

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Luglio 2016

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

Flavio Monosilio, Anna Bimbo, Giovanna Altieri, Romain Bocognani, Elena Colopardi, Francesco Manni, Maria Grazia Nurra, Eleonora Riccardelli, Amalia Sabatini, Beatrice Ranieri per l'editing

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

INDICE

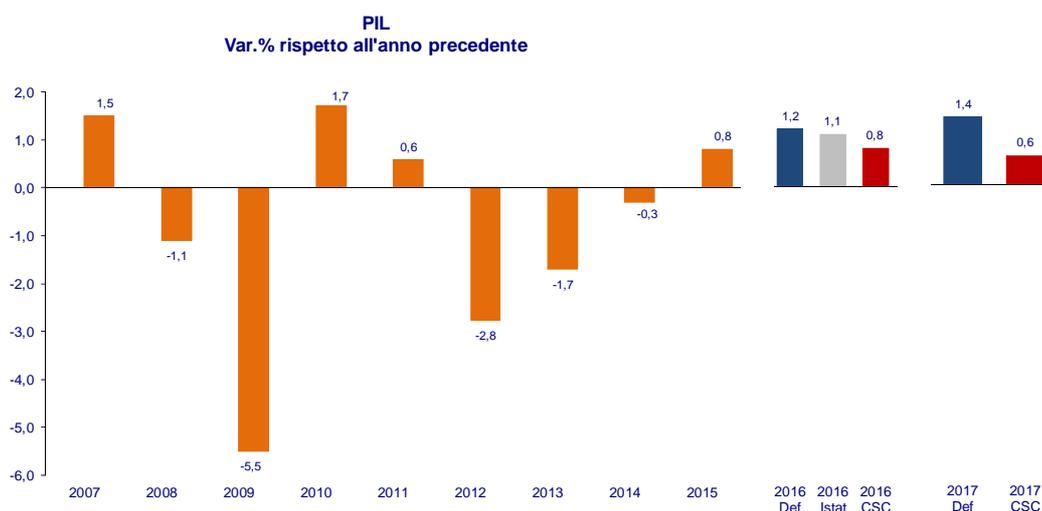
SINTESI	5
L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA	25
PRECONSUNTIVI 2015	25
Box - Spesa della pubblica amministrazione per investimenti pubblici in lieve aumento nel 2015	26
PREVISIONI 2016	27
PREVISIONI 2017	33
L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	35
INDAGINE ISTAT SULLE FORZE DI LAVORO – ALCUNI RISULTATI PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	35
GLI EFFETTI DELLA CRISI SULLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	45
LA STRUTTURA PRODUTTIVA	45
LA RIDUZIONE DEL NUMERO DI IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	47
IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	55
IL MERCATO DEL CREDITO PER LE IMPRESE	55
L'ACCESSO AL CREDITO DA PARTE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	57
IL MERCATO DEL CREDITO PER LE FAMIGLIE	60
IL NUOVO SISTEMA DI VALUTAZIONE DEL FONDO DI GARANZIA PER LE PMI	62
L'AZIONE DELL'ANCE PER CONTRASTARE LA REINTRODUZIONE SOSTANZIALE DELL'ANATOCISMO BANCARIO	62
Box – Le determinanti dei prezzi degli immobili residenziali in Italia	63
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO	65
L'OFFERTA ABITATIVA E LE SUE CARATTERISTICHE	65
STOCK ABITATIVO VETUSTO	66
IL CALO DELLA NUOVA PRODUZIONE ABITATIVA E LO SVILUPPO DELLA RIQUALIFICAZIONE	67
LA RIPRESA DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE	68
COMPRAVENDITE E PREZZI DELLE ABITAZIONI: IL MODELLO DELL'ESAGONO	72
VERSO "L'ACQUISTO POSSIBILE"	74
CRESCE IL POTERE D'ACQUISTO DELLE FAMIGLIE NEI CONFRONTI DELLE ABITAZIONI	75
IN DIMINUZIONE IL NUMERO DI ANNUALITÀ DI REDDITO NECESSARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE	76
MIGLIORA LA CAPACITÀ DI INDEBITAMENTO DELLE FAMIGLIE	77
L'EVOLUZIONE DELL'OFFERTA PER UNA INDUSTRIALIZZAZIONE DEL SISTEMA DELLE COSTRUZIONI	79
Box - Il <i>Crowdfunding</i> per il real estate.....	82
DEMOGRAFIA E AREE URBANE	87
LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE	99
LE POLITICHE DI BILANCIO E LE RISORSE PER NUOVE INFRASTRUTTURE	99
CLAUSOLA EUROPEA PER GLI INVESTIMENTI PUBBLICI	101
SUPERAMENTO DEL PATTO DI STABILITÀ INTERNO E RILANCIO DEGLI INVESTIMENTI LOCALI	103
Box – Finanziamenti più stabili per i programmi infrastrutturali	107
I FONDI EUROPEI E NAZIONALI PER LO SVILUPPO E LA COESIONE TERRITORIALE	109
PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	117
I RITARDI DI PAGAMENTO DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE: UN FENOMENO CHE CONTINUA A COLPIRE CON INTENSITÀ IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	117
DOPO TRE ANNI, IL RISPETTO DELLA DIRETTIVA EUROPEA NEI LAVORI PUBBLICI SEMBRA ANCORA UNA CHIMERA	123
I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA	125
IL MONITORAGGIO DELL'ANCE SUI BANDI DI GARA PUBBLICATI	125
DINAMICHE E STRUTTURA DEL MERCATO DEI LAVORI PUBBLICI	127

SINTESI

Pil italiano in lenta crescita

L'economia italiana nel 2015 è tornata a crescere, pur se a ritmi ancora moderati. **Il Pil ha registrato un aumento tendenziale dello 0,8%**, che interrompe la contrazione in atto nei tre anni precedenti. Un contributo importante a tale inversione di segno è stato fornito dalla ripresa della domanda interna sia nella componente dei consumi che, anche se in maniera più contenuta, da un primo recupero degli investimenti fissi. Anche le esportazioni hanno rilevato un incremento robusto, ma inferiore a quello delle importazioni.

Rispetto al Def di aprile 2016, che stimava un aumento del PIL dell'1,2% per l'anno in corso, successivamente rivisto dall'Istat a maggio (+1,1%), i segnali osservati nel primo semestre dell'anno hanno spinto il Centro Studi di Confindustria a rivedere al ribasso le stime di crescita per l'anno in corso (+0,8% in termini reali). Per il 2017, a fronte di una previsione del Def di aprile del +1,4%, le turbolenze economiche, secondo Confindustria, comprimeranno ulteriormente le potenzialità di crescita dell'economia italiana, che si attesterà a un +0,6.



Elaborazione Ance su dati Istat

Ridimensionata la stima di crescita delle costruzioni nel 2016

Con riferimento al settore delle costruzioni, l'aspettativa di ripresa del settore delle costruzioni motivata dal cambio di segno di alcuni indicatori e dalla fiducia in un effettivo rilancio degli investimenti pubblici in infrastrutture, emersa a fine 2015, non ha trovato piena conferma nella prima parte dell'anno in corso.

L'Ance, in ragione di tale aspettativa di miglioramento, nell'Osservatorio congiunturale sul settore delle costruzioni di dicembre scorso, aveva formulato una previsione di crescita degli investimenti in costruzioni nel 2016 dell'1,0% in termini reali, dopo otto anni di crisi ininterrotta che ha ridotto il livello degli investimenti in costruzioni del 34,9%.

L'inversione di segno era guidata principalmente da una stima di crescita dei livelli di attività del comparto dei lavori pubblici dell'ordine del 6% in quantità rispetto all'anno precedente. Tale previsione, elaborata

tenendo conto delle potenzialità derivanti dalla cancellazione del patto di stabilità interno e dall'applicazione della clausola di flessibilità per gli investimenti pubblici (0,3% del Pil, pari circa 5 miliardi di euro), oggi non sembra più raggiungibile. La nuova stima ridimensiona a +0,4% in termini reali (+1,4% in valori correnti) la crescita in opere pubbliche.

In questo contesto lo scenario formulato dall'Ance per l'anno in corso è di un aumento tendenziale degli investimenti in costruzioni dello 0,3% in termini reali (+1,3% in valori correnti).

Si tratta di un aumento trascurabile, del tutto insufficiente a creare condizioni di effettiva ripresa per un settore stremato da una crisi senza fine.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2015 Milioni di euro	2013	2014	2015 ^(*)	2016 ^(*)	2017 ^(**)	2017 ^(***)	2008-2015 ^(*)	2008-2016 ^(*)
<i>Variazione % in quantità</i>									
COSTRUZIONI	125.348	-7,5%	-5,2%	-1,0%	0,3%	-1,2%	1,1%	-34,9%	-34,7%
.abitazioni	66.772	-3,3%	-4,2%	-1,9%	0,2%	-1,1%	1,7%	-27,7%	-27,6%
- nuove ^(°)	21.038	-12,4%	-14,0%	-6,8%	-3,4%	-3,0%	1,8%	-61,0%	-62,4%
- manutenzione straordinaria ^(°)	45.734	2,9%	1,5%	0,5%	1,9%	-0,2%	1,7%	19,1%	21,3%
.non residenziali	58.576	-11,7%	-6,3%	0,1%	0,3%	-1,4%	0,3%	-41,4%	-41,2%
- private ^(°)	34.053	-13,4%	-7,1%	-1,2%	0,2%	0,2%	0,2%	-36,5%	-36,6%
- pubbliche ^(°)	24.523	-9,3%	-5,1%	1,9%	0,4%	-3,6%	0,5%	-47,1%	-46,9%

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

(°) Stime Ance

(**) Scenario tendenziale; (***) Scenario programmatico

Elaborazione Ance su dati Istat

La nuova previsione tiene conto di un peggioramento delle valutazioni delle imprese associate Ance, espresse nell'indagine rapida svolta nel mese di aprile 2016. A ciò si aggiungono gli indicatori settoriali che si stanno rendendo via via disponibili, riferiti ai primi mesi dell'anno in corso, deludenti ed in controtendenza rispetto alle attese.

L'indice Istat della **produzione nelle costruzioni** nei primi quattro mesi del 2016 è stato caratterizzato da un andamento altalenante, dopo che a fine 2015 aveva manifestato primi segnali positivi.

Il dato, ancora provvisorio, di aprile (+3%) determina un risultato del primo quadrimestre in crescita dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente che, comunque, letto insieme agli altri indicatori settoriali, non allontana il timore che sia a rischio la ripresa del settore.

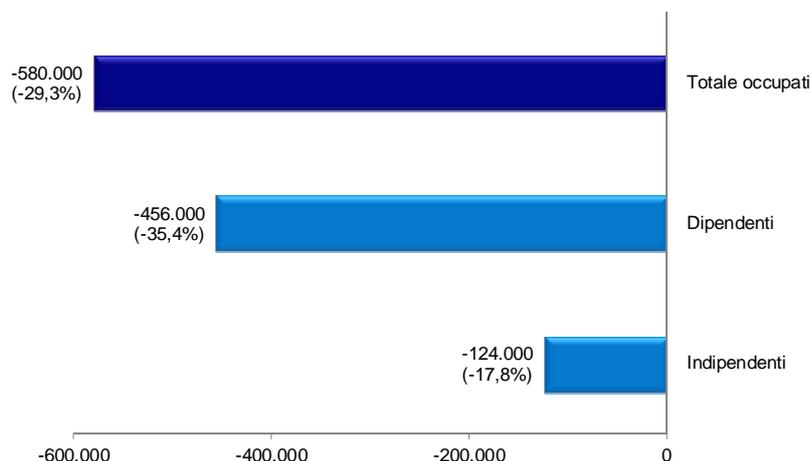
Nel primo trimestre 2016 prosegue, inoltre, il calo degli occupati nel settore, che si riducono del 3,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il bilancio complessivo dei posti di lavoro persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi continua ad aumentare: **dal quarto trimestre**

2008 al primo trimestre 2016 dal settore sono usciti 580.000 occupati, con una flessione in termini percentuali del 29,3%. Tenendo conto anche dei settori collegati alle costruzioni si stima una perdita complessiva di circa 800.000 unità.

**COSTRUZIONI IN ITALIA: LA RIDUZIONE DELL'OCCUPAZIONE
DALL'INIZIO DELLA CRISI**

Var. assoluta I trim.2016 - IV trim.2008 (numero)



Elaborazione Ance su dati Istat

Tra il 2008 ed il 2014, le costruzioni hanno sperimentato una notevole contrazione del tessuto produttivo, con una fuoriuscita dal sistema di oltre 100.000 imprese, che corrisponde ad un calo in termini percentuali del -16%.

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI*
Numero



* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

** Dati Istat 2011, 2012, 2013, 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010

Elaborazione Ance su dati Istat

Un dato molto grave, ma che nasconde una condizione, se possibile, ancora più compromessa.

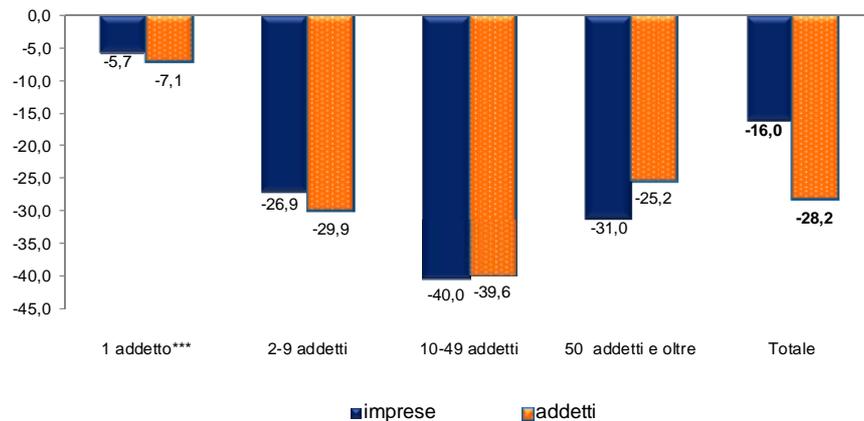
Gli effetti della lunga crisi hanno penalizzato oltremodo le imprese più strutturate, quelle con più di un addetto.

Tra il 2008 e il 2014, le imprese con un numero di addetti compreso tra i 2 e i 9 si sono ridotte di oltre un quarto (-26,9%). Ancora peggiore l'andamento delle medie imprese nella classe fino a 49 addetti: in questa categoria ha cessato l'attività il 40% delle imprese.

Delle imprese più grandi, con più di 50 addetti, sono scomparse dall'attività quasi un terzo (-31%).

E' una "desertificazione" progressiva, che deve essere contrastata assolutamente per evitare un indebolimento dell'offerta che avrà ripercussioni importanti su qualunque futura possibilità di ripresa.

IMPRESE E ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI*
Var.% 2014/2008**



* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

** Dati Istat 2011, 2012, 2013 e 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010

*** 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.

Elaborazione Ance su dati Istat

I COMPARTI NEL 2016

Nel 2016 nuove abitazioni ancora in calo

L'Ance stima per gli **investimenti in nuova edilizia residenziale** un'ulteriore diminuzione nel 2016 del 3,4% rispetto al 2015. La flessione dei livelli produttivi è legata al proseguimento del significativo calo dei permessi di costruire. Secondo i dati Istat sull'attività edilizia il numero complessivo delle abitazioni (nuove ed ampliamenti) per le quali è stato concesso il permesso di costruire, dopo il picco del 2005 (305.706 unità), evidenzia una progressiva e intensa caduta a partire dall'anno successivo e, nel 2014, si stima che il numero di abitazioni concesse sia di circa 54.000 con una flessione complessiva che supera l'80%. Si tratta di uno **dei livelli più bassi mai raggiunti, inferiore, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale, al 1936.**

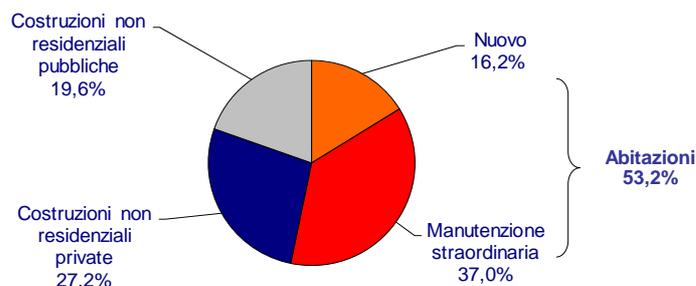
Prosegue l'andamento positivo degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo

Gli **investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo**, che rappresentano nel 2016 il 37% del valore degli investimenti in costruzioni, solo l'unico comparto che continua a mostrare una tenuta dei livelli produttivi.

Rispetto al 2015 per gli investimenti in tale comparto si stima una

crescita dell'1,9% in termini reali. L'aumento stimato per l'anno in corso, pari a circa 1,3 miliardi di euro, è imputabile al potenziamento fino a dicembre 2016 degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico, previsti dalla Legge di Stabilità per il 2016.

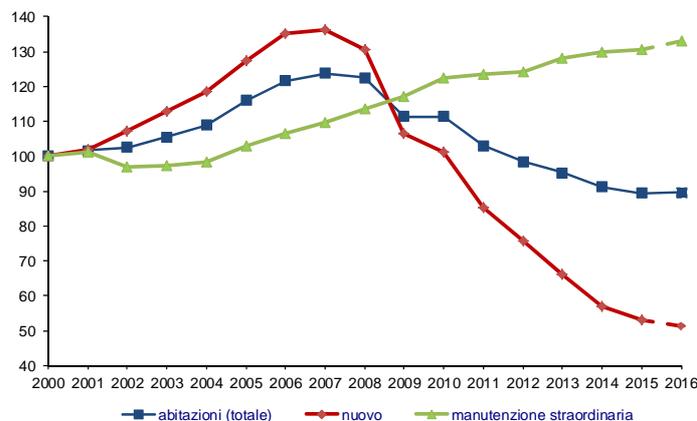
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(*) PER COMPARTO - ANNO 2016



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

Fonte: Ance

INVESTIMENTI IN ABITAZIONI n.i. 2000=100



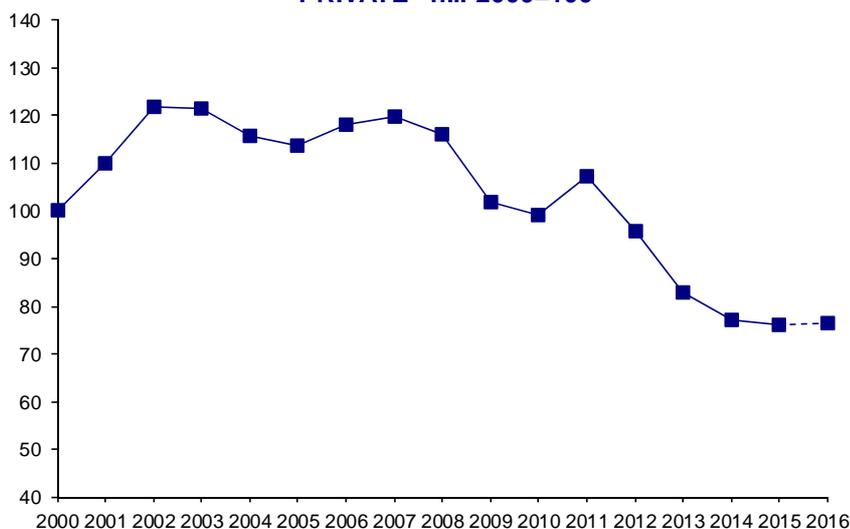
Fonte: Ance

Le costruzioni non residenziali private in lieve miglioramento per effetto di un ciclo economico più favorevole

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali, segnano nel 2016 un lieve aumento dello 0,2% in termini reali.

La nuova previsione, migliorata rispetto a quanto l'Ance aveva stimato a dicembre scorso (-0,4% in termini reali), tiene conto del migliorato contesto economico del Paese rispetto al 2015 e del significativo aumento dei mutui erogati alle imprese per investimenti in costruzioni non residenziali registrato nel biennio 2014-2015 (rispettivamente +6,7% e +67,3%). Tale dinamica, tuttavia, non trova conferma negli ultimi dati relativi al primo trimestre 2016, che indicano una flessione del 21,1% nel confronto con il primo trimestre 2015.

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



Fonte: Ance

Rivista al ribasso la stima delle opere pubbliche

Per gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** si stima nel 2016 un aumento dello 0,4% in quantità rispetto all'anno precedenti. La stima è stata rivista al ribasso rispetto a dicembre scorso (+6% su base annua) a seguito del rallentamento della domanda pubblica, determinato dall'introduzione del nuovo codice sui contratti pubblici e dalle scelte di politica economica espresse dal Governo nel Documento di Economia e Finanza di aprile 2016: scelte che hanno ridimensionato, in via prudenziale, l'impatto positivo nel 2016 delle misure adottate dal Governo per il rilancio degli investimenti pubblici (a causa, ad esempio, di un utilizzo più limitato della clausola europea per gli investimenti).

Il nuovo Codice dei contratti pubblici, in mancanza di un adeguato periodo transitorio, durante il quale garantire la prosecuzione delle iniziative intraprese dalle stazioni appaltanti, sta producendo una forte riduzione dei bandi di gara per lavori. L'inizio del 2016, dopo il segno positivo registrato a gennaio, è stato caratterizzato da rilevanti flessioni nei due mesi successivi ed il bilancio del primo trimestre dell'anno è di un calo del 13,6% nel numero di bandi pubblicati e del 36,2% nell'importo posto in gara.

Nonostante nel mese di aprile, di contro, si sia registrato un significativo incremento nel numero (+12,4%) e nel valore (+50,4%) rispetto ad aprile 2015, dovuto alla corsa da parte delle stazioni appaltanti a pubblicare entro il 19 aprile u.s. i bandi secondo il vecchio codice degli appalti si è assistito, dopo tale data, ad un drastico calo delle pubblicazioni, ed il consuntivo di maggio (-26,7% in numero e del -75,1% in valore rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) conferma la fase di stallo del settore a seguito dell'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti.

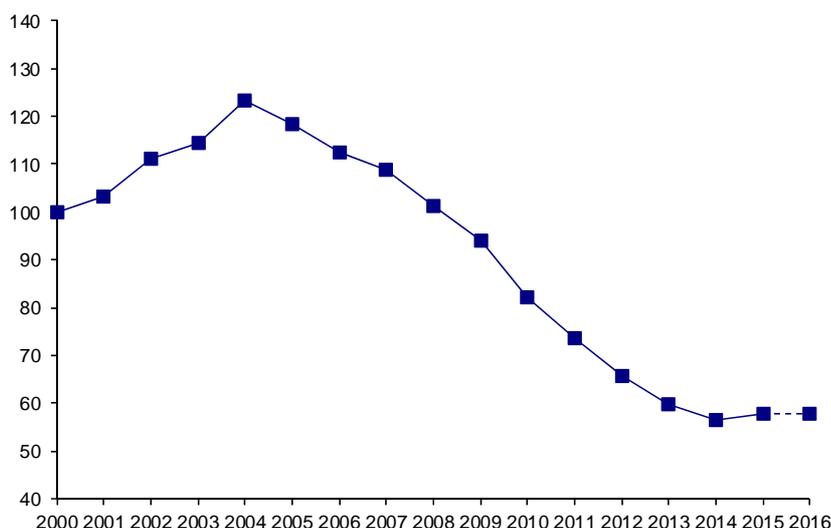
Il dato di giugno, al netto della pubblicazione di cinque bandi di concessione di costruzione e gestione della banda ultralarga, posti in

gara da Infratel Italia S.p.A., per un valore complessivo di 1,4 miliardi, mostra un calo del 34,9% rispetto a giugno 2015 e conferma la preoccupazione di rallentamento della domanda pubblica.

In particolare, per i comuni si registra a giugno 2016 un calo del 60,3% in valore rispetto a giugno 2015.

Complessivamente, nel periodo gennaio-giugno 2016 (tenendo conto anche dei bandi Infratel) i bandi di gara per lavori pubblici registrano un calo dell'8,8% nel numero di pubblicazioni ed una riduzione del 13,3% dell'importo nel confronto con l'analogo periodo del 2015.

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



Fonte: Ance

LE PREVISIONI PER IL 2017

**Previsioni 2017-
Nello scenario
tendenziale an-
cora un calo de-
gli investimenti
in costruzioni**

Le prospettive per il settore delle costruzioni nel 2017 devono necessariamente tener conto della dinamica tendenziale osservata nel biennio 2015-2016 che vede un progressivo rallentamento della potenzialità di sviluppo delle costruzioni.

Nel comparto delle opere pubbliche, la riduzione dei bandi di gara, osservata nei primi sei mesi del 2016, pur tenendo conto dell'andamento positivo del biennio precedente e nell'ipotesi di un ritorno nel 2017 ai livelli del 2015, porta a stimare una flessione nel 2017 del 3,6% dei livelli produttivi, che interromperà la lieve ripresa iniziata nel 2015.

Relativamente agli investimenti del recupero abitativo, in assenza di modifiche legislative che diano continuità alle misure potenziate per la riqualificazione ed il miglioramento energetico degli edifici, si prevede un calo dello 0,2% rispetto al 2016; per la nuova edilizia abitativa la flessione risulta del 3%, mentre per gli investimenti non residenziali privati, si stima un lieve aumento dello 0,2%, in ragione

di una modesta ripresa dell'economia prevista per il prossimo anno.

Sulla base di questi andamenti settoriali, l'Ance prevede per il 2017 una nuova flessione dei livelli produttivi dell'1,2% in termini reali su base annua (scenario definito tendenziale).

**Previsioni 2017-
Scenario che re-
cepisce alcune
proposte Ance:
verso la ripresa**

Accanto al quadro tendenziale si è formulato uno "scenario programmatico" che tiene conto di alcune proposte Ance che costituiscono la condizione necessaria per una effettiva ripresa di tutti i comparti produttivi. Per tale rilancio occorre certamente un impegno concreto nella realizzazione di nuove infrastrutture e nell'avvio di un processo che favorisca la riqualificazione urbana, attraverso una pluralità di azioni, ricompresi gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione (ad esempio di edifici obsoleti, fatiscenti ovvero da delocalizzare perché ubicati in sede impropria).

In particolare, nello scenario con il recepimento delle proposte Ance si tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi delle seguenti proposte:

- un periodo transitorio del nuovo codice degli appalti;
- la rapida approvazione della modifica della legge sul pareggio di bilancio (L. 243/2012), in corso di esame al Parlamento, che attraverso la stabilizzazione del Patto di stabilità interno permetta agli enti locali di programmare i loro investimenti;
- la messa a regime degli incentivi potenziati per la ristrutturazione edilizia e per la riqualificazione energetica, rimodulati, questi ultimi, in modo da premiare gli interventi che consentano di ottenere i migliori risultati in termini di risparmio energetico;
- norme finalizzate a favorire interventi di "sostituzione edilizia", che implicano la demolizione e ricostruzione dell'esistente, anche con incrementi volumetrici, le agevolazioni per la permuta tra vecchi edifici e immobili con caratteristiche energetiche completamente rinnovate;
- la proroga, per un ulteriore triennio, della detrazione Irpef pari al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, introdotta dalla legge di Stabilità 2016 ed in scadenza al 31 dicembre 2016.

Alla luce di questi elementi, nella previsione è stato quantificato prudenzialmente un investimento nel comparto delle opere pubbliche aggiuntivo, rispetto allo scenario tendenziale, di circa 1 miliardo di euro e di ulteriori 1,9 miliardi nel comparto abitativo (nuovo e recupero).

In questo scenario, per il settore delle costruzioni la previsione Ance per il 2017 è di una crescita dei livelli produttivi dell'1,1% in termini reali su base annua.

Nel dettaglio dei singoli comparti si osserverebbe una crescita dello 0,5% rispetto al 2016 per gli investimenti in opere pubbliche, un ulteriore aumento dell'1,7% per gli investimenti in manutenzione straordinaria ed un incremento per gli investimenti in nuove abitazioni dell'1,8%. Per gli investimenti in costruzioni non

residenziali private l'andamento risulta analogo allo scenario "tendenziale" 2017 (+0,2% su base annua).

IL MERCATO IMMOBILIARE

Prosegue la ripresa del mercato immobiliare residenziale

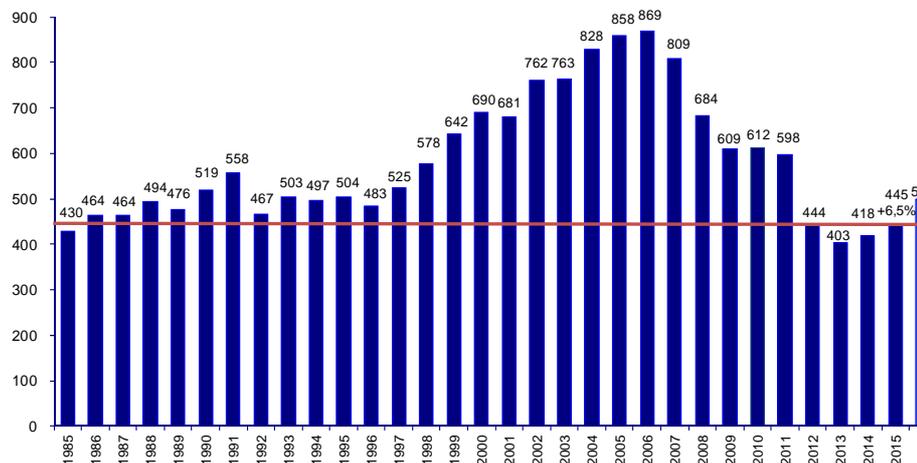
Il mercato immobiliare residenziale continua ad essere caratterizzato da una dinamica positiva. Il 2015 ha confermato le aspettative di ripresa delle compravendite, che si sono attestate, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, a **circa 445mila abitazioni, con un incremento del 6,5% rispetto all'anno precedente**. Un risultato positivo che va ad aggiungersi al +3,6% del 2014 nel confronto con il 2013.

Anche i dati relativi al **primo trimestre 2016 confermano tale dinamica, con un aumento del numero di abitazioni compravendute del 20,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**.

La previsione, formulata dall'Ance, per l'anno in corso è di circa 500mila compravendite di abitazioni, in ulteriore aumento rispetto all'anno precedente, anche in virtù delle misure di sostegno al mercato residenziale previste dalla legge di Stabilità 2016.

Questi dati evidenziano l'uscita dalla pesante crisi che aveva caratterizzato il mercato immobiliare residenziale per un settennio: tra il 2007 ed il 2013 il numero delle abitazioni compravendute si era più che dimezzato (-53,6%), passando da 869mila a 403mila del 2013.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Numero - migliaia



*Previsioni Ance
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

L'aumento registrato nel primo trimestre di quest'anno (+20,6%) **coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo ed è esteso a tutte le aree geografiche**.

Un ruolo particolarmente importante continua ad essere svolto dalle **otto maggiori città**¹ italiane, che hanno iniziato a mostrare i primi segnali positivi già dalla seconda metà del 2013, anticipando la ripresa del mercato.

Nel primo trimestre 2016, le otto grandi città, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi relativi ai comuni capoluogo, risultano tutte in aumento e, in media, crescono del 20,7% in termini di abitazioni compravendute. In particolare, il mercato immobiliare residenziale di **Milano** prosegue il trend positivo in atto dal terzo trimestre 2013, con un ulteriore aumento tendenziale del **26% nel primo trimestre del 2016**.

Segnali particolarmente positivi si osservano nella città di **Torino** con un aumento del **37,2%** del numero di abitazioni compravendute. Seguono **Genova con +27,8%**, **Napoli con +22,8%**, **Firenze con +21,7%**, **Bologna con +19,3%**, **Roma con +12,5%** e **Palermo con +5,5%**.

