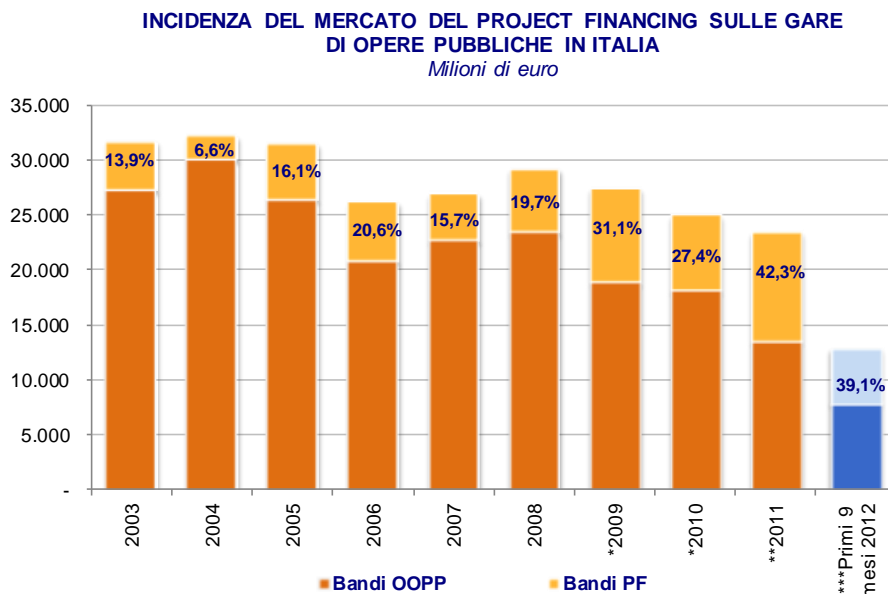
Tra le gare ad iniziativa privata, si deve particolare menzione alla procedura regolata dal comma 19 dell'art. 153, modificato dal d. lgs 70/2011, che consente agli operatori privati di proporre alla Pubblica Amministrazione interventi per la realizzazione in concessione di lavori pubblici non inseriti nella programmazione triennale, assicurando al promotore il diritto di prelazione. Le gare bandite con tale meccanismo sono passate da 2 nel primo semestre 2011, a 16 nei primi 9 mesi del 2012.

Diminuisce anche il valore delle gare ad iniziativa pubblica bandite nel periodo gennaio-settembre 2012, -36,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, nonostante la presenza di due maxi-gare (Autostrada A21 Piacenza-Cremona-Brescia,

di importo pari a 683 milioni di euro e l'Autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno, di importo pari a 799,2 milioni di euro)<sup>22</sup>.

Depurando l'analisi dalla maxi gara di importo superiore ai 500 milioni di euro, i risultati non variano. Aumentano le gare bandite, +39,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ma diminuisce l'importo, -26%.

L'importanza della finanza di progetto tra le procedure per la realizzazione di opere pubbliche emerge analizzando **la quota del project financing sul complesso dei bandi di gara**.



\* La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando) e dal \*\*2011 il decreto legge 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). Ai fini di una omogeneità dei dati relativi al project financing e ai bandi di lavori pubblici, si è proceduto ad effettuare l'incidenza delle gare di finanza di progetto sul totale dei bandi dei bandi per opere pubbliche al netto delle suddette gare.

\*\*\*Per i primi 9 mesi del 2012 l'incidenza del PF è stata calcolata maggiorando il valore dei bandi per opere pubbliche di 134 mln euro. Tale valore si riferisce ad una gara per la realizzazione e la gestione di due cimiteri nel comune di Sesto San Giovanni, che presenta un'incidenza sull'importo totale della componente lavori non preponderante. Per tale ragione non viene considerato nella banca dati Ance-Infoplus.

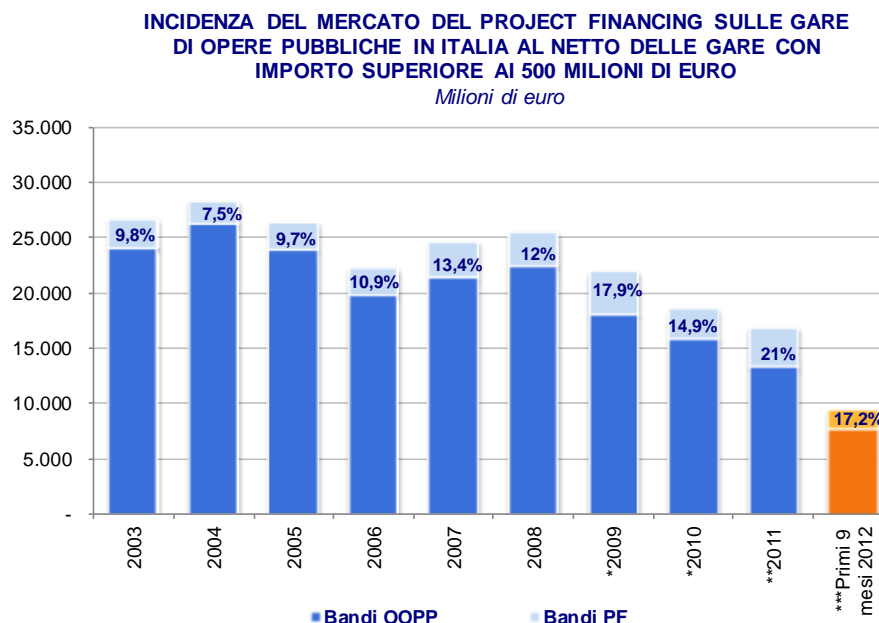
Elaborazione ANCE su dati INFOPLUS e INFOPIEF.IT promosso da UNIONCAMERE/CIPE-UTFP/ANCE e realizzato da CRESME Europa Servizi

**Dal 2003 al 2011 tale procedura ha mostrato un'incidenza importante**, passando dal 13,9% del 2003, al 15,7% del 2007, al 27,4% del 2010, fino al 42,3% del 2011. Nei primi 9 mesi del 2012 l'incidenza di atesta al 39,1%.

Tale risultato, naturalmente, è in parte spiegabile con il forte ridimensionamento del numero e dell'importo dei bandi di gara per lavori pubblici pubblicati negli ultimi anni. Tuttavia, nella quota crescente dei bandi di finanza di progetto, si può leggere un graduale consolidamento dello strumento tra quelli, più tradizionali, a disposizione della Pubblica Amministrazione.

<sup>22</sup> Nei primi 9 mesi del 2011, infatti, è stata pubblicata la gara per la realizzazione e gestione dell'Autostrada A22 Brennero-Modena, di importo pari a 3 miliardi di euro.

Depurando l'analisi dalle maxi gare di importo superiore ai 500 milioni di euro, la quota di project financing sul totale del mercato dei lavori pubblici diminuisce, pur continuando a rappresentare, un importante strumento di realizzazione delle opere pubbliche.



\* La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando) e dal \*\*2011 il decreto legge 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). Ai fini di una omogeneità dei dati relativi al project financing e ai bandi di lavori pubblici, si è proceduto ad effettuare l'incidenza delle gare di finanza di progetto sul totale dei bandi dei bandi per opere pubbliche al netto delle suddette gare.

\*\*\*Per i primi 9 mesi del 2012 l'incidenza del PF è stata calcolata maggiorando il valore dei bandi per opere pubbliche di 134 mln euro. Tale valore si riferisce ad una gara per la realizzazione e la gestione di due cimiteri nel comune di Sesto San Giovanni, che presenta un'incidenza sull'importo totale della componente lavori non preponderante. Per tale ragione non viene considerato nella banca dati Ance-Infoplus.

Elaborazione ANCE su dati INFOPLUS e INFOIEFFE.IT promosso da UNIONCAMERE/CIFE-UTFP/ANCE e realizzato da CRESME Europa Servizi

Al netto delle maxi opere, quindi, la percentuale di gare bandite tramite le procedure della finanza di progetto, rispetto al totale dei bandi per opere pubbliche, rappresenta, il 9,8% nel 2003, il 13,4% nel 2007, il 14,9% nel 2010, e il 21% nel 2011. Nei primi 9 mesi del 2012 tale incidenza si attesta al 17,2%.

Suddividendo le gare per **classi di importo**, è possibile individuare, in termini di valore, i tagli che maggiormente si prestano ad interventi di finanza di progetto e isolare gli effetti di gare di importo rilevante che, per la dimensione, rischiano di alterare l'analisi della struttura del mercato.

## FINANZA DI PROGETTO: RIPARTIZIONE PER CLASSI DI IMPORTO E INCIDENZA SUI BANDI PER OPERE PUBBLICHE IN ITALIA

Classi di importo (euro)	2010				2011				Primi 9 mesi 2012			
	Numero	Importo	Importo medio	Incid. % PF/OOPP	Numero	Importo	Importo medio	Incid. % PF/OOPP	Numero	Importo	Importo medio	Incid. % PF/OOPP
		milioni di euro				milioni di euro				milioni di euro		
Valore non disponibile	247	-	-	-	144	-	-	-	247	-	-	-
Fino a 1.000.000	239	97	0,4	-	205	82	0,4	-	181	71	0,4	-
1.000.0001 a 6.197.000	193	569	2,9	8,4	142	390	2,7	6,5	134	378	2,8	9,8
6.197.001 - 18.592.000	63	627	10,0	18,5	45	466	10,3	14,3	38	423	11,1	18,2
18.592.001 - 50.000.000	9	240	26,6	10,4	17	486	28,6	21,7	10	315	31,5	25,8
50.000.001-75.000.000	4	327	81,7	26,3	1	75	74,6	11,5	-	-	-	-
75.000.001 - 100.000.000	2	176	88,1	16,8	3	244	81,3	21,7	-	-	-	-
100.000.001 - 500.000.000	4	778	194,5	37,4	10	1.815	181,5	50,7	3	517	172,3	37,9
oltre 500.000.000	4	4.068	1.017,1	63,9	3	6.531	2.176,9	100,0	3	3.384	1.128,0	100,0
Totale	765	6.882	13,3	27,4	570	10.089	23,7	42,3	616	5.088	13,8	39,1
Valore non disponibile	247	-	-	-	144	-	-	-	247	-	-	-
1.000.000-6.197.000	432	666	1,5	8,4	347	473	1,4	6,5	315	449	1,4	9,8
6.197.001-50.000.000	72	867	12,0	15,2	62	952	15,4	17,3	48	738	15,4	20,8
50.000.000-500.000.000	10	1.281	128,1	29,3	14	2.133	152,4	39,8	3	517	172,3	25,2
oltre 500.000.000	4	4.068	1.017,1	63,9	3	6.531	2.176,9	100,0	3	3.384	1.128,0	100,0
Totale al netto dei bandi con importo > 500 milioni	761	2.813	3,7	14,9	567	3.558	6,3	21,0	613	1.704	2,8	17,2

Elaborazione ANCE su dati INFOPLUS e INFOPIEFEE.IT promosso da UNIONCAMERE/CIPE-UTFP/ANCE e realizzato da CRESME Europa Servizi

La percentuale di project financing sul totale delle opere pubbliche per la classe d'importo fino ad 1 milione di euro, non è stata calcolata dal momento che il DL 70/2011, convertito in legge il 12 luglio 2011, ha elevato da 500.000 euro ad 1 milione di euro la soglia entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata senza, cioè, pubblicazione del bando.

Concentrando l'analisi sulle altre classi di importo, si nota come, negli anni, **le procedure di project financing vengano sempre più utilizzate per le gare comprese tra i 6,2 e i 50 milioni di euro.**

Il 15,2% dei bandi per opere pubbliche nel 2010, con valore compreso tra tali classi di importo, è stato bandito con le procedure del project financing; tale valore risulta pari al 17,3% nel 2011 e al 20,8% nei primi 9 mesi del 2012.

Anche per gli **interventi di importo compreso tra i 50 e i 500 milioni di euro si fa sempre più ricorso alle procedure della finanza di progetto** che avviene, per il 29,3% dei casi nel 2010, per il 39,8% delle opere nel 2011 ed, infine, per il 25,2% delle gare nei primi 9 mesi del 2012.

**La realizzazione di opere pubbliche di valore superiore ai 500 milioni di euro avviene sempre più spesso con le procedure della finanza progetto:** nel 2011 le 3 opere di importo elevato, il collegamento stradale per il completamento circonvallatorio a Nord del Traforo delle Torricelle, l'Autostrada A22 Brennero-Modena e il Corridoio Intermodale Roma – Latina, sono state bandite con le procedure della finanza di progetto.

Anche nei primi 9 mesi del 2012, le maxi-gare prima ricordate sono state bandite tutte tramite le procedure della finanza di progetto.

Le **categorie di opere** che hanno maggiormente ricorso alla gara su proposta del promotore, nei primi 9 mesi del 2012, sono state: impianti fotovoltaici (25), cimiteri (23), impiantistica varia<sup>23</sup> (17), impianti sportivi (11) e parcheggi (10).

Anche per le gare ad iniziativa pubblica la tipologia di opera più numerosa è relativa agli impianti fotovoltaici (349), seguita da impianti sportivi (30) e da interventi di impiantistica varia (28). Per quanto riguarda l'importo, invece, le opere di valore maggiore sono le strade (3 gare per un importo di 1.732 milioni di euro).

GARE AD INIZIATIVA PRIVATA Ripartizione per categoria di opera Primi 9 mesi 2012						GARE AD INIZIATIVA PUBBLICA Ripartizione per categoria di opera Primi 9 mesi 2012					
	Numero	Importo	Importo min	Importo medio	Importo max		Numero	Importo	Importo min	Importo medio	Importo max
Impianti fotovoltaici	25	62	0,2	2,5	14,9	Impianti fotovoltaici	349	166	0,01	1,1	11,7
Cimiteri	23	105	0,1	4,6	18,9	Impianti sportivi	30	67	0,1	2,2	21,6
Impiantistica varia	17	72	0,1	4,2	18,8	Impiantistica varia	28	31	0,2	1,1	16,6
Impianti sportivi	11	28	0,5	2,5	7,5	Parcheggi	17	119	1,8	7,0	34,6
Parcheggi	10	54	0,6	5,4	10,6	Cimiteri	13	165	0,1	12,7	134,2
RSA	6	14	1,2	2,3	5,0	RSA	11	42	0,5	3,8	22,3
Reti gas	4	17	0,2	4,3	12,0	Porti	11	6	0,7	0,5	5,2
Riquilificazione	2	21	5,4	10,6	15,7	Trattamento rifiuti	9	127	0,2	14,1	42,3
Istruzione	2	17	2,9	8,4	13,9	Riquilificazione	8	12	0,2	1,5	7,3
Depurazione e ambiente	2	1	0,1	0,7	1,2	Mercati e Commercio	4	23	0,0	1,5	7,3
Servizi sociali	2	2	0,9	1,0	1,0	Servizi sociali	4	12	0,4	2,9	8,2
Strade	1	1.901	-	-	-	Reti gas	4	10	0,2	2,5	5,1
Altro	7	53	0,4	7,6	6,6	Strade	3	1.732	250,0	577,4	799,2
<b>Totale</b>	<b>112</b>	<b>2.346</b>	<b>0,1</b>	<b>21</b>	<b>1.901,5</b>	Ricettività	3	0,3	0,1	0,1	0,2
						Insediamenti industriali e direzionali	2	175	42,9	87,7	132,4
						Altro	8	52,9	4,6	6,6	43,2
						<b>Totale</b>	<b>504</b>	<b>2.741</b>	<b>0,01</b>	<b>9,0</b>	<b>134,2</b>

Elaborazione Ance su dati Infopieffe.it promosso da Unioncamere/Cipe-UTFP/Ance e realizzato da Cresme Europa Servizi

La crescente quota di impianti fotovoltaici realizzati con le procedure della finanza di progetto è fortemente legata agli incentivi concessi per tali tipologie di operazioni.

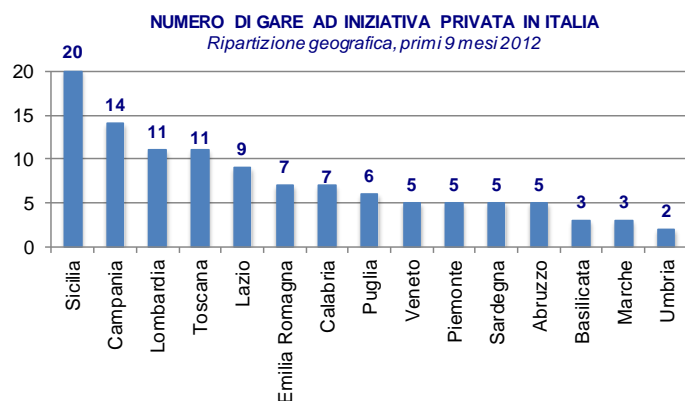
La parte di finanziamento pubblica viene, infatti, sostituita con gli incentivi e/o con la cessione del diritto di superficie dell'area dove installare i pannelli. In futuro il numero di gare bandite per impianti fotovoltaici dipenderà, quindi, dall'andamento degli incentivi, rinnovati con il D. Lgs. 28/2011 "Quarto Conto Energia", che ha rivisto i meccanismi di incentivo nel settore delle energie rinnovabili.

Per quanto concerne i **soggetti concedenti** invece, gli **Enti Locali** continuano, negli anni, a rivestire un'**assoluta predominanza per numero di gare pubblicate** (oltre l'80%). Le gare di maggiore importo, invece, sono state pubblicate dall'Anas e dalle Regioni.

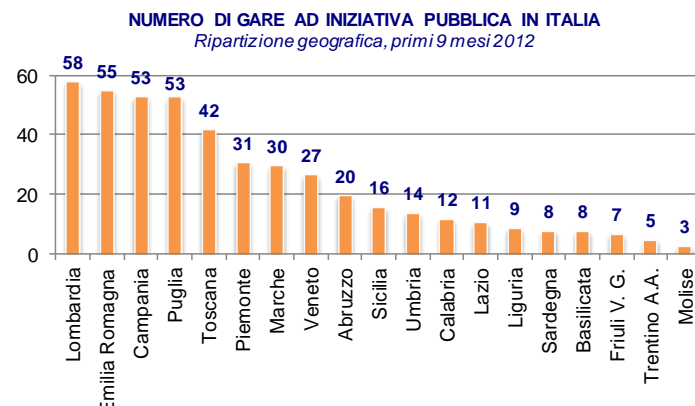
A **livello territoriale**, la Sicilia è la regione che, nei primi 9 mesi del 2012, ha bandito più **gare ad iniziativa privata** (20), mentre per quanto riguarda le **gare ad iniziativa pubblica**, la Lombardia risulta la regione che, nello stesso periodo, ha bandito un maggior numero di gare (58).

<sup>23</sup> Ricadono all'interno della categoria Impiantistica varia, gli interventi che hanno ad oggetto la realizzazione e gestione degli impianti di illuminazione, delle centrali di cogenerazione, delle reti di comunicazione a banda larga, delle reti di teleriscaldamento, e degli impianti eolici, etc.





Elaborazione ANCE su dati INFOPIEFEE.IT promosso da UNIONCAMERE/CIPE-UTFP/ANCE e realizzato da CRESME Europa Servizi

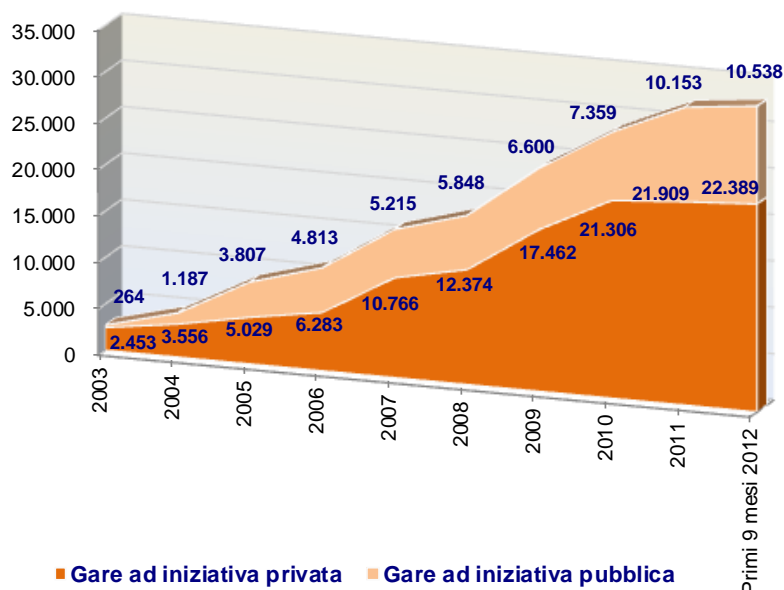


Elaborazione ANCE su dati INFOPIEFEE.IT promosso da UNIONCAMERE/CIPE-UTFP/ANCE e realizzato da CRESME Europa Servizi

## LE AGGIUDICAZIONI

A fronte di un mercato del project financing che vede un innegabile andamento vivace di gare pubblicate, la fase dell'aggiudicazione mostra la presenza di criticità che comportano **un'elevata mortalità delle iniziative di finanza di progetto**.

### AGGIUDICAZIONI DI GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA 2003 - Primi 9 mesi 2012 Valori in milioni di euro cumulati



Elaborazione ANCE su dati INFOPIEFEE.IT promosso da UNIONCAMERE/CIPE-UTFP/ANCE e realizzato da CRESME Europa Servizi

Dal 2003 ai primi 9 mesi del 2012 sono state aggiudicate 1.824 opere di finanza di progetto per un importo totale di 32.927 milioni di euro, di cui 22.389 per gare su proposta del promotore e 10.538 milioni di euro per gare ad iniziativa pubblica.