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

Città	2015 (numero)	I Trim. 2016 (numero)	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		
			2014	2015	I Trim. 2016
Roma	27.356	6.564	13,9	0,8	12,5
Milano	18.035	4.804	5,0	13,4	26,0
Torino	9.762	2.847	5,4	7,9	37,2
Genova	5.398	1.468	15,0	1,1	27,8
Napoli	5.733	1.584	-3,7	6,6	22,8
Palermo	4.392	1.084	4,0	13,0	5,5
Bologna	4.502	1.218	18,5	4,2	19,3
Firenze	4.127	1.063	13,3	8,9	21,7
Totale	79.305	20.632	9,2	6,0	20,7

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

**In crescita
l'interesse verso
il "bene casa"**

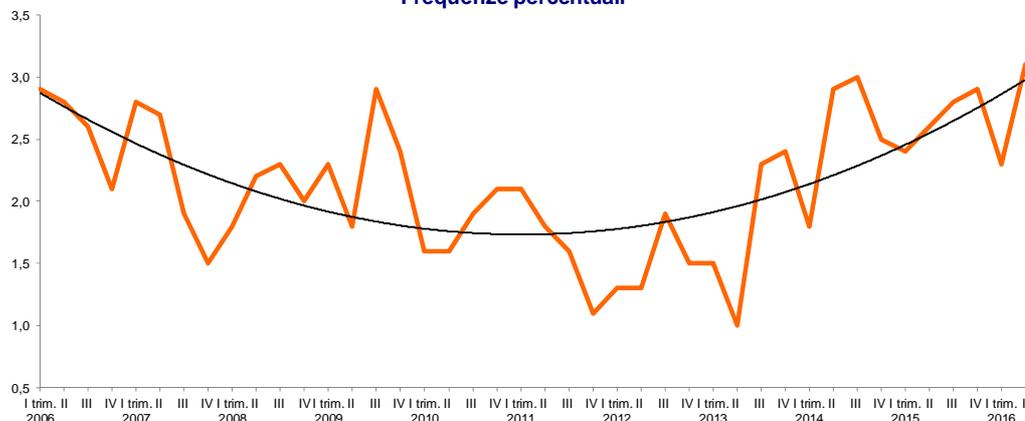
L'interesse verso il bene casa è confermato anche dai dati Istat relativi alle **intenzioni di acquisto di abitazioni da parte delle famiglie**, che continuano a posizionarsi su dei livelli tra i più alti degli ultimi anni. La quota di famiglie che dichiarano di essere interessate all'acquisto di un'abitazione, ad aprile 2016, è pari al 3,1%. Tale valore è significativamente più elevato rispetto al minimo registrato ad aprile 2013 (frequenza pari all'1%).

Benché si tratti di intenzioni, ovvero di un indicatore sensibile ai mutamenti del contesto di riferimento, appare comunque evidente la di-

¹ L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

namica di crescita delle famiglie interessate all'acquisto di un'abitazione a partire dal secondo trimestre 2013.

**INTENZIONI DI ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DA PARTE DELLE FAMIGLIE
(CERTAMENTE E/O PROBABILMENTE SÌ)
Frequenze percentuali**



Elaborazione Ance su dati Istat

Il calo dei prezzi La ripresa del mercato immobiliare è certamente influenzata dalla sensibile **riduzione dei prezzi delle abitazioni**: rispetto al picco del primo semestre 2008, alla fine del 2015 i valori di scambio delle abitazioni risultano ridotti del 22,2% in termini nominali, e del 29,1% in termini reali (fonte Nomisma).

La previsione per il 2016 è improntata a una stazionarietà dei prezzi delle abitazioni, mentre per il 2017 è previsto un aumento dell'1,6%.

Cresce il potere di acquisto delle famiglie nei confronti delle abitazioni La ripresa delle compravendite di abitazioni si verifica in contesto di mercato caratterizzato da un significativo aumento dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di una casa, da una diminuzione dei prezzi delle abitazioni e da una riduzione dei tassi di interesse dei mutui.

Diminuisce il numero di annualità di reddito necessario per l'acquisto di un'abitazione (senza ricorrere al mutuo)

Partendo da questi presupposti, e tenendo conto dell'evoluzione del reddito medio disponibile delle famiglie, si osserva che lo sforzo finanziario che una famiglia doveva sostenere per acquistare un'abitazione nuova o ristrutturata senza ricorrere ad un mutuo si è ridotto da 9 annualità di reddito nel 2008 a 7,2 nel 2015.

Migliora la capacità di indebitamento delle famiglie per l'acquisto di un'abitazione

Anche nell'ipotesi che l'acquisto di un'abitazione avvenga in parte con l'accensione di un mutuo, risulta che, impegnando il 30% del reddito familiare, tra il 2008 e il 2015, la percentuale di mutuo sopportabile aumenta dal 38,6% del prezzo di acquisto di una casa nuova o ristrutturata al 60,8%.

LA POPOLAZIONE E LE AREE URBANE

Demografia e aree urbane

La popolazione italiana, a fine 2015, pari a 60.655.551 individui, risulta diminuita (-0,2%) ed è la prima volta che questo accade, dopo la seconda guerra mondiale. L'andamento negativo della popolazione è dovuto al forte rallentamento delle entrate dall'estero, all'aumento delle uscite e ad una forte riduzione delle nascite.

Guardando nel lungo periodo, tra il 2003 e il 2015 la popolazione italiana è cresciuta del 4,8%, e le famiglie hanno registrato un incremento del numero molto consistente, pari a +13%, quasi 3 milioni di nuove famiglie: diversamente, nel 2014 e 2015 hanno subito un rallentamento (+0,1%).

L'analisi della struttura della popolazione per età, tra il 2002 e il 2015, evidenzia una notevole diminuzione della percentuale delle fasce d'età più giovani, a favore di un incremento della popolazione appartenente alle fasce d'età di anziane (oltre i 65 anni).

Il territorio abitato

Con riguardo alla dimensione territoriale, secondo l'Istat il 70% dei comuni italiani ha una popolazione pari o inferiore a 5.000 abitanti, occupando il 55% del territorio e in essi risiede appena il 17% della popolazione. Questo conferma, anche per l'Italia, una tendenza alla concentrazione della popolazione nelle aree urbane più sviluppate e quindi più attrattive.

Le aree urbane, quindi, rappresentano un fattore strategico, una leva dello sviluppo più equo e sostenibile e, in questa visione, la trasformazione urbana rappresenta un'opportunità per dare risposta efficace alle esigenze di miglior vivibilità, accessibilità alla casa, sostenibilità ambientale, sicurezza, identità sociale. La città deve tornare ad essere vissuta dentro, evitando ulteriore dispersione, attraverso strategie, politiche e progetti multiscalari, anche con interventi di sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione.

Con queste premesse, l'Ance ha individuato alcune proposte, con l'obiettivo di iniziare a tracciare una strumentazione idonea all'avvio di un processo di riqualificazione del patrimonio esistente e di trasformazione delle aree urbane, ritenendo, in particolare, necessari: una organica ed efficace programmazione dei fondi pubblici, misure di natura fiscale a sostegno della convenienza economica ed una regolamentazione urbanistica finalizzata alla semplificazione delle procedure e alla certezza dei tempi e ulteriori profili civilistici.

IL CREDITO PER LE IMPRESE

Credito all'edilizia: continua il calo dei finanziamenti

L'accesso al credito, per il settore delle costruzioni, continua ad essere estremamente problematico.

Nel settore abitativo, il primo trimestre 2016 ha visto una riduzione dei finanziamenti per investimenti dell'11,1%, che si va ad aggiungere al -10,6% del 2015.

Dal 2007, ovvero dall'inizio della crisi, in questo comparto si sono registrati otto anni consecutivi di calo dei finanziamenti bancari. Complessivamente, si è passati dai 31,5 miliardi di euro erogati nel 2007 ad appena 8 miliardi erogati nel 2015, una diminuzione che supera il 70%.

Per il settore non residenziale, invece, dal 2014 le erogazioni per investimenti sono tornate ad aumentare (+6,7% rispetto al 2013), trend confermato anche nel 2015, durante il quale la variazione è stata del +67,3% rispetto all'anno precedente.

Nel primo trimestre del 2016, al contrario, le erogazioni per nuovi in-

vestimenti in tale comparto sono diminuite ancora, -21,1% rispetto allo scorso anno.

Anche in questo caso, la caduta registrata tra il 2007 e il 2013 è stata fortissima, si è infatti passati dai 21 miliardi di euro erogati nel 2007 a quasi 6 miliardi di euro erogati nel 2014.

La rischiosità percepita del settore rimane elevata ma alcuni indicatori segnalano un miglioramento

Per gli operatori del credito, il settore delle costruzioni rimane un settore rischioso, nonostante alcuni indicatori economici e finanziari selezionati dalla Banca d'Italia *“evidenzino il graduale miglioramento delle condizioni del mercato immobiliare in atto dallo scorso anno. Questo miglioramento dovrebbe portare nei prossimi trimestri a una significativa riduzione dei rischi per il sistema bancario derivanti dal settore immobiliare, sia per le famiglie sia per le imprese del settore stesso”*.

Crescono i mutui alle famiglie

Sul miglioramento della rischiosità percepita, influisce la diminuzione dell'inventario in seno alle imprese, resa possibile grazie ad un aumento dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di immobili. Finalmente, dall'inizio del 2014, si è assistito ad un netto cambio di rotta da parte delle banche: i mutui per l'acquisto di abitazioni sono, infatti, tornati a crescere (+13% rispetto al 2013), apertura confermata anche nel 2015, durante il quale l'incremento è stato del 70,6% rispetto all'anno precedente.

Anche nel primo trimestre 2016 i mutui per l'acquisto di case sono in aumento, con un +55% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Permangono difficoltà nel rapporto banca-impresa di costruzioni

L'indagine congiunturale Ance ha confermato le grandi difficoltà di dialogo tra banche e imprese.

Dall'analisi delle risposte al questionario, emerge la crescita nella domanda di credito espressa dalle imprese: oltre il 32% del campione ha evidenziato un aumento del fabbisogno finanziario per sostenere gli investimenti (il 50% ha segnalato un'invarianza, il 18% un calo).

Da parte delle banche serve uno sforzo comunicativo nei confronti delle imprese: solo il 62% delle aziende del campione conosce il proprio rating mentre solamente il 21% circa è a conoscenza delle variabili prese in considerazione per il calcolo del proprio merito di credito.

A fronte della crescente domanda di credito e alla chiusura del sistema bancario, la risposta delle imprese è stata differenziata: una buona parte, oltre il 30% delle imprese che hanno denunciato difficoltà di accesso al credito ha scelto di patrimonializzarsi, attraverso operazioni straordinarie di aumento di capitale, oppure ha effettuato un finanziamento soci. Un'altra parte importante del campione di imprese ha dovuto, invece, rinunciare all'investimento.

L'analisi di questi dati deve far riflettere.

Se, da un lato, le imprese devono migliorare la qualità nella presentazione delle proprie strategie industriali, dall'altro servono percorsi condivisi con il Governo per rendere possibile la crescita patrimoniale delle imprese: l'Ance, su questo tema, ha sviluppato delle proposte per rendere possibile l'ingresso di investitori nell'equity delle opera-

zioni da sviluppare.

Le banche devono dotarsi di strumenti di rating settoriali efficaci ed efficienti

Da parte degli istituti di credito, alle prese con le pressanti problematiche di sotto-capitalizzazione, deve aumentare lo sforzo per dotarsi di modelli di rating settoriali efficienti ed efficaci, in modo da poter valutare in maniera corretta i rischi delle iniziative.

Non è più accettabile una chiusura indiscriminata verso tutto il settore.

Ancora molto scarso il ricorso alla finanza alternativa

Dall'Indagine è emerso, infine, un ricorso ancora marginale il ricorso alla finanza alternativa.

Effettivamente, le costruzioni hanno potuto beneficiare in modo molto marginale di queste opportunità: alla fine del 2014, su 13 fondi di private debt italiani e stranieri, 11 escludono le società immobiliari mentre solo 4 dichiarano di voler investire in infrastrutture e trasporti.

Per quanto riguarda, per esempio, i minibond, i risultati dei collocamenti sono altrettanto chiari: secondo l'Osservatorio italiano minibond del Politecnico di Milano, su un campione di 145 imprese che hanno fatto ricorso ai minibond nel 2015, solo il 6% (9 aziende in tutto) è rappresentato da imprese di costruzioni.

Il nuovo sistema di accesso al Fondo di garanzia per le PMI può creare sviluppo

In questo quadro di grande difficoltà, il nuovo sistema di rating specifico per il settore delle costruzioni del Fondo di Garanzia per le PMI sarà un'importante opportunità per consentire di superare il fallimento di mercato nell'accesso al credito delle imprese edili che si è registrato in questi anni di crisi: la nuova filosofia di intervento del Fondo, finalizzata ad aiutare maggiormente le PMI più in difficoltà, ma con buone prospettive di continuità aziendale, va incontro alle richieste di cambiamento che l'Ance ha fatto in questi anni.

E' opportuno che il Ministero adotti, nel più breve tempo possibile, il nuovo metodo di valutazione delle domande di accesso al Fondo.

LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

Una nuova stagione possibile per le infrastrutture

L'analisi del bilancio dello Stato per il 2016 segna un incremento delle risorse per nuove infrastrutture del 9,2% in termini reali rispetto all'anno precedente, interrompendo il trend negativo che, dal 2008 al 2015, ha visto gli stanziamenti per le infrastrutture ridursi di circa il 43%.

Il rilancio degli investimenti pubblici al centro della Legge di Stabilità per il 2016

Viene in questo modo confermata la stima formulata dall'Ance in occasione dell'approvazione della manovra di finanza pubblica per il 2016 dalla quale emergeva la volontà del Governo di sostenere la ripresa economica attraverso il rilancio degli investimenti in opere pubbliche.

Inoltre, la manovra ha finalmente disposto la cancellazione del Patto di stabilità interno e ha posto le basi per un'accelerazione della spesa da realizzare nel 2016 grazie all'utilizzo della clausola europea per gli investimenti pubblici.

Dalla riforma del Patto di stabilità interno atteso un miliardo di euro aggiuntivi nel

Con il superamento del patto di stabilità interno viene rimosso uno dei principali ostacoli alla realizzazione degli investimenti da parte degli enti locali che, a partire dalla sua introduzione nel 2008, ha determinato una progressiva, drastica, riduzione della spesa in conto capitale

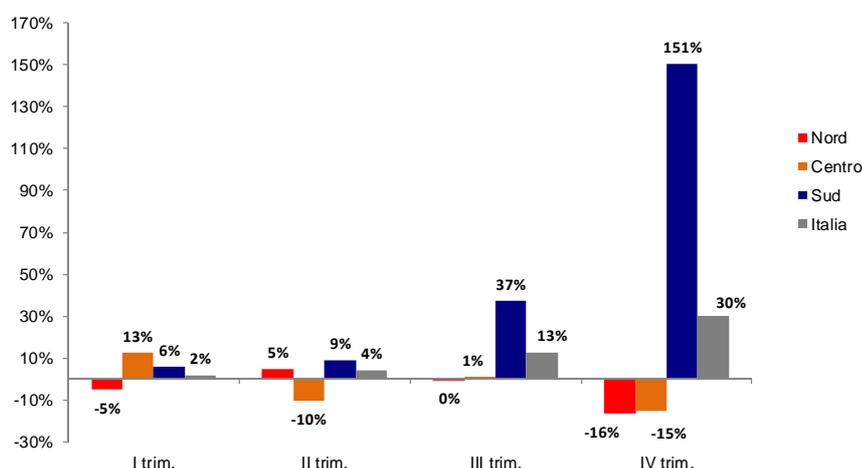
2016

degli enti locali, senza al contempo riuscire a contenere, in alcun modo, le spese correnti. Secondo i dati della Ragioneria dello Stato, infatti, tra il 2008 e il 2014, i Comuni hanno ridotto del 47% le spese in conto capitale e aumentato del 17% quelle correnti. Questa tendenza si è interrotta nel 2015: le spese in conto capitale dei Comuni sono aumentate del 15%, pari a circa 1.656 milioni di euro, a fronte di una riduzione del 6% della spesa corrente.

Mentre il DEF attribuisce questa qualificazione della spesa dei Comuni già alla «mini-riforma» del Patto di stabilità interno varata nel 2015, l'analisi territoriale dei dati SIOPE sulla spesa comunale, dimostra come tale aumento si concentri nel Mezzogiorno (+59% contro il -7% nel Nord ed il -4% del Centro) e sia determinato quasi esclusivamente dalla necessità di concludere, entro il 31 dicembre 2015, la spesa dei programmi dei fondi strutturali europei 2007-2013.

SPESE IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI NEL 2015 PER TRIMESTRE E PER AREA GEOGRAFICA

var. % trimestrali 2015/2014



Elaborazione Ance su dati SIOPE

Ora, attraverso la soppressione del Patto di stabilità interno e il contestuale passaggio al cosiddetto “pareggio di bilancio”, previsti nella Legge di Stabilità, gli enti territoriali possono finalmente liberare i pagamenti pregressi alle imprese, superando un problema che ha creato enormi difficoltà alle imprese negli ultimi otto anni e accelerare la realizzazione di opere già contrattualizzate, iscritte nei residui passivi.

La Legge di Stabilità segna, finalmente, il ritorno ad una gestione basata su un principio di buon senso, in base al quale gli Enti possono effettivamente spendere le risorse che hanno a disposizione, pur in una condizione di bilancio in equilibrio.

Per il 2016, il Governo ha stimato un impatto di circa un miliardo di euro di investimenti aggiuntivi rispetto al 2015, da parte dei Comuni.

Primi effetti positivi sulla spesa per infrastrutture dei Comuni nel

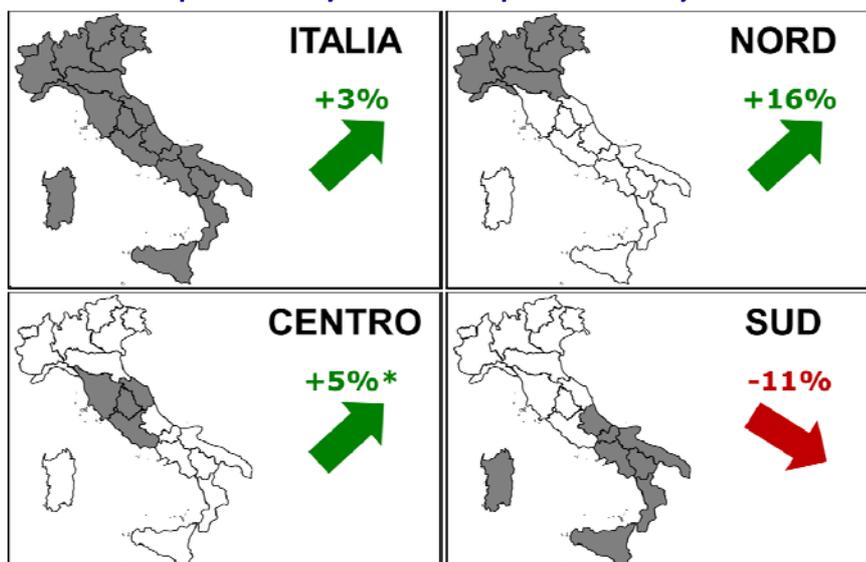
I dati relativi alla spesa per infrastrutture dei Comuni nei primi tre mesi dell'anno mostrano primi segnali positivi, registrando un aumento superiore al 3% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

primo trimestre
ma sul 2016
pesa l'incognita
del Codice

Tale risultato dipende sia dall'incremento dei bandi registrato nel 2015, sia dalla capacità delle amministrazioni pubbliche di sfruttare tutte le opportunità di avvio degli investimenti da parte degli enti locali, attuate dal Governo attraverso il superamento del Patto di stabilità interno e l'attuazione di alcuni programmi nazionali di investimento (ad esempio per l'edilizia scolastica).

A livello territoriale, tale andamento risulta sostenuto, in particolare, dai comuni delle regioni del Nord che segnano un incremento di circa il 16%.

SPESA PER INFRASTRUTTURE DEI COMUNI NEL PRIMO TRIMESTRE 2016
Variatione percentuale rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



* Al netto di un pagamento di circa 100 M€ effettuato dal Comune di Roma nel gennaio 2016 a seguito del trasferimento di risorse vincolate. Considerando tale pagamento, si registra un calo di circa il 21% nel Centro.
Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato - SIOPE

Sulla possibilità di raggiungere gli effetti stimati nel DEF a fine anno pesa tuttavia l'introduzione del nuovo Codice degli appalti e delle concessioni che rischia di rallentare la dinamica positiva finora registrata nella seconda parte del 2016.

Allo stesso tempo, appare necessaria una rapida approvazione della modifica della legge sul pareggio di bilancio, in corso di esame al Parlamento. Tale approvazione risulta essenziale per dare certezza e continuità alla riforma del Patto e alle conseguenti scelte di investimenti dei Comuni oltre il 2016.

Limitato utilizzo
della clausola
europea per gli
investimenti

La Legge di stabilità per 2016 attribuisce un ruolo prioritario per il rilancio degli investimenti infrastrutturali alla **clausola europea degli investimenti pubblici** (0,3% del PIL, pari a circa 5 miliardi di euro).

Nelle intenzioni del Governo, la misura avrebbe dovuto segnare un **cambiamento di approccio, privilegiando l'effettiva realizzazione degli investimenti**.

Tuttavia, **l'applicazione della clausola di flessibilità degli investimenti incontra alcuni ostacoli, come evidenziato nel Documento di Economia e Finanza di aprile 2016** che, nel fornire un aggiornamento sull'avanzamento della clausola, mette in evidenza alcune difficoltà nell'avvio delle procedure, confermando in tal modo i

timori dell'Ance.

A fronte di un obiettivo di 5,2 miliardi di euro di spesa nazionale cofinanziata nel 2016, prefissato dal Governo in sede di richiesta di accesso alla clausola per gli investimenti, al 15 febbraio scorso, risultano avviate iniziative corrispondenti a un ammontare pari a 4,4 miliardi di euro, di cui solo 2,6 miliardi per progetti in corso.

I rischi implicitamente indicati nel DEF risultano confermati nelle recenti raccomandazioni formulate dalla Commissione Europea che, oltre a chiedere un maggiore impegno all'Italia per garantire la spesa cofinanziata prevista nel 2016, ha ridimensionato l'impatto della clausola allo 0,25%.

Alla luce dei ritardi già registrati, l'Ance ritiene necessaria la costituzione di una **"task force"** che abbia il ruolo di monitorare regolarmente l'andamento degli investimenti e il rispetto delle condizioni di accesso alla clausola europea e comprenda i principali membri del partenariato economico e sociale coinvolti.

I fondi europei e nazionali della politica di coesione territoriale non rappresentano soltanto un'opportunità per il rilancio degli investimenti nel 2016, ma costituiscono un tassello fondamentale per l'attuazione di una politica industriale per il settore delle costruzioni in Italia.

Dopo la chiusura dei programmi di spesa relativi alla programmazione dei fondi strutturali europei 2007-2013, nel 2016 il contributo dei fondi comunitari all'attività del settore sarà più limitato rispetto al 2015.

La tempestiva realizzazione degli interventi inseriti nel programma di spesa cofinanziato con risorse europee, su cui si basa la richiesta di clausola europea per gli investimenti, risulta però fondamentale per garantire il rispetto delle condizioni e, di conseguenza, l'equilibrio complessivo della Manovra finanziaria.

Complessivamente, le risorse a disposizione del Paese per la nuova programmazione 2014-2020 ammontano a circa 115 miliardi di euro, di cui 60 miliardi di euro relativi a programmi dei fondi strutturali europei e programmi collegati e 55 miliardi di euro relativi a programmi del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione.

Ad oggi, il quadro finanziario certo è disponibile solo con riferimento a 54,2 miliardi di euro e a circa 19,3 miliardi di euro di risorse del Fondo per lo Sviluppo e la coesione.

Secondo le stime dell'Ance, i programmi regionali e nazionali dei fondi strutturali europei (FESR e FSE) per il periodo 2014-2020, saranno in grado di attivare domanda edilizia per un importo pari a **circa 15,2 miliardi di euro**, senza considerare le numerose ulteriori misure, di carattere trasversale, che possono interessare il settore.

Per quanto riguarda il **Fondo Sviluppo e Coesione (FSC, già FAS)**, destinato a finanziare prevalentemente interventi infrastrutturali, si resta ancora in attesa di un quadro chiaro della programmazione 2014-2020.

Le opportunità
dei Fondi
strutturali
europei

Dai fondi
strutturali
europei, misure
di interesse del
settore per
circa 15 miliardi
di euro

Un quadro
ancora incerto
per il Fondo
Sviluppo e
Coesione

Ad oggi, risultano assegnati circa 19,3 miliardi di euro, di cui 12,9 miliardi con provvedimenti di legge o delibere CIPE e circa 6,3 miliardi nell'ambito degli 8 Patti per il Sud già sottoscritti sui 15 Patti previsti, che destinano importanti risorse ad interventi di interesse del settore. Secondo le previsioni del Governo, ulteriori 7,1 miliardi di euro verranno attribuiti con i Patti per il Sud ancora da sottoscrivere.

Tali Patti prevedono numerose misure che riguardano prevalentemente – nella misura di circa il 75% dell'importo -interventi di interesse del settore delle costruzioni (infrastrutture, rischio idrogeologico, edilizia scolastica, ambiente, ecc). Inoltre, 17,6 miliardi di euro saranno da attribuire nei prossimi mesi a livello nazionale, in funzione degli obiettivi strategici definiti dalla Cabina di Regia del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione.

I ritardati pagamenti della PA: un ulteriore fattore di rischio per il rilancio degli investimenti

Oltre al rallentamento dell'attività derivante dall'introduzione del nuovo Codice degli Appalti e delle Concessioni, **i ritardati pagamenti costituiscono uno dei principali fattori di rischio nella strategia di rilancio degli investimenti pubblici indicata dal Governo.**

Dopo un biennio 2013-2014 caratterizzato da una forte attenzione al fenomeno dei ritardi di pagamento e dall'adozione di numerose misure relative allo smaltimento dei debiti pregressi della Pubblica Amministrazione e al miglioramento delle condizioni di pagamento alle imprese, infatti, gli ultimi mesi sono stati caratterizzati da una performance nettamente inferiore alle attese dei mercati e agli impegni derivanti dalle regole fissate in sede comunitaria.

Le indagini realizzate periodicamente dall'Ance mettono in evidenza il perdurare di una situazione di difficoltà nel settore e sottolineano gli effetti negativi che la cattiva abitudine delle amministrazioni di pagare con ritardo determina sulla situazione finanziaria delle imprese di costruzioni e, più in generale, sull'occupazione e sul funzionamento dell'economia.

Secondo l'indagine Ance, nel primo semestre 2016, il 79% delle imprese di costruzioni registra ancora ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

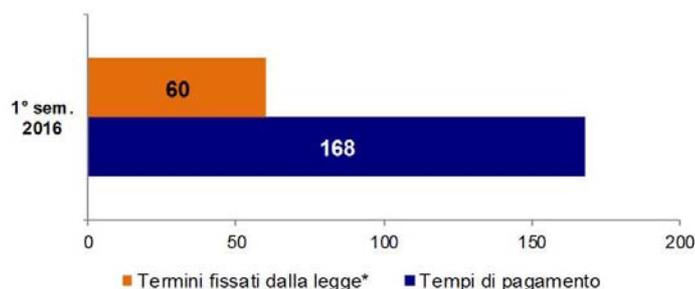
Inoltre, i ritardi nei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione hanno avuto gravi ripercussioni in termini di ridimensionamento dell'attività d'impresa: la metà delle imprese ha dovuto ricorrere ad una riduzione degli investimenti mentre circa un terzo delle imprese è stato obbligato a ridurre il numero dei dipendenti.

Tempi medi molto superiori a quelli previsti dalla normativa UE

I tempi medi di pagamento della Pubblica Amministrazione alle imprese del settore continuano a superare i limiti fissati dalla direttiva europea sui ritardi di pagamento.

Secondo l'Ance, nel primo semestre 2016, **le imprese che realizzano lavori pubblici sono pagate mediamente dopo 168 giorni**, vale a dire 5 mesi e mezzo dopo l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori (SAL), **contro i 60 giorni previsti dalla normativa.**

TERMINI DI LEGGE E TEMPI MEDI DI PAGAMENTO NEL SETTORE DEI LAVORI PUBBLICI - Numero di giorni



* Per il 1° semestre 2016, il termine di legge di **60 giorni** riguarda solo i contratti stipulati dopo il 1° gennaio 2013. Per gli altri contratti, permane il termine precedente, fissato in 75 giorni

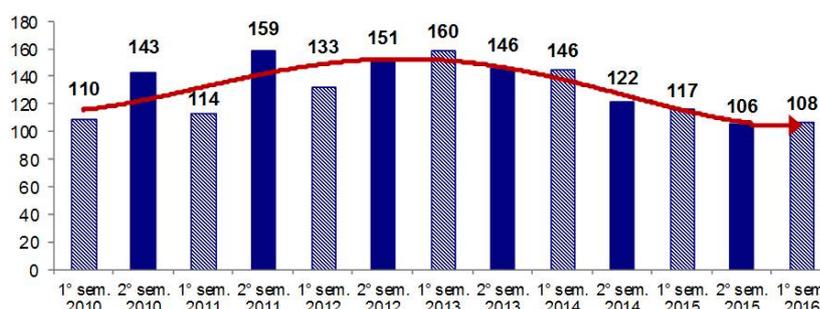
Fonte: Ance su documenti ufficiali e indagine Ance - Aprile 2016

Necessario affrontare la componente strutturale del problema

L'analisi storica dei tempi medi di ritardo nei pagamenti della P.A alle imprese del settore evidenzia nel primo semestre 2016, un'interruzione nel trend di discesa dei tempi medi di pagamento, rispetto ai picchi osservati fino al 2014.

RITARDO MEDIO NEI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Giorni medi di ritardo



Nota: Nel grafico sono indicati i ritardi medi **oltre i termini fissati dalla legge**: 60 giorni per i contratti sottoscritti a partire dal 1° gennaio 2013 e 75 giorni per i contratti sottoscritti prima del 1° gennaio 2013

Fonte: Ance - Indagini rapide aprile 2010 - aprile 2016

8 miliardi di euro ancora vantati dalle imprese di costruzioni

Allo stesso tempo, dall'analisi emerge l'entità della sfida che si presenta nei prossimi mesi e la necessità di aggredire la parte "strutturale" del fenomeno dei ritardi di pagamenti della Pubblica Amministrazione in Italia, quella legata alla "cultura dei ritardati pagamenti" che ancora resiste in molte Amministrazioni.

Sulla base dell'andamento degli investimenti nel settore dei lavori pubblici e delle precedenti rilevazioni dell'Ance, l'Ance stima ancora in **circa 8 miliardi di euro l'importo dei ritardi di pagamento alle imprese che realizzano lavori pubblici.**

Nei prossimi mesi, le misure contenute nella Legge di stabilità per il 2016 dovrebbero permettere di conseguire progressivamente un ulteriore miglioramento dei tempi di pagamento nel settore e di ridurre ulteriormente l'importo dei pagamenti arretrati. Fino ad oggi, però, l'indagine Ance, realizzata ad aprile 2016 non ha permesso di registrare ancora miglioramenti significativi legati al superamento

Una chimera il
rispetto della
direttiva
europea nei
lavori pubblici

Patto di stabilità interno per gli enti locali.

Dopo tre anni, il rispetto della direttiva europea sui ritardi di pagamento (direttiva 2011/07/UE) appare ancora molto lontano.

Inoltre, le Pubbliche Amministrazioni continuano a mettere in atto prassi gravemente inique nei confronti delle imprese che realizzano lavori pubblici: nel primo semestre 2016, l'85% delle imprese segnala di avere subito almeno una prassi gravemente iniqua da parte della P.A. (rinvio dell'emissione del SAL o della fattura, richiesta di accettazione di tempi superiori alla normativa e/o di rinuncia agli interessi di mora in caso di ritardo).

L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

Preconsuntivi 2015

Nel **2015**, gli **investimenti in costruzioni** (al netto dei costi per il trasferimento della proprietà) ammontano, a livello nazionale, a 125.348 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si rileva un'ulteriore **flessione dell'1%** in termini reali (-5,2% nel 2014).

Secondo stime Ance, nell'analisi dei singoli comparti di attività si evidenziano ancora dinamiche tendenziali negative nella nuova edilizia abitativa (-6,8%) e negli investimenti in costruzioni non residenziali privati (-1,2%), a fronte di un ulteriore aumento dello 0,5% degli investimenti nel recupero abitativo.

Con riferimento agli investimenti in opere pubbliche, l'Ance ha migliorato la stima del comparto rilasciata nell'Osservatorio congiunturale sul settore delle costruzioni di dicembre scorso, portandola da -1,3% a +1,9% in termini reali su base annua, dopo un decennio di cali ininterrotti.

La nuova stima tiene conto dell'andamento positivo di spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti in costruzioni e della crescita di bandi di gara per lavori pubblici nel biennio 2014-2015.

I consuntivi Istat per il 2015 relativi alla spesa effettuata dalla Pubblica Amministrazione per costruzioni segnalano un primo risultato positivo dopo anni di rilevanti flessioni. Rispetto al 2014, si registra, infatti, un aumento dell'1,8%, determinato da una importante spinta proveniente dagli enti locali (+11,3%), in gran parte compensata dalla riduzione di spesa delle amministrazioni centrali (-27,9%).

Tale aumento è stato determinato principalmente dall'accelerazione della spesa dei fondi strutturali europei 2007-2013 (la cui scadenza era fissata per il 31 dicembre 2015), manifestatasi soprattutto nelle Regioni del Sud e che ha interessato in particolare gli enti locali.

Sul risultato del 2015 incide, inoltre, la crescita dei bandi di gara per lavori pubblici che nel 2015 registra un aumento, sia nel numero di pubblicazioni del 14,8%, che nell'importo posto in gara (+3,7%), dopo il rilevante incremento già osservato nel 2014 (rispettivamente, +30,4% e +18,6% su base annua).