In termini percentuali, ciò si traduce **nel 41% di gare bandite che sono arrivate all'aggiudicazione, che rappresentano il 57% del valore totale**.

## AGGIUDICAZIONI DI GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA

Importi in milioni di euro

	2008		2009		2010		2011		Primi 9 mesi 2012	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Gare ad iniziativa privata	128	1.608	129	5.088	59	3.844	39	604	42	480
Gara a fase unica	-	-	3	13	17	262	28	336	32	381
Gara doppia fase	128	1.608	126	5.075	42	3.582	11	268	6	76
Gara comma 19	-	-	-	-	-	-	-	-	4	22
Gare ad iniziativa pubblica	118	633	136	752	131	759	105	2.795	66	385
<b>Totale gare di finanza di progetto</b>	<b>246</b>	<b>2.241</b>	<b>265</b>	<b>5.839</b>	<b>190</b>	<b>4.603</b>	<b>144</b>	<b>3.398</b>	<b>108</b>	<b>865</b>
<b>Var. % rispetto allo stesso periodo all'anno precedente</b>										
Gare ad iniziativa privata					-54,3	-24,4	-33,9	-84,3	50,0	-5,1
Gara a fase unica					466,7	1.957,6	64,7	28,1	68,4	46,4
Gara doppia fase					-66,7	-29,4	-73,8	-92,5	-33,3	-68,8
Gare ad iniziativa pubblica					-3,7	1,0	-19,8	268,3	-19,5	-85,6
<b>Totale gare di finanza di progetto</b>					<b>-28,3</b>	<b>-21,2</b>	<b>-24,2</b>	<b>-26,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>-72,9</b>

Elaborazione ANCE su dati INFOPIEF.IT promosso da UNIONCAMERE/CIPE-UTFP/ANCE e realizzato da CRESME Europa Servizi

Nel 2011 la variazione positiva, in termini di importo delle gare ad iniziativa pubblica aggiudicate è dovuta essenzialmente all'aggiudicazione della gara da 1,7 miliardi di euro relativa alla prima tratta della metropolitana M4 di Milano.

**Nei primi 9 mesi del 2012 sono state aggiudicate 108 gare, per un valore di 865 milioni di euro, in diminuzione rispetto ai primi 9 mesi del 2011, sia in termini di importo, -72,9%, sia nel numero, -1,8%.**

Al netto dell'aggiudicazione della gara per la M4 di Milano, la diminuzione dell'importo complessivo rimane, comunque, su livelli importanti, -41,7%.

Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, **il numero delle aggiudicazioni di gare ad iniziativa privata risulta in aumento** esclusivamente grazie alla performance positiva delle gare a fase unica, che aumentano sia nel numero che nel valore. Le aggiudicazioni di gare a doppia fase, nel periodo considerato, risultano in diminuzione (-33,3% nel numero e -68,8% nel valore).

Le aggiudicazioni di **gare ad iniziativa pubblica** risultano in diminuzione, rispetto ai primi 9 mesi del 2011, -19,5% nel numero e -85,6% nel valore.

Tra le gare su proposta del promotore, gli impianti fotovoltaici sono la **categoria di opera** che ha registrato il maggior numero di aggiudicazioni nei primi 9 mesi del 2012 (10 gare per un importo di 72 milioni di euro), seguita dai cimiteri (9 gare per un importo di 82 milioni di euro) e dagli impianti sportivi (5 gare per un valore di 22 milioni di euro).

**AGGIUDICAZIONI GARE AD INIZIATIVA PRIVATA**  
**Ripartizione per categoria di opera**  
*Primi 9 mesi 2012*

	<b>Numero</b>	<b>Importo</b>	<b>Importo min</b>	<b>Importo medio</b>	<b>Importo max</b>
Impianti fotovoltaici	10	72	0,6	7,2	61,8
Cimiteri	9	82	0,8	9,1	44,1
Impianti sportivi	5	22	0,2	4,3	10,4
Reti gas	2	17	0,2	8,6	17,0
Istruzione	2	16	1,6	7,8	13,9
Parcheggi	5	35	1,5	7,1	13,5
RSA	3	27	8	9	11,5
Ospedali	1	107	-	-	-
Trattamento rifiuti	3	39	3,2	13,1	18,0
Altro	2	63	0,8	31,3	35,0
<b>Totale</b>	<b>42</b>	<b>479</b>	<b>0,2</b>	<b>11,4</b>	<b>107,3</b>

Elaborazione Ance su dati Infopieffe.it promosso da Unioncamere/Cipe-UTFP/Ance e realizzato da Cresme Europa Servizi

Il maggior numero di aggiudicazioni di gare ad iniziativa pubblica ha riguardato gare per la realizzazione di impianti fotovoltaici (23 gare per un valore di 22 milioni di euro); seguono interventi per l'impiantistica varia (9 gare per un valore di 24 milioni di euro) e per gli impianti sportivi (9 gare, per un importo di 10 milioni di euro).

**AGGIUDICAZIONI GARE AD INIZIATIVA PUBBLICA**  
**Ripartizione per categoria di opera**  
*Primi 9 mesi 2012*

	<b>Numero</b>	<b>Importo</b>	<b>Importo min</b>	<b>Importo medio</b>	<b>Importo max</b>
Impianti fotovoltaici	23	22	0,1	1,4	5,3
Impiantistica varia	9	24	0,3	2,7	9,8
Impianti sportivi	9	10	0,1	1,1	5,0
RSA	4	16	1,3	4,0	6,7
Cimiteri	7	26	0,2	3,7	10,3
Servizi sociali	3	6	1,4	2,0	2,2
Parcheggi	2	22	8	11	14,5
Ferrovie	1	78	-	-	-
Ospedali	1	174	-	-	-
Altro	7	7	0,1	1,0	5,0
<b>Totale</b>	<b>66</b>	<b>385</b>	<b>0,1</b>	<b>6,5</b>	<b>174,0</b>

Elaborazione Ance su dati Infopieffe.it promosso da Unioncamere/Cipe-UTFP/Ance e realizzato da Cresme Europa Servizi

## L'INDAGINE ANCE SULLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE IN PROJECT FINANCING

La valutazione dell'efficacia e dell'efficienza del Partenariato Pubblico-Privato (PPP), quale strumento per la realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità, in Italia, sconta una rilevante carenza informativa. Le ricerche finora effettuate hanno offerto risposte di tipo qualitativo, basate sui comportamenti degli agenti maggiormente rappresentativi, piuttosto che su un'analisi dell'iter complessivo delle iniziative intraprese.

Infatti, la consueta analisi delle gare per l'affidamento di concessioni di costruzione e gestione, attraverso le procedure ad iniziativa pubblica (ai sensi dell'articolo 143 del D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 e ss.mm., di seguito il "Codice") e ad iniziativa privata (art. 153 del Codice), ha offerto, in modo sempre più evidente, valutazioni su un mercato solo "potenziale"<sup>24</sup>.

Tali studi portano a conclusioni lontane dalla realtà, nelle quali l'attivismo delle amministrazioni è letto come un indicatore di efficienza amministrativa. Il fatto che, troppo spesso, le amministrazioni non riescano a tradurre le iniziative in progetti concreti indica che né il bisogno estremo di infrastrutture per il proprio territorio, né il desiderio di annunciare nuovi progetti possono considerarsi motivazioni sufficienti alla base della decisione di ricorrere ad operazioni di finanza di progetto.

Nella consapevolezza di tale carenza, si è deciso di procedere ad un'analisi di tutte le aggiudicazioni di concessioni di progettazione, costruzione e gestione di opere di importo superiore ai 5 milioni di euro, effettuate in Italia, tra il 2003 ed il 2009.

Per gli interventi monitorati, pari ad oltre il 90% delle aggiudicazioni, si è provveduto a contattare ciascuna delle amministrazioni concedenti, sottoponendo loro un questionario finalizzato ad individuare non solo le tempistiche medie, ma, soprattutto, le principali criticità riscontrate.

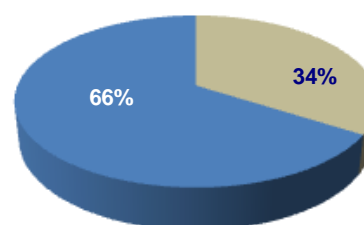
L'analisi è stata condotta suddividendo le informazioni raccolte per dimensione economica delle opere, procedura di gara utilizzata, singola categoria di intervento, amministrazione concedente e ripartizione geografica. Per ognuna di tali suddivisioni si è proceduto ad un'analisi quali-quantitativa, finalizzata alla performance complessiva delle iniziative (sintetizzata nell'avvio dei lavori e nella successiva fase di gestione), allo studio dei tempi necessari per ciascuna fase del processo, amministrativo e industriale, e all'individuazione delle principali criticità.

L'analisi condotta sulle gare aggiudicate nel periodo 2003–2009 mostra una ridotta efficacia ed efficienza delle procedure relative al project financing in Italia.

A fronte di una innegabile vivacità nel numero di bandi pubblicati nel periodo considerato, non emerge altrettanto dinamismo in termini di gare aggiudicate. Per 1/3 delle gare bandite, infatti, non è stato identificato alcun soggetto aggiudicatario.

### LA FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA, 2003-2009

Numero di iniziative  
Valori %



■ Gare non aggiudicate ■ Gare aggiudicate

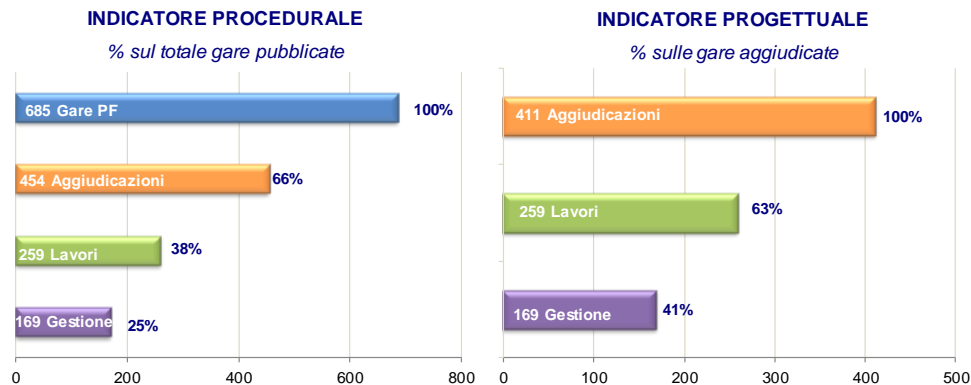
Elaborazione Ance su dati Infopieffe.it promosso da Unioncamere/Cipe-UTFP/Ance e realizzato da Cresme Europa Servizi

<sup>24</sup> Tra i lavori che si discostano da tale metodo e affrontano le fasi successive alla pubblicazione del bando di gara, si segnalano i lavori di Cori, Giorgiantonio, Paradisi (2012), benché basati su campioni rappresentativi e non sull'universo delle iniziative.

Il ritardo della finanza di progetto nel nostro Paese emerge, soprattutto, dalla bassa percentuale di opere effettivamente realizzate con tali procedure.

Considerando la fase successiva all'aggiudicazione delle gare, infatti, le informazioni disponibili indicano che il **38% delle gare bandite ha avviato i cantieri**, mentre **la gestione è stata attivata solo nel 25% delle gare pubblicate**. Tali valori rappresentano un importante **indicatore procedurale** che sottolinea una evidente debolezza nell'efficacia dell'istituto del project financing.

#### LA FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA 2003-2009



Dati Ance e elaborazione Ance su dati Infopieffe.it promosso da Unioncamere/Cipe-UTFP/Ance e realizzato da Cresme Europa Servizi

Considerando solo le gare aggiudicate, la quota di quelle che hanno avviato i lavori ed attivato la gestione si attesta rispettivamente al **63%** e al **41%**. Quest'ultimo dato rappresenta un **indicatore progettuale** particolarmente efficace per valutare le difficoltà dello sviluppo industriale delle singole opere in project financing.

Una corretta analisi sullo stato di attuazione del project financing in Italia, non può prescindere dallo studio dei **tempi medi necessari per completamento delle opere**.

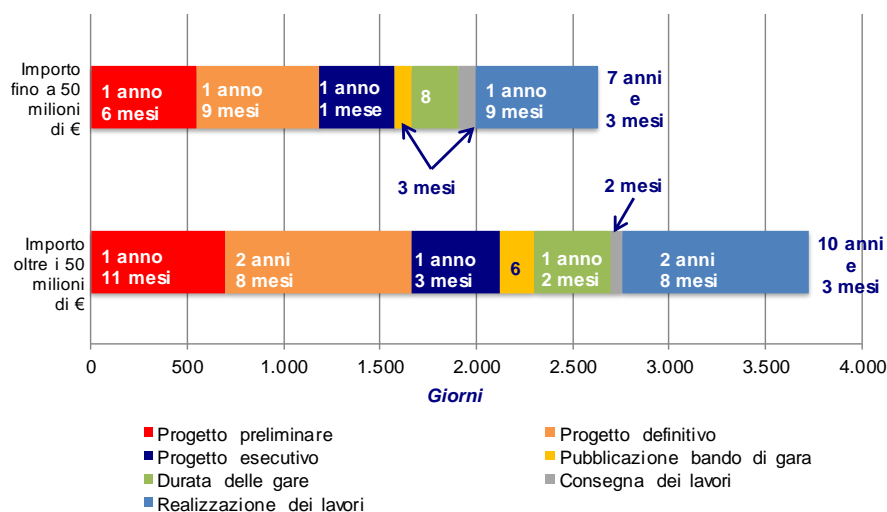
Tale indagine, infatti, costituisce un primo passo per evidenziare le criticità e le inefficienze che possono ostacolare l'impiego di questo strumento.

Per questo, sono state identificate 5 fasi successive alla pubblicazione del bando di gara: la fase necessaria all'**aggiudicazione** della concessione, seguita da quella per la sottoscrizione della **convenzione**, per l'approvazione del **progetto definitivo**, per l'approvazione del **progetto esecutivo** ed, infine, la fase necessaria per l'**esecuzione dei lavori**, al termine della quale viene attivata la gestione.

Analizzando i tempi medi di realizzazione delle opere in finanza di progetto, emerge che la **durata media necessaria alla conclusione della procedura è pari a 4 anni e 10 mesi**.

Suddividendo le gare con riferimento alla **soglia di importo dei 50 milioni di euro**, tali tempistiche non variano significativamente con riguardo alle prime due fasi, mentre si dilatano notevolmente quelle dell'approvazione del progetto definitivo: per le opere di **importo superiore ai 50 milioni di euro** sono necessari, infatti, 2 anni e 2 mesi. La complessità, sia economica che progettuale, di tale tipologia di operazioni si traduce in una maggiore difficoltà nel definire i dettagli dell'operazione in fase di Conferenza dei Servizi.

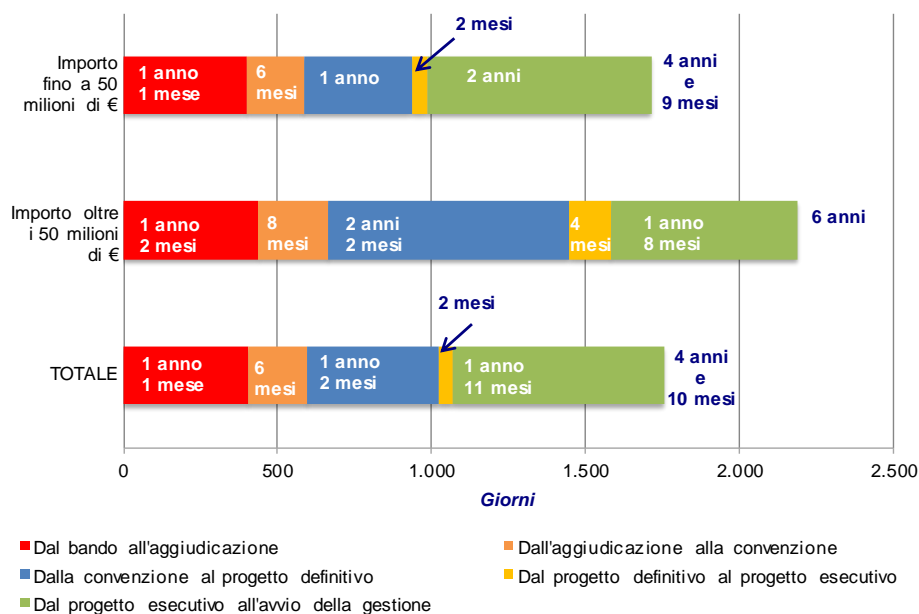
## TEMPI MEDI PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE IN ITALIA



L'inizio dei lavori, identificato con l'approvazione del progetto esecutivo, avviene dopo circa 4 mesi, e registra una durata media di 1 anno e 8 mesi.

Nel valutare tale dato è necessario considerare che la maggior parte dei progetti analizzati di valore superiore ai 50 milioni di euro, prevedeva la possibilità di suddivisione dei lavori in lotti costruttivi o la possibilità di poter dar avvio alla gestione ancor prima di aver completato definitivamente i lavori.

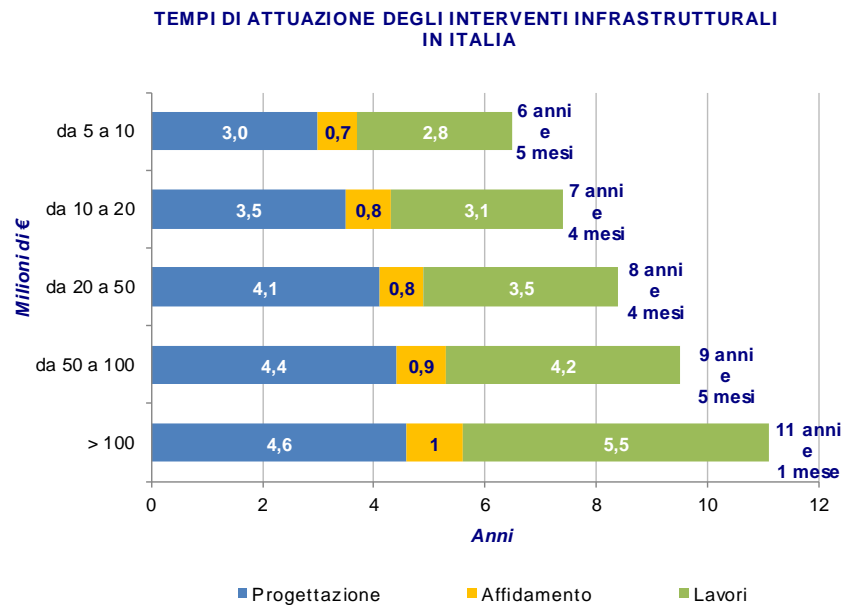
## TEMPI MEDI DI REALIZZAZIONE DI OPERE IN PF IN ITALIA



Rispetto ai risultati dell'analisi presentata dall'Ance nel Secondo Rapporto sulle Infrastrutture in Italia (2009), i tempi medi di realizzazione interventi in project financing risultano più contenuti, per entrambe le classi d'importo.

Tale osservazione dimostra come uno dei momenti fondamentali delle operazioni di finanza di progetto sia la fase gestionale: il rientro dall'investimento, infatti, viene garantito dall'operatività della struttura, incentivando una maggiore velocità nel completamento dell'opera.

Anche i dati del Ministero dello Sviluppo Economico (2011) confermano come i **tempi necessari per la realizzazione di opere in project financing siano inferiori rispetto ai tempi medi per la realizzazione di interventi infrastrutturali tramite le procedure di appalto tradizionale.**



Fonte: Ministero dello Sviluppo Economico, I tempi di attuazione delle opere, 2011

Dall'analisi delle tempistiche medie emerge come, escludendo la fase dei lavori, l'approvazione del progetto sia la fase che richiede maggior tempo, soprattutto per quanto riguarda le opere di importo superiore ai 50 milioni di euro.

Tale osservazione se, da un lato, è connessa alla maggiore complessità, sia finanziaria che progettuale, dall'altro è coerente con i risultati emersi dall'analisi delle criticità che ostacolano il corretto sviluppo di tali interventi e, a volte, ne impediscono la realizzazione. La **fase di approvazione del progetto** risulta, infatti, spesso **caratterizzata da contenziosi**, da un **lento rilascio delle autorizzazioni ambientali** e da numerose **richieste di varianti progettuali** che rallentano lo sviluppo di tali operazioni.

Tra le problematiche rilevate in tale fase, i **contenziosi** interessano indistintamente le classi di importo, le procedure di gara utilizzate, le categorie di opere, i diversi enti concedenti e le differenti aree geografiche.

Dall'analisi è emerso che tali controversie hanno diversa natura. Le gare di importo superiore ai 50 milioni di euro, ad esempio, sono più frequentemente caratterizzate da problematiche connesse alle procedure di esproprio, mentre le gare di importo inferiore ai 50 milioni di euro incontrano, perlopiù, difficoltà connesse a questioni relative ad accordi contrattuali e all'opposizione della popolazione.

Per quanto riguarda il **lento rilascio delle autorizzazioni ambientali**, gli interventi per impiantistica varia, per l'installazione di impianti fotovoltaici, per le strutture portuali e gli interventi per il trattamento dei rifiuti sono le categorie di opere che hanno maggiormente denunciato tale problematica.

Le tipologie di interventi per cui è stata attivata la Conferenza dei Servizi hanno denunciato una **richiesta eccessiva di varianti progettuali**, che ha determinato lungaggini che, molto spesso, rischiano di compromettere l'equilibrio economico finanziario dell'opera.

L'**erronea elaborazione dei documenti a base di gara**, su cui costruire l'intera operazione, costituiscono un ulteriore grave problema che non consente alla finanza di progetto di esprimere tutte le sue potenzialità.