In questo contesto, si osservano ancora riduzioni nel numero di occupati nelle costruzioni. Secondo i dati **Istat sulle forze di lavoro**, nel 2015 il numero di occupati nel settore si è ulteriormente ridotto dell'1,1% rispetto al 2014, in rallentamento rispetto ai forti cali degli precedenti (-4,4% nel 2014, -8,6% nel 2013). Le costruzioni continuano ad essere l'unico settore di attività economica ancora con segno negativo. Lo scorso anno l'intero sistema economico nazionale è stato caratterizzato da un aumento di occupazione dello 0,8% che rafforzava i segnali positivi già emersi nel 2014 (+0,4% su base annua).

Anche le **quantità di cemento consegnate** risultano diminuite nel 2015 del 3% nel confronto con l'anno precedente. Un calo di intensità inferiore rispetto a quanto registrato negli anni precedenti: -7% del 2014 e -15% del 2013).

Relativamente al **mercato immobiliare residenziale**, si consolidano i segnali **positivi, già emersi nel corso del 2014, in termini di compravendite residenziali e di mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni.**

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2015 il **numero di abitazioni compravendute è cresciuto del 6,5% rispetto all'anno precedente** (+3,6% nel 2014).

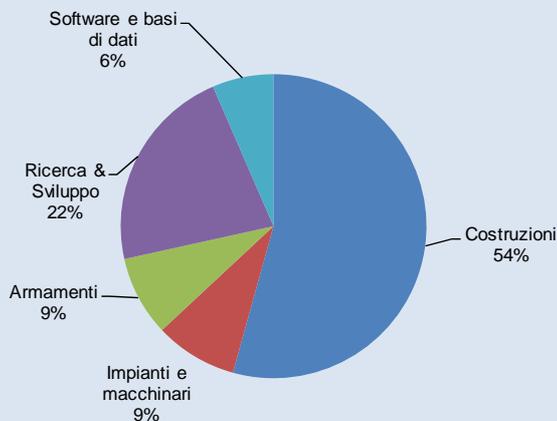
Su questi segnali positivi incide, certamente, oltre al basso livello dei tassi di interesse, il diverso atteggiamento delle banche e, nel 2015 si registra un ulteriore aumento del 70,6% nelle **erogazioni dei mutui alle famiglie per l'acquisto di un'abitazioni**, dopo il +13% del 2014. Questi dati positivi seguono anni di fortissimo credit crunch a cui hanno dovuto far fronte le famiglie: tra il 2007 ed il 2013, il crollo delle erogazioni di mutui per la casa è stato del 65,9%, passando da 62,8 miliardi di euro erogati nel 2007, a circa 21,4 miliardi di euro erogati nel 2013.

L'accesso al credito per le imprese, continua, in parte, a rimanere problematico. Secondo i dati di Banca d'Italia, i finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale mostrano nel 2015 un'ulteriore contrazione tendenziale del 10,6% (già -18,5% nel 2014). La disponibilità delle banche a finanziare gli investimenti sembra essere, invece, tornata a crescere nel settore non residenziale: sia nel 2014 che nel 2015, infatti, si registra un aumento nelle erogazioni per investimenti in tale comparto, rispettivamente del +6,7% rispetto al 2013 e +67,3% nel confronto con il 2014.

Box - Spesa della pubblica amministrazione per investimenti pubblici in lieve aumento nel 2015

La spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti fissi lordi² (aggregato costituito per una parte rilevante da opere pubbliche) nel 2015, ha interrotto la dinamica negativa degli anni precedenti mostrando un **incremento dell'1%** in valori correnti su base annua. Il valore è contenuto nel conto economico delle Amministrazioni pubbliche del maggio scorso che offre, inoltre, uno spaccato dettagliato della tipologia di investimenti. Nel 2015 il **54,3% degli investimenti fissi è costituito da costruzioni**, il 22% da spese per ricerca e sviluppo e la parte restante è destinata ad impianti e macchinari, armamenti, software e basi dati.

SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER INVESTIMENTI FISSI 2015

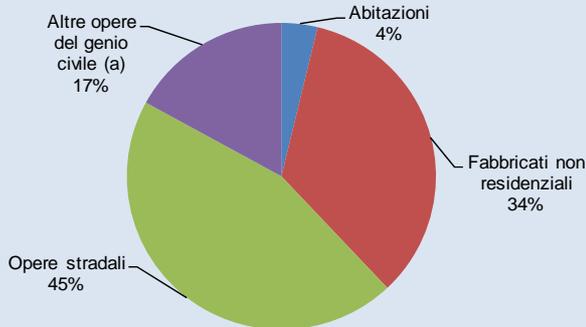


Elaborazione Ance su dati Istat

² I dati relativi agli investimenti fissi lordi della PA fanno riferimento al nuovo Sistema europeo dei conti nazionali e regionali (Sec 2010). Rispetto al Sec95 il livello degli investimenti fissi lordi è stato rivalutato, principalmente, per effetto della riclassificazione della voce "spesa per armamenti" da consumi intermedi a investimenti e dalla capitalizzazione delle spese in ricerca e sviluppo. La voce investimenti fissi lordi include, oltre alle opere pubbliche, anche macchine, attrezzature, mezzi di trasporto, ricerca e sviluppo e sistemi di equipaggiamento per la difesa nazionale.

La voce Costruzioni è composta per il 62% da spese per opere stradali e altre opere del genio civile, il 34,2% va ai fabbricati non residenziali e ed il 3,8% all'edilizia abitativa.

SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI 2015



Elaborazione Ance su dati Istat

Nel 2015 l'aumento della spesa pubblica per costruzioni è stato di 359,1 milioni rispetto all'anno precedente (+1,8% rispetto al 2014). E' certamente un primo segnale positivo determinato da una importante spinta proveniente dagli enti locali (+1.675 milioni di euro pari a +11,3%) che, però, è stata in gran parte compensata dalla riduzione di spesa delle amministrazioni centrali (-1.455 milioni di euro pari al -27,9%).

Sulla base di queste indicazioni di spesa della pubblica amministrazione, unite all'aumento dei bandi di gara per lavori pubblici registrato nel corso del 2014 e del 2015, cresciuti in valore rispettivamente del 18,4% e del 3,8%, l'Ance migliora lievemente la stima relativa al 2015 degli investimenti in costruzioni non residenziali pubblici da -1,3% a +1,9%.

AUMENTO SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI PER AMMINISTRAZIONE 2015

		milioni euro	
359,1 milioni euro	▼	- 1.455,0	Amministrazioni centrali
	▼	+ 1.675,1	Enti locali
	▼	+ 139,0	Enti previdenza

Elaborazione Ance su dati Istat

Previsioni 2016

Negli ultimi mesi del 2015 si era creata un'aspettativa di ripresa del settore delle costruzioni motivata dal cambio di segno di alcuni indicatori e dalla fiducia in un effettivo rilancio degli investimenti pubblici in infrastrutture.

L'Ance, nell'Osservatorio congiunturale sul settore delle costruzioni di dicembre scorso, aveva formulato una previsione di crescita degli investimenti in costruzioni nel 2016 dell'1,0% in termini reali, dopo otto anni di crisi che hanno ridotto il livello degli investimenti in costruzioni del 34,9%, con punte del 47,1% nelle opere pubbliche e 61% nelle nuove abitazioni.

L'inversione di segno era guidata principalmente da una stima di crescita dei livelli di attività del comparto dei lavori pubblici dell'ordine del 6% in quantità rispetto all'anno precedente. Tale previsione, elaborata tenendo conto delle potenzialità derivanti dalla cancellazione del patto di stabilità interno e dall'applicazione della clausola di flessibilità per gli investimenti pubblici (0,3% del Pil, pari circa 5 miliardi di euro), oggi non sembra più raggiungibile. La nuova stima ridimensiona a +0,4% in termini reali (+1,4% in valori correnti) la crescita in opere pubbliche.

Sulla nuova stima pesano il rallentamento della spesa da parte delle amministrazioni pubbliche a seguito dell'entrata in vigore del nuovo codice sui contratti pubblici e le scelte di politica economica espresse nel DEF di aprile 2016 che ridimensionano l'impatto positivo sugli investimenti pubblici.

In questo contesto lo scenario formulato dall'Ance per l'anno in corso è di un lieve aumento tendenziale degli investimenti in costruzioni dello 0,3% in termini reali (+1,3% in valori correnti).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2015 Milioni di euro	2013	2014	2015 ^(*)	2016 ^(*)	2017 ^(**)	2017 ^(***)	Variazione % in quantità	
								2008-2015 ^(*)	2008-2016 ^(*)
COSTRUZIONI	125.348	-7,5%	-5,2%	-1,0%	0,3%	-1,2%	1,1%	-34,9%	-34,7%
.abitazioni	66.772	-3,3%	-4,2%	-1,9%	0,2%	-1,1%	1,7%	-27,7%	-27,6%
- nuove ^(°)	21.038	-12,4%	-14,0%	-6,8%	-3,4%	-3,0%	1,8%	-61,0%	-62,4%
- manutenzione straordinaria ^(°)	45.734	2,9%	1,5%	0,5%	1,9%	-0,2%	1,7%	19,1%	21,3%
.non residenziali	58.576	-11,7%	-6,3%	0,1%	0,3%	-1,4%	0,3%	-41,4%	-41,2%
- private ^(°)	34.053	-13,4%	-7,1%	-1,2%	0,2%	0,2%	0,2%	-36,5%	-36,6%
- pubbliche ^(°)	24.523	-9,3%	-5,1%	1,9%	0,4%	-3,6%	0,5%	-47,1%	-46,9%

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

(°) Stime Ance

(**) Scenario tendenziale; (***) Scenario programmatico

Elaborazione Ance su dati Istat

La nuova previsione tiene conto di un peggioramento delle valutazioni delle imprese associate Ance, espresse nell'indagine rapida svolta nel mese di aprile 2016. A ciò si aggiungono i risultati degli indicatori settoriali che si stanno rendendo via via disponibili, riferiti ai primi mesi dell'anno in corso, deludenti ed in controtendenza rispetto alle attese.

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni³, corretto per gli effetti di calendario, a novembre 2015 ha segnato un aumento del 4,0% nel confronto con lo stesso mese del 2014, primo segnale positivo dopo 56 mesi di cali progressivi.

Quel primo dato positivo è stato poi seguito da un ulteriore aumento tendenziale a dicembre 2015 (+1,1%) ma, da gennaio 2016 (-1,7%) si alternano risultati negativi e positivi che testimoniano la difficoltà di uscita dalla crisi. Il dato, ancora provvisorio, di aprile (+3%) determina un risultato del primo quadrimestre in crescita dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente che, comunque, visto anche insieme ad altri indicatori settoriali, non allevia il timore che sia a rischio la ripresa del settore.

Nel primo trimestre 2016 prosegue, infatti, il calo degli **occupati** nel settore che si riducono del 3,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In questo contesto la ripresa del **mercato immobiliare residenziale** in atto ormai dal 2014 si conferma anche nei primi mesi del 2016. **Il numero di abitazioni compravendute** registra un significativo aumento del 20,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Le compravendite di abitazioni, costituite per gran parte da usato, attivano numerosi interventi di riqualificazione delle singole unità abitative grazie anche alle agevolazioni fiscali. Il valore degli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica favoriti dai bonus fiscali (rispettivamente 50% e 65%) avviati nei primi quattro mesi di quest'anno è di 7,5 miliardi (+35,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

³ L'indice elaborato dall'Istat prende a riferimento principalmente le ore lavorate, (rilevate presso le Casse Edili) ed il consumo dei principali materiali impiegati nelle costruzioni (rilevato dall'Istat attraverso l'indagine sul fatturato delle imprese).

Sono sicuramente dati significativi ma che riguardano, nella maggioranza dei casi, una scala di intervento ridotta a singole abitazioni, che non sono in grado di attivare domanda di attività edilizia di imprese maggiormente strutturate.

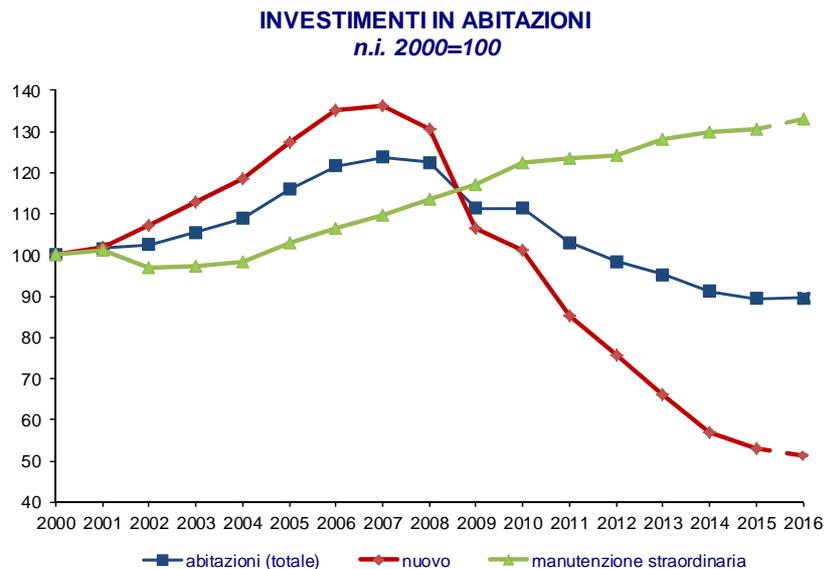
Sono, inoltre, interventi lontani da quella riqualificazione urbana che solo investimenti più incisivi sulla ristrutturazione, anche energetica, di interi fabbricati, e della loro eventuale demolizione e ricostruzione, potrebbero innescare.

Occorre, quindi, intervenire elevando il livello di intervento dello strumento agevolativo, premiando investimenti in grado di garantire, insieme, una riqualificazione edilizia una rigenerazione urbana.

L'edilizia residenziale

Gli **investimenti in abitazioni**, pari nel 2016, secondo l'Ance a 67.595 milioni di euro, mostrano un **lieve incremento dello 0,2% in termini reali** (+1,2% in valori correnti) rispetto al 2015.

Il timido aumento dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi della prolungata riduzione degli investimenti in nuove abitazioni a fronte di un incremento degli investimenti nel recupero abitativo.



Fonte: Ance

Nel 2016 gli **investimenti in nuove abitazioni** ammontano a 20.526 milioni di euro, registrando una riduzione in valore del 2,4% rispetto all'anno precedente. **In termini reali i livelli produttivi risultano inferiori del 3,4%** rispetto al 2015.

La contrazione in atto in questo segmento produttivo sottende il prolungato e significativo calo dei permessi di costruire⁴. Secondo i dati Istat sull'attività edilizia il numero complessivo delle abitazioni per le quali è stato concesso il permesso di costruire, dopo il picco del 2005 (305.706 unità), evidenzia una progressiva e intensa

⁴ La rilevazione Istat si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente. Il modello di rilevazione non prevede, però, la distinzione per tipologia di intervento.

caduta a partire dall'anno successivo e, nel 2014, si stima che il numero di abitazioni concesse sia di circa 54.000 con una flessione complessiva che supera l'80%.

In particolare, il numero delle abitazioni concesse stimate per il 2014 (54.000) rappresenta uno dei livelli più bassi mai raggiunti inferiore, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale al 1936, anno nel quale l'Istat indicava un numero di abitazioni progettate di 58.668.

Un fattore che continua a penalizzare le imprese è la difficoltà di accesso al credito a medio-lungo termine. L'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in edilizia abitativa registra nei primi tre mesi del 2016 un ulteriore calo tendenziale dell'11,1%, dopo la forte contrazione del 71,4% rilevata nel periodo 2007-2015.

Gli **investimenti** effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** nel 2016, si stimano pari a 47.069 milioni di euro.

Questo comparto, che rappresenta ormai il 37% del valore degli investimenti in costruzioni, è l'unico che continua a mostrare una tenuta dei livelli produttivi.

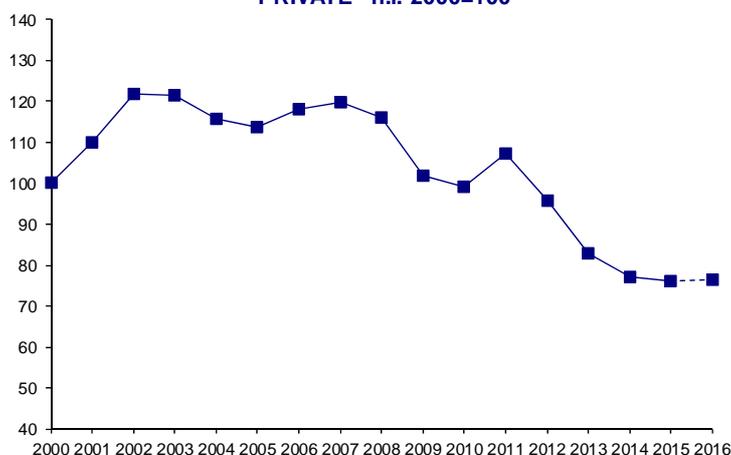
Rispetto al 2015 per gli investimenti in tale comparto si stima una **crescita dell'1,9% in termini reali** (+2,9% in valori correnti). L'aumento stimato per l'anno in corso, pari a circa 1,3 miliardi di euro, è imputabile al potenziamento fino a dicembre 2016 degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico previsti dalla Legge di Stabilità per il 2016.

Le costruzioni non residenziali private

Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali**, pari a 34.462 milioni di euro nel 2016 segnano un **lieve aumento dello 0,2% in termini reali** (+1,2% in valori correnti).

La nuova previsione migliorata rispetto a quanto l'Ance aveva stimato a dicembre scorso (-0,4% in termini reali), tiene conto del migliorato contesto economico del Paese e del significativo aumento dei mutui erogati alle imprese per investimenti in costruzioni non residenziali registrato nel biennio 2014-2015 (rispettivamente +6,7% e +67,3%). Tale dinamica, tuttavia, non trova conferma negli ultimi dati relativi al primo trimestre 2016 che indicano una flessione del 21,1% nel confronto con il primo trimestre 2015.

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



Fonte: Ance

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) - Milioni di euro

	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (*)	2016 (*)	2017 (**)	2017 (***)
Valori correnti									
COSTRUZIONI	154.793	155.336	144.919	134.042	126.970	125.348	126.924	126.643	129.571
.abitazioni	78.379	75.166	72.888	70.617	67.955	66.772	67.595	67.555	69.453
- nuove (*)	37.863	32.945	29.710	26.087	22.539	21.038	20.526	20.109	21.104
- manutenzione straordinaria(*)	40.517	42.222	43.179	44.530	45.416	45.734	47.069	47.445	48.348
.non residenziali	76.414	80.170	72.032	63.426	59.016	58.576	59.329	59.088	60.118
- private (*)	42.705	48.470	43.564	37.671	34.748	34.053	34.462	34.876	34.876
- pubbliche (*)	33.708	31.699	28.467	25.755	24.268	24.523	24.867	24.212	25.242
Valori a prezzi 2010									
COSTRUZIONI	154.793	148.865	137.596	127.271	120.648	119.463	119.768	118.316	121.046
.abitazioni	78.379	72.564	69.383	67.071	64.233	63.006	63.150	62.487	64.243
- nuove (*)	37.862	31.804	28.280	24.776	21.304	19.862	19.186	18.611	19.532
- manutenzione straordinaria(*)	40.517	40.760	41.103	42.295	42.929	43.144	43.964	43.876	44.711
.non residenziali	76.414	76.301	68.213	60.200	56.415	56.457	56.618	55.829	56.802
- private (*)	42.706	46.132	41.242	35.736	33.200	32.801	32.867	32.933	32.933
- pubbliche (*)	33.708	30.169	26.971	24.463	23.215	23.656	23.751	22.896	23.870
Variazioni % in valore									
COSTRUZIONI	-1,2%	0,4%	-6,7%	-7,5%	-5,3%	-1,3%	1,3%	-0,2%	2,1%
.abitazioni	2,1%	-4,1%	-3,0%	-3,1%	-3,8%	-1,7%	1,2%	-0,1%	2,7%
- nuove (*)	-2,8%	-13,0%	-9,8%	-12,2%	-13,6%	-6,6%	-2,4%	-2,0%	2,8%
- manutenzione straordinaria(*)	7,1%	4,2%	2,3%	3,1%	2,0%	0,7%	2,9%	0,8%	2,7%
.non residenziali	-4,4%	4,9%	-10,2%	-11,9%	-7,0%	-0,7%	1,3%	-0,4%	1,3%
- private (*)	0,3%	13,5%	-10,1%	-13,5%	-7,8%	-2,0%	1,2%	1,2%	1,2%
- pubbliche (*)	-9,8%	-6,0%	-10,2%	-9,5%	-5,8%	1,1%	1,4%	-2,6%	1,5%
variazioni % in quantità									
COSTRUZIONI	-3,8%	-3,8%	-7,6%	-7,5%	-5,2%	-1,0%	0,3%	-1,2%	1,1%
.abitazioni	-0,1%	-7,4%	-4,4%	-3,3%	-4,2%	-1,9%	0,2%	-1,1%	1,7%
- nuove (*)	-4,9%	-16,0%	-11,1%	-12,4%	-14,0%	-6,8%	-3,4%	-3,0%	1,8%
- manutenzione straordinaria(*)	4,8%	0,6%	0,8%	2,9%	1,5%	0,5%	1,9%	-0,2%	1,7%
.non residenziali	-7,4%	-0,1%	-10,6%	-11,7%	-6,3%	0,1%	0,3%	-1,4%	0,3%
- private (*)	-2,8%	8,0%	-10,5%	-13,4%	-7,1%	-1,2%	0,2%	0,2%	0,2%
- pubbliche (*)	-12,6%	-10,5%	-10,6%	-9,3%	-5,1%	1,9%	0,4%	-3,6%	0,5%
Deflatori									
COSTRUZIONI	2,7%	4,3%	0,9%	0,0%	-0,1%	-0,3%	1,0%	1,0%	1,0%
.abitazioni	2,2%	3,6%	1,4%	0,2%	0,5%	0,2%	1,0%	1,0%	1,0%
- nuove (*)	2,2%	3,6%	1,4%	0,2%	0,5%	0,2%	1,0%	1,0%	1,0%
- manutenzione straordinaria(*)	2,2%	3,6%	1,4%	0,2%	0,5%	0,2%	1,0%	1,0%	1,0%
.non residenziali	3,2%	5,1%	0,5%	-0,2%	-0,7%	-0,8%	1,0%	1,0%	1,0%
- private (*)	3,2%	5,1%	0,5%	-0,2%	-0,7%	-0,8%	1,0%	1,0%	1,0%
- pubbliche (*)	3,2%	5,1%	0,5%	-0,3%	-0,7%	-0,8%	1,0%	1,0%	1,0%

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

(*) Stime Ance

(**) Scenario tendenziale; (***) Scenario programmatico

Elaborazione Ance su dati Istat

Le costruzioni non residenziali pubbliche

Secondo l'Ance, gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** risultano nel 2016 pari a 24.867 milioni di euro e registrano, rispetto all'anno precedente, un aumento dello **0,4% in quantità** (+1,4% in valori correnti).

Tale previsione è stata rivista al ribasso rispetto a dicembre scorso (+6% su base annua) alla luce del rallentamento determinato dall'introduzione del nuovo codice sui contratti pubblici e delle scelte di politica economica espresse dal Governo nel Documento di Economia e Finanza di aprile 2016; scelte che hanno ridimensionato, in via prudenziale, l'impatto positivo nel 2016 delle misure adottate dal Governo per il rilancio degli investimenti pubblici (ad esempio un utilizzo più limitato della clausola europea per gli investimenti).

Il nuovo codice sui contratti pubblici, in mancanza di un adeguato periodo transitorio sta producendo una forte riduzione dei bandi di gara per lavori pubblici. L'inizio del 2016, dopo il segno positivo registrato a gennaio è stato caratterizzato da rilevanti flessioni nei due mesi successivi ed il bilancio del primo trimestre dell'anno è di un calo del 13,6% nel numero di bandi pubblicati e del 36,2% nell'importo posto in gara.

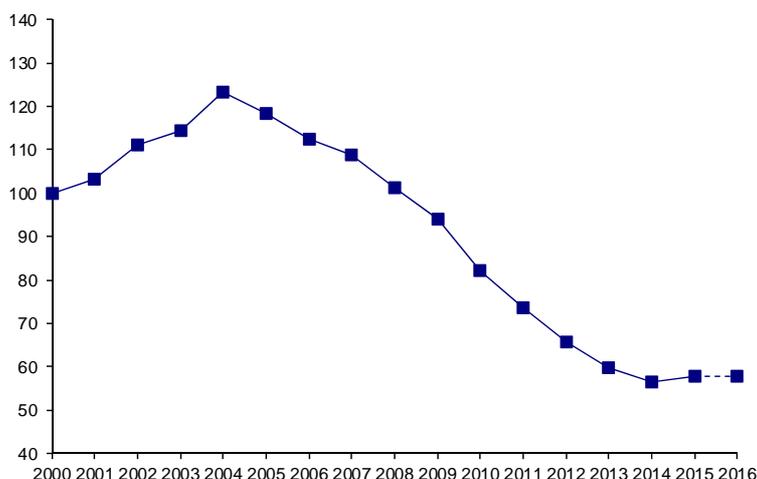
Nonostante nel mese di aprile, di contro, si sia registrato un significativo incremento nel numero (+12,4%) e nel valore (+50,4%) rispetto ad aprile 2015, dovuto alla corsa da parte delle stazioni appaltanti a pubblicare entro il 19 aprile u.s. i bandi secondo il vecchio codice degli appalti, si è assistito dopo tale data ad un drastico calo delle pubblicazioni, ed il consuntivo di maggio (-26,7% in numero e del -75,1% in valore rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) conferma la fase di stallo del settore a seguito dell'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti.

Il dato di giugno, al netto della pubblicazione di cinque bandi di concessione di costruzione e gestione della banda ultralarga, posti in gara da Infratel Italia S.p.A., per un valore complessivo di 1,4 miliardi, mostra un calo del 34,9% rispetto a giugno 2015 e conferma la preoccupazione di rallentamento della domanda pubblica, dovuta all'entrata in vigore del nuovo codice dei contratti pubblici.

In particolare per i comuni si registra a giugno 2016 un calo del 60,3% in valore rispetto a giugno 2015.

Complessivamente, nel periodo gennaio-giugno 2016,(tenendo conto anche dei bandi Infratel) i bandi di gara per lavori pubblici registrano un calo dell'8,8% nel numero di pubblicazioni ed una riduzione del 13,3% dell'importo nel confronto con l'analogo periodo del 2015.

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



Fonte: Ance

Previsioni 2017

Le prospettive per il settore delle costruzioni nel 2017 devono necessariamente tener conto della dinamica tendenziale osservata nel biennio precedente 2015-2016 che vede un progressivo rallentamento della potenzialità di sviluppo delle costruzioni.

Nel comparto delle opere pubbliche la riduzione dei bandi di gara per lavori pubblici, osservata nei primi sei mesi del 2016, pur tenendo conto dell'andamento positivo del biennio precedente, e nell'ipotesi di un ritorno nel 2017 ai livelli del 2015, porta a stimare una flessione nel 2017 del 3,6% dei livelli produttivi, che interrompe la lieve ripresa iniziata nel 2015.

Relativamente agli investimenti del recupero abitativo, in assenza di modifiche legislative, si prevede un lieve calo dello 0,2% rispetto al 2016; per la nuova edilizia abitativa la flessione risulta del 3%, mentre per gli investimenti non residenziali privati, si stima un lieve aumento dello 0,2%, in ragione di una modesta ripresa dell'economia prevista per il prossimo anno.

Gli effetti della Brexit stanno facendo rivedere al ribasso le stime di crescita dell'Italia nel biennio 2016-2017. Secondo Confindustria il Pil crescerà dello 0,8% nel 2016 e dello 0,6% nel 2017 (le previsioni di dicembre scorso indicavano rispettivamente +1,4% e +1,3%).

Sulla base di questi andamenti settoriali l'Ance prevede per il 2017 una nuova flessione dei livelli produttivi dell'1,2% in termini reali su base annua (scenario definito tendenziale).

Accanto al quadro tendenziale si è formulato uno "scenario programmatico" che tiene conto di alcune proposte Ance che costituiscono la condizione necessaria per una effettiva ripresa di tutti i comparti produttivi. Per tale rilancio occorre certamente un impegno concreto nella realizzazione di nuove infrastrutture e nell'avvio di un processo che favorisca la riqualificazione urbana attraverso una pluralità di azioni, ricompresi gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione (ad esempio di edifici obsoleti, fatiscenti ovvero da delocalizzare perché ubicati in sede impropria).

In particolare, nello scenario con il recepimento delle proposte Ance si tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi della previsione di un periodo transitorio del nuovo codice degli appalti e dei primi effetti derivanti dall'utilizzo della nuova programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei. Si tiene inoltre conto della previsione di messa a regime degli incentivi potenziati per la ristrutturazione edilizia e per la riqualificazione energetica rimodulati, questi ultimi, in modo da premiare gli interventi che consentano di ottenere i migliori risultati in termini di risparmio energetico. A ciò si aggiungano la previsione di norme finalizzate a favorire interventi di "sostituzione edilizia", che implicano la demolizione e ricostruzione dell'esistente, anche con incrementi volumetrici, le agevolazioni per la permuta tra vecchi edifici e immobili con caratteristiche energetiche completamente rinnovate, la proroga per un ulteriore triennio della detrazione Irpef pari al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, introdotta dalle legge di Stabilità 2016.

Alla luce di questi elementi, nella previsione è stato quantificato un investimento nel comparto delle opere pubbliche aggiuntivo, rispetto allo scenario tendenziale, di circa 1 miliardo di euro e ulteriori 1,9 miliardi di euro nel comparto abitativo (nuovo e recupero).

In questo scenario per il settore delle costruzioni la previsione Ance per il 2017 è di una crescita dei livelli produttivi dell'1,1% in termini reali su base annua.

Nel dettaglio dei singoli comparti si osserverebbe una crescita dello 0,5% rispetto al 2016 per gli investimenti in opere pubbliche, un ulteriore aumento dell'1,7% per gli investimenti in manutenzione straordinaria ed un incremento per gli investimenti in nuove abitazioni dell'1,8%. Per gli investimenti in costruzioni non residenziali private l'andamento risulta analogo allo scenario "tendenziale" 2017 (+0,2% su base annua).

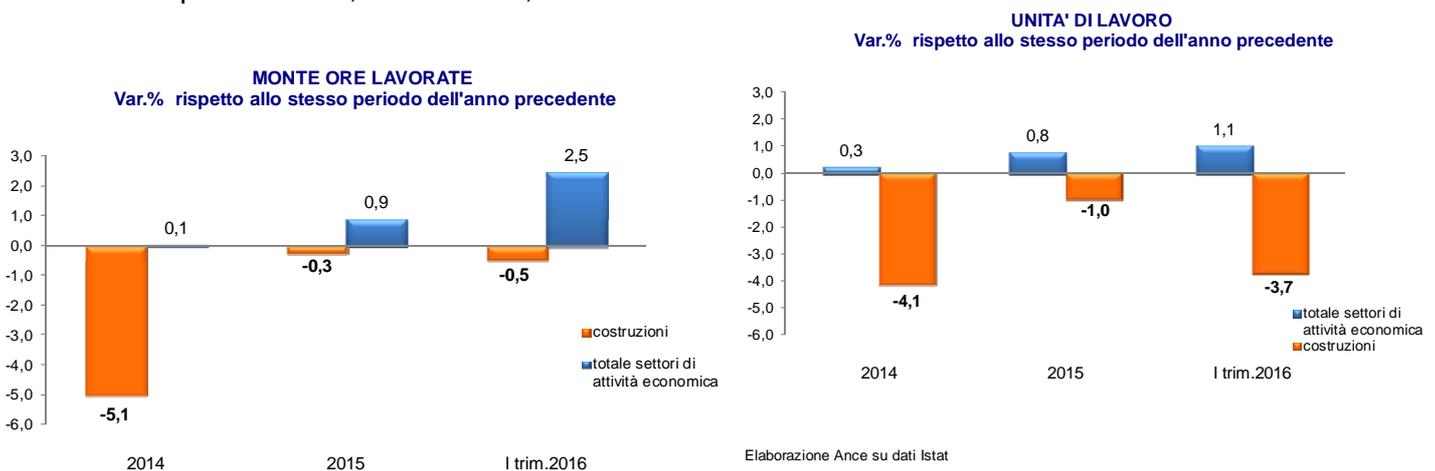
L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

La ripresa dell'economia italiana si è positivamente riflessa sul mercato del lavoro. Il numero di occupati è tornato a crescere, così come il monte delle ore lavorate e le unità di lavoro. Il tasso di disoccupazione, anche quello giovanile (15-24 anni), ha iniziato a ridursi, attestandosi, nel mese di maggio 2016, rispettivamente all'11,5% e al 36,9%, dopo aver toccato i livelli massimi nel corso del 2014 (il 13,1% e il 43,5%).