Gli intervistati<sup>25</sup> hanno denunciato l'inesatta elaborazione del Piano Economico Finanziario, imputabile ad una sottovalutazione dei costi di realizzazione e manutenzione, nonché ad un'analisi non corretta della domanda e del potenziale bacino d'utenza della struttura.

Se le problematiche finora illustrate sono alla base di rallentamenti nello sviluppo progettuale dell'intervento, criticità come il **cambio di decisione da parte dell'ente concedente** e le **difficoltà economico-finanziarie** possono determinare con maggiore probabilità il blocco definitivo dell'operazione.

Il ripensamento da parte dell'ente concedente ha caratterizzato, perlopiù, interventi eseguiti in ambito urbano ed intrapresi principalmente dalle amministrazioni comunali. Tale problematica sembra essere connessa alle tempistiche dilate necessarie per l'avvio dei lavori: nel lasso di tempo intercorrente tra l'aggiudicazione e l'approvazione dei progetti, infatti, possono intervenire modifiche e cambiamenti delle necessità dell'utenza che mettono in discussione l'effettiva validità economica degli interventi.

La rivalutazione delle decisioni assunte avviene, inoltre, a causa del cambio di governo, del riesame economico (per cui risulta più conveniente l'utilizzo della procedura di appalto tradizionale) o per il dissenso della popolazione locale.

Il blocco dei lavori, soprattutto in relazione a progetti aggiudicati nell'ultimo biennio monitorato, è stato determinato dalle difficoltà economiche, connesse alla grave crisi che l'economia sta attraversando dal 2008.

In conclusione, **l'analisi del mercato del project financing individua una serie di limiti legislativi, amministrativi, procedurali ed economici, che impediscono una piena ed efficace risposta della finanza di progetto alla pressante richiesta dei servizi di pubblica utilità proveniente dal territorio.**

Sullo sviluppo equilibrato del PEF pesa l'insufficienza, se non la mancanza, di procedure standardizzate nelle varie fasi che compongono la procedura. Dall'elaborazione dello studio di fattibilità, alla redazione del bando, fino alla contrattualistica del settore, le

**PRINCIPALI CRITICITA' NELLA  
REALIZZAZIONE DI OPERE IN PF**  
*valori %*

1	Contenziosi	24,2
2	Cambio decisione del concedente	17,5
3	Vincoli ambientali	16,1
4	Richiesta varianti	13,7
5	Difficoltà economiche	12,8
6	Vincoli archeologici	5,7
7	Documentazione lacunosa	5,7
8	Cambio normativa	4,3

Fonte: Ance

<sup>25</sup> Principalmente le amministrazioni pubbliche.



tecniche di standardizzazione avrebbero l'immediato risultato di accelerare e rendere maggiormente fattibili le iniziative proposte.

La corretta elaborazione dello **Studio di fattibilità** è un elemento essenziale per la buona riuscita di tali operazioni. Infatti, lo SdF oltre ad essere lo strumento attuativo del programma triennale della pubblica amministrazione, deve contenere elementi per consentire l'effettiva analisi dei costi di investimento e di gestione, nonché della domanda dei servizi prodotti dall'infrastruttura. A tal proposito, all'articolo 3, comma 2 del Decreto Legge 83/2012, "Misure urgenti per la crescita del Paese", è stata introdotta, su proposta dell'Ance, la previsione secondo cui tale documento deve essere predisposto da soggetti qualificati, prevedendo l'espressa indicazione dei requisiti di professionalità sui temi economico-finanziari necessari per redigere un documento che sia in grado di fornire indicazioni adeguate sulla gestione economica e funzionale della realizzanda infrastruttura.

Una corretta elaborazione di tale studio consentirà di evitare l'utilizzo del complesso strumento del project financing per la realizzazione di interventi poco conformi a tale procedura.

Le numerose richieste di varianti al progetto da parte delle amministrazioni competenti al rilascio delle autorizzazioni, oltre a dilatare notevolmente le fasi relative all'approvazione dei progetti, mettono a rischio l'equilibrio economico finanziario e la bancabilità stessa dell'opera.

A tal proposito, all'articolo 3, comma 1 del D.L. 83/2012, "Misure urgenti per la crescita del Paese" è stata recepita la proposta dell'Ance sull'obbligatorietà della **Conferenza di Servizi preliminare**, da tenersi sullo studio di fattibilità, specificando che le decisioni assunte in tale sede sono vincolanti per la Pubblica Amministrazione stessa, potendo essere modificate nelle successive fasi procedurali solo in presenza di elementi nuovi e rilevanti.

In questo modo, le successive fasi progettuali dovrebbero risultare più celeri e snelle ed, in particolare, il progetto definitivo dovrebbe superare in modo più agevole la conferenza di servizi decisoria.

Rimangono, comunque, molti aspetti su cui intervenire per assicurare che le modalità di collaborazione tra pubblico e privato possano esprimere al meglio tutte le loro potenzialità.

Sulla base delle informazioni raccolte è possibile avanzare alcune considerazioni circa possibili aree di intervento sulle quali agire al fine di migliorare l'operatività dello strumento.

Una delle carenze più frequentemente rilevate è una generalizzata inadeguatezza dei contratti sottoscritti che dà luogo, troppo spesso, a contenziosi che rallentano lo sviluppo delle iniziative e ne aggravano il peso economico. È nel contratto, infatti, che deve essere definita, in modo inequivocabile, l'allocazione dei rischi tra le parti, attraverso una corretta determinazione delle clausole contrattuali valide per tutta la durata della concessione. D'altronde, la **centralità del contratto** viene ribadita anche nella determinazione n°2/2010 dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, in risposta alle sollecitazioni dell'Ance, che aveva chiesto un parere in merito alla natura dell'attività del concessionario nella fase di realizzazione dell'opera.

Per questo motivo, appare necessario prevedere una **standardizzazione dei contratti** attraverso linee guida alle quali gli operatori possono fare riferimento, come peraltro già avvenuto per gli interventi in edilizia ospedaliera.

Strettamente legata alla qualità contrattuale è la qualificazione della committenza pubblica coinvolta nell'iniziativa di finanza di progetto. Accanto ad un percorso di formazione delle amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno incentivare forme di **centralizzazione delle stazioni concedenti** su base regionale o, in alcuni casi, per tipologia di opera.

Un'ulteriore criticità emersa riguarda l'insufficiente attenzione alla gestione finanziaria di tali operazioni. Per le iniziative di finanza di progetto, infatti, l'unica garanzia della correttezza economico-finanziaria della proposta è attribuibile all'asseverazione del PEF, uno strumento meramente formale ed assolutamente incapace di assicurare l'effettiva bancabilità dell'iniziativa. Oltre a riflettere sulla sua reale utilità è necessario valutare un **maggiore e tempestivo coinvolgimento degli istituti bancari** fin dalle prime fasi delle operazioni di project financing. Sarà, così, possibile valorizzare la "serietà" delle proposte al momento della loro selezione, e offrire un impegno di massima degli istituti bancari per il finanziamento del progetto, indispensabile per la sua realizzazione.

Naturalmente occorre tenere conto della difficoltà da parte delle banche nell'impegnarsi a finanziare un intervento che, con molta probabilità, subirà modifiche prima della realizzazione effettiva dell'opera.

Peraltro le recenti iniziative del legislatore si muovono verso tale indirizzo: nel D.L. 1/2012 "Cresci Italia", è stata inserita la previsione secondo cui le offerte presentate ai sensi dell'art. 143 del Codice debbano "dare conto del preliminare coinvolgimento di uno o più istituti finanziatori nel progetto".

Infine una recente proposta governativa di modifica al Codice, iscritta all'ordine del giorno del Consiglio dei Ministri del 26 ottobre 2012, prevede, per le concessioni da affidare tramite procedura ristretta, la possibilità di istituire una consultazione preliminare, per esaminare quali documenti necessari alla bancabilità del progetto debbano essere inseriti nel materiale di gara.

## APPENDICE - PIL E INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NELL'UNIONE EUROPEA (UE15)

*L'economia dei paesi dell'Unione Europea (UE 15) registra nel 2012, secondo le previsioni della Commissione Europea, un nuovo sensibile rallentamento del Pil (-0,4%), complici soprattutto il riacutizzarsi della crisi dei debiti sovrani e le rigide misure di austerità, che 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 versa in uno stato di crisi. 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).*

*Un'ulteriore riduzione, seppur più contenuta, è attesa per il 2013.*

*La crisi settoriale coinvolge in maniera più o meno intensa moltissimi paesi ed in media (UE 15) ha determinato, dal 2008 al 2012, una contrazione degli investimenti in costruzioni del 18,1% in termini reali (-27,1% per l'Italia).*

*Alcuni paesi stanno, tuttavia, sperimentando una crescita degli investimenti in costruzioni attraverso l'adozione di mirate politiche economiche settoriali.*

*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.*

*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.*

**PIL.** L'attività economica dell'Unione Europea (UE 15), a partire dal secondo trimestre del 2012, subisce un nuovo, sensibile rallentamento, dopo la performance positiva del biennio 2010-2011 che sembrava indicare un'inversione di tendenza rispetto agli anni passati.

Secondo i dati dell'*Eurostat*, il Pil nella media dell'UE a 15 registra nel secondo trimestre 2012 una flessione dello 0,4% su base annua, alla quale è seguita un'ulteriore riduzione tendenziale dello 0,5% nel terzo trimestre 2012.

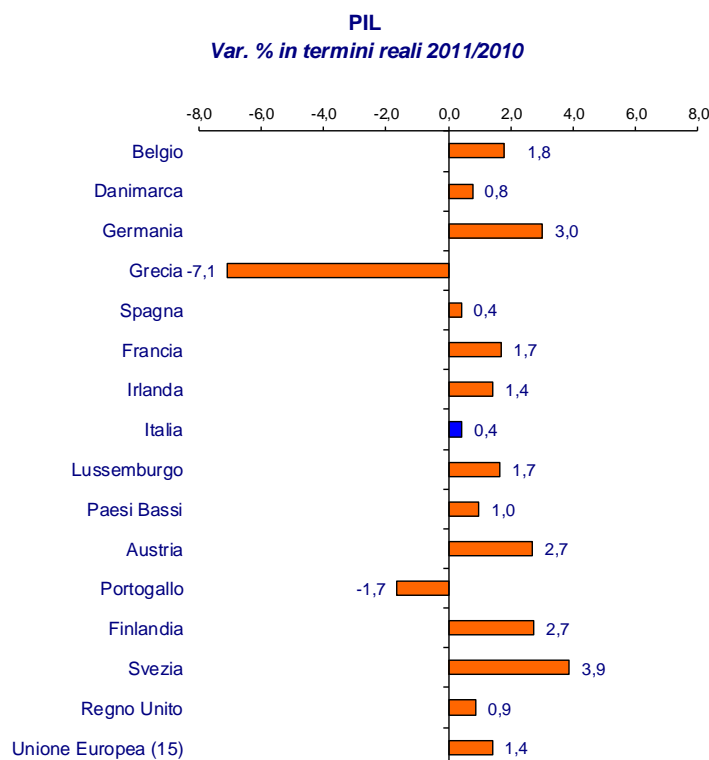
Il riacutizzarsi della crisi dei debiti sovrani, le severe misure di consolidamento fiscale, la riduzione di liquidità verso l'economia reale ed il rallentamento dell'economia mon-

diale, sono stati alcuni dei fattori che hanno inciso negativamente su uno scenario economico già fragile.

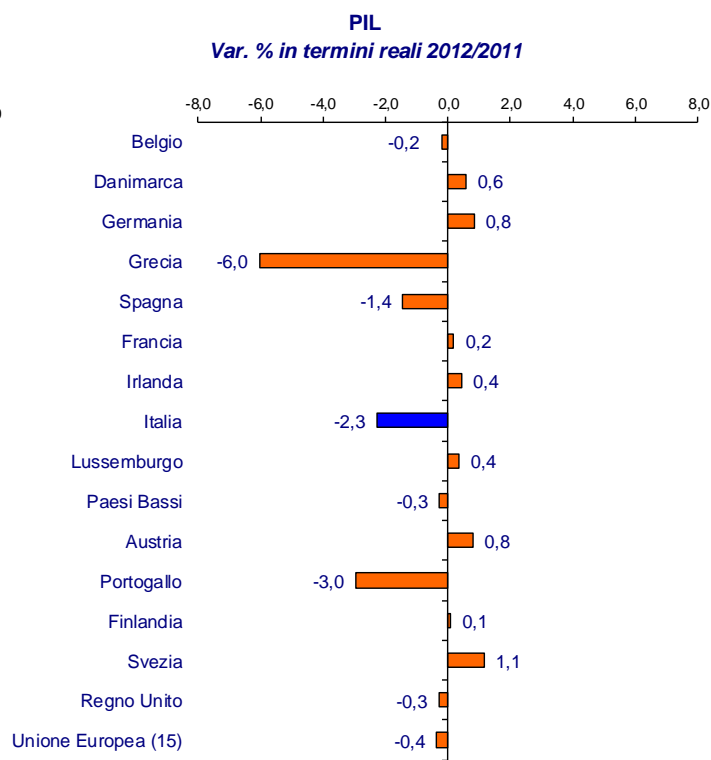
Peraltro, proprio le politiche di austerità fiscale hanno avuto un impatto recessivo sulla crescita di molti paesi Europei, più forte di quanto previsto dagli stessi Governi. Come evidenziato dal *FMI* nel rapporto di ottobre 2012, i tagli al bilancio dello Stato hanno avuto nel breve periodo un impatto più negativo più intenso del previsto, poiché è stato sottostimato l'effetto recessivo della leva fiscale (*IMF, World Economic Outlook, October 2012*).

Il peggioramento dello scenario economico ha portato a rivedere al ribasso le previsioni per l'anno in corso e per il 2013. La *Commissione Europea* stima per il **2012 una riduzione dello 0,4% del Pil nella media dell'UE a 15**, a fronte del -0,2% stimato a maggio scorso.

In questo contesto, nonostante la frenata del commercio mondiale, le esportazioni verso i paesi emergenti costituiscono ancora il principale sostegno alla domanda per alcuni paesi europei, compensando così, almeno in parte, la debolezza della domanda interna.



Elaborazione Ance su dati Commissione Europea



Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

Lo scenario economico del 2012 appare piuttosto disomogeneo all'interno dei paesi dell'Unione Europea, pur delineando un quadro di generale rallentamento. Esaminando le tendenze nei singoli paesi, infatti, emergono significative differenze tra i paesi del centro-nord, in debole crescita o in fase di stagnazione, e i paesi dell'Europa mediterranea, che si trovano in una fase di recessione.

Nel 2012, la Germania "locomotiva dell'Europa" registra una crescita dello 0,8% del Pil, in rallentamento rispetto all'anno precedente (+3% nel 2011 nel confronto con il 2010). Sulla dinamica positiva hanno inciso l'aumento, seppur più contenuto, dei consumi delle famiglie i cui redditi hanno beneficiato di condizioni favorevoli del mercato del lavoro,

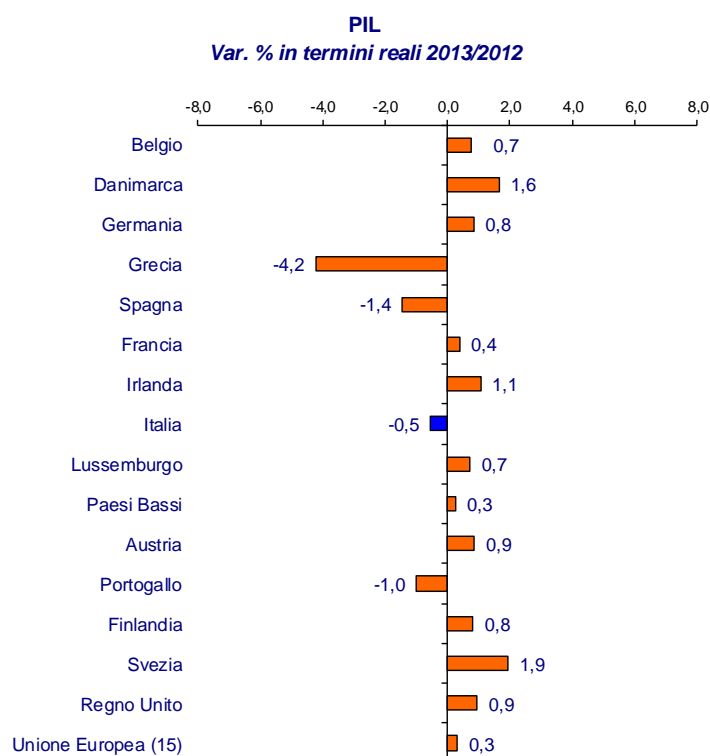
e lo sviluppo degli investimenti in abitazioni, reso possibile grazie ai bassi tassi di interesse.

Anche la Francia continua a registrare una variazione positiva del Pil nel 2012 (+0,2%), sebbene più contenuta rispetto all'anno precedente (+1,7% nel 2011 rispetto al 2010).

La tenuta dei consumi delle famiglie e più in generale della domanda interna hanno contribuito alla moderata crescita anche per alcuni Paesi del Nord Europa (Danimarca +0,6 e Svezia +1,1% nel confronto con il 2011) e dell'Europa centrale (Austria e Lussemburgo crescono rispettivamente dello 0,8% e 0,4%).

Tra i paesi in fase di stagnazione nel 2012 si collocano, invece, Belgio (-0,2%), Paesi Bassi (-0,3%) e Regno Unito (-0,3%), le cui economie risentono delle fragilità del mercato del lavoro e della domanda interna, nonché del calo del commercio estero.

Ma sono soprattutto le economie dell'Europa mediterranea a peggiorare rispetto al 2011 (Grecia, Portogallo, Spagna e Italia), complici le gravose politiche di contenimento del debito, l'indebolimento della domanda interna, frenata dal calo degli investimenti e dei consumi delle famiglie, e le difficoltà del mercato del lavoro.



Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

In Italia, in particolare, il Pil nel 2012 diminuirà del 2,3% su base annua (-2,4% secondo la nota di aggiornamento del DEF, settembre 2012), a fronte del -1,4% ipotizzato a maggio scorso. Il Pil italiano aveva già mostrato segnali di debolezza nel 2011, +0,4% su base annua, in deciso rallentamento rispetto alla crescita dell'anno precedente (+1,8% nel 2010).

**Per il 2013**, secondo i dati della *Commissione Europea*, è prevista una **lenta fase di recupero nella media dei paesi dell'UE a 15 (+0,3% il Pil atteso)**. Tuttavia, permarrà una situazione di difficoltà per Grecia, Spagna, Portogallo e Italia, mentre il Pil per gli altri paesi europei tornerà a crescere già nel 2013, pur se a tassi moderati.

Sull'andamento del 2013 continueranno a pesare il peggioramento dei consumi privati e il lento recupero degli investimenti, dovuto alla mancanza di liquidità e all'incertezza circa le prospettive di sviluppo; d'altra parte, è atteso un recupero del commercio mondiale che potrà dare impulso positivo alle esportazioni europee.

**Investimenti in Costruzioni.** Il contesto di forte incertezza che caratterizza l'evolversi della situazione europea, ha indotto una sostanziale correzione al ribasso delle previsioni anche per gli investimenti in costruzioni.

Secondo le ultime stime della *Commissione Europea*, dopo un 2011 sostanzialmente stazionario, il settore delle costruzioni segnerà una nuova **contrazione degli investimenti del 2% nel 2012** su base annua, a fronte del -1,5% ipotizzato a maggio scorso.

Il 2012 sarà, quindi, il quinto anno consecutivo di flessione: dal 2007 al 2012 gli investimenti in costruzioni nella media dei Paesi Ue a 15 si ridurranno del 18,1% in termini reali, ed anche il 2013 si preannuncia essere un anno negativo per buona parte dei paesi europei.

L'analisi per singoli Paesi presenta, tuttavia, dinamiche piuttosto differenziate. Si evidenziano performance positive per pochi Paesi, mentre per gli altri permane una situazione di recessione.

Nel 2012, gli investimenti in costruzioni crescono solo in Francia (+1,0% la stima su base annua), Lussemburgo (+1,4%), Austria (+1,3%), Svezia (+2,6%) e Regno Unito (+7,4%), mentre risultano stazionari in Germania (-0,2%).

In particolare, in Francia nel 2012 continua per il secondo anno consecutivo la crescita degli investimenti in abitazioni (+1,0% su base annua, dopo il +3,5% del 2011), in gran parte dovuta all'efficacia di alcune misure volte a sostenere il comparto residenziale. *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 (cfr. Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire nei Paesi dell'Unione Europea).*

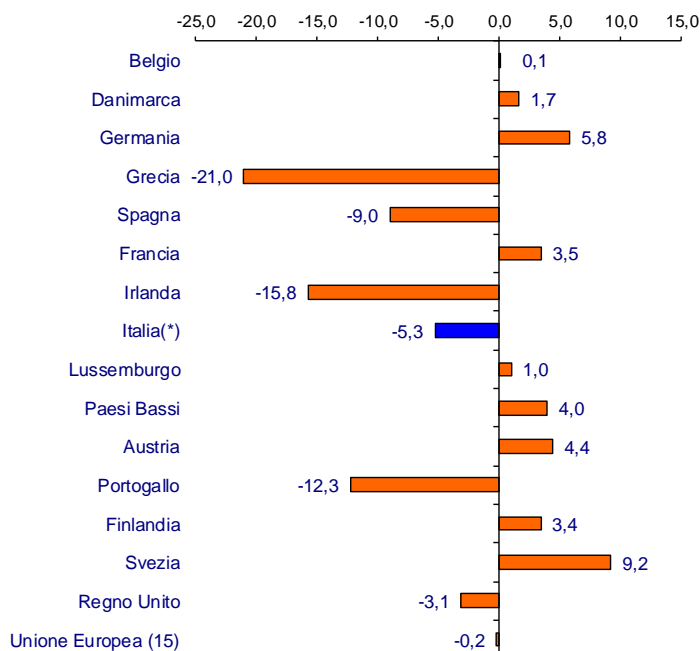
Anche in Germania prosegue la crescita degli investimenti in abitazioni (+3% nel 2012 su base annua, +6,3% nel 2011), *strettamente collegata ad incentivi rivolti al mercato residenziale, con particolare riferimento ai lavori di manutenzione e riqualificazione energetica degli edifici.* Di contro, gli investimenti in altre costruzioni (non residenziale privato ed opere pubbliche) manifestano nel 2012 i primi segnali negativi -4,3% su base annua (+5,2% nel 2011).