I tassi, tuttavia, ancora risultano molto elevati se confrontati con quelli pre crisi (6,7% per il tasso di disoccupazione complessivo e 21% per quello giovanile).

I dati di contabilità nazionale relativi al 2015 evidenziano un aumento dello 0,9% su base annua (già +0,1% nel 2014) del **monte delle ore lavorate** nell'insieme di tutti i settori di attività economica. Nei primi tre mesi del 2016 si registra un ulteriore e più consistente incremento tendenziale del 2,5%. Anche in termini di unità di lavoro, l'andamento è positivo (+0,8% e +1,1% rispettivamente nel 2015 e nel primo trim.2016)

Il settore delle costruzioni, invece, stenta ancora a ripartire e continua ad essere l'unico comparto a registrare flessioni di occupazione. Nel 2015 le ore lavorate sono ulteriormente diminuite dello 0,3% (dopo il -5,1% nel 2014) e nel primo trimestre 2016 si rileva un calo dello 0,5%. Per le unità di lavoro⁵ le flessioni tendenziali si attestano, rispettivamente, all'1% e al 3,7%.



Elaborazione Ance su dati Istat

Indagine Istat sulle forze di lavoro⁶ – alcuni risultati per il settore delle costruzioni

Lo scorso anno l'intero sistema economico nazionale è stato caratterizzato da un aumento di occupati dello 0,8% che ha rafforzato i segnali positivi già emersi nel 2014 (+0,4% su base annua). I primi tre mesi del 2016 registrano una crescita tendenziale

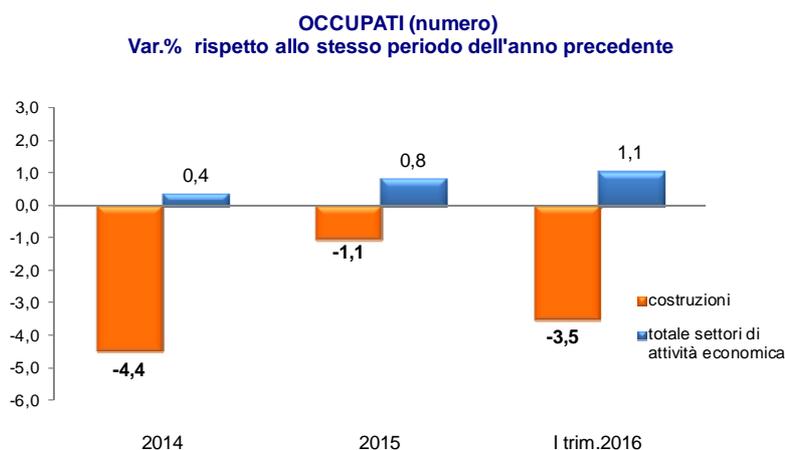
⁵ L'unità di lavoro rappresenta la quantità di lavoro equivalente prestata nell'anno da un occupato a tempo pieno, oppure la quantità di lavoro equivalente prestata da lavoratori a tempo parziale o da lavoratori che svolgono un doppio lavoro, al netto della cassa integrazione. Si riferisce convenzionalmente a una quantità di lavoro standard a tempo pieno definita dai contratti nazionali. Non è tesa, dunque a rilevare, così come l'indagine sulle forze di lavoro, il numero di persone fisiche che partecipano al processo produttivo ma alla determinazione della quantità di lavoro impiegata nel processo di creazione del reddito.

⁶ La rilevazione sulle forze di lavoro è un'indagine svolta in maniera continuativa sulle 13 settimane del trimestre. Ogni trimestre, la rilevazione raccoglie informazioni su circa 70.000 famiglie. Gli occupati comprendono le persone che, nel periodo di riferimento, hanno svolto almeno un'ora di lavoro e possono essere regolari e irregolari.

dell'1,1%.

Le costruzioni continuano ad essere l'unico settore di attività economica ancora con segno negativo.

Nel 2015, nel settore delle costruzioni risultano 1.468.000 occupati che costituiscono il 24,6% degli addetti nell'industria e il 6,5% degli occupati nell'insieme dei settori di attività economica. Rispetto al 2014 si registra un ulteriore calo dell'1,1% che conferma il trend negativo degli anni precedenti. Anche i dati relativi ai primi tre mesi del 2016 sono negativi: -3,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



Elaborazione Ance su dati Istat

Il dato negativo del 2015 per il settore (-1,1% su base annua) è dovuto alla riduzione del numero di lavoratori indipendenti del 2,9%, mentre i dipendenti rilevano una crescita dello 0,2%, che interrompe il trend di progressivi cali tendenziali in atto dal 2009. Anche nei primi tre mesi del 2016 si evidenzia una significativa riduzione degli occupati indipendenti (-9,8% rispetto al primo trimestre 2015), mentre gli addetti alle dipendenze nelle costruzioni crescono dell'1,3%.

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

Migliaia

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
2008	1.238	714	1.953
2009	1.197	720	1.917
2010	1.169	720	1.889
2011	1.098	693	1.791
2012	1.033	667	1.700
2013	919	634	1.553
2014	861	623	1.484
2015	864	605	1.468
I trim. 2016	832	570	1.402

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
2009	-3,4	0,8	-1,8
2010	-2,3	0,1	-1,4
2011	-6,1	-3,7	-5,2
2012	-5,9	-3,8	-5,1
2013	-11,0	-5,0	-8,6
2014	-6,3	-1,8	-4,4
2015	0,2	-2,9	-1,1
I trim. 2015	-3,1	1,5	-1,2
II trim.2015	2,7	1,6	2,3
III trim. 2015	1,3	-7,3	-2,3
IV trim. 2015	-0,1	-7,3	-3,1
I trim. 2016	1,3	-9,8	-3,5

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

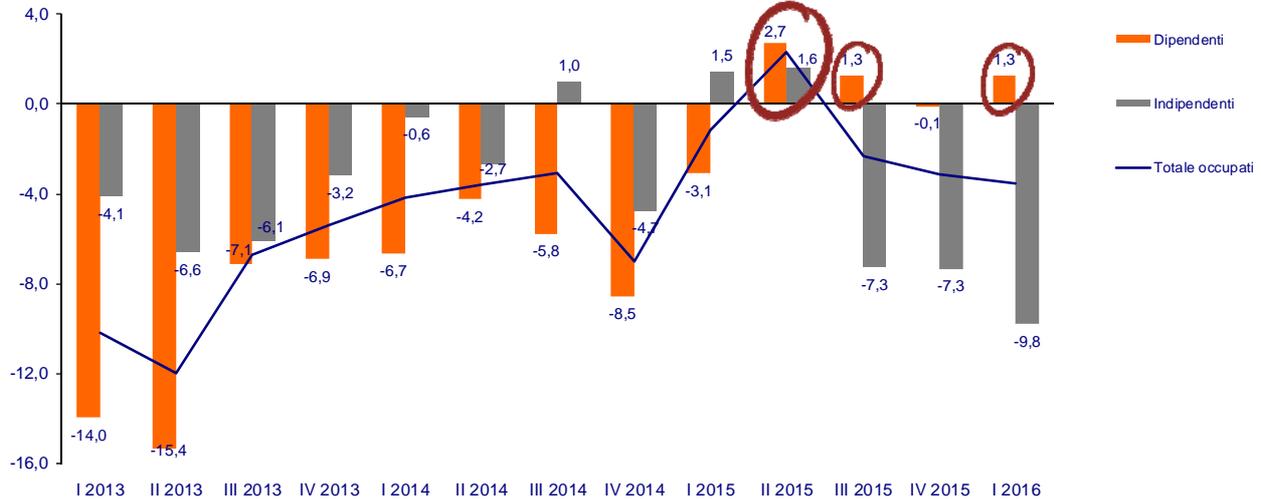
Elaborazione Ance su dati Istat

I dati trimestrali evidenziano che, a partire dal secondo trimestre 2015, l'occupazione dipendente, che dall'inizio della crisi aveva subito le perdite più elevate, risulta, nel confronto tendenziale, in aumento ad eccezione del lieve calo dello 0,1% dell'ultimo trimestre dello scorso anno.

Di contro i lavoratori indipendenti, negli stessi periodi sono caratterizzati da flessioni rilevanti.

COSTRUZIONI: OCCUPAZIONE ANCORA IN FLESSIONE MA EMERGONO SEGNALI POSITIVI NELL'OCCUPAZIONE DIPENDENTE

Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

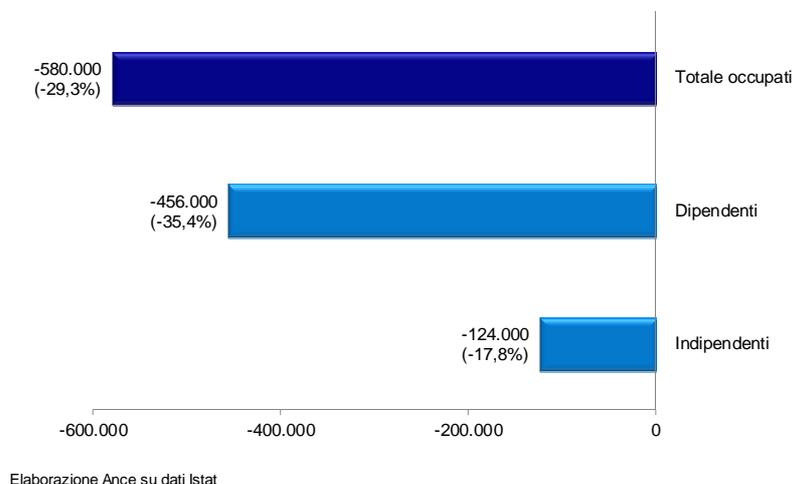


Elaborazione Ance su dati Istat

Questi primi segnali positivi nell'occupazione dipendente nel settore sono ancora modesti e non sufficienti ad invertire il segno ed il bilancio complessivo dei posti di lavoro persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi continua ad aumentare: **dal quarto trimestre 2008 al primo trimestre 2016 dal settore sono usciti 580.000 occupati, con una flessione in termini percentuali del 29,3%. Tenendo conto anche dei settori collegati alle costruzioni la perdita complessiva si stima in circa 800.000 unità.**

La flessione dei livelli occupazionali nel settore risulta particolarmente elevata nei lavoratori alle dipendenze che si sono ridotti di 456.000 unità (-35,4%), a fronte di una riduzione gli indipendenti di 124.000 unità (-17,8%).

**COSTRUZIONI IN ITALIA: LA RIDUZIONE DELL'OCCUPAZIONE
DALL'INIZIO DELLA CRISI
Var. assoluta I trim.2016 - IV trim.2008 (numero)**



Occupati nelle costruzioni per profilo professionale - Nel 2015, la contrazione registrata dai lavoratori indipendenti (-2,9%) coinvolge tutte le categorie ad eccezione degli imprenditori che registrano un aumento dell'1,3% dopo la rilevante flessione dell'anno precedente (-20,1% rispetto al 2013), dei lavoratori in proprio con dipendenti (+2,7%) e dei collaboratori (+7% rispetto all'anno precedente).

In particolare si rileva a partire dalla seconda parte del 2015 una riduzione dei lavoratori in proprio senza dipendenti nel confronto con l'analogo periodo dell'anno precedente. Questa categoria, nel 2014 e nella prima metà dello scorso anno, si era invece caratterizzata per una dinamica positiva, presumibilmente collegata al fatto che alcuni dipendenti, perso il proprio posto di lavoro, avevano tentato di ricollocarsi sul mercato svolgendo attività autonoma.

I primi tre mesi del 2016 sono caratterizzati da rilevanti flessioni per tutte le categorie di indipendenti ad eccezione dei coadiuvanti familiari e collaboratori.

Relativamente ai dipendenti, che rappresentano il 58,8% % del totale occupati nelle costruzioni, nel 2015, si registra una lieve crescita dello 0,2% su base annua. Tale aumento risulta dalla sintesi di un aumento degli impiegati (+7% rispetto al 2014), di un lieve calo degli operai (-0,5% che incidono per circa l'80% sul totale dei dipendenti) e da flessioni più consistenti per tutte le altre figure contrattuali.

Nei primi tre mesi del 2016, si osservano incrementi significativi nelle figure dirigenziali, nei quadri e negli impiegati a fronte di una sostanziale stabilità degli operai rispetto ai livelli del primo trimestre 2015.

I dati degli ultimi due trimestri del 2015 e del primo trimestre 2016 sembrano delineare alcuni cambiamenti nella struttura del sistema produttivo delle costruzioni dopo la pesante destrutturazione prodotta dalla crisi.

La riduzione dei lavoratori in proprio senza dipendenti, l'aumento di quelli con dipendenti negli ultimi due trimestri 2015 unito ai segnali positivi sui dipendenti, quadri ed impiegati, rilevati nel primo trimestre 2016, sembrano indicare l'avvio di un processo di riorganizzazione delle imprese che deve essere monitorato e sostenuto.

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER POSIZIONE NELLA PROFESSIONE IN ITALIA

Posizione nella professione	2008	2014	2015	I trim. 2016	variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							Var.% 2015/2008
	migliaia				2014	2015	I trim. 2015	II trim. 2015	III trim. 2015	IV trim. 2015	I trim. 2016	
Indipendenti	714	623	605	570	-1,8	-2,9	1,5	1,6	-7,3	-7,3	-9,8	-15,3
imprenditore	50	33	33	27	-20,1	1,3	-6,3	-0,2	0,8	16,1	-26,5	-34,5
libero professionista	21	21	20	16	-6,7	-4,4	8,7	-16,2	-7,1	-5,7	-41,5	-2,5
lavoratore in proprio	593	531	518	491	-0,8	-2,6	2,2	3,3	-6,9	-8,5	-8,1	-12,7
- senza dipendenti	409	393	376	359	2,3	-4,4	3,7	6,3	-11,9	-14,2	-9,8	-8,3
- con dipendenti	184	139	142	132	-8,5	2,7	-1,9	-4,1	9,1	9,0	-3,3	-22,6
coadiuvante familiare	35	25	23	25	2,2	-9,7	5,3	-3,8	-24,6	-16,2	2,4	-34,7
socio cooperativa	2	4	2	1	45,8	-45,6	-73,2	-72,1	-3,8	-42,4	-28,0	2,0
collaboratore	13	8	9	11	10,6	7,0	-3,7	11,0	-12,8	50,3	23,2	-30,8
Dipendenti	1.238	861	864	832	-6,3	0,2	-3,1	2,7	1,3	-0,1	1,3	-30,3
Dirigenti	10	6	4	8	2,7	-35,9	-28,6	-39,8	-34,2	-41,2	67,5	-61,3
Quadri	13	15	12	14	2,8	-16,0	-35,8	17,9	-19,2	-13,6	34,2	-3,4
Impiegati	179	141	151	147	-9,8	7,0	-0,3	15,7	8,7	4,0	1,7	-15,8
Operai	989	687	683	650	-5,5	-0,5	-2,9	0,2	0,7	0,0	0,1	-30,9
Apprendisti	48	14	13	14	-18,2	-3,1	9,7	7,9	-5,3	-23,4	6,5	-72,7
Totale	1.953	1.484	1.468	1.402	-4,4	-1,1	-1,2	2,3	-2,3	-3,1	-3,5	-24,8

Elaborazione Ance su dati Istat

Analisi per area geografica - A livello territoriale, la flessione degli occupati rilevata nel 2015 (-1,1%) coinvolge il nord est (-3,4% rispetto al 2014) e il centro (-4,8%), a fronte di un aumento del nord ovest (+0,8%) e del Mezzogiorno (+1,7%). In particolare la crescita registrata nel nord ovest deriva da dinamiche positive soprattutto degli indipendenti (+1%; +0,6% dei dipendenti su base annua), mentre nell'area meridionale della penisola la crescita è esclusivamente dovuta alla componente alle dipendenze (+5%), mentre gli indipendenti risultano in calo (-4%). L'andamento positivo degli occupati al Sud nell'anno considerato può essere in parte collegato all'accelerazione della spesa dei fondi strutturali europei la cui scadenza era fissata per il 31 dicembre dello scorso anno.

Nei primi tre mesi del 2016 l'occupazione nel settore registra cali generalizzati a tutte le aree geografiche ad eccezione del nord ovest (+2,1%) la cui è esclusivamente dovuta all'aumento dei lavoratori dipendenti (+5,5%) a fronte di una flessione dell'1,8% degli indipendenti.

Al Sud in particolare si osserva che il calo degli occupati nel settore (-3,9% rispetto al primo trimestre 2015) è esclusivamente attribuibile al rilevante calo degli indipendenti (-20,3%), mentre i lavoratori dipendenti risultano in crescita del 5%.

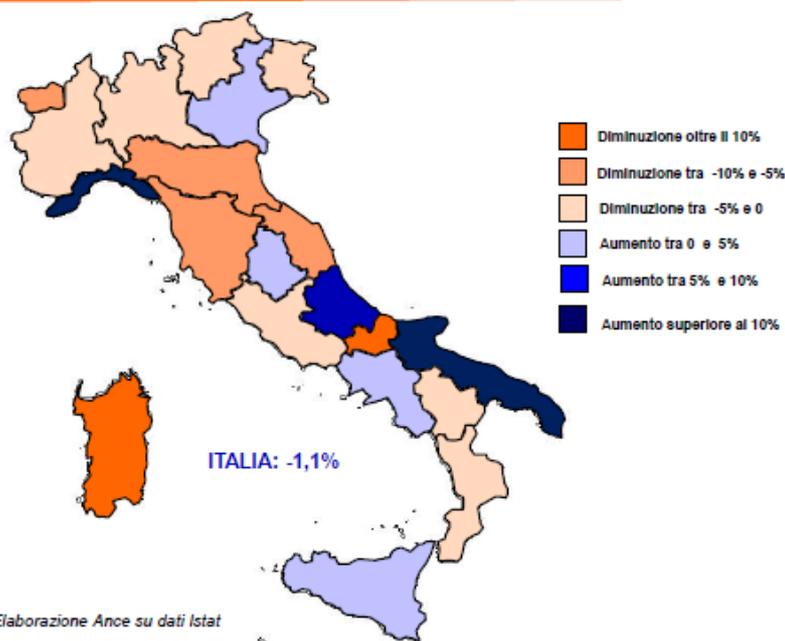
OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

Regioni	2015 (Migliaia)	I trim. 2016 (migliaia)	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								I trim. 2016
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		
Totale Italia	1.468	1.402	-1,8	-1,4	-5,2	-5,1	-8,6	-4,4	-1,1	-3,5	
Nord Ovest	431	426	0,2	-3,0	-1,8	-1,6	-9,9	-5,3	0,8	2,1	
Nord Est	314	290	-5,7	-1,8	-2,6	-4,0	-5,7	-2,6	-3,4	-6,2	
Centro	298	292	4,2	5,4	-10,0	-6,0	-3,8	-6,4	-4,8	-7,8	
Mezzogiorno	424	395	-4,7	-4,2	-6,4	-8,5	-12,9	-3,4	1,7	-3,9	

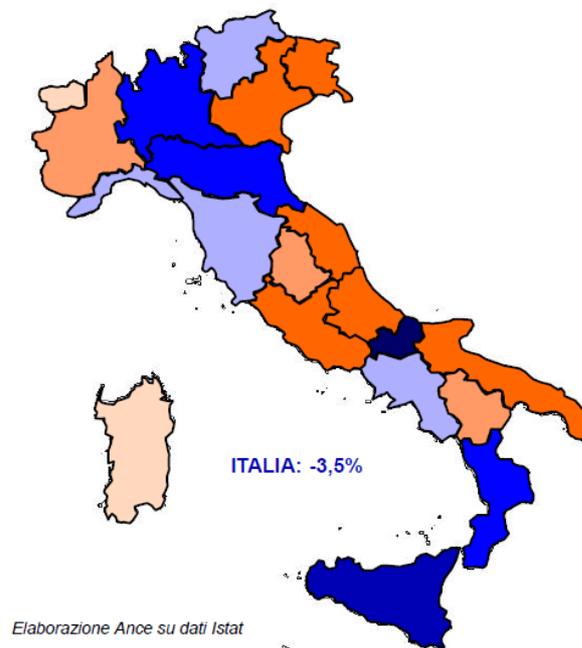
Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti
Elaborazione Ance su dati Istat

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

VAR% ANNO 2015 / ANNO 2014



VAR.% I TRIM.2016 / I TRIM. 2015



OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

Regioni	2015 (Migliaia)	I trim. 2016 (migliaia)	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							I trim. 2016
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Piemonte	117	111	1,0	-4,3	0,8	2,7	-14,0	-2,6	-0,8	-5,6
Valle D'Aosta	5	5	1,6	-3,4	-6,2	-3,0	-5,6	-9,5	-9,2	-3,3
Lombardia	261	261	0,2	-3,7	-2,9	-1,5	-8,2	-8,7	-0,2	6,1
Trentino Alto Adige	35	35	-2,3	0,7	7,8	-8,3	-3,9	-7,6	-1,7	1,8
Veneto	142	123	-6,4	1,2	-0,7	-4,4	-10,6	-4,3	2,3	-15,8
Friuli Venezia Giulia	30	27	-3,8	1,9	4,8	-18,3	-11,5	11,6	-4,2	-10,7
Liguria	48	49	-2,2	6,2	-0,9	-13,7	-9,2	12,1	12,0	1,0
Emilia- Romagna	107	106	-6,4	-7,2	-10,6	2,9	1,9	-2,4	-10,3	6,4
Toscana	103	110	-1,6	5,9	-7,6	-6,7	4,7	-7,2	-9,9	4,7
Umbria	24	25	-6,7	7,8	-8,4	-5,0	-13,0	-10,4	3,6	-4,9
Marche	35	34	5,7	4,6	-8,8	-9,4	-8,5	4,3	-7,0	-18,1
Lazio	135	123	10,8	4,7	-12,4	-4,7	-7,1	-7,6	-1,4	-14,4
Abruzzo	42	30	-3,7	-1,3	3,0	8,0	-9,9	-10,9	5,7	-23,1
Molise	6	8	-4,2	-1,5	-8,7	-1,5	-17,2	-10,5	-18,0	38,3
Campania	117	115	-1,3	2,0	-9,7	-14,9	-14,7	10,3	2,5	1,5
Puglia	80	76	-7,6	-3,9	-1,4	-6,2	-18,2	-14,9	11,1	-17,6
Basilicata	15	14	0,0	1,1	-7,4	-5,6	-12,0	-3,8	-3,6	-6,3
Calabria	35	31	-0,7	-4,4	-15,1	-9,9	-10,9	-8,6	-1,8	6,4
Sicilia	91	86	-9,5	-11,7	-6,4	-9,3	-8,8	-6,5	4,2	7,1
Sardegna	38	35	-1,6	-8,0	-5,2	-10,3	-9,9	7,0	-15,8	-4,3
Totale Italia	1.468	1.402	-1,8	-1,4	-5,2	-5,1	-8,6	-4,4	-1,1	-3,5
Nord Ovest	431	426	0,2	-3,0	-1,8	-1,6	-9,9	-5,3	0,8	2,1
Nord Est	314	290	-5,7	-1,8	-2,6	-4,0	-5,7	-2,6	-3,4	-6,2
Centro	298	292	4,2	5,4	-10,0	-6,0	-3,8	-6,4	-4,8	-7,8
Mezzogiorno	424	395	-4,7	-4,2	-6,4	-8,5	-12,9	-3,4	1,7	-3,9

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat

OCCUPATI DIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI

Regioni	2015 (Migliaia)	I trim. 2016 (migliaia)	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							I trim. 2016
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Piemonte	62	60	-1,3	-3,7	4,3	-3,3	-18,0	-9,1	9,3	2,4
Valle D'Aosta	3	3	5,8	-12,1	-5,5	0,3	-6,5	-17,4	-8,4	9,9
Lombardia	157	143	2,5	-3,9	-4,9	-2,2	-7,9	-4,0	-3,6	4,1
Trentino Alto Adige	24	22	-0,9	1,0	4,4	-8,9	-1,6	-9,7	-3,4	-8,3
Veneto	79	68	-7,0	-3,6	-1,8	-4,4	-7,3	-6,6	-0,9	-11,2
Friuli Venezia Giulia	16	16	0,0	10,0	-0,6	-24,0	-0,2	4,3	-12,1	7,0
Liguria	23	28	2,5	8,3	-8,3	-12,1	1,9	-11,5	10,8	21,2
Emilia-Romagna	57	53	-8,8	-1,5	-11,4	6,6	-9,4	-7,4	1,6	4,7
Toscana	54	61	-6,4	3,8	2,8	-12,5	4,3	-7,0	-9,1	13,6
Umbria	15	13	2,2	13,1	-9,5	-10,8	-23,1	-7,1	12,2	-19,5
Marche	17	16	15,8	-3,2	-13,8	-0,1	-10,0	-6,3	-13,6	-12,8
Lazio	79	71	12,1	3,0	-10,5	-6,5	-10,5	-15,6	-3,8	-12,0
Abruzzo	26	20	-16,8	-3,1	4,3	12,4	-19,0	-5,4	16,0	-6,5
Molise	4	5	-3,5	-4,4	-12,6	-1,7	-21,3	-17,6	-17,2	86,1
Campania	80	84	-8,5	-1,3	-12,4	-8,2	-13,5	2,5	10,0	8,0
Puglia	51	57	-8,1	-4,0	-8,1	-7,5	-24,0	-12,7	14,6	-6,0
Basilicata	11	9	2,6	-4,2	-4,3	-9,8	-21,7	12,2	-2,0	-3,2
Calabria	25	25	0,4	-6,6	-17,9	-16,5	-13,6	1,1	2,4	10,7
Sicilia	57	58	-18,5	-10,2	-4,6	-14,3	-15,6	-6,7	4,1	22,1
Sardegna	23	20	-2,9	-12,8	-12,1	0,0	-13,7	4,1	-20,6	-13,2
Totale Italia	864	832	-3,4	-2,3	-6,1	-5,9	-11,0	-6,3	0,2	1,3
Nord Ovest	245	233	1,6	-2,9	-3,0	-3,3	-9,8	-6,1	0,6	5,5
Nord Est	176	158	-6,3	-1,0	-3,9	-3,9	-6,6	-6,3	-1,6	-4,4
Centro	164	161	5,9	3,4	-7,1	-8,1	-7,3	-11,2	-5,5	-4,6
Mezzogiorno	278	280	-9,7	-5,9	-9,0	-7,9	-17,1	-3,0	5,0	5,0

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

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

OCCUPATI INDIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI

Regioni	2015 (Migliaia)	I trim. 2016 (migliaia)	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								I trim. 2016
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		
Piemonte	55	51	4,1	-5,1	-3,6	10,6	-9,2	4,1	-10,2	-13,6	
Valle D'Aosta	2	2	-5,5	12,9	-7,3	-8,0	-4,0	3,2	-10,1	-16,0	
Lombardia	104	117	-3,2	-3,3	0,2	-0,5	-8,6	-15,6	5,6	8,6	
Trentino Alto Adige	12	12	-5,3	0,0	15,9	-7,2	-8,9	-2,7	2,0	26,9	
Veneto	62	55	-5,4	8,6	0,8	-4,4	-15,0	-1,0	6,8	-20,7	
Friuli Venezia Giulia	14	11	-8,6	-9,1	13,6	-10,2	-25,2	23,3	6,7	-28,1	
Liguria	25	22	-7,9	3,3	9,4	-15,7	-22,7	50,3	13,1	-16,5	
Emilia-Romagna	50	53	-3,7	-13,3	-9,6	-1,4	16,2	2,6	-21,0	8,1	
Toscana	50	48	3,9	8,0	-17,7	0,3	5,0	-7,3	-10,7	-4,8	
Umbria	9	12	-19,2	-1,5	-6,2	6,5	3,8	-14,5	-8,0	17,5	
Marche	19	18	-6,3	16,1	-2,6	-19,4	-6,6	18,1	-0,3	-22,2	
Lazio	57	52	8,1	8,6	-16,2	-0,7	0,1	7,2	2,1	-17,5	
Abruzzo	16	10	23,0	1,1	1,2	2,1	3,8	-17,4	-7,9	-44,0	
Molise	3	3	-5,9	6,2	0,4	-1,1	-9,1	1,9	-19,2	-9,3	
Campania	37	31	17,5	8,7	-4,6	-26,1	-17,3	27,4	-10,6	-12,7	
Puglia	29	18	-6,3	-3,5	15,2	-3,6	-7,4	-18,3	5,3	-40,5	
Basilicata	4	4	-7,4	17,5	-15,2	6,6	11,5	-31,0	-7,9	-12,3	
Calabria	10	6	-3,5	1,5	-8,2	5,0	-6,1	-24,5	-10,9	-8,1	
Sicilia	34	28	21,3	-15,2	-10,8	3,6	5,7	-6,1	4,5	-14,6	
Sardegna	15	15	1,7	3,6	9,0	-27,3	-1,2	12,7	-6,9	11,3	
Totale Italia	605	570	0,8	0,1	-3,7	-3,8	-5,0	-1,8	-2,9	-9,8	
Nord Ovest	187	192	-1,7	-3,1	-0,1	0,9	-10,0	-4,3	1,0	-1,8	
Nord Est	138	131	-5,0	-2,9	-0,8	-4,2	-4,4	2,2	-5,5	-8,4	
Centro	134	131	1,8	8,5	-14,4	-2,5	1,6	0,4	-4,0	-11,5	
Mezzogiorno	146	116	8,9	-0,5	-1,0	-9,7	-4,6	-4,1	-4,0	-20,3	

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

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

GLI EFFETTI DELLA CRISI SULLE IMPRESE DI COSTRUZIONI

La struttura produttiva

Nel 2014, secondo i dati Istat, il sistema industriale e dei servizi italiano è costituito da circa 4,4 milioni di imprese per 16,2 milioni di addetti. Il **settore delle costruzioni, in particolare, incide, con 529.103 imprese, per il 12,1% sul totale (per circa 1,4 milioni di addetti)**, l'industria in senso stretto rappresenta il 9,6%, mentre il settore del commercio, trasporti e alberghi e altri servizi hanno quote rispettivamente pari al 35,8% e al 42,5%.

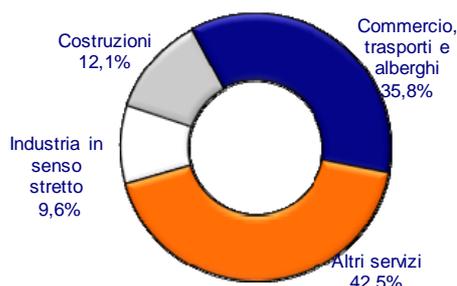
IMPRESE E ADDETTI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA – Anno 2014

Settore di attività economica	Imprese	Addetti	n.medio addetti per impresa
Industria in senso stretto	418.284	3.956.330	9,5
Costruzioni	529.103	1.357.759	2,6
Commercio, trasporti e alberghi	1.560.835	5.670.565	3,6
Altri servizi*	1.850.865	5.204.655	2,8
TOTALE	4.359.087	16.189.310	3,7

*comprende servizi di informazione e comunicazione, attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese, istruzione, sanità e assistenza sociale, attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento.

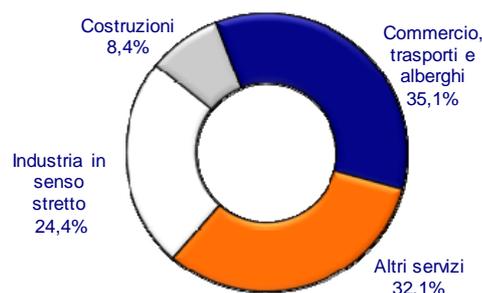
Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA NEL 2014- Composizione %



Elaborazione Ance su dati Istat

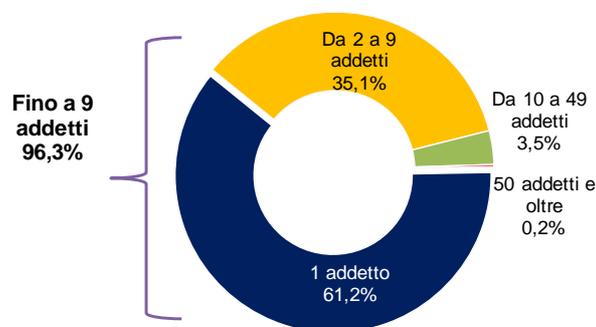
ADDETTI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA NEL 2014- Composizione %



Il sistema produttivo italiano si **caratterizza per una elevata frammentazione** con un numero medio di **3,7 addetti per impresa**. Per le **costruzioni** la dimensione media è di **2,6 addetti per impresa** e il 96,3% delle imprese ha meno di 10 addetti.

Nelle **costruzioni**, il 61,2% delle imprese, pari a circa 324mila, ha un solo addetto, mentre nella fascia 2-9 addetti si concentra un'ulteriore quota rilevante del tessuto produttivo settoriale (il 35,1%).