Con riferimento agli altri paesi dell'Ue a 15, invece, si segnala un ritorno a tassi negativi per gli investimenti in costruzioni in Belgio (-0,8%), Danimarca (-1,5%) e Finlandia (-0,5%).

Il settore delle costruzioni continua ad essere in grande difficoltà, soprattutto, in Grecia (-14,8% nel 2012 su base annua), Spagna (-11,3%), Irlanda (-9,8%), Paesi Bassi (-8,0%) e Portogallo (-17,1%), Paesi per i quali l'uscita dalla crisi è prevista non prima del 2014.

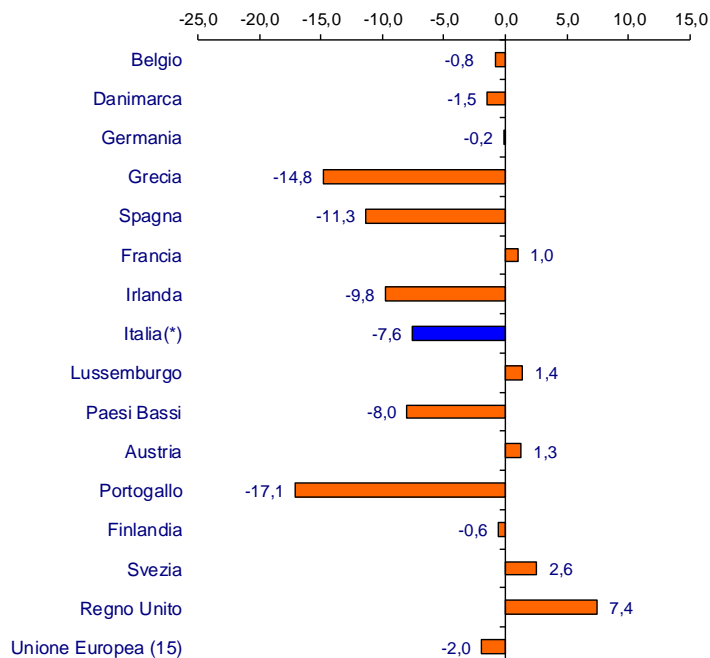
Anche per l'Italia prosegue la crisi iniziata nel 2008, che secondo le stime Ance ha portato, nel 2012, ad un'ulteriore flessione dei livelli produttivi del 7,6% in termini reali (-6,5% stima Commissione Europea).

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI**  
Var. % in quantità 2011/2010



(\*) Stima Ance per l'Italia  
Stima Commissione Europea per l'Italia -2,6%  
Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI**  
Var. % in quantità 2012/2011



(\*) Previsione Ance per l'Italia  
Previsione Commissione Europea per l'Italia -6,5%  
Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI**  
Var. % in quantità 2011/2010

	Abitazioni	Altre costruzioni	Totale
Belgio	-4,9	7,8	0,1
Danimarca	8,8	-6,0	1,7
Germania	6,3	5,2	5,8
Grecia	-18,0	-25,1	-21,0
Spagna	-6,7	-11,0	-9,0
Francia	3,5	3,5	3,5
Irlanda	-10,2	-20,2	-15,8
Italia(*)	-2,5	-2,7	-2,6
Lussemburgo	3,0	0,0	1,0
Paesi Bassi	6,5	1,6	4,0
Austria	1,4	6,5	4,4
Portogallo	-14,8	-11,2	-12,3
Finlandia	5,0	1,7	3,4
Svezia	14,5	5,6	9,2
Regno Unito	7,9	-8,1	-3,1
<b>Unione Europea (15)</b>	<b>1,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>-0,2</b>

(\*) Stima Ance per l'Italia  
Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI**  
Var. % in quantità 2012/2011

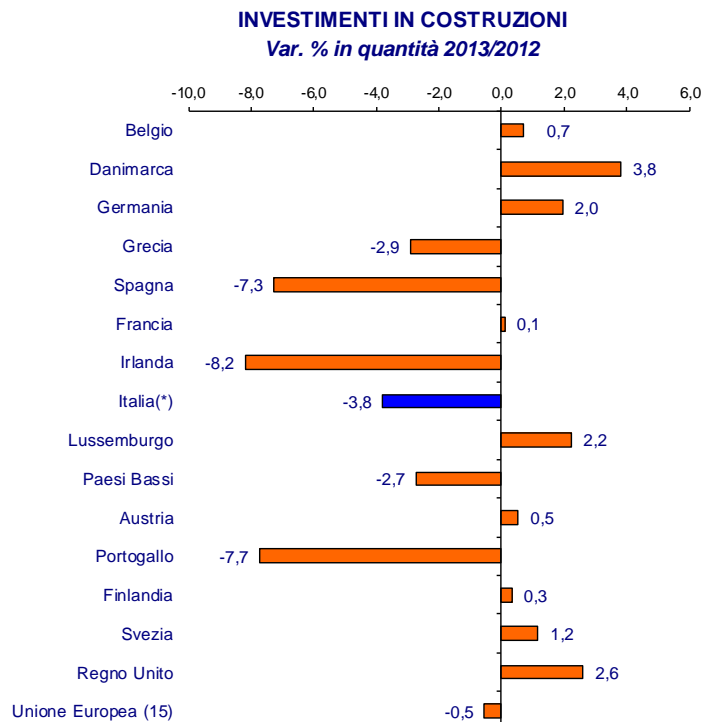
	Abitazioni	Altre costruzioni	Totale
Belgio	-1,8	0,6	-0,8
Danimarca	-4,6	2,3	-1,5
Germania	3,0	-4,3	-0,2
Grecia	-15,0	-14,5	-14,8
Spagna	-6,3	-16,0	-11,3
Francia	1,0	1,0	1,0
Irlanda	-13,0	-6,9	-9,8
Italia(*)	-7,0	-6,3	-6,5
Lussemburgo	-1,0	2,5	1,4
Paesi Bassi	-8,0	-8,0	-8,0
Austria	2,1	0,8	1,3
Portogallo	-22,5	-14,8	-17,1
Finlandia	-0,5	-0,7	-0,6
Svezia	2,0	3,0	2,6
Regno Unito	5,0	8,8	7,4
<b>Unione Europea (15)</b>	<b>-1,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,0</b>

(\*) Stima Ance per l'Italia  
Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

Nel 2013 gli investimenti in costruzioni nella media dei Paesi UE 15 registreranno, secondo la previsione della Commissione Europea, una flessione più contenuta rispetto agli anni trascorsi (-0,5% su base annua).

Per alcuni paesi sarà un anno di conferma della crescita (Francia, Lussemburgo, Austria, Svezia e Regno Unito) per altri segnerà un'inversione di segno (passeranno in territorio positivo Belgio, Danimarca, Germania e Finlandia), mentre per l'Europa mediterranea, significherà il proseguimento della crisi settoriale.

Nel complesso, secondo le previsioni della *Commissione Europea*, **nel 2013 gli investimenti in costruzioni nella media UE a 15 diminuiranno dello 0,5%.**



(\*) Previsione Ance per l'Italia

Previsione Commissione Europea per l'Italia -3,7%

Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

Le prospettive di crescita del settore delle costruzioni appaiono più concrete nei Paesi che, contrariamente all'Italia, hanno già adottato misure di medio termine in grado di garantire una pianificazione degli investimenti, privati e pubblici.

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI**  
*Var. % in quantità 2013/2012*

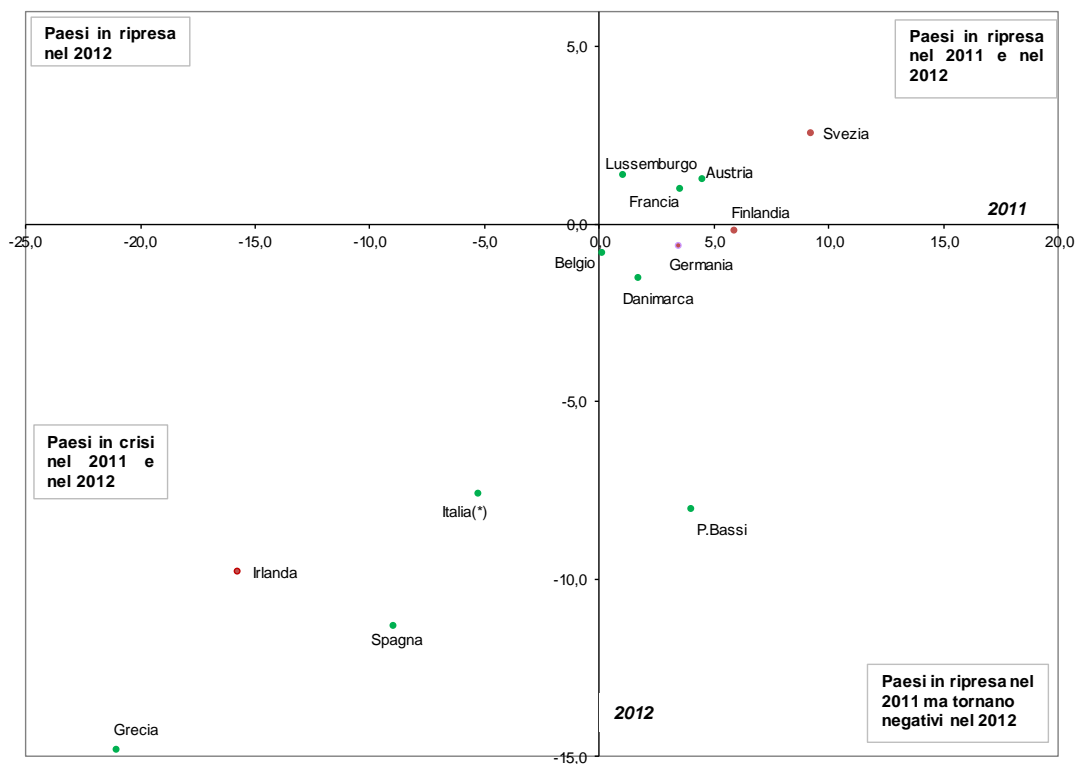
	Abitazioni	Altre costruzioni	Totale
Belgio	1,0	0,3	0,7
Danimarca	4,5	3,0	3,8
Germania	3,4	-0,1	2,0
Grecia	-7,0	3,0	-2,9
Spagna	-2,1	-12,7	-7,3
Francia	0,1	0,1	0,1
Irlanda	-8,6	-7,8	-8,2
Italia(*)	-3,7	-2,7(*)	-3,7
Lussemburgo	0,5	3,0	2,2
Paesi Bassi	-3,0	-2,5	-2,7
Austria	0,8	0,4	0,5
Portogallo	-12,0	-6,1	-7,7
Finlandia	0,2	0,4	0,3
Svezia	1,0	1,3	1,2
Regno Unito	5,2	1,2	2,6
<b>Unione Europea (15)</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,5</b>