IMPRESE DI COSTRUZIONI* IN ITALIA - Composizione % 2014



*Sono comprese le imprese di installazione impianti

Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE E ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI*

Classe di addetti	Anno 2014		Composiz. %	
	Imprese (numero)	Addetti (numero)	Imprese	Addetti
1**	323.706	290.853	61,2	21,4
2-9	185.942	621.726	35,1	45,8
10-49	18.335	305.362	3,5	22,5
50 e oltre	1.120	139.818	0,2	10,3
TOTALE	529.103	1.357.759	100,0	100,0
di cui con oltre un addetto	205.397	1.066.906	38,8	78,6

*sono comprese le imprese di installazione impianti.

**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.

Elaborazione Ance su dati Istat

Disarticolando i dati per comparto di attività, emerge che nel 2014 circa 124mila imprese operanti nel settore, pari al 23,5% del totale, si occupano in prevalenza di costruzione di edifici, l'1,3% di ingegneria civile (6.600 imprese) e il 74,5% opera nel comparto dei lavori di costruzione specializzati (quasi 400mila imprese).

Al netto, in particolare, delle imprese che operano prevalentemente nell' "Installazione di Impianti Elettrici, Idraulici ed altri Lavori di Costruzione e Installazione", pari a 145mila unità, **nel 2014 sono circa 384mila le imprese, su un totale di 529mila (il 72,6%), che svolgono come attività prevalente quella di costruzione.**

IMPRESE DI COSTRUZIONI PER ATTIVITA' ECONOMICA - 2014

Classe di attività economica	Numero	Comp. %
COSTRUZIONE DI EDIFICI	124.291	23,5
INGEGNERIA CIVILE	6.672	1,3
LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI	398.140	75,2
<i>di cui:</i>		
<i>Demolizione e preparazione del cantiere edile</i>	<i>10.878</i>	<i>2,1</i>
<i>Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione</i>	<i>145.047</i>	<i>27,4</i>
<i>Completamento e finitura di edifici</i>	<i>228.594</i>	<i>43,2</i>
<i>Altri lavori specializzati di costruzione</i>	<i>13.621</i>	<i>2,6</i>
TOTALE IMPRESE DI COSTRUZIONI	529.103	100,0
TOTALE AL NETTO DELLE IMPRESE DI INSTALLAZIONE IMPIANTI	384.056	72,6

Elaborazione Ance su dati Istat

La riduzione del numero di imprese nel settore delle costruzioni

Anno 2014

Anche nel 2014 il numero di imprese operanti nel settore delle costruzioni si è ridotto, registrando un ulteriore calo del 3,8% rispetto all'anno precedente, che corrisponde all'uscita dal mercato, in un solo anno, di 20.743 imprese.

Per le imprese con oltre un addetto la flessione risulta più elevata e pari al 6,7% (-14.686 imprese) su base annua. In particolare, si registra una flessione del 6,5% per la fascia 2-9 addetti, dell'8,5% per la classe 10-49 addetti e del 7,5% per le imprese con 50 addetti e oltre..

Si riduce rispetto al 2013 anche il numero di imprese con un addetto ma ad un tasso più contenuto (-1,8% e -6.057 unità in meno rispetto al 2013).

Guardando ai comparti di attività, nell'anno considerato, si riscontrano dinamiche più negative della media settoriale (-3,8% su base annua) per la "Costruzione di edifici" (-6,6%), per l' "Ingegneria civile" (-5,8%) e per la "Demolizione e preparazione del cantiere edile" (-5,3%), mentre le flessioni sono più contenute per le altre tipologie di lavori di costruzione specializzati.

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI*

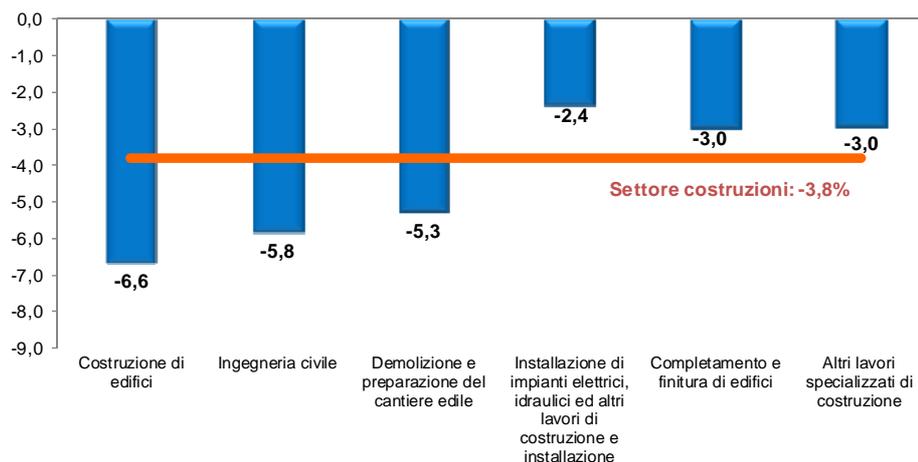
Classe di addetti	Imprese (numero)	Var.% 2014/2013	Var.assoluta 2014/2013
1**	323.706	-1,8	-6.057
2-9	185.942	-6,5	-12.887
10-49	18.335	-8,5	-1.708
50 e oltre	1.120	-7,5	-91
TOTALE	529.103	-3,8	-20.743
di cui con oltre un addetto	205.397	-6,7	-14.686

*Sono comprese le imprese di installazione impianti.

**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.

Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE DI COSTRUZIONI PER ATTIVITA' ECONOMICA Var.% 2014/2013

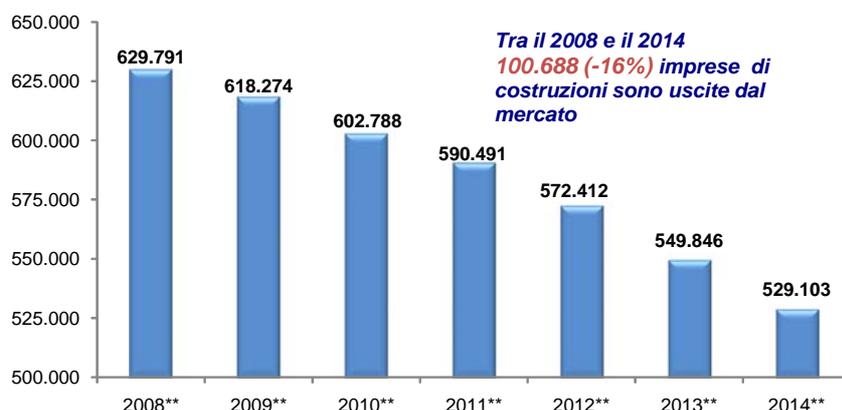


Elaborazione Ance su dati Istat

Bilancio complessivo dall'inizio della crisi

Tra il 2008 ed il 2014⁷, le costruzioni hanno sperimentato una notevole contrazione del tessuto produttivo, con una **fuoriuscita dal sistema di oltre 100.000 imprese che corrisponde ad un calo in termini percentuali del -16%**. Molto rilevante è anche la perdita in termini di addetti che, nel periodo considerato, si riducono del 28,2%.

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI* Numero



* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

** Dati Istat 2011, 2012, 2013, 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010
Elaborazione Ance su dati Istat

La crisi ha colpito più duramente le imprese con più di un addetto, diminuite, tra il 2008 e il 2014, di 81mila unità (-28,3%). Per le imprese con un addetto la flessione si è attestata al 5,7 %, ovvero circa 19.500 unità in meno.

IMPRESE E ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI*

Classe di addetti	Anno 2014		Differenza 2014/2008**			
	Imprese	Addetti	Imprese		Addetti	
			Var. assoluta	Var. %	Var. assoluta	Var. %
1***	323.706	290.853	-19.506	-5,7	-22.276	-7,1
2-9	185.942	621.726	-68.430	-26,9	-264.754	-29,9
10-49	18.335	305.362	-12.248	-40,0	-199.954	-39,6
50 e oltre	1.120	139.818	-504	-31,0	-47.167	-25,2
TOTALE	529.103	1.357.759	-100.688	-16,0	-534.152	-28,2
di cui imprese con oltre un addetto	205.397	1.066.906	-81.182	-28,3	-511.876	-32,4

* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

** Dati Istat 2011, 2012, 2013 e 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010

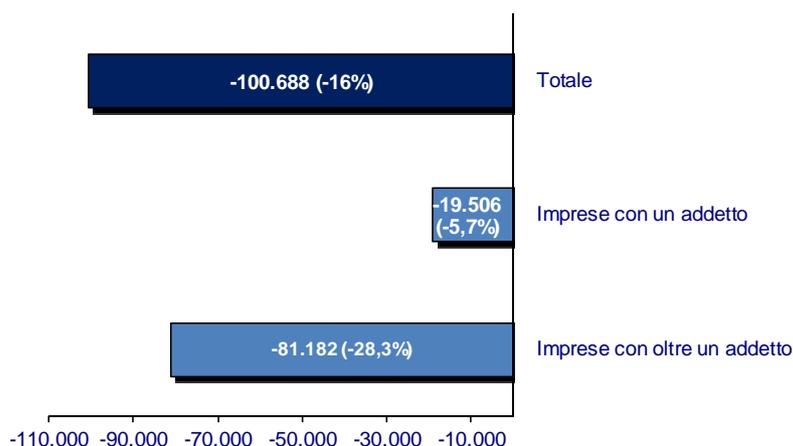
*** poiché il numero degli addetti di un'impresa è calcolato come media annua, la classe dimensionale "1" comprende le unità con in media fino a 1,49 addetti; la classe "2-9" comprende quelle con addetti da 1,50 a 9,49 e così via.

Elaborazione Ance su dati Istat

⁷ Nel 2011, l'Istat ha introdotto importanti innovazioni nel processo di aggiornamento del registro Asia delle imprese. Le innovazioni di processo e di prodotto introdotte con la nuova metodologia sono tali per cui i dati del 2011 e degli anni successivi non risultano perfettamente confrontabili con i dati diffusi in precedenza.

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI*

Var. assoluta 2014-2008**



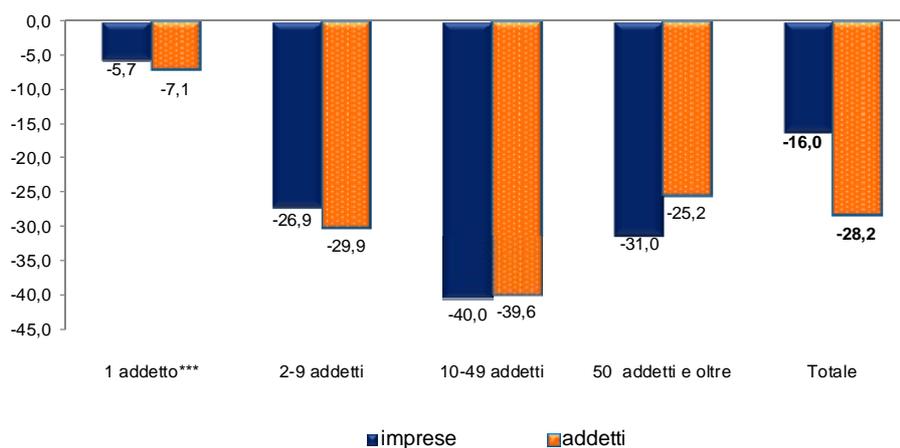
*Sono comprese le imprese di installazione impianti

** Dati Istat 2011,2012,2013, 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010

Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE E ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI*

Var.% 2014/2008**



* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

** Dati Istat 2011, 2012, 2013 e 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010

*** 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.

Elaborazione Ance su dati Istat

In un contesto di crisi settoriale, la significativa flessione del numero di imprese con più di un addetto, appare particolarmente preoccupante in quanto testimonia che il settore sta perdendo le realtà imprenditoriali più strutturate e dotate di un know-how specifico e consolidato nel tempo.

La forte contrazione del tessuto produttivo nel settore delle costruzioni tra il 2008 e il 2014 coinvolge tutto il territorio nazionale con tassi di flessione che oscillano tra il -7,3% del Trentino Alto Adige e il -21,7% della Toscana.

In termini assoluti la perdita più elevata si rileva in Lombardia, con quasi 20.000 imprese uscite dal settore tra il 2008 e il 2014 (-16,7%); segue l' Emilia-Romagna che perde circa 12.400 imprese (-20,6%).



* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

** Dati Istat 2011, 2012, 2013 e 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010

Elaborazione Ance su dati Istat



* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

** Dati Istat 2011, 2012, 2013 e 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010

Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI***Numero**

Regioni	2014	var% 2014/2008**	var. assoluta 2014/2008**
Piemonte	46.201	-16,1	-8.880
Valle D'Aosta	2.139	-9,2	-216
Lombardia	98.843	-16,7	-19.814
Trentino Alto Adige	11.753	-7,3	-928
Veneto	51.359	-17,2	-10.703
Friuli Venezia Giulia	10.940	-15,5	-2.001
Liguria	17.402	-10,0	-1.944
Emilia-Romagna	47.670	-20,6	-12.396
Toscana	39.050	-21,7	-10.815
Umbria	8.382	-20,5	-2.157
Marche	16.064	-16,6	-3.204
Lazio	44.417	-10,7	-5.315
Abruzzo	12.899	-15,4	-2.351
Molise	2.847	-14,6	-487
Campania	31.753	-14,2	-5.256
Puglia	29.571	-8,2	-2.626
Basilicata	4.427	-12,1	-607
Calabria	11.800	-17,6	-2.520
Sicilia	28.090	-15,1	-4.987
Sardegna	13.496	-20,5	-3.485
Totale Italia	529.103	-16,0	-100.688

* Sono comprese le imprese di installazione e impianti

**stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

2014 e 2008 a confronto: come è cambiato il tessuto produttivo nel settore

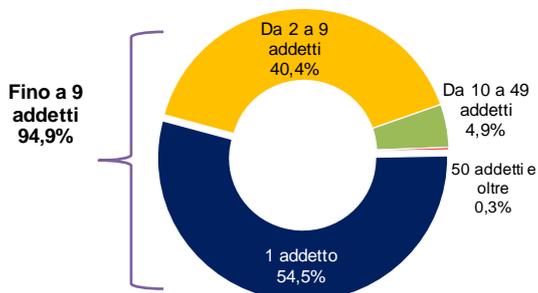
La crisi settoriale, oltre ad aver finora causato l'uscita dal mercato di un numero considerevole di imprese di costruzioni ha inciso fortemente anche sulle caratteristiche e sulla struttura delle imprese ancora attive, che, peraltro, devono tuttora relazionarsi con un settore che stenta a ripartire.

Nel settore delle costruzioni, nel 2014 risultano oltre 100.000 imprese in meno rispetto al 2008, con una perdita in termini di addetti di oltre mezzo milione. Rispetto a sei anni prima si è fortemente ridotta la quota di imprese strutturate, soprattutto di dimensione media e medio grande.

Le imprese con oltre un addetto, infatti, nel 2014, rappresentano il 38,8% del totale delle imprese operanti nel settore, a fronte di un'incidenza del 45,5% del 2008. Di contro le micro imprese (fino a 1 addetto) sono giunte a rappresentare il 61,2% del totale contro il 54,5% di sei anni prima.

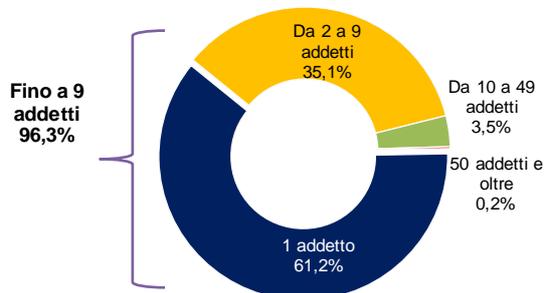
In particolare per la fascia 2-9 addetti la quota si riduce dal 40,4% al 35,1%, mentre per la classe 10-49 addetti i corrispondenti rapporti sono rispettivamente del 4,9% e del 3,5%. Il peso delle imprese di grandi dimensioni sul totale registra una lieve diminuzione passando dallo 0,3% allo 0,2% dal 2008 al 2014.

**IMPRESE DI COSTRUZIONI* IN ITALIA -
Composizione % 2008**



*Sono comprese le imprese di installazione impianti
Elaborazione Ance su dati Istat

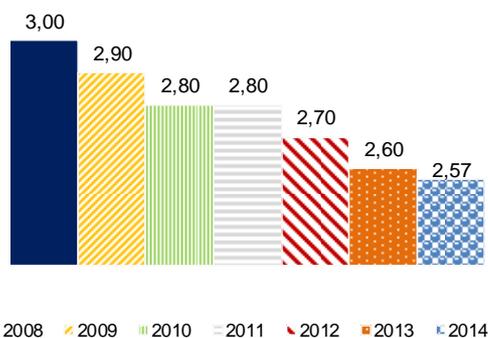
**IMPRESE DI COSTRUZIONI* IN ITALIA -
Composizione % 2014**



*Sono comprese le imprese di installazione impianti
Elaborazione Ance su dati Istat

Si tratta, inoltre, di imprese sempre più piccole: nel 2014 la dimensione media nelle costruzioni è di 2,57 addetti per impresa, in progressiva diminuzione dal 2008, anno nel quale il valore era di 3 addetti per impresa.

SETTORE DELLE COSTRUZIONI* - DIMENSIONE MEDIA DELLE IMPRESE

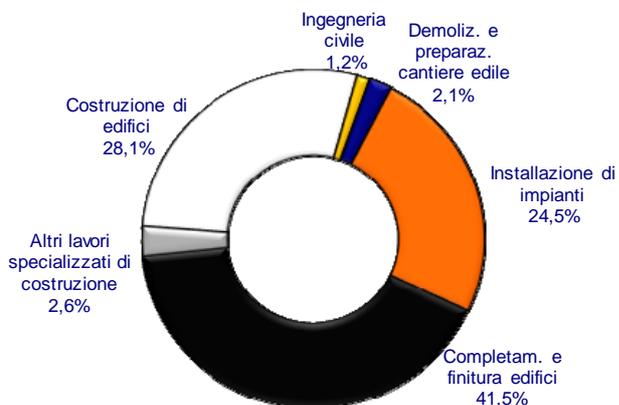


* Sono comprese le imprese di installazione impianti.
Elaborazione Ance su dati Istat

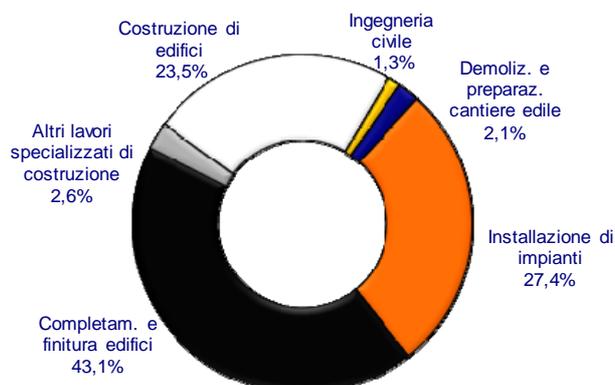
Relativamente al comparto di attività, si evidenzia, in un contesto di cali generalizzati, una minor presenza nel 2014 rispetto al 2008 di imprese che operano in prevalenza nel comparto "costruzioni di edifici", a vantaggio di alcuni segmenti di attività relativi ai lavori di costruzione specializzati.

IMPRESE DI COSTRUZIONI PER ATTIVITA' ECONOMICA - Composizione %

2008



2014



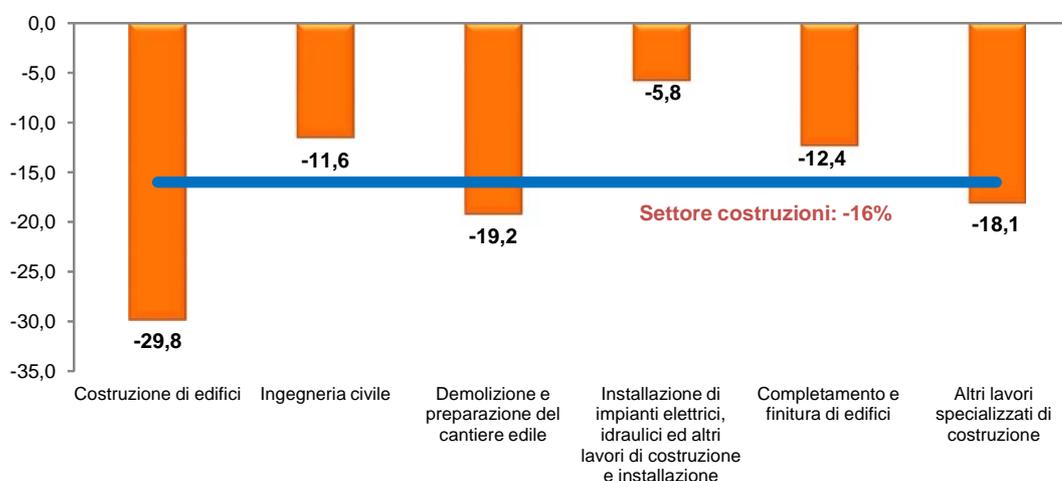
Elaborazione Ance su dati Istat

Nel 2014 le imprese che si occupano di costruzioni di edifici incidono per il 23,5% sul totale contro il 28,1% di sei anni prima. Di contro le quote relative a “completamento e finitura di edifici” e “installazione di impianti elettrici, idraulici ecc...” passano rispettivamente, dal 41,5% e 24,5% del 2008 al 43,1% e al 27,4% del 2014. Per gli altri comparti di attività il peso sul totale si è mantenuto sostanzialmente analogo.

Per il segmento di attività “costruzioni di edifici”, in particolare la crisi è stata particolarmente intensa: tra il 2008 e il 2014 questo comparto ha registrato infatti la perdita più elevata in termini di imprese, con una fuoriuscita dal mercato di quasi 54.000 unità, pari ad una flessione percentuale del 29,8%.

IMPRESE DI COSTRUZIONI PER ATTIVITA' ECONOMICA

Var.% 2014/2008*



*stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Il mercato del credito per le imprese

Sono ormai otto anni che i finanziamenti bancari per intraprendere nuovi investimenti nel campo immobiliare sono in diminuzione.

Continuano a diminuire le nuove erogazioni per investimenti nel comparto residenziale anche nel primo trimestre del 2016, -11,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dopo un 2015 durante il quale si è registrato un ulteriore calo del 10,6%.

La riduzione dei finanziamenti a cui si è assistito nel **settore residenziale** è stato fortissima, basti pensare che si è passati dai 31,5 miliardi di euro erogati nel 2007 ad appena 8 miliardi erogati nel 2015, una diminuzione che supera il 70%.

FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA

Milioni di euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2014/2007	2015	1° trim. 2016
Residenziale	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.212	9.141		8.172	1.747
Non residenziale	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.130	5.584	5.960		9.972	2.145
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>											
Residenziale	17,2	-5,2	-18,1	-3,9	-17,2	-17,1	-30,3	-18,5	-70,9	-10,6	-11,1
Non residenziale	4,9	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-39,2	-21,7	6,7	-71,7	67,3	-21,1

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

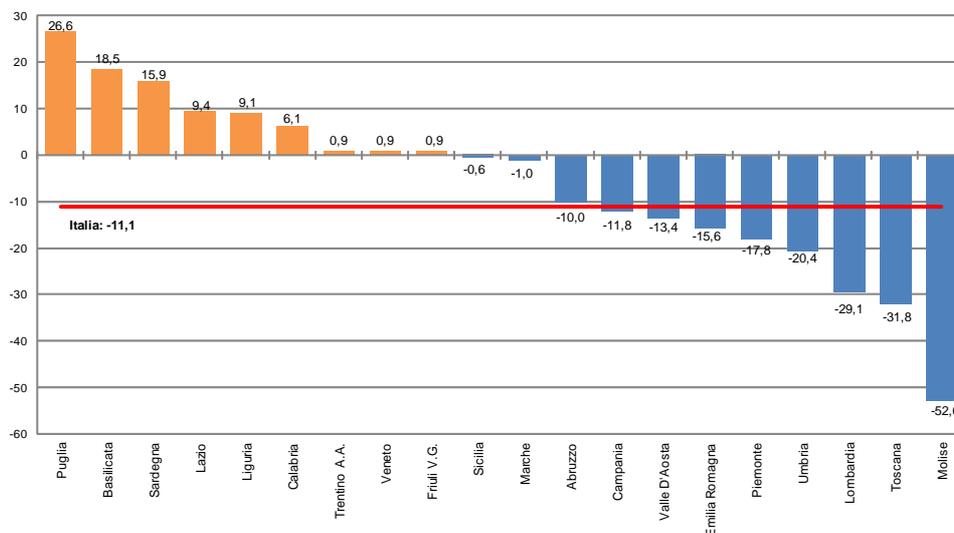
Per quanto riguarda il **settore non residenziale**, invece, dal 2014 le erogazioni per investimenti sono tornate ad aumentare (+6,7% rispetto al 2013), trend confermato anche nel 2015, durante il quale la variazione è stata del +67,3% rispetto all'anno precedente.

Nel primo trimestre del 2016, al contrario, le erogazioni per nuovi investimenti in tale comparto sono diminuite ancora, -21,1% rispetto allo scorso anno.

Anche in questo caso, la caduta registrata tra il 2007 e il 2013 è stata fortissima, si è infatti passati dai 21 miliardi di euro erogati nel 2007 a quasi 6 miliardi di euro erogati nel 2014.

L'analisi a livello territoriale mostra come, ancora, nella maggior parte delle regioni i finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale sono diminuiti.

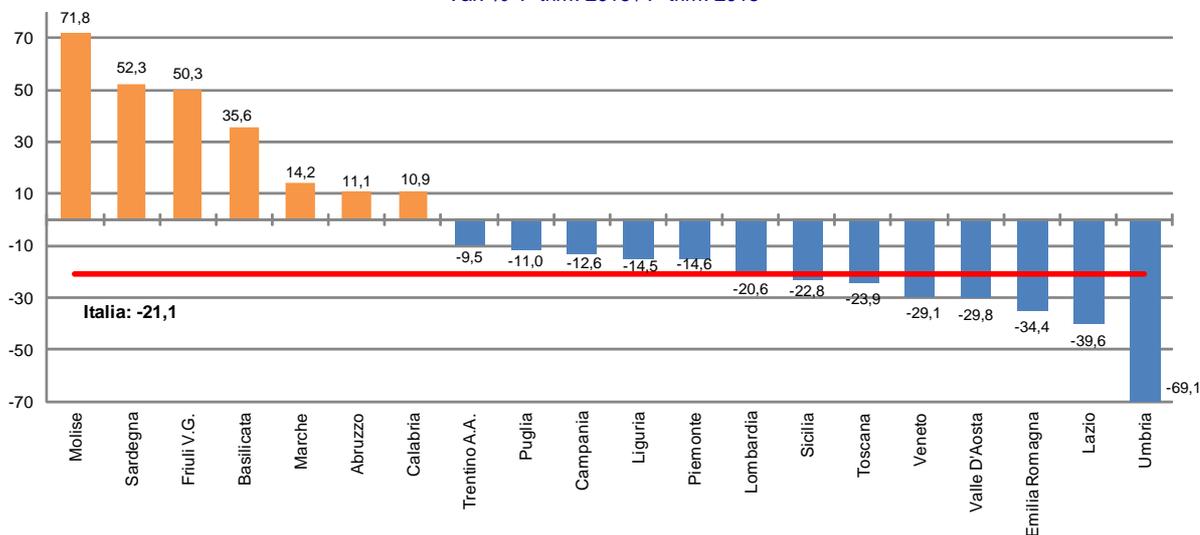
**FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI PER INVESTIMENTI
IN EDILIZIA RESIDENZIALE**
Var. % I° trim. 2016/ I° trim. 2015



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Per quanto riguarda i finanziamenti per investimenti in edilizia non residenziale, dopo un 2015 durante il quale in tutte le regioni le erogazioni erano aumentate, nel primo trimestre 2016, di nuovo nella maggior parte del territorio le erogazioni diminuiscono.

**FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI PER INVESTIMENTI
IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE**
Var. % I° trim. 2016 / I° trim. 2015

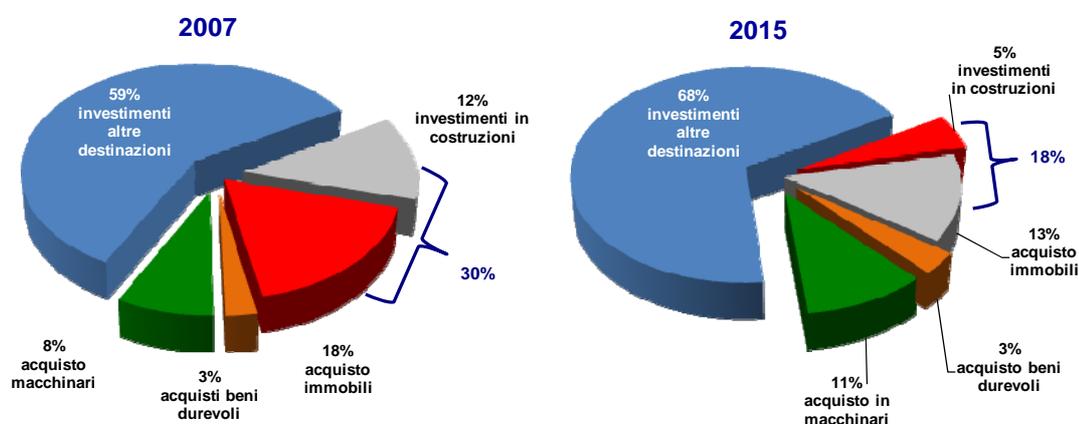


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Effettuando un'analisi di più lungo periodo e confrontando i diversi comparti finanziati dal credito bancario, emerge che **il settore delle costruzioni è stato quello che più di tutti ha subito la forte restrizione delle erogazioni di finanziamenti.**

FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE EROGATI IN ITALIA PER DESTINAZIONE

Val %



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Se nel 2007 venivano destinati al settore delle costruzioni circa il 30% dei finanziamenti erogati dalle banche (12% per investimenti in costruzioni e 18% per acquisto di immobili), nel 2015 la quota destinata al settore è stata solo pari al 18% (5% per investimenti in costruzioni e 13% per acquisto di immobili).

L'accesso al credito da parte delle imprese di costruzioni

L'indagine rapida Ance, effettuata ad aprile 2016, conferma un **lieve allentamento della stretta creditizia** nei confronti del settore.

Ad aprile 2016, a livello nazionale, il 37% del campione ha affermato di aver sperimentato nell'ultimo semestre difficoltà di accesso al credito, un valore più contenuto rispetto al 50% circa di sei mesi fa.

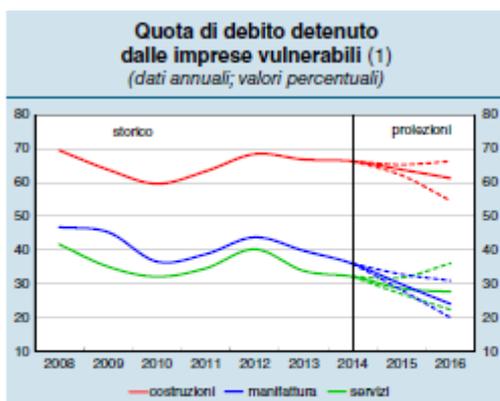
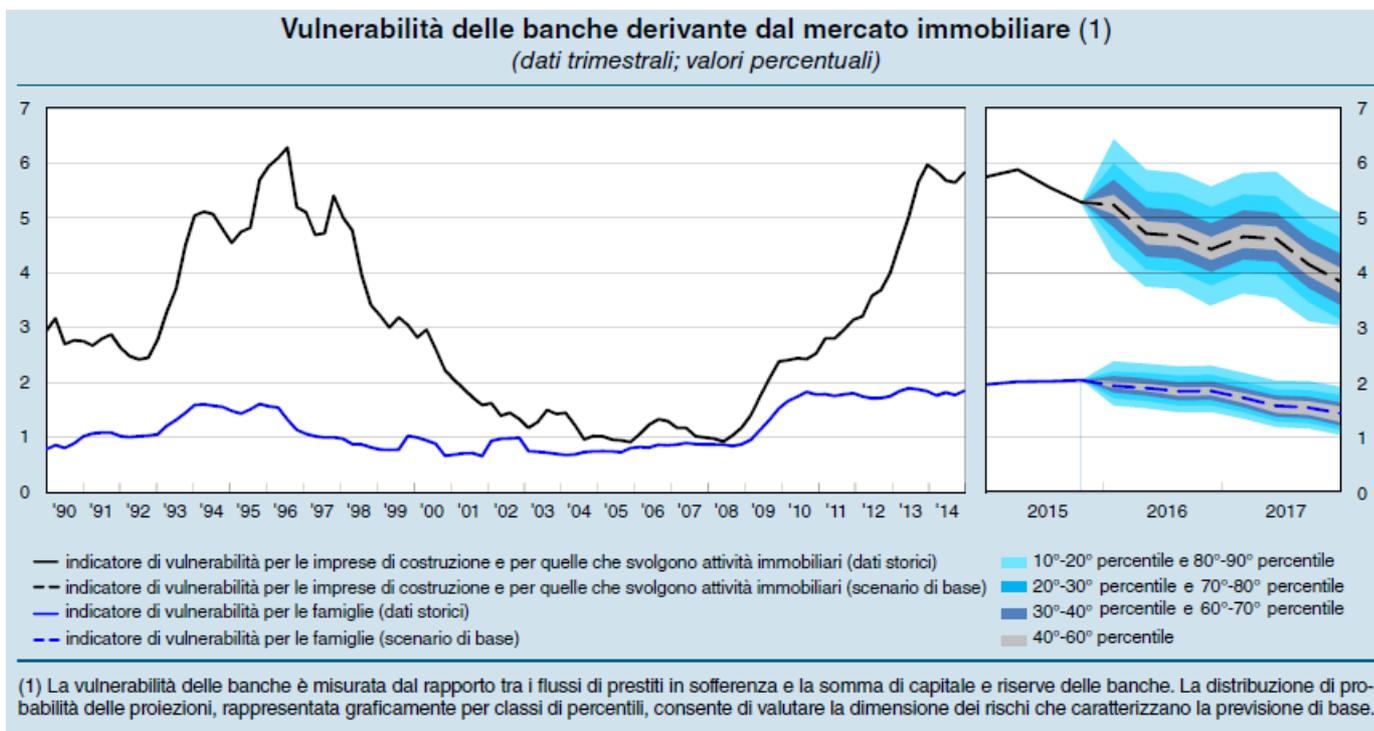
Questo andamento è confermato dall'ultimo "Rapporto sulla Stabilità Finanziaria" di Banca d'Italia (aprile 2016): *"Sulla base del sondaggio condotto dalla Banca d'Italia, nelle valutazioni delle imprese di costruzione migliorano le condizioni per investire, anche per un allentamento delle restrizioni al credito"*.

Nella pubblicazione, è riportato un interessante studio del legame tra l'evoluzione del mercato immobiliare e stabilità finanziaria. *"Gli investimenti in immobili hanno orizzonti lunghi e sono finanziati dalle banche attraverso prestiti garantiti dalle stesse proprietà acquistate o costruite. Variazioni negative dei prezzi degli immobili determinano una riduzione del valore delle garanzie prestate e aumentano i rischi per le banche che hanno finanziato gli investimenti. La diminuzione della redditività delle imprese del settore si traduce in un aumento delle insolvenze. (...)"*

In Italia le attività economiche collegate al settore immobiliare rappresentano poco meno del 40 per cento del PIL. Il 18 per cento del complesso dei prestiti bancari è diretto alle famiglie per l'acquisto di abitazioni e un ulteriore 14 per cento è concesso alle imprese di costruzione e a quelle che svolgono attività immobiliari.

Alcuni indicatori⁸ economici e finanziari evidenziano il graduale miglioramento delle condizioni del mercato immobiliare in atto dallo scorso anno. Questo miglioramento dovrebbe portare nei prossimi trimestri a una significativa riduzione dei rischi per il sistema bancario derivanti dal settore immobiliare, sia per le famiglie sia per le imprese del settore stesso.

Nel grafico è evidenziato il trend di miglioramento della rischiosità delle imprese del settore.



Fonte: elaborazioni su dati Corvod.
(1) Gli ultimi dati disponibili sono relativi all'anno 2014; si utilizza il modello di microsimulazione per stimare la quota di debito negli anni 2015 e 2016. Le linee tratteggiate delimitano un intervallo di confidenza dal 95 per cento attorno allo scenario di base.

Per Banca d'Italia, la quota di imprese vulnerabili (con MOL negativo o con un rapporto oneri finanziari/MOL maggiore del 50%) permane elevata, anche se in attenuazione.

Di fronte a questa rischiosità percepita, imprese e banche devono fare di più.

L'indagine ha confermato le grandi difficoltà di dialogo tra banche e imprese.

Dall'indagine, è emersa chiaramente la crescita nella **domanda di credito** espressa dalle imprese: oltre il 32% del campione ha evidenziato un aumento del fabbisogno finanziario per sostenere gli investimenti (il 50% ha segnalato un'invarianza, il 18% un calo).

⁸ "Analisi statistiche mostrano che l'andamento dell'incidenza dei flussi di sofferenze può essere anticipato con una buona accuratezza, per le famiglie, dal rapporto tra valore aggiunto delle costruzioni e PIL e dalla componente ciclica del numero di compravendite residenziali; per le imprese del settore, dai rendimenti dei titoli di Stato a lungo termine e dal rapporto tra prezzo delle abitazioni e reddito disponibile" (Banca d'Italia "Rapporto sulla Stabilità Finanziaria" - aprile 2016).

Dall'analisi delle risposte al questionario, è evidente che da parte delle banche serve uno sforzo aggiuntivo per comunicare alle imprese cosa è necessario fare per migliorare il merito di credito.

Solo il 62% delle imprese del campione **conosce il proprio rating** mentre solamente il 21% circa è a conoscenza delle variabili prese in considerazione per il calcolo del proprio merito di credito.

Alla domanda di come si è fatto fronte a questo problema, la risposta delle imprese è stata differenziata: una buona parte, **oltre il 30% delle imprese che hanno denunciato difficoltà di accesso al credito ha scelto di patrimonializzarsi, attraverso operazioni straordinarie di aumento di capitale**, oppure ha effettuato un finanziamento soci.

Un'altra parte importante del campione di imprese (circa il 50% delle imprese che non sono riuscite ad accedere ai finanziamenti bancari) ha dovuto rinunciare all'investimento.

Dall'indagine è emerso che risulta ancora molto marginale il ricorso alla finanza alternativa.

In base ai dati di Banca d'Italia, il grado di copertura⁹ delle garanzie sui prestiti alle imprese di costruzioni (76,6%) risulta significativamente più elevato rispetto agli altri settori (media pari al 57,7%) ed alla media italiana per il settore edile (73,6%).

Garanzie sui prestiti alle imprese (valori percentuali)										
VOCI	Veneto			Nord Est			Italia			
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	
Quota dei prestiti garantiti (a)	68,6	67,8	67,7	69,0	68,9	68,2	69,3	69,3	68,1	
di cui: <i>totalmente garantiti</i>	44,1	42,5	42,0	43,3	42,5	41,5	44,5	44,0	42,7	
<i>parzialmente garantiti</i>	24,5	25,3	25,7	25,8	26,4	26,7	24,7	25,4	25,4	
Garanzia media sui prestiti garantiti (b)	85,9	85,7	85,3	85,5	85,4	84,6	85,9	86,0	85,6	
di cui: <i>sui prestiti parz. garantiti</i>	60,5	61,6	61,2	61,1	61,8	60,6	60,4	61,7	61,5	
Grado di copertura (a*b) (1)	58,9	58,1	57,7	59,0	58,8	57,7	59,5	59,6	58,3	
di cui: <i>garanzie reali</i>	38,2	36,9	36,4	39,1	38,5	37,4	37,9	37,4	36,1	
<i>garanzie personali</i>	34,1	34,3	34,2	33,1	33,3	32,9	34,6	35,1	34,8	
di cui: <i>piccole imprese (2)</i>	76,4	76,3	75,7	76,4	76,6	76,2	75,0	75,0	74,5	
di cui: <i>industria manifatturiera</i>	41,4	41,1	40,7	40,9	40,8	39,4	43,5	43,5	41,5	
<i>costruzioni</i>	76,7	75,8	76,6	74,3	74,4	73,4	74,7	74,7	73,6	
<i>servizi</i>	65,4	64,8	64,0	64,6	64,6	63,8	63,2	63,6	62,2	
				Garanzie collettive e pubbliche						
Quota sul totale delle garanzie personali	6,0	7,3	8,4	6,7	7,6	8,2	7,4	8,3	9,0	
di cui: <i>confidi</i>	4,8	4,4	4,2	5,7	5,3	4,8	5,4	5,3	4,9	
<i>finanziarie regionali</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4	
<i>Fondo di garanzia PMI</i>	1,1	2,8	4,3	1,0	2,3	3,4	1,5	2,6	3,7	

Fonte: Centrale dei rischi. I dati potrebbero differire rispetto a quelli precedentemente diffusi a seguito dell'adeguamento dell'anagrafe dei soggetti censiti nella Centrale dei rischi al nuovo Sistema Europeo dei Conti (SEC 2010). Cfr. la sezione: *Note metodologiche*.

(1) La somma del grado di copertura da garanzie reali e personali non corrisponde al valore complessivo perché una quota dei prestiti è sovra garantita. –
(2) Società in accomandita semplice e in nome collettivo, società semplici, società di fatto e imprese individuali con meno di 20 addetti.

⁹ Rapporto tra il valore delle garanzie

Il mercato del credito per le famiglie

Per quanto riguarda i **mutui alle famiglie**, altri soggetti pesantemente colpiti dalla crisi degli ultimi anni, il 2014 è stato l'anno del cambio di rotta: i mutui per l'acquisto di abitazioni sono, infatti, **tornati a crescere** (+13% rispetto al 2013), apertura confermata anche **nel 2015**, durante il quale **l'incremento è stato del 70,6% rispetto all'anno precedente**.

Anche nel primo trimestre 2016 i mutui per l'acquisto di case sono in aumento, con un +55% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

Milioni di euro

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2007	2014	2015	1° trim. 2016
62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.757	21.392		24.183	41.247	11.003
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>										
-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-13,6	-65,9	13,0	70,6	55,0

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

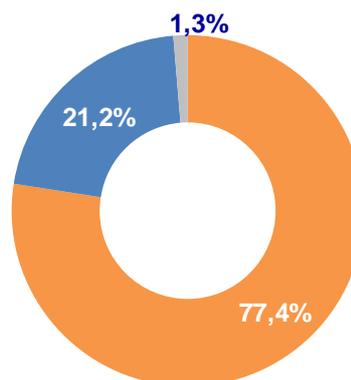
Tali andamenti sono segnali molto importanti che testimoniano un rinnovato interesse del mondo finanziario al settore immobiliare, sebbene bisogna tener conto che una quota importante è rappresentata da surroghe e sostituzioni di mutui.

La Banca d'Italia ha reso disponibili le informazioni relative al tipo di contratto sottostante le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni.

Nel dettaglio, la Banca d'Italia fornisce i dati relativi ai nuovi mutui effettivamente erogati, alle surroghe e alle sostituzioni a partire dal terzo trimestre 2014.

Nel primo trimestre 2016 il 77,4% delle nuove erogazioni ha riguardato effettivamente nuovi contratti di mutui, mentre le surroghe hanno rappresentato il 21% del mercato e le sostituzioni riguardano solo l'1,3% delle erogazioni.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI PER TIPOLOGIA DI CONTRATTO ITALIA - 1° TRIMESTRE 2016



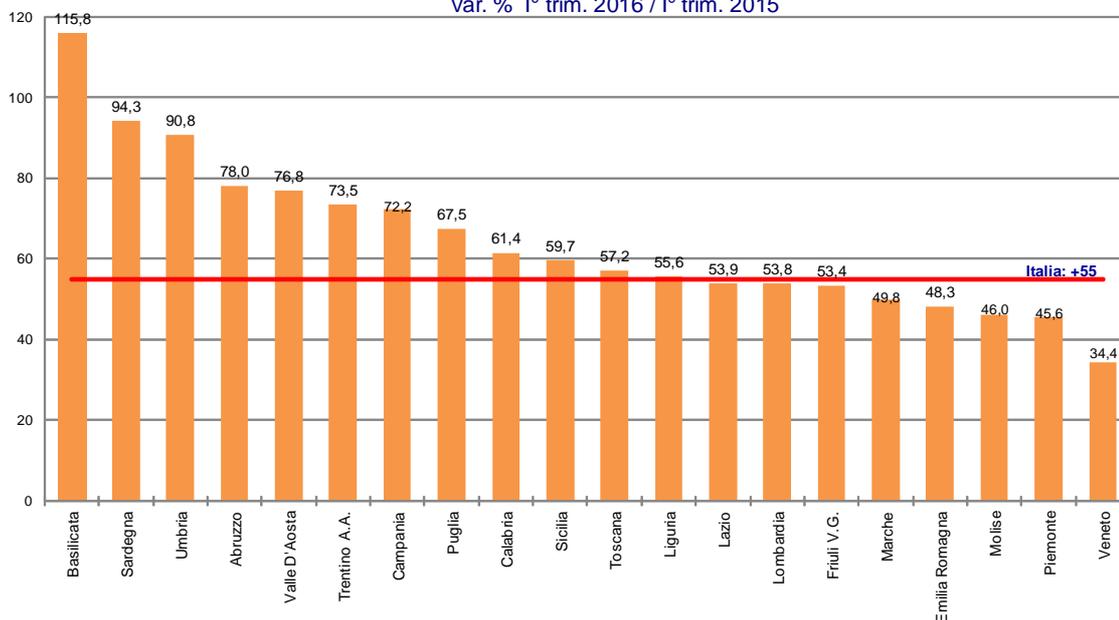
■ Nuovi contratti ■ Surroghe ■ Sostituzioni

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'analisi a livello territoriale mostra come, ormai, l'incremento di mutui alle famiglie sia diffuso sull'intero territorio nazionale.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN ITALIA

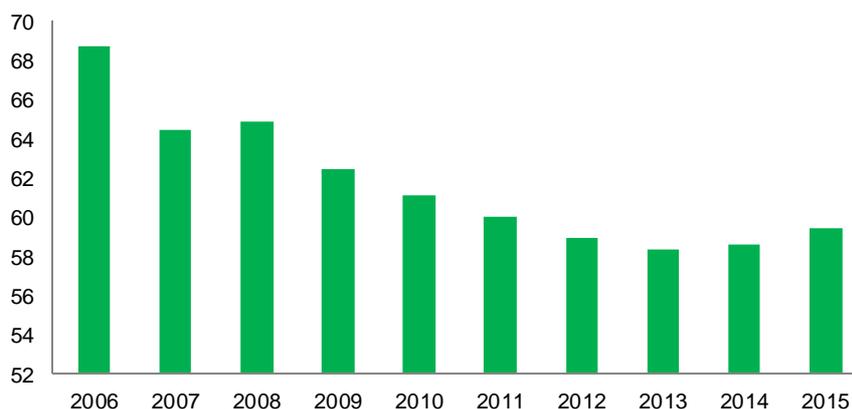
Var. % 1° trim. 2016 / 1° trim. 2015



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

In base ai dati rilevati da Banca d'Italia, il *Loan-to-Value*, ovvero il rapporto tra finanziamento erogato e valore dell'immobile, è in aumento (59,4%, anche se rimane nettamente inferiore ai valori pre-crisi (68,4%).

ANDAMENTO DEL LOAN TO VALUE IN ITALIA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE - in %



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia (2016)

Il nuovo sistema di valutazione del Fondo di Garanzia per le PMI

Il Fondo di garanzia per le PMI è uno strumento di politica industriale che ha l'obiettivo di facilitare l'accesso al credito delle aziende.

Finora, il Fondo ha utilizzato un sistema di valutazione delle imprese basato su di un sistema di scoring generico, basato su quattro indicatori che ha fortemente penalizzato il settore delle costruzioni.

Il nuovo sistema di valutazione che sta sviluppando il Fondo sarà, invece, basato sul merito di credito: i test con le banche e le associazioni stanno avendo positivi e, presumibilmente, il nuovo modello entrerà in vigore nell'autunno 2016 (fine settembre-inizio ottobre).

La filosofia di intervento del Fondo cambierà completamente perché **si è deciso di agevolare maggiormente le PMI con un rating medio-basso** (fascia da B- a BBB), mentre le imprese di fascia elevata avranno una garanzia più contenuta rispetto al passato (fino ad ora, la copertura dell'80% era valida per tutti).

L'ultima classe considerata, la B-, è associata ad una probabilità di default (PD) elevata, che nessuna banca italiana attualmente prende in considerazione perché troppo rischiosa.

Per esempio, per un'operazione a breve termine, un'impresa con bassa rischiosità (classe A), in base ai nuovi criteri, non avrà diritto alla garanzia pubblica.

Al contrario, un'impresa molto rischiosa (B-), ma **con prospettive di continuità aziendale**, prima era esclusa dalla garanzia pubblica; in base al nuovo modello, invece, questa azienda avrà accesso alla garanzia sia per le operazioni a breve termine, sia per quelle a medio-lunga scadenza.

E' previsto anche un meccanismo automatico per venire incontro alle problematiche legate al ciclo economico: nei periodi, come quello attuale, di uscita da una crisi molto dura, è previsto un innalzamento del 5% dei limiti di intervento per ogni classe; nei periodi di crisi, invece, l'innalzamento sarà del 10%.

E' prevista un'altra griglia, sempre graduata in base alla rischiosità di controparte, nel caso in cui il Fondo agisca da contro-garante di un Confidi.

Questo nuovo approccio del Fondo va incontro ai fallimenti di mercato nell'accesso al credito che si sono registrati in questi anni di crisi; questa impostazione, se attuata nella sua completezza, rispecchierà le richieste di cambiamento che l'Ance ha portato avanti in questi anni.

L'azione dell'Ance per contrastare la reintroduzione sostanziale dell'anatocismo bancario

L'articolo 17-bis del DL 18/2016 (cosiddetto "DL Banche") prevede la reintroduzione di forme sostanzialmente anatocistiche nel nostro ordinamento, dal momento che consente, previa autorizzazione del cliente, la capitalizzazione degli interessi passivi maturati sul conto corrente, in netto contrasto con Sentenza n. 425/2000 della Corte Costituzionale.

In pratica, il DL Banche, modificando l'articolo 120 del D.Lgs. 385/1993 (TUB), assicura, nei rapporti di conto corrente o di conto di pagamento, la stessa periodicità nel conteggio degli interessi sia debitori che creditori. Tale periodicità, che non può essere comunque inferiore ad un anno, prevede il conteggio al 31 dicembre di ciascun anno.

Viene, inoltre, previsto che gli interessi debitori maturati, compresi quelli relativi a finanziamenti a valere su carte di credito, non possono produrre ulteriori interessi, salvo quelli di mora, e sono calcolati esclusivamente sulla sorte capitale.

La parte più controversa riguarda le aperture di credito regolate in conto corrente e in conto di pagamento e per gli sconfinamenti: in questo caso, gli interessi debitori sono conteggiati al 31 dicembre e divengono esigibili il 1° marzo dell'anno successivo.

In questi casi, la norma prevede che il cliente, possa **autorizzare**, anche preventivamente, **l'addebito degli interessi sul conto nel momento in cui diventano esigibili**. In tal caso, questa somma addebitata (interessi) sarà considerata sorte capitale.

Sui mutui ipotecari gli effetti anatocistici sarebbero ancora più elevati, in caso di ritardo nel pagamento delle rate: in primo luogo, perché le banche calcolano, solitamente, gli interessi di mora sull'intera rata, e non sulla sola sorte capitale. Inoltre, una volta capitalizzati questi interessi, nel caso in cui il cliente risulti ancora inadempiente, la banca continuerebbe a calcolare le more anche su questa parte (interessi capitalizzati).

Benché la norma preveda la revocabilità di tale autorizzazione in ogni momento, lo squilibrio tra le parti (banche e clienti) è tale da far pensare che sarà molto difficile per il cliente far valere tale clausola.

L'Ance ha svolto, nel corso dei lavori parlamentari di conversione del Decreto, un intenso sforzo per sensibilizzare il Parlamento sugli effetti negativi di tale norma su imprese e famiglie ma il voto di fiducia del Governo su tale provvedimento ha reso vano questo impegno.

Box – Le determinanti dei prezzi degli immobili residenziali in Italia

Nella Relazione Annuale di Banca d'Italia di maggio 2016, è contenuta un'interessante analisi delle tendenze in atto dei prezzi degli immobili nel nostro Paese.

Banca d'Italia nuovamente conferma l'assoluta assenza di bolla speculativa sul mercato immobiliare, sia per il ventennio precedente la crisi finanziaria globale, sia per gli anni successivi.

Nella fase di discesa dei prezzi e in quella di stabilizzazione, ha giocato un ruolo importante la disponibilità di credito per le famiglie.

Dal 2008 al 2014, quattro fattori hanno influenzato negativamente i prezzi degli immobili: il peggioramento del reddito disponibile delle famiglie, la difficoltà di accesso ai mutui ipotecari, in particolare dall'estate del 2011, l'allentamento delle pressioni demografiche sulla domanda di superficie abitabile, i numerosi interventi sulla tassazione immobiliare che si sono succeduti dal 2012.

Dall'inizio del 2015, si assiste ad una fase di stabilizzazione dei valori degli immobili, dovuta a due elementi di natura monetaria: la riduzione dei tassi d'interesse e la mitigazione delle tensioni sui mercati bancari.

La ripresa delle erogazioni di nuovi mutui ha permesso ad un numero crescente di famiglie di accedere al bene casa, favorendo il soddisfacimento di una domanda immobiliare che è stata repressa per oltre cinque anni.

Banca d'Italia afferma esplicitamente, però, che *“la spinta all'espansione del credito è tuttora frenata dalla necessità delle banche italiane di rafforzare la patrimonializzazione”*.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

L'offerta abitativa e le sue caratteristiche

Per analizzare le dinamiche presenti e future del mercato immobiliare italiano è importante considerare le caratteristiche dell'offerta abitativa presente nel nostro paese, che, come verrà meglio delineato in seguito, ha degli elementi di specificità che la distinguono dalle realtà presenti in molti dei paesi europei con cui l'Italia si confronta abitualmente.

L'Italia è un paese che, strutturalmente, risulta fortemente orientato alla proprietà: nel 2014, secondo dati Eurostat, nel nostro paese, il 73,1% della popolazione residente vive in una casa di proprietà. Anche la Spagna (78,8%), il Portogallo (74,9%) e la Finlandia (73,2%) si caratterizzano per percentuali elevate.

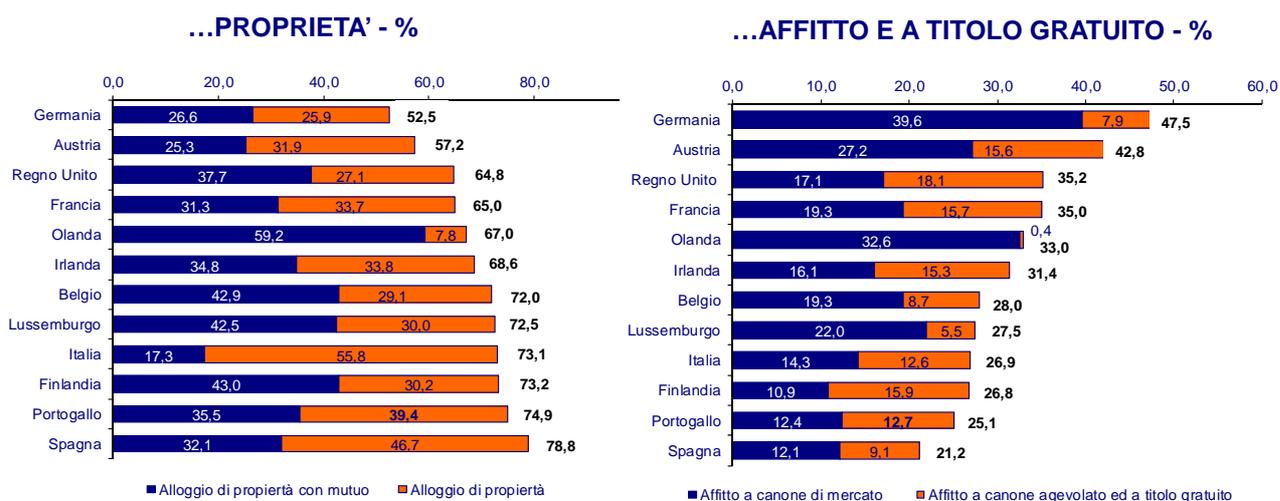
La propensione alla proprietà risulta, invece, inferiore in altri paesi europei, come ad esempio Francia e Regno Unito, nei quali si attesta a circa il 65% del totale. In Germania la popolazione che vive in un alloggio in proprietà si colloca su un livello più basso e pari al 52,5%.

Sempre con riferimento all'abitazione in proprietà emerge che l'Italia si caratterizza per una bassa percentuale di popolazione che vive in una abitazione per la quale sta pagando un mutuo (17,3%). Negli altri paesi si osservano percentuali molto più elevate, fino a raggiungere la quota di circa il 60% dell'Olanda.

In Italia poco più di un quarto della popolazione residente (il 26,9%) vive in un'abitazione in affitto o a titolo gratuito. In particolare, il 14,3% della popolazione vive in affitto con un contratto a canone di mercato, mentre il 12,6% vive in abitazioni locare a canone agevolato o le occupa a titolo gratuito.

In altri paesi europei il contesto è molto diverso: ad esempio in Olanda un terzo della popolazione residente vive in affitto, e, per la quasi totalità, a canone di mercato. In Germania il 39,6% vive in una casa con contratto a canone di mercato e il restante 7,9% con un canone agevolato o a titolo gratuito.

POPOLAZIONE CHE NEL 2014 VIVE IN...

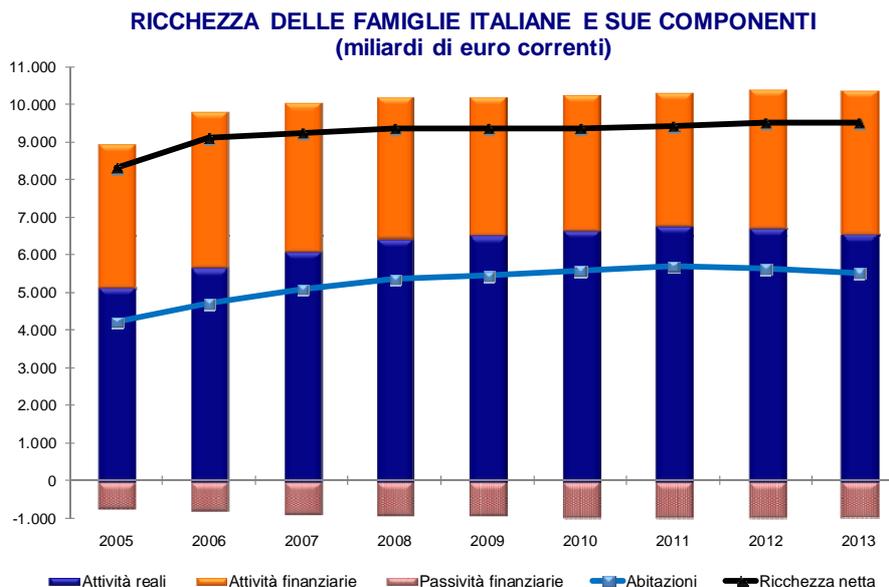


Elaborazione Ance su dati Eurostat

Elaborazione Ance su dati Eurostat

L' "appeal" della casa in proprietà per il nostro Paese è confermato anche dai dati di Banca d'Italia: nel 2013 la **ricchezza netta** delle famiglie è pari a circa 9.500 miliardi di euro. Le attività reali (abitazioni, terreni, fabbricati non residenziali, macchinari ed impianti) rappresentano il 63,2% (6.000) del totale delle attività, quelle finanziarie il restante 36,8% (3.500). **La ricchezza detenuta in abitazioni è pari a circa 5.500 miliardi di euro, e rappresenta, quindi, la parte più rilevante delle attività reali, con un peso che supera l'80%.**

Anche da un'analisi di lungo periodo si conferma che il "bene casa", nel periodo di crisi, ha sempre avuto un peso molto rilevante nelle scelte di portafoglio delle famiglie.



Stock abitativo vetusto

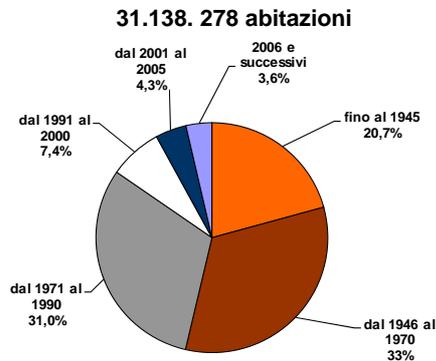
Le caratteristiche dello stock abitativo in Italia rappresentano un ulteriore elemento da considerare ai fini dell'analisi, soprattutto con riferimento ai possibili orientamenti futuri del mercato.

In Italia, secondo i dati del Censimento Istat della popolazione e delle abitazioni 2011, risultano **12.187.698 edifici adibiti ad uso residenziale per 31.208.161 abitazioni**.

Di queste una quota significativa (il **53,7%**), pari a circa **16,5 milioni di unità**, hanno **più di 40 anni** (essendo state costruite prima del 1970); un ulteriore **31% è stato edificato nel ventennio successivo (1971-1990) e il 7,4% nel periodo 1991-2000**. Tra il **2001 e il 2011** è stato edificato il restante **7,9%** del patrimonio abitativo.

Si tratta, pertanto, di un patrimonio edilizio vetusto e per una quota rilevante (circa il 70% dei fabbricati) costruito prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica (1974).

ABITAZIONI IN EDIFICI AD USO ABITATIVO (OCCUPATE E NON OCCUPATE) PER EPOCA DI COSTRUZIONE IN ITALIA
Composizione %



Elaborazione Ance su dati Istat – Censimento della popolazione e delle abitazioni, 2011

Il calo della nuova produzione abitativa e lo sviluppo della riqualificazione

Alla luce del quadro sopra descritto, la grande sfida che si pone oggi è questa: “rinnovare” il patrimonio edilizio esistente; la riqualificazione dovrà essere ispirata a una **nuova progettualità**: occorre far sì che le tematiche legate all’efficientamento siano affrontate con **interventi integrati, in grado di interessare contemporaneamente involucro edilizio ed impianti**, interventi preferibili dal punto di vista energetico, ambientale e anche economico.

Per questo è necessario puntare su **tipologie di intervento “complesse”, rendendole sempre più economicamente convenienti**. Ciò implica una attenta riflessione sugli strumenti incentivanti ad oggi vigenti.

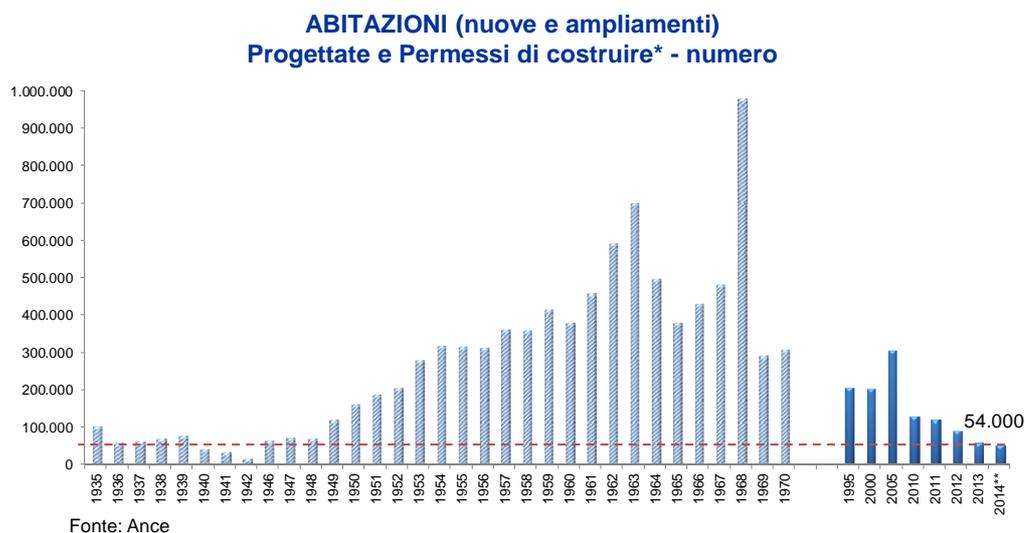
Al fine di **portare a compimento un progetto di vera e propria “rigenerazione” del tessuto urbano**, appare **indispensabile rendere permanente la detrazione fiscale del 65% per gli interventi di risparmio energetico**, attualmente applicabile solo fino al 31 dicembre 2016 o, quantomeno, stabilizzarla almeno fino al 2020.

In quest’ottica, appare, altresì, **necessario valutare l’opportunità di “rimodulare” il beneficio, in modo da premiare gli interventi di riqualificazione che consentano di ottenere i migliori risultati in termini di risparmio energetico ed economico**, ad esempio attraverso una differenziazione della percentuale e del limite di detrazione commisurata all’effettivo miglioramento conseguito.

La riqualificazione dell’esistente rappresenta senz’altro una enorme opportunità da cogliere. I dati Ance evidenziano che nel corso della crisi settoriale l’attività di riqualificazione delle abitazioni è l’unica a registrare un segno positivo (+19,1% tra il 2008 ed il 2015) a fronte di flessioni significative per tutti gli altri comparti di attività. Nel 2015 gli investimenti in manutenzione straordinaria residenziale sono giunti a rappresentare il 36,3% degli investimenti in costruzioni (nel 2007 era il 20%).