(\*) Stima Ance per l'Italia

Elaborazione Ance su dati Commissione Europea



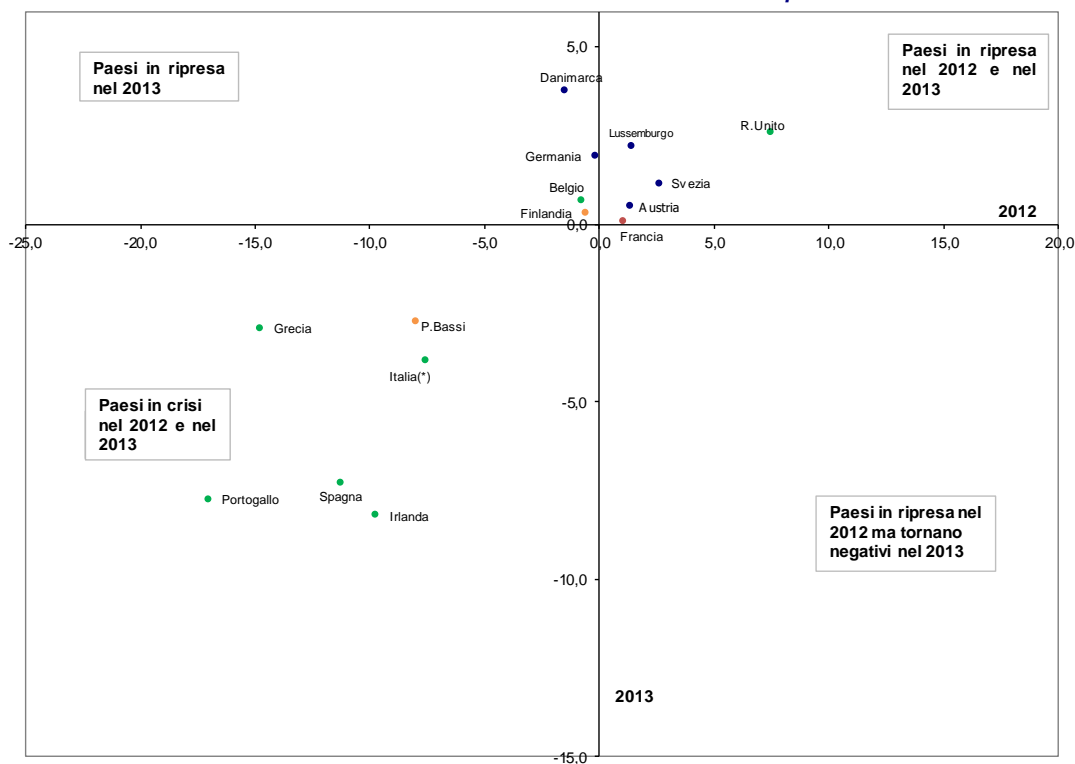
**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - Variazioni % annuali in quantità**



(\*) Stima Ance per l'Italia

Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - Variazioni % annuali in quantità**



(\*) Stima Ance per l'Italia

Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

## Le misure adottate in Germania, in Francia e nel Regno Unito per contrastare la crisi del settore delle costruzioni

In **Germania**, la ripresa nel settore residenziale è collegabile in buona parte ai sussidi pubblici diretti ai lavori di manutenzione e riqualificazione energetica degli edifici, ai quali il Governo ha scelto di dare continuità per i prossimi anni.

Nell'ambito del programma "Edilizia, Ambiente, Crescita" del governo tedesco, tra il 2007 e il 2010, sono stati stanziati attraverso la Kfw (Banca di Credito per la ricostruzione omologa della Cassa Depositi e Prestiti italiana) oltre 5 miliardi di euro, che, secondo stime del governo tedesco hanno stimolato più di 30 miliardi di investimenti privati in interventi di recupero edilizio. Nel biennio 2011-2012 sono stati stanziati ulteriori 2,3 miliardi di euro.

Si tratta sia di finanziamenti agevolati (credito agevolato) concessi dalle banche per la modernizzazione delle abitazioni esistenti (fino a 100 mila euro per unità abitativa) e per la riqualificazione energetica degli edifici (fino a 75 mila euro per unità abitativa), sia di contributi concessi direttamente alle famiglie dalla Kfw per interventi finalizzati sempre alla riqualificazione energetica (fino a circa 13 mila per unità abitativa).

Da considerare anche i finanziamenti agevolati messi a disposizione dalla Kfw per l'acquisto della prima abitazione, per la costruzione di nuovi edifici efficienti dal punto di vista energetico e per gli interventi di riqualificazione per le fasce di popolazione disabili. Quest'ultimo si rivolge a chi vuole modificare la propria abitazione per ridurre le barriere architettoniche o a chi vuole acquistare una casa rimodellata in tal senso.

Il programma è rivolto a persone anziane, persone con limitata mobilità e famiglie con bambini. I finanziamenti per tale tipologia di interventi possono arrivare fino a 50.000 euro per unità abitativa, e godono di un tasso di interesse favorevole. La richiesta va effettuata presso la propria banca.

Anche la **Francia** ha attuato una serie di misure volte a sostenere il comparto residenziale. Si tratta del dispositivo "Scellier", tramite il quale 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.

Nell'ambito di questi strumenti, premi significativi – in termini di maggiori incentivi o maggiore importo finanziabile - sono stati concessi a favore della costruzione di edifici a basso consumo di energia.

Inoltre, con lo strumento del PTZ, sono anche state finanziate operazioni di riqualificazione energetica degli edifici.

Infine, sono stati disposti finanziamenti agevolati destinati agli enti pubblici e agli operatori privati specializzati che realizzano programmi di costruzione di alloggi sociali.

Alla luce dei risultati ottenuti, una nuova politica di sostegno al comparto residenziale è stata approvata per i prossimi 4 anni con una ridefinizione delle misure volte a favorire, in linea con quanto previsto dal dispositivo Scellier, gli investimenti privati in abitazioni da destinare alla locazione. E' anche in corso di approvazione da parte del Parlamento francese la legge che stabilisce condizioni agevolate, per l'utilizzo di terreni pubblici per la costruzione di alloggi sociali.

Nel **Regno Unito**, per i prossimi anni, con il National Infrastructure Plan, è stato ridefinito il quadro delle priorità infrastrutturali e sono state introdotte nuove misure per il partenariato pubblico-privato. Nel settore abitativo, sono state inoltre adottate misure di

semplificazione per la costruzione di edifici ed un programma di garanzia statale per favorire l'acquisto della prima casa.

### Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire nei Paesi dell'Unione Europea

L'andamento degli investimenti nella nuova edilizia abitativa nei principali paesi dell'Unione è collegata alle corrispondenti dinamiche in atto nei permessi di costruire su abitazioni.

Tra il 2005 e il 2009 il numero di permessi per la costruzione di nuove abitazioni nei principali paesi dell'Unione diminuisce significativamente e, nella media UE-15, si registra una caduta del 47,5%. Tuttavia nel biennio successivo (2010-2011) la tendenza negativa si arresta, e molti paesi europei, evidenziano una crescita nel numero dei permessi rilasciati (+4,8% tra il 2011 e il 2009 nella media UE-15).

#### ABITAZIONI: PERMESSI DI COSTRUIRE (n.i. 2005=100)

	Var.% 2009/2005	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
		2010	2011	I sem. 2012	III trim. 2012	Primi 9 mesi 2012
Belgio	-23,8	11,5	-9,9	21,9	-	-
Danimarca	-79,2	103,7	-8,6	-25,8	-40,1	-29,8
Germania	-27,7	6,4	21,4	2,6	9,5	5,0
Irlanda	-59,3	-54,4	-37,0	-60,4	-	-
Grecia	-72,0	-16,2	-45,4	-23,0	-	-
Spagna	-78,2	-30,2	-14,9	-28,8	-	-
Francia	-28,1	15,3	17,9	-1,8	1,3	-0,7
Italia	-49,2	-15,7	-5,7	-	-	-
Lussemburgo	-21,4	0,2	19,0	2,9	-	-
Paesi Bassi	-12,8	-15,9	-8,7	-36,8	-	-
Austria	5,8	3,0	9,6	-8,7	-	-
Portogallo	-63,0	-8,4	-29,8	-31,6	-33,7	-32,3
Finlandia	-30,2	26,2	1,9	-15,1	-	-
Svezia	-31,4	28,9	-3,1	-31,2	-	-
Regno Unito	-52,8	22,1	-5,9	-10,4	-	-
<b>UE 15</b>	<b>-47,5</b>	<b>3,5</b>	<b>1,2</b>	<b>-11,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Elaborazione Ance su dati Istat e Eurostat

In alcuni casi, come ad esempio Germania e Francia, **mirate politiche settoriali rivolte soprattutto al comparto residenziale si stanno rivelando efficaci nel favorire il processo di ripresa dell'attività edilizia.** Nel biennio considerato infatti in Germania i permessi su nuove abitazioni crescono del 29,2% rispetto al 2009 mentre in Francia l'incremento è stato del 35,9%. Risultati positivi anche in Finlandia e Lussemburgo (rispettivamente +28,7% e +19,2%).

Nel caso italiano, invece, la tendenza negativa ormai in atto dal

2006 non evidenzia alcun segnale di ripresa e anche per il 2011 le nuove abitazioni concesse registrano un ulteriore calo del 5,7% che va ad aggiungersi alle flessioni rilevanti già avute negli anni precedenti.

Nella prima metà del 2012 si riscontra un nuovo e forte rallentamento dei permessi rilasciati in molti paesi europei e, in media, il risultato è negativo dell'11,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I cali più elevati si riscontrano in Irlanda (-60,4%), Paesi Bassi (-36,8%), Portogallo e Svezia (rispettivamente -31,6% e -31,2%). Anche la Francia, dopo la crescita rilevante nei due anni precedenti, rileva una riduzione dei permessi dell'1,8% nei primi sei mesi dell'anno. Ancora in crescita i permessi in Germania (+2,6%) e Lussemburgo (+2,9%).

I dati relativi al terzo trimestre dell'anno, disponibili finora solo per pochi paesi europei, segnalano ulteriori diminuzioni tendenziali in Danimarca (-40,1%) e Portogallo (-33,7%); risultati positivi segnano invece Germania (+9,5%, per un complessivo +5% nei primi 9 mesi del 2012) e Francia (+1,3% nel terzo trimestre 2012, -0,7% nei 9 mesi).