Di contro il comparto della nuova edilizia abitativa risulta essere il più colpito dalla crisi con una flessione del 61% tra il 2008 e il 2015. Tale dinamica riflette la drastica riduzione del numero dei permessi di costruire ritirati che si protrae ormai da quasi un decennio.

Dal picco del 2005 (305.706 abitazioni), il numero dei permessi ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti è infatti progressivamente diminuito, e, nel 2014, si stima che il numero di abitazioni concesse sia di circa 54.000 con una flessione complessiva dell'82,3%. Si tratta del livello più basso mai raggiunto se si escludono gli anni del secondo conflitto mondiale.



La ripresa del mercato immobiliare residenziale

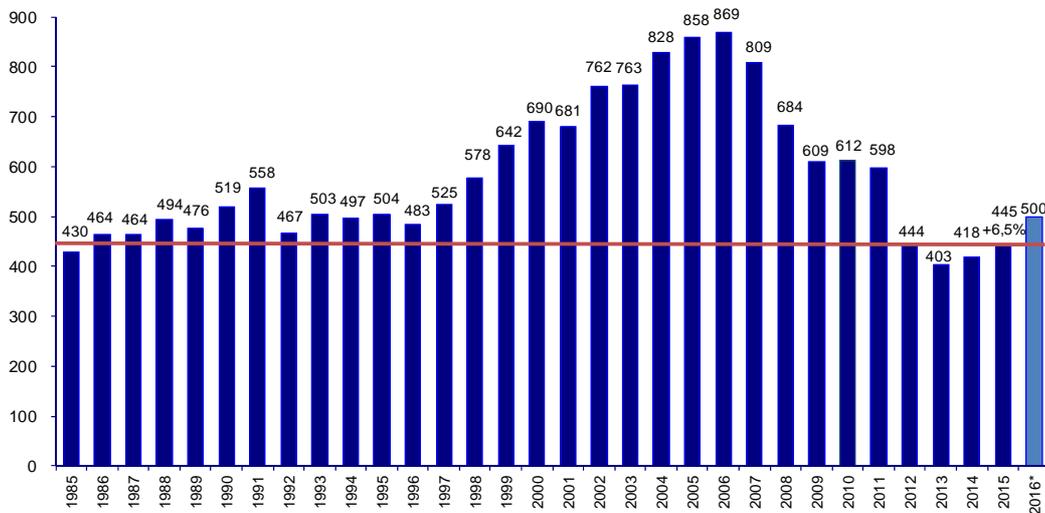
Il mercato immobiliare residenziale continua ad essere caratterizzato da una dinamica positiva. Il 2015 ha confermato le aspettative di ripresa delle compravendite, che si sono attestate, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate a **circa 445mila abitazioni, con un incremento del 6,5% rispetto all'anno precedente**. Un risultato positivo che va ad aggiungersi al già +3,6% del 2014 nel confronto con il 2013.

Anche i dati relativi al **primo trimestre 2016 confermano tale dinamica con un aumento del numero di abitazioni compravendute del 20,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**.

La previsione, formulata dall'Ance, per l'anno in corso è di circa 500mila compravendite di abitazioni, in ulteriore aumento rispetto all'anno precedente, anche in virtù delle misure di sostegno al mercato residenziale previste dalla legge di Stabilità 2016.

Questi dati evidenziano l'uscita dalla pesante crisi che aveva caratterizzato il mercato immobiliare residenziale per un settennio: tra il 2007 ed il 2013 il numero delle abitazioni compravendute si era più che dimezzato (-53,6%), passando da 869mila a 403mila del 2013.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Numero - migliaia



*Previsioni Ance
 Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA - Numero

	2013	Var. % 2013-2006	2014	2015	I Trim. 2016
Comuni capoluogo	132.122		141.874	152.004	40.102
Altri comuni delle province	271.002		275.650	292.632	75.032
Totale province	403.124		417.524	444.636	115.135
	<i>variazione % sull'anno precedente</i>		<i>variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>		
Comuni capoluogo	-6,6	-47,2	7,4	7,1	22,9
Altri comuni delle province	-10,5	-56,2	1,7	6,2	19,4
Totale province	-9,2	-53,6	3,6	6,5	20,6

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

L'aumento registrato nel primo trimestre di quest'anno (+20,6%) **coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo ed è esteso a tutte le aree geografiche**. Per i comuni capoluogo la performance è particolarmente positiva con una crescita del 22,9% rispetto allo stesso trimestre del 2015; anche nei comuni non capoluogo si rileva, nello stesso periodo, un aumento tendenziale del 19,4%.

Un ruolo particolarmente importante continua ad essere svolto dalle **otto maggiori città¹⁰** italiane, che hanno iniziato a mostrare i primi segnali positivi già dalla seconda metà del 2013, anticipando la ripresa del mercato.

¹⁰ L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

Nel primo trimestre 2016, le otto grandi città nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi relativi ai comuni capoluogo, risultano tutte in aumento e, in media, crescono del 20,7% in termini di abitazioni compravendute.

In particolare, il mercato immobiliare residenziale di **Milano** prosegue, il trend positivo in atto dal terzo trimestre 2013, con un ulteriore aumento tendenziale del **26% nel primo trimestre del 2016**.

Segnali particolarmente positivi si osservano nella città di **Torino** con un aumento del **37,2%** del numero di abitazioni compravendute. Seguono **Genova con +27,8%**, **Napoli con +22,8%**, **Firenze con +21,7%**, **Bologna con +19,3%**, **Roma con +12,5%** e **Palermo con +5,5%**.

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

Città	2015 (numero)	I Trim. 2016 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		
			2014	2015	I Trim. 2016
Roma	27.356	6.564	13,9	0,8	12,5
Milano	18.035	4.804	5,0	13,4	26,0
Torino	9.762	2.847	5,4	7,9	37,2
Genova	5.398	1.468	15,0	1,1	27,8
Napoli	5.733	1.584	-3,7	6,6	22,8
Palermo	4.392	1.084	4,0	13,0	5,5
Bologna	4.502	1.218	18,5	4,2	19,3
Firenze	4.127	1.063	13,3	8,9	21,7
Totale	79.305	20.632	9,2	6,0	20,7

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Disarticolando i dati a livello di **area geografica**, si osserva come le compravendite di abitazioni siano in crescita su tutto il territorio nazionale. L'aumento più significativo si osserva nel Nord, con un aumento nel primo trimestre 2016 del 24,1% su base annua, segue il Centro con +18,5% ed il Sud con +16%.

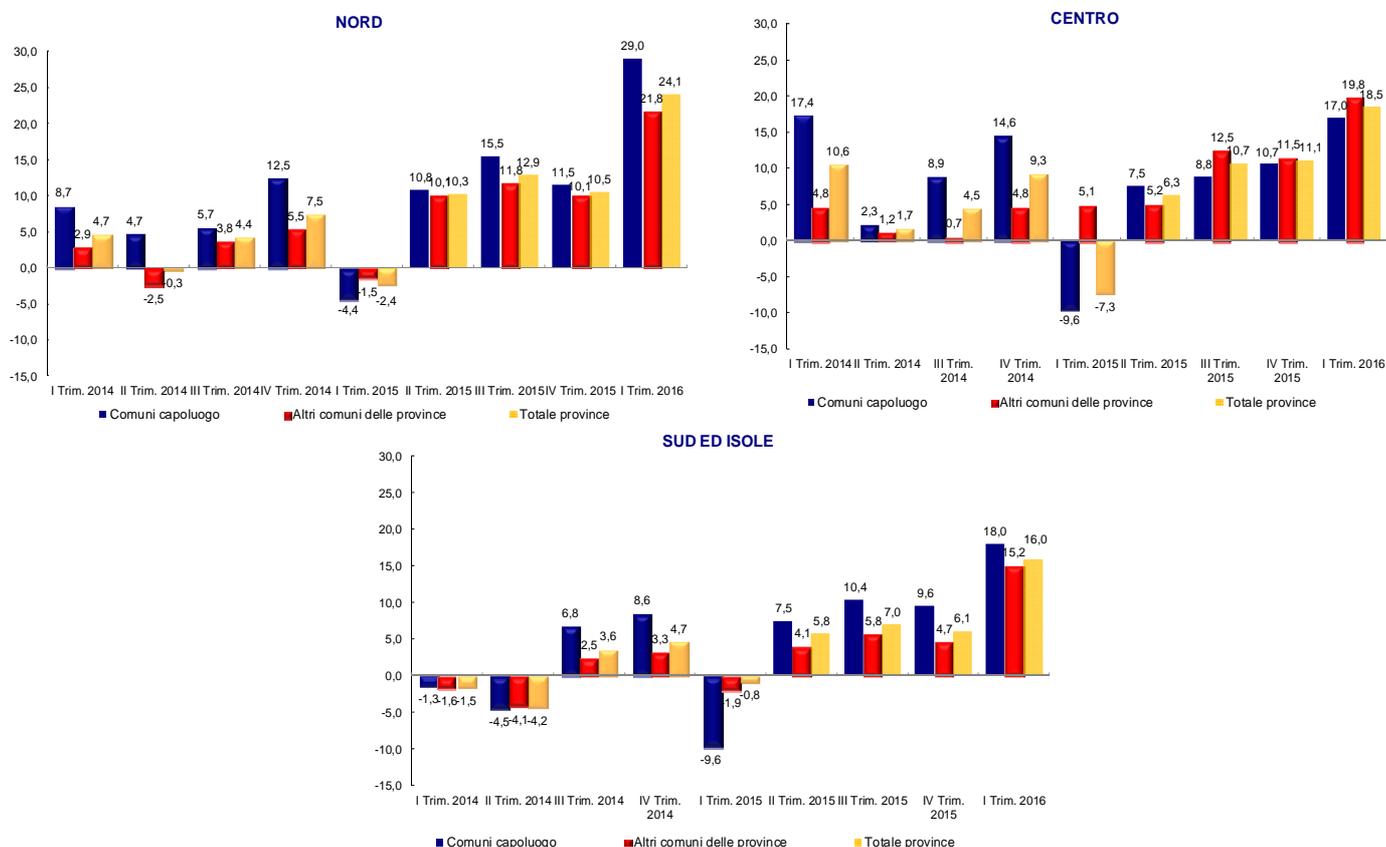
Nel Nord l'aumento complessivo (+24,1%) deriva da un significativo aumento del numero di abitazioni compravendute nei comuni capoluoghi (29%) e da un incremento del 21,8% negli altri comuni delle province.

La crescita rilevata nel Centro è da ascrivere sia ai comuni capoluogo che ai comuni non capoluogo con livelli di intensità differenti. I comuni capoluoghi registrano un aumento tendenziale del 17% nel primo trimestre 2016, lievemente inferiore alla variazione rilevata negli altri comuni delle province pari a +19,8%.

Nel Sud, la variazione positiva nel numero di abitazioni compravendute risulta dalla sintesi di una performance particolarmente positiva nei comuni capoluoghi (+18% rispetto

al primo trimestre 2016) e di un aumento più contenuto registrato nei comuni non capoluoghi (+15,2%).

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO - Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

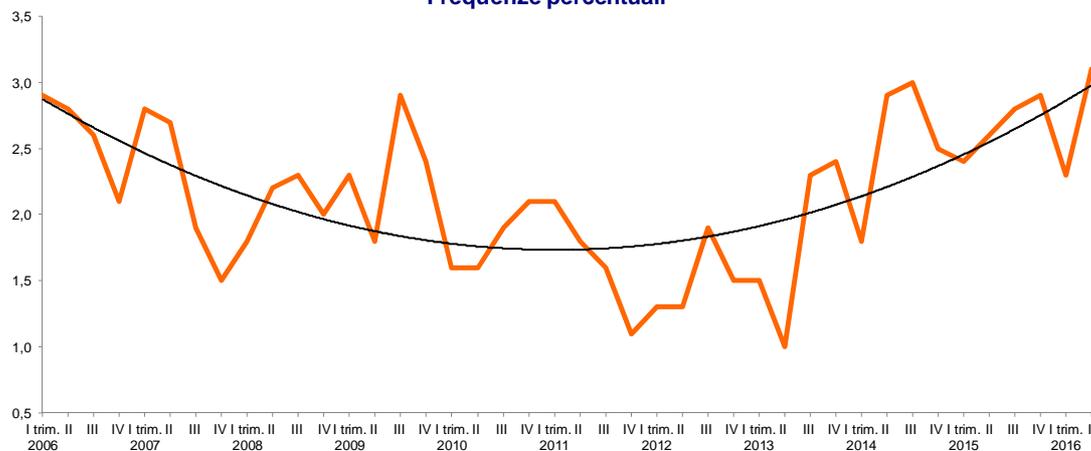


Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

L'interesse verso il bene casa è confermato anche dai dati Istat relativi alle **intenzioni di acquisto di abitazioni da parte delle famiglie**, che continuano a posizionarsi su dei livelli tra i più alti degli ultimi anni. La quota di famiglie che dichiarano di essere interessate all'acquisto di un'abitazione ad aprile 2016 è pari al 3,1%. Tale valore è significativamente più elevato rispetto al minimo registrato ad aprile 2013 (frequenza pari all'1%).

Benché si tratti di intenzioni, ovvero di un indicatore sensibile ai mutamenti del contesto di riferimento, appare comunque evidente la dinamica di crescita delle famiglie interessate all'acquisto di un'abitazione a partire dal secondo trimestre 2013.

**INTENZIONI DI ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DA PARTE DELLE FAMIGLIE
(CERTAMENTE E/O PROBABILMENTE SÌ)
Frequenze percentuali**



Elaborazione Ance su dati Istat

Questi dati testimoniano l'inizio del soddisfacimento di quella «**domanda repressa**» - per utilizzare una definizione di Mario Draghi - tipica dei periodi di recessione. La domanda repressa si osserva spesso in relazione ai beni durevoli immediatamente dopo una recessione, durante la quale i consumatori differiscono gli acquisti a causa dell'incertezza del quadro economico. Quanto più a lungo le famiglie rimandano gli acquisti di beni durevoli, tanto più forti saranno sia il desiderio sia la necessità di sostituirli una volta avviata la ripresa. Pertanto, la domanda repressa potrebbe imprimere una spinta alla ripresa economica subito dopo una forte crisi economica.

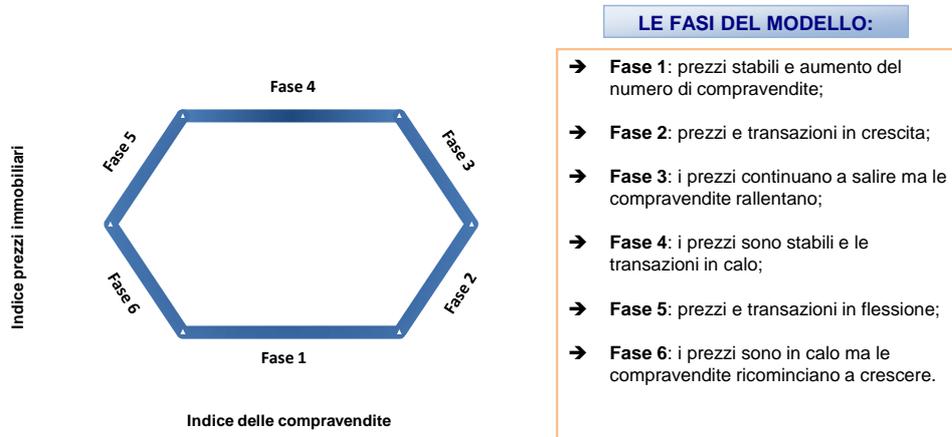
La rinnovata dinamica positiva del mercato immobiliare proseguirà anche nel medio periodo. Secondo quanto riportato nell'ultima inchiesta trimestrale condotta a gennaio di quest'anno da Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa e l'Agenzia delle Entrate presso un campione di oltre 1.400 agenti immobiliari, le prospettive nel medio periodo del mercato immobiliare, ovvero per i prossimi due anni, risultano nettamente più positive rispetto alle precedenti indagini. La percentuale degli agenti immobiliari che vedono migliorare la situazione passa dal 44,2% di ottobre dello scorso anno al 55,9% di gennaio 2016, a fronte di un calo di coloro che propendono per un peggioramento: la percentuale scende dal 22,4% di ottobre 2015 al 10,5% di gennaio di quest'anno.

Compravendite e prezzi delle abitazioni: il modello dell'esagono

Una chiave di lettura sintetica dell'attuale fase del mercato immobiliare (ripresa delle compravendite – riduzione dei prezzi delle abitazioni) e della sua possibile evoluzione può essere rappresentata dal "Modello dell'esagono". Si tratta di uno dei modelli più conosciuti in ambito immobiliare, detto anche "a nido d'ape", che mette in relazione il numero delle compravendite con il prezzo medio delle abitazioni.

Il modello suddivide il ciclo immobiliare in sei fasi, l'una conseguente l'altra, incrociando le variazioni dei prezzi delle abitazioni e le transazioni.

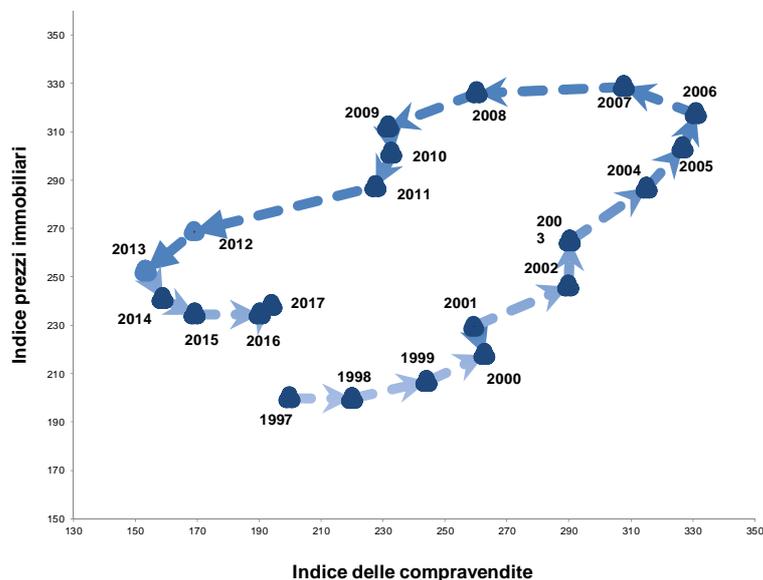
Il modello dell'esagono



Seguendo le linee di questa teoria, è stata sviluppata un'analisi osservando gli andamenti dei prezzi medi e del numero di transazioni di abitazioni a partire dal 1997. Leggendo congiuntamente questi andamenti sul grafico prezzi/transazioni è possibile distinguere le fasi della teoria del ciclo a nido d'ape.

Il primo periodo, che si estende fino al 2006, è caratterizzato da un'evidente espansione del mercato sia in termini di abitazioni compravendute che nei prezzi. E' la fase di un mercato in crescita, nel quale la domanda è molto sostenuta ed incontra le aspettative dell'offerta.

Il modello dell'esagono e l'attuale fase del ciclo immobiliare



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Nomisma

Segue, a partire dal 2007, una breve seconda fase con l'inizio della contrazione delle compravendite abitative accompagnata da prezzi che, seppure ancora in rialzo, rallentano la crescita. Il contesto economico cambia; è la fase in cui principalmente le diffi-

coltà di accesso al credito e prezzi elevati (soprattutto nelle grandi città) inducono una contrazione della domanda che non riesce a soddisfare le richieste dell'offerta (venditori).

Dal 2008 al proseguimento del calo sostanziale delle transazioni si associa anche una lieve ma continua diminuzione dei prezzi delle abitazioni. La crisi comincia ad avere i suoi effetti sulla disponibilità economica delle famiglie e domanda ed offerta preferiscono attendere una migliore comprensione del futuro economico per effettuare nuove scelte.

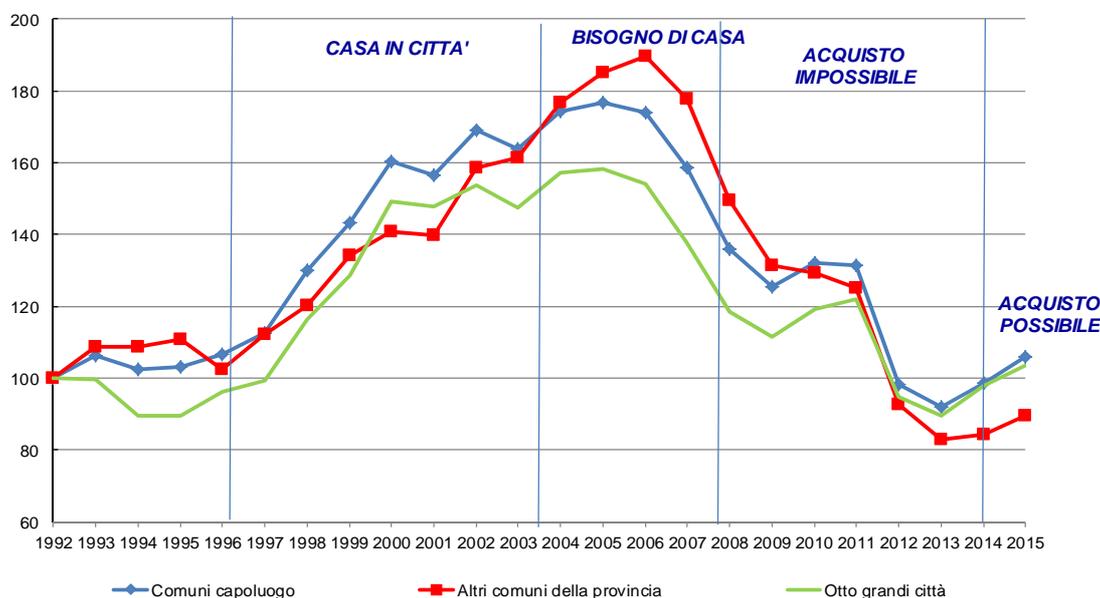
A partire dal 2014, il mercato immobiliare residenziale sta vivendo la fase 6 del ciclo del nido d'ape, nella quale, anche per effetto della riduzione dei prezzi, le compravendite di abitazioni hanno ricominciato a crescere. L'evoluzione allo step successivo fase 1 prefigura un mercato caratterizzato sempre da una dinamica crescente delle compravendite in un regime, a differenza della fase precedente, di prezzi che tendono a stabilizzarsi.

Verso "l'acquisto possibile"

Nel 2014, come detto in precedenza, si sono osservati i primi segnali positivi sul mercato immobiliare residenziale italiano che si sono ulteriormente rafforzati nel 2015, con un aumento di abitazioni compravendute del 6,5% su base annua.

Sulla ripresa del mercato un ruolo importante è stato svolto dalle otto grandi città (che rappresentano oltre la metà degli scambi che avvengono nelle città capoluogo) che hanno anticipato la rinnovata crescita delle transazioni residenziali, trainando di fatto la ripresa delle compravendite residenziali.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
n.i. 1992=100



Elaborazione Ance su dati Ministero dell'Interno e Agenzia delle Entrate

Per valutare l'attuale fase del mercato in un contesto di lungo periodo ci si è basati sull'analisi storica delle compravendite residenziali tentando un raffronto con la crisi precedente del 1992. In quel periodo il mercato immobiliare residenziale era stato ca-

ratterizzato da una contrazione degli scambi di circa il 15% sia nei comuni capoluogo che negli altri comuni della provincia.

L'analisi della serie storica dell'andamento delle compravendite in Italia può essere effettuata individuando quattro diversi periodi: il primo, dal 1992 al 1996, durante il quale la crisi valutaria ha provocato importanti problemi finanziari alle famiglie e ha aumentato sensibilmente i tassi d'interesse, è stato caratterizzato da un andamento del mercato immobiliare piuttosto negativo.

Dal 1996 al 2003 sono aumentate le compravendite nelle grandi città, spinte anche da una riduzione dei prezzi delle abitazioni: -24,8% in termini reali tra il 1992 ed il 1998 nelle 13 aree metropolitane. Questo contesto, associato all'espansione del mercato del credito, ha spinto le famiglie italiane a posizionare la propria domanda immobiliare nei grandi centri urbani (**Casa in città**).

Nel periodo successivo (dal 2004 al 2006) le compravendite avvenute negli altri comuni della provincia registrano una significativa accelerazione. Sono gli anni nei quali viene raggiunto il livello massimo di abitazioni compravendute, fortemente concentrato negli altri comuni della provincia, per effetto, principalmente, del livello elevato dei prezzi delle abitazioni raggiunto nelle aree metropolitane, che ha spinto sempre maggiori fasce di popolazione a collocarsi a ridosso della cintura urbana, che si è resa protagonista di un'intensa urbanizzazione del territorio (**Bisogno di casa**).

Dal 2007 al 2013, con lo scoppio della crisi internazionale, la stretta dei mutui nei confronti delle famiglie e le incertezze sul mercato immobiliare hanno contribuito ad una decisa riduzione del numero di compravendite (**Acquisto impossibile**).

Nel 2014 si osservano i primi segnali di ripresa, sia sul mercato immobiliare residenziale, che su quello del credito. Il numero di abitazioni compravendute manifesta un aumento del 3,6% ed i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un aumento del 13%. I dati relativi al 2015 confermano tale dinamica, con un ulteriore aumento del 6,5% nel numero di abitazioni acquistate accanto ad un significativo aumento nell'erogazione dei mutui del 70,6% su base annua. In questo contesto, basso livello dei tassi di interesse e riduzione dei prezzi delle case (le grandi città dal picco dei prezzi raggiunto nel primo semestre 2008, hanno visto una riduzione dei prezzi delle abitazioni pari al 22,2% in termini nominali e al 29,1% in termini reali) stanno contribuendo a indirizzare il mercato della casa verso l'uscita dalla crisi più lunga che abbia mai vissuto (**Acquisto possibile**).

Cresce il potere d'acquisto delle famiglie nei confronti delle abitazioni

La ripresa delle compravendite di abitazioni si verifica in contesto di mercato caratterizzato da un significativo aumento dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di una casa, da una diminuzione significativa dei prezzi delle abitazioni e da una riduzione dei tassi di interesse dei mutui.

Partendo da questi presupposti è importante capire se, con l'attuale reddito disponibile, le famiglie riescono ad affrontare, oggi meglio che in passato, l'acquisto di un'abitazione e sostenere l'onere di un mutuo.

A questo fine si utilizzano alcuni indicatori mirati a confrontare nel tempo le **annualità di reddito** necessarie alle famiglie per l'acquisto di una casa ed a misurare la capacità di **indebitamento delle famiglie**, calcolata ponendo a confronto la dinamica dei redditi familiari, i prezzi delle abitazioni e i tassi di interesse di riferimento per l'erogazione del mutuo.

Nel dettaglio, le variabili prese a riferimento per le simulazioni sono le seguenti: il reddito medio disponibile delle famiglie italiane al netto di imposte e contributi calcolato sui dati Istat, i prezzi medi delle abitazioni (nuove o ristrutturate e usate) nelle tredici aree urbane elaborati da Nomisma ed i tassi di interesse per l'acquisto di un'abitazione variabile dopo i dieci anni di fonte Banca d'Italia.

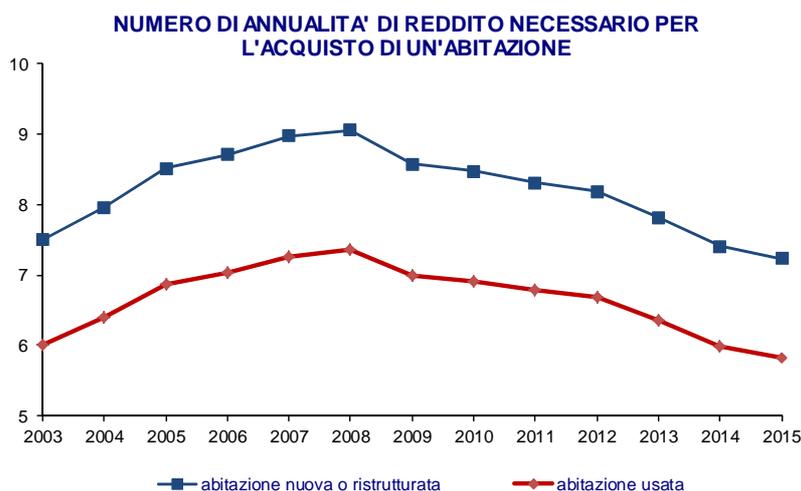
In diminuzione il numero di annualità di reddito necessario per l'acquisto dell'abitazione

I redditi medi familiari, valutati al netto di imposte e contributi, aumentano, in termini nominali, dell'11,8% tra il 2003 ed il 2008 e diminuiscono dello 0,9% nel periodo 2008-2015.

Negli analoghi periodi i prezzi medi delle abitazioni nuove o ristrutturate crescono del 35% (2003-2008) e scendono del 20,9% nel periodo successivo (2008-2015). Nel caso delle abitazioni usate le variazioni dei prezzi si attestano, rispettivamente, a +36,9% e a -21,7%.

La maggiore crescita dei prezzi medi rispetto ai redditi medi familiari ha prodotto fino al 2008 un aumento del numero di annualità di reddito necessario per l'acquisto di un'abitazione. Viceversa, nel periodo successivo al 2008, il calo dei prezzi più sostenuto rispetto a quello del reddito disponibile, ha portato un miglioramento del potere di acquisto delle famiglie nei confronti dell'abitazione.

Come mostrano la tabella ed il grafico seguenti l'intensità dello sforzo finanziario delle famiglie, costruito rapportando il prezzo medio di un'abitazione (si è ipotizzato un taglio medio di 90 mq) al reddito medio familiare dell'anno, in assenza di ricorso al mutuo, cresce fino al 2008 (9 annualità di reddito per l'acquisto di un'abitazione nuova o ristrutturata e 7,4 per un'abitazione usata), per poi diminuire progressivamente fino alle 7,2 annualità di reddito per l'acquisto di un'abitazione nuova o ristrutturata ed a 5,8 per un'abitazione usata, nel 2015.



Elaborazione Ance su dati Istat e Nomisma

EVOLUZIONE DEL REDDITO MEDIO FAMILIARE, DEI PREZZI MEDI DELLE ABITAZIONI NELLE GRANDI AREE URBANE E DELLE ANNUALITA' DI REDDITO NECESSARIE PER L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE					
Anni	Reddito annuo disponibile familiare unitario	Prezzo medio per l'acquisto di una abitazione di 90 mq nelle 13 grandi aree urbane		Annualità di reddito necessarie per acquisto senza mutuo	
		<i>nuova o ristrutturata</i>	<i>usata</i>	abitazione nuova o ristrutturata	abitazione usata
		valori in euro			
2003	26.919	201.741	161.845	7,5	6,0
2004	27.857	221.864	178.409	8,0	6,4
2005	28.020	238.457	192.417	8,5	6,9
2006	29.144	253.844	204.895	8,7	7,0
2007	29.708	266.722	215.814	9,0	7,3
2008	30.090	272.413	221.588	9,1	7,4
2009	30.502	261.478	213.266	8,6	7,0
2010	30.220	255.954	208.565	8,5	6,9
2011	30.236	251.291	205.046	8,3	6,8
2012	29.579	242.165	197.410	8,2	6,7
2013	29.473	230.343	187.048	7,8	6,3
2014	29.837	221.000	178.578	7,4	6,0
2015(*)	29.797	215.582	173.466	7,2	5,8

(*) Stima
Elaborazione Ance su dati Istat e Nomisma

Migliora la capacità di indebitamento delle famiglie

Il confronto tra la dinamica dei redditi familiari e dei prezzi delle abitazioni diventa più interessante se si tiene conto anche dell'evoluzione della capacità di indebitamento delle famiglie e quindi dell'andamento dei tassi di interesse sui mutui.

Nell'**ipotesi** che l'acquisto di un'abitazione avvenga in parte con l'accensione di un mutuo, si adotta la **convenzione che ritiene sostenibile una rata di mutuo non superiore al 30% del reddito familiare** e che il suddetto prestito abbia una durata ventennale.

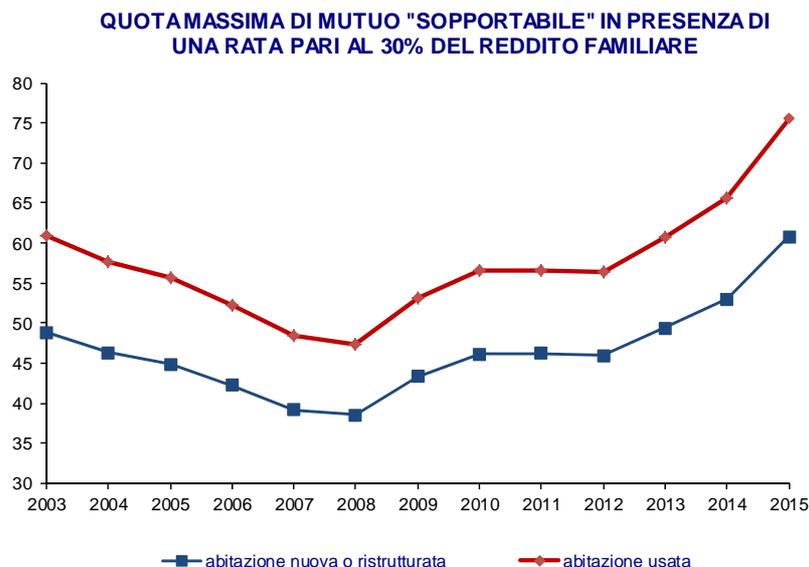
Individuato l'ammontare del mutuo attivabile, si è calcolato, per differenza, l'importo del prezzo dell'abitazione non coperto dal prestito e destinato, pertanto, ad essere corrisposto in contanti.

Dalla simulazione risulta che **nel 2008** (anno di picco dei prezzi delle abitazioni e tassi di interesse elevati), **impegnando il 30% del reddito familiare per il pagamento della rata di ammortamento, era possibile contrarre un mutuo di ammontare pari al 38,6% del prezzo di acquisto di una abitazione nuova o ristrutturata** ed era necessario disporre di risorse liquide per il 61,5%. Nel caso di acquisto di **un'abitazione usata** la percentuale di mutuo sopportabile è il 47,4% del prezzo di acquisto.

Negli anni successivi al 2008, la flessione dei prezzi degli immobili abitativi superiore a quella dei redditi familiari ed il contenimento dei tassi dei mutui, portano ad un ridimensionamento degli oneri di acquisto in rapporto al reddito. **Nel 2015** il mutuo attivabile con una rata sostenibile (non superiore al 30% del reddito familiare) copre il **60,8%**

del prezzo dell'abitazione nuova o ristrutturata ed il 75,5% del prezzo per una abitazione usata.

L'elaborazione proposta evidenzia che il reddito medio familiare, nonostante la riduzione, non perde negli anni più recenti, grazie alla dinamica cedente dei prezzi e i contenuti tassi dei mutui, ulteriore potere di acquisto nei confronti dell'investimento in immobili abitativi.



Elaborazioni Ance su dati Istat, Nomisma e Banca d'Italia

INCIDENZA DEGLI ONERI DI ACQUISTO DI UNA ABITAZIONE NELLE GRANDI AREE URBANE SUL REDDITO FAMILIARE				
Anni	Acquisto di una abitazione con accollo del mutuo di rata pari al 30% del reddito			
	abitazione nuova o ristrutturata		abitazione usata	
	modalità di finanziamento (in % del prezzo dell'abitazione)		modalità di finanziamento (in % del prezzo dell'abitazione)	
	quota mutuo	quota contanti	quota mutuo	quota contanti
2003	48,9	51,1	60,9	39,1
2004	46,3	53,7	57,6	42,4
2005	44,9	55,1	55,6	44,4
2006	42,2	57,8	52,3	47,7
2007	39,1	60,9	48,4	51,6
2008	38,6	61,4	47,4	52,6
2009	43,4	56,6	53,2	46,8
2010	46,2	53,8	56,6	43,4
2011	46,2	53,8	56,7	43,3
2012	45,9	54,1	56,3	43,7
2013	49,4	50,6	60,8	39,2
2014	53,0	47,0	65,6	34,4
2015	60,8	39,2	75,6	24,4

Elaborazioni Ance su dati Istat, Nomisma e Banca d'Italia

L'evoluzione dell'offerta per una industrializzazione del sistema delle costruzioni

Sono ormai sette anni che i finanziamenti bancari per intraprendere nuovi investimenti nel campo immobiliare sono in diminuzione.

Nel 2015 le erogazioni di nuovi mutui per investimenti residenziali sono ancora diminuiti rispetto al 2014, -10,6%.

La riduzione dei finanziamenti a cui si è assistito nel **settore residenziale** è stato fortissima, basti pensare che si è passati dai 31,5 miliardi di euro erogati nel 2007 a circa 9 miliardi erogati sia nel 2014 che nel 2015, una diminuzione di oltre il 70%.

Per quanto riguarda, invece, **il settore non residenziale** dal 2014 le erogazioni per investimenti sono tornate ad aumentare (+6,7% rispetto al 2013), trend confermato anche nel 2015, durante il quale la variazione è stata del +67,3% rispetto all'anno precedente.

Anche in questo caso, la caduta registrata tra il 2007 e il 2013 è stata netta: si è infatti passati dai 21 miliardi di euro erogati nel 2007 a quasi 6 miliardi di euro erogati nel 2014.

Strumenti per la capitalizzazione

Uno degli scogli per l'accesso al credito delle imprese è la sotto-patrimonializzazione: la marcata differenza tra il capitale sociale dell'impresa e l'indebitamento accumulato rende molte aziende non finanziabili a causa dei limiti imposti da Basilea 3 e dall'Eba.

Oggi sul mercato del credito, gli Istituti sono disponibili a finanziare nuove operazioni di sviluppo coprendo, al massimo, il **70-75% delle spese in conto capitale** (capex), escludendo il costo dell'area.



Per le imprese di promozione immobiliare è vitale riuscire a coprire il gap tra il fabbisogno finanziario e il credito erogato dalla banca.

Nel seguito, sono illustrati due strumenti che possono favorire la capitalizzazione delle imprese di costruzioni. Il primo riguarda un progetto al quale il Mise sta già lavorando, il secondo è una proposta Ance per favorire l'afflusso di capitali privati nelle società di costruzioni.

Nuovo strumento MISE per la capitalizzazione delle imprese

Il MISE sta sviluppando un nuovo strumento finanziario (dotazione iniziale del progetto-pilota: **50 milioni di euro**) finalizzato alla **capitalizzazione delle imprese**.

Il funzionamento dello strumento dovrebbe essere il seguente: l'impresa, una volta deliberato l'aumento del capitale sociale, potrà chiedere alla banca un finanziamento di importo pari a quello oggetto della delibera di aumento del patrimonio. Se l'istituto di

credito valuta positivamente la domanda, si potrà richiedere il cofinanziamento pubblico.

In pratica, l'impresa, sin da subito, avrà a disposizione una linea di credito (pari all'aumento di capitale deliberato) a medio-lunga scadenza (3-10 anni), di importo massimo di **2 milioni** di euro, finanziata al 50% dal Fondo (a tasso d'interesse pari allo 0%); l'altro 50% sarà erogato dalla banca a tassi di mercato.

La restituzione del prestito seguirà un piano d'ammortamento italiano (quote capitali costanti, rate decrescenti) e impegnerà l'impresa ad effettuare, contemporaneamente, aumenti di capitale di pari importo.

Si potranno, infatti, ottenere contemporaneamente due obiettivi: da una parte, ottenere finanza aggiuntiva per affrontare nuovi investimenti; dall'altra, intraprendere un percorso di crescita finanziaria che la renderà più solida nel futuro.

Il nuovo strumento per la capitalizzazione delle imprese può costituire un driver di crescita importantissimo, soprattutto per le operazioni di sviluppo immobiliare. Infatti, l'impresa potrebbe saturare il gap tra il fabbisogno finanziario e il credito erogato dalla banca (di solito, pari, o inferiore, al 50% dei costi) e l'equity dell'impresa (30%).

Proposta Ance per incentivare l'investimento dei privati in progetti di sviluppo immobiliare, rigenerazione urbana e housing sociale

L'Ance ha sviluppato una proposta normativa per un'**agevolazione fiscale a favore delle persone fisiche, che investono nel capitale di rischio di imprese impegnate in operazioni immobiliari** di rigenerazione urbana, di *housing* sociale e di sviluppo immobiliare.

In particolare, viene previsto per le persone fisiche, non esercenti attività d'impresa, l'applicazione di una **ritenuta del 12,50%** (anziché dell'attuale 26%) **sui dividendi percepiti** relativamente a partecipazioni non qualificate (ovvero partecipazioni al capitale inferiori al 5% in caso di società quotate o del 25% in caso di società non quotate).

Sempre per le persone fisiche, è prevista l'applicazione di una **imposta sostitutiva del 20%** (anziché l'aliquota marginale Irpef) sul 49,72% dei dividendi percepiti relativamente a partecipazioni qualificate (ovvero partecipazioni al capitale superiori al 5 per cento in caso di società quotate o del 25 per cento in caso di società non quotate).

La proposta permetterebbe alle imprese di costruzioni di reperire, sul mercato, nuove risorse sotto forma di *equity*, rendendo possibile il processo di patrimonializzazione.

Questa misura consentirebbe alle aziende del settore di poter accedere ai forme di finanza alternative (per esempio, fondi di *private debt*, *private equity*).

Forme alternative di finanziamento

In questi ultimi anni si sono affacciati, anche nel nostro mercato dei capitali, i fondi di *private debt*, soggetti in grado di rendere possibile la crescita, interna ed esterna, delle imprese, attraverso un accesso a capitali attraverso il circuito dello *shadow banking*.

I nuovi strumenti di debito introdotti in questi anni hanno determinato dei benefici per le imprese: diversificazione delle fonti di finanziamento, finanziamento di progetti a media-lunga scadenza, ottimizzazione della struttura finanziaria delle imprese (allunga-

mento delle scadenze del debito), oltretché l'opportunità di farsi conoscere alla comunità finanziaria.

Le costruzioni hanno potuto beneficiare in modo molto marginale di queste opportunità. Verso il settore edile e quello immobiliare si nota una netta chiusura da parte di questi investitori: alla fine del 2014¹¹, su 13 fondi di *private debt* italiani e stranieri, 11 escludono le società immobiliari mentre solo 4 dichiarano di voler investire in infrastrutture e trasporti.

Per quanto riguarda, per esempio, i **minibond**, i risultati dei collocamenti sono altrettanto chiari: secondo l'Osservatorio italiano mini-bond del Politecnico di Milano, su un campione di 145 imprese che hanno fatto ricorso ai minibond nel 2015, solo il 6% (9 aziende in tutto) è rappresentato da imprese di costruzioni.

Le principali cause ostative alla diffusione di questa tipologia di strumento possono essere ricercate, oltre che nella citata rischiosità, nella dimensione piccola e media delle imprese edili che, non riuscendo a gestire internamente tale procedura e dovendosi rivolgere a professionisti esterni, devono sostenere costi elevati per l'emissione.

Dalla parte degli investitori, invece, si nota una mancanza di conoscenza del mercato delle costruzioni.

Proposta Ance: Minibond per le costruzioni

Per il *real estate* due potrebbero essere i **campi di applicazione** di questo strumento finanziario:

- **gli investimenti nel miglioramento energetico del patrimonio immobiliare nazionale**
- **gli interventi di riqualificazione urbana (oltre, naturalmente, le operazioni di sviluppo immobiliare).**

Per le operazioni di *retrofitting* degli immobili, il profilo rischio-rendimento di questi interventi è ragionevolmente contenuto e il tempo di rientro è mediamente compreso tra i 7 e i 10 anni, due caratteristiche che potrebbero incontrare il favore degli investitori.

L'altro campo in cui questi titoli potrebbero essere emessi è la riqualificazione dei centri urbani, un'attività senza dubbio con un profilo di rischio più complesso da valutare ma che potrebbero avere un ritorno molto elevato, anche in termini sociali.

Con il varo del nuovo sistema di valutazione del merito di credito, il **Fondo di Garanzia può costituire un punto di riferimento importante per le imprese che vogliono emettere titoli, soprattutto per quei settori, come le costruzioni, che maggiormente hanno subito il *credit crunch*.**

Ma è altrettanto importante la sinergia che il Fondo potrà creare con altri soggetti attivi sul territorio.

Per esempio, alcune Regioni, come la Lombardia, hanno sviluppato dei progetti finalizzati a facilitare la diversificazione delle fonti finanziarie a disposizione delle imprese.

Finlombarda ha varato da poco un plafond (**120 milioni di euro**) finalizzato ad assistere le imprese lombarde nelle fasi di emissione dei minibond: la finanziaria regionale è disponibile ad acquistare una parte dei titoli emessi (sino ad massimo del 40% dell'importo delle obbligazioni proposte in emissione da una singola impresa, a condi-

¹¹ AIFI – Associazione Italiana del Private Equity e Venture Capital – “AIFI presenta: gli operatori del *Private Debt*” – ottobre 2014

zione che il soggetto emittente sia in grado di raccogliere impegni di sottoscrizione sulla parte rimanente, direttamente o indirettamente) e a rimborsare una parte delle spese legate alla quotazione dei titoli. L'intervento di Finlombarda è, comunque, condizionato dall'analisi del rating sul soggetto emittente, in base ad alcuni parametri economico-finanziari.

- **Sarebbe importante che tra Finlombarda e il Fondo di garanzia si creasse una collaborazione in modo che le imprese che incontrano maggiori difficoltà nell'emissione, come quelle del sistema delle costruzioni, vengano accompagnate sui mercati per rendere possibile una vera e propria diversificazione delle fonti di finanziamento.**
- Sarebbe importante, inoltre, valutare la **possibilità di estendere questa esperienza anche ad altre Regioni italiane, facendo anche leva sulle risorse europee.**

Box - Il Crowdfunding per il real estate

Cos'è il Crowdfunding

Il *crowdfunding* è una raccolta fondi, attuata normalmente online, grazie alla quale un gruppo di individui, contribuendo individualmente, secondo le proprie possibilità, rende possibile il finanziamento di progetti e/o iniziative di persone e di organizzazioni.

Uno dei principali meriti del crowdfunding è di riuscire ad aggregare idee e persone per conseguire obiettivi progettuali condivisi.

Come si legge nel portale www.italiancrowdfunding.it, "la forza della dimensione sociale è la vera anima di questo grande strumento".

In controtendenza rispetto ai tradizionali canali di finanziamento, alle prese con grandi difficoltà nella valutazione equilibrata delle proposte progettuali, il crowdfunding parte dall'analisi e dalla condivisione dell'iniziativa. Oltre ai dati economico-finanziari, colui che propone il progetto ha come obiettivo principale quello di creare una comunità (crowd) attiva che condivida interessi ed esperienze grazie ai social media.

Questa comunità di individui, che si aggrega su piattaforme online in modo spontaneo, decide di contribuire finanziariamente ad un progetto o ad una iniziativa, supportandone la realizzazione.

Questa raccolta di fondi (funding) avviene "dal basso": è una moltitudine di soggetti che interviene, apportando risorse finanziarie, anche di modeste entità. Questo aspetto rimanda al concetto di micro finanza: l'agire comunitario realizza un accumulo di ricchezza tale da far decollare progetti che altrimenti sarebbero rimasti tali.

Accanto ai concetti di "crowd" e di "funding", il terzo elemento è il web: una piattaforma di crowdfunding è il luogo virtuale ove progettista e sostenitore possono incontrarsi, conoscersi e aggregare idee, emozioni, tramite la condivisione diretta di progetti, attività commerciali, eventi sociali e culturali. Le funzioni delle piattaforme applicative sono, quindi, diverse: consentire ai promotori di dialogare con la crowd, sviluppare e migliorare le idee progettuali, raccogliere fondi e adesioni.

I 5 modelli del Crowdfunding

In base alla classificazione delle diverse piattaforme, si possono individuare quattro tipi di crowdfunding:

Donation

Il modello Donation è largamente utilizzato da enti ed organizzazioni no-profit che si rivolgono al web per ottenere un sostegno economico per una causa sociale, etica o filantropica. Il donatore, in tal caso, non ottiene alcuna ricompensa.

Reward

Il Reward Crowdfunding è il modello maggiormente diffuso, in Italia e nel mondo, grazie alla sua capacità di remunerare, seppure in maniera simbolica, il sostenitore (supporter) con ricompense emozionali o materiali normalmente di valore inferiore alla donazione. La declinazione di questo modello in settori fortemente creativi e sperimentali ha portato alla pratica del pre-selling: il promotore di un progetto potrà rivolgersi al web per ottenere il supporto finanziario necessario allo sviluppo, progettazione e produzione di un nuovo bene e/o servizio, offrendo come ricompensa il prodotto stesso, magari ad un prezzo inferiore rispetto al futuro prezzo di lancio.

Lending

L'evoluzione del Crowdfunding ha portato anche alla nascita del prestito tra privati, anche definito Peer-to-Peer Lending (o P2P Lending). Si tratta di un modello che consente a privati risparmiatori di prestare risorse monetarie a tassi di impiego ed utilizzo agevolati, senza dunque il ricorso ad intermediari tradizionali come le banche.

Equity

L'Equity Crowdfunding è l'ultima frontiera ed è la declinazione delle logiche del finanziamento dal basso al capitale d'impresa. In questo modello, le start-up e le PMI innovative, potranno rivolgersi alle folle per ottenere i capitali necessari all'avvio della loro attività imprenditoriale. In tal caso, il sostenitore-finanziatore acquisisce titoli partecipativi al capitale d'impresa.

Invoice trading

L'invoice trading riguarda la vendita da parte di un'impresa di una fattura vantata nei confronti di un'altra controparte privata. La fattura è collocata su di una piattaforma e, attraverso un'asta competitiva, viene aggiudicata ad un singolo investitore. L'impresa riceve immediatamente liquidità per un importo pari all'85-90% dell'importo e, al momento del pagamento dell'effetto, avviene il saldo, al netto della remunerazione che rimane all'investitore¹².

Forme di protezione del capitale investito

Sulla piattaforma italiancrowdfunding.it sono illustrate le forme di protezione per gli investitori in operazioni di lending crowdfunding.

Accanto ad un vero e proprio sistema di valutazione (rating) che le varie piattaforme operative stanno sviluppando, due sono le strategie per ridurre il rischio di insolvenza del progetto e, quindi, le perdite per l'investitore:

- spalmare l'ammontare del debito su una pluralità di investitori. In questo modo, anche la perdita attesa del singolo investitore è ridotta per l'ammontare effettivamente investito;
- creare un fondo di garanzia: generalmente le piattaforme di P2P lending costituiscono un fondo che viene alimentato dai debitori al momento della loro richiesta di finanziamento. Tali somme, saranno utilizzate nei casi in cui il debitore sia dichiarato inesigibile.

¹² Politecnico di Milano – School of Management – “Primo Osservatorio sul CrowdInvesting” – Giugno 2016

Esempi di piattaforme per il real estate

La rivista Wired ha illustrato le principali piattaforme estere di *crowdfunding* per il *real estate*. Una delle piattaforme *equity* più conosciute è Fundrise, specializzata in investimenti di medie dimensioni, che permettono un rapporto rischio-rendimento interessante. In base alle informazioni desunte dal sito, il rendimento medio distribuito lo scorso anno è stato del 13%; la contribuzione minima richiesta è di 1.000 dollari.

Mogul Realty Shares e iFinding sono altre due piattaforme americane che investono sia nell'abitativo che nel non residenziale (commerciali e industriali).

In Italia, stanno partendo alcune iniziative interessanti.

Wallrise è un “*marketplace*” in fase di lancio che si propone di connettere imprese di costruzioni (sviluppatori) in cerca di finanziamenti per progetti innovativi (Wired parla anche di investimenti nel campo della bioedilizia) e gli investitori.

Slowfunding offre la possibilità a proprietari di immobili di valorizzare i loro beni e sottoporli all'attenzione di microfinanziatori interessati a partecipare allo sviluppo di un progetto immobiliare. “La piattaforma nasce dal bisogno di salvaguardare e dar nuova vita ad un patrimonio di potenziale valore che oggi versa in stato di abbandono, attraverso l'unione di capitali provenienti da investitori che insieme possono acquistarlo e recuperarlo”. L'obiettivo è di concentrarsi su masserie, cascine o strutture localizzate in piccoli borghi o città d'arte. La piattaforma è di tipo *reward-based*, e può andare dalla possibilità di utilizzare i servizi alla parziale proprietà.

Esempi di piattaforme italiane per il *civic crowdfunding*

Il Comune di Bologna, insieme al Comitato per il restauro del Portico di San Luca e alla piattaforma GINGER – Gestione Idee Nuove e Geniali in Emilia Romagna, hanno lanciato “Un passo per San Luca”, il progetto di *civic crowdfunding* dedicato alla raccolta di fondi finalizzata al restauro del portico più lungo del mondo.

L'obiettivo dell'iniziativa è quella di raccogliere 300.000 euro per aprire due cantieri di restauro nelle arcate che necessitano degli interventi di manutenzione più urgenti.

Fino ad ora, i donatori sono stati 7.111, per una raccolta complessiva di 339.743 euro (grazie anche ad una contribuzione diretta del Comune), superiore all'obiettivo iniziale.

Il *civic crowdfunding* ben si sposa con iniziative che riguardano monumenti simbolo delle città, in cui la popolazione si riconosce e partecipa perché prova emozioni e suggestioni particolari.

Un altro esperimento in corso, riguarda il Comune di Milano che ha lanciato una piattaforma di *crowdfunding* *civic reward-based*, in collaborazione con la Piattaforma Eppela, per la realizzazione di progetti d'impresa ad alta vocazione sociale.

I progetti e le idee riguarderanno diversi settori: assistenza, accessibilità e connettività urbana (per esempio, rimozione delle barriere tangibili e intangibili per i soggetti con fragilità psico-fisiche, per gli anziani e per le famiglie), aumento della connettività e riduzione del *digital divide*, miglioramento della qualità della vita.

L'iniziativa, di natura sperimentale, avrà una durata prestabilita (20 mesi) da dicembre 2014 a luglio 2016.

Il Comune ha stanziato per questa iniziativa 430 milioni di euro.

I progetti inseriti nella piattaforma che riceveranno un finanziamento, attraverso il *crowdfunding*, pari ad almeno la metà dell'importo complessivo previsto, potranno beneficiare di un contributo del Comune per la restante parte non coperta, fino ad un importo massimo di 50.000 euro, per le sole spese di investimento, fino ad esaurimento delle risorse destinate a tale iniziativa.

Al Sud, invece, è presente la piattaforma Meridionale, ideata per lo sviluppo di progetti con finalità esclusivamente sociale nel Mezzogiorno. La piattaforma è costituita dal Banco di Napoli, dalla Fondazione di Comunità del Centro storico di Napoli e dall'Associazione LIVES.

DEMOGRAFIA E AREE URBANE

Popolazione residente in Italia: caratteristiche demografiche

Alla fine del 2015, i residenti in Italia sono pari a 60.655.551 individui, con una perdita di 130.061 abitanti rispetto al 31 dicembre 2014 (-0,2%); **è la prima volta, dopo la seconda guerra mondiale, che la popolazione diminuisce.**

Il calo riguarda esclusivamente la cittadinanza italiana (-141.777 residenti in meno), mentre la popolazione straniera continua ad aumentare (+11.716 unità nel 2015), seppure a ritmi decisamente meno intensi rispetto al passato. Infatti, il saldo migratorio netto nel 2015 risulta pari a circa 133mila unità, un quarto di quello conseguito nel 2007, massimo storico dei flussi migratori.

La popolazione straniera in Italia nel 2015, pari a 5.026.153 individui, **rappresenta l'8,3% dell'intera popolazione,** presentando una forte diversificazione territoriale che vede un'incidenza di più del 10% nelle circoscrizioni del Nord e del Centro, mentre è tra il 3% e il 4% nel Mezzogiorno.

Il dato più sconcertante è quello relativo al **saldo naturale, la differenza tra nati e morti, che nel 2015 è risultato negativo per quasi 162mila unità,** un picco mai raggiunto prima. La sfavorevole congiuntura economica sembra aggravare l'effetto della bassa natalità strutturale, rafforzato dall'uscita dall'età feconda delle generazioni più numerose.

Il saldo naturale risulta invece positivo per i cittadini stranieri, con quasi 66mila nati in più rispetto allo scorso anno, mentre per i residenti italiani il deficit è molto più ampio, pari a 227.390 nuovi nati in meno.

Nel 2015 i trasferimenti di residenza interni hanno coinvolto 1 milione e 284mila persone (circa 30mila unità in meno rispetto al 2014), secondo un percorso consolidato che va dal Sud al Centro-Nord ma decisamente rallentato dalla crisi che ha, invece, ha invece, alimentato un aumento delle **emigrazioni:** sono circa 100.000 gli italiani che, nel 2015, si sono trasferiti all'estero (+12,4%).

Un ulteriore aspetto da non sottovalutare riguarda **il processo di invecchiamento della popolazione residente.** Al 31 dicembre del 2015 **l'età media degli italiani è pari a 44,7 anni,** in aumento di 0,3 punti percentuali rispetto al 2014. Il progressivo aumento della popolazione investe tutte le regioni, anche se con intensità differenti.

La popolazione nelle aree urbane

L'analisi dell'urbanizzazione del territorio italiano, riportata nell'Annuario Statistico 2015 dell'Istat, segue la classificazione Eurostat che dal 2011 classifica i comuni secondo tre gradi di urbanizzazione – alta, media e bassa – ricorrendo ad un nuovo strumento basato sulla densità demografica e il numero di abitanti valutati entro griglie regolari con celle di un chilometro quadrato.

I dati Istat, riferiti al 2014, mostrano che il 68% circa dei comuni ricade nella classe di basso grado di urbanizzazione, area prevalentemente rurale, e rappresentano il 72,5% della superficie territoriale con una popolazione localizzata appena pari al 24,3%.

Nei comuni ad alta urbanizzazione che rappresentano il 3,4% del totale nazionale con una superficie pari al 4,8%, vive il 33,3% della popolazione italiana. Nel restante 28,7% dei comuni di grado medio di urbanizzazione, su un'estensione territoriale del 22,7%, si concentra il 42,4% della popolazione complessiva.

Il 70% dei comuni italiani ha una popolazione pari o inferiore a 5.000 abitanti, occupano il 55% del territorio e in essi risiede il 17% della popolazione. La concentrazione della popolazione nelle aree urbane più sviluppate conferma l'attrattività di tali centri, la cui influenza si estende ai territori limitrofi, in particolare nei comuni capoluogo più grandi.

I dati demografici di alcuni comuni capoluogo e dei comuni che costituiscono le rispettive cinture urbane, di primo e secondo livello, confermano tale attrattività.

Si deve anche rilevare che negli ultimi anni i flussi della residenzialità della popolazione hanno subito, nella maggioranza dei casi, una inversione. Nel periodo 2011-2014, infatti, la popolazione torna a redistribuirsi nei comuni capoluogo, con le eccezioni di Ancona, Palermo e Venezia, fenomeno, complice la crisi, indotto dalla riduzione del livello dei prezzi delle abitazioni che ne ha reso possibile l'acquisto in zone più centrali.

Diversamente, come già in passato evidenziato, tra il 2001 e il 2011, la tendenza generale è quella che vede crescere la popolazione della prima e seconda cintura, con una perdita di popolazione dei comuni capoluogo.

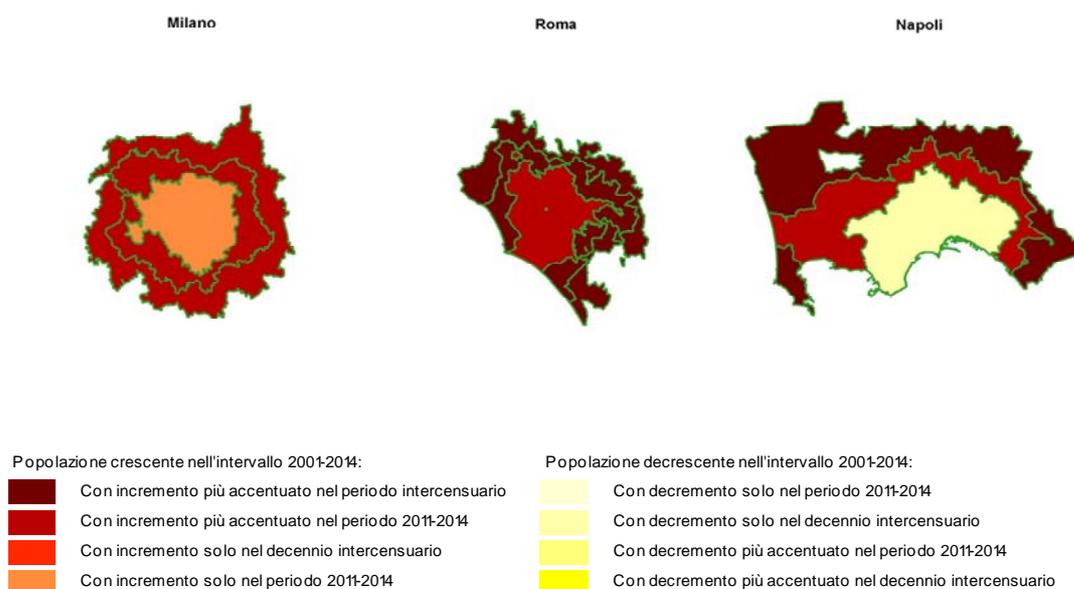
I comuni capoluogo più popolosi, Roma, Milano e Napoli registrano una grande dinamicità demografica, pur con tendenze e ampiezze diverse.

Roma presenta una popolazione in crescita sin dal 2001 in tutte e tre le aree analizzate e, nel periodo 2001-2014, registra l'incremento più elevato di popolazione tra i comuni capoluogo. A Milano torna a crescere, nel periodo 2011-2014, la popolazione del comune capoluogo, passando da un dato negativo di -1,1% nel periodo 2001-2011 ad un +7,7 negli anni 2014-2011. Infine, Napoli mostra un ritorno verso il comune capoluogo, anche se modesto (+1,7%), e un andamento positivo.

Tutti e tre i comuni vedono proseguire la crescita di popolazione nei comuni della I e II cintura.

Popolazione nelle cinture urbane dei primi tre grandi comuni

Variazioni percentuali 2014/2001, 2011/2001, 2014/2011 (a)



Fonte: Istat, Movimento e calcolo della popolazione residente annuale (R); Variazioni territoriali, denominazione dei comuni, calcolo delle superfici comunali (E)

(a) Le variazioni percentuali sono calcolate utilizzando le popolazioni residenti al 31 dicembre di ciascun anno. L'intervallo 2001-2014 è frazionato in due sottointervalli di diversa ampiezza: quello del decennio intercensuario 2001-2011 e quello successivo di durata triennale, 2011-2014.

COMUNI E POPOLAZIONE DI ALCUNI COMUNI CAPOLUOGO DI PROVINCIA PER CINTURA URBANA - Anni 2001, 2011 e 2014

COMUNI CAPOLUOGO	Comuni	Popolazione			Variazioni percentuali		Densità al 2014 (a)
		2001	2011	2014	2011/2001	2014/2011	
COMUNI CAPOLUOGO							
Ancona	1	100.507	100.497	101.518	..	1,0	813
Bari	1	316.532	315.933	327.361	-0,2	3,6	2.788
Bologna	1	371.217	371.337	386.181	..	4,0	2.742
Cagliari	1	164.249	149.883	154.478	-8,7	3,1	1.826
Catania	1	306.464	293.902	315.601	-4,1	7,4	1.726
Firenze	1	356.188	358.079	381.037	0,6	6,4	3.724
Genova	1	610.307	586.180	592.507	-4,0	1,1	2.466
Milano	1	1.256.211	1.242.123	1.337.155	-1,1	7,7	7.360
Napoli	1	1.004.500	962.003	978.399	-4,2	1,7	8.226
Palermo	1	686.722	657.561	678.492	-4,2	3,2	4.225
Reggio di Calabria	1	180.353	180.817	183.974	0,3	1,7	770
Roma	1	2.546.804	2.617.175	2.872.021	2,8	9,7	2.231
Torino	1	865.263	872.367	896.773	0,8	2,8	6.898
Trieste	1	209.520	202.123	205.413	-3,5	1,6	2.414
Venezia	1	271.073	261.362	264.579	-3,6	1,2	636
Verona	1	243.474	252.520	260.125	3,7	3,0	1.308
I CINTURA URBANA							
Ancona	8	77.950	85.266	86.913	9,4	1,9	364
Bari	10	244.507	253.779	256.024	3,8	0,9	580
Bologna	10	167.414	183.516	188.818	9,6	2,9	392
Cagliari	8	192.547	209.971	214.299	9,0	2,1	527
Catania	12	230.523	251.679	257.829	9,2	2,4	386
Firenze	6	186.726	194.496	199.654	4,2	2,7	661
Genova	16	65.483	66.330	65.730	1,3	-0,9	135
Milano	23	596.109	604.568	627.746	1,4	3,8	2.807
Napoli	14	537.747	545.329	553.392	1,4	1,5	4.402
Palermo	8	111.147	129.547	134.889	16,6	4,1	192
Reggio di Calabria	12	39.651	37.605	37.995	-5,2	1,0	135
Roma	29	541.617	690.941	745.214	27,6	7,9	632
Torino	14	372.252	408.578	414.686	9,8	1,5	1.461
Trieste	5	31.051	30.478	30.660	-1,8	0,6	241
Venezia	12	244.343	263.341	268.435	7,8	1,9	368
Verona	16	183.275	207.999	212.642	13,5	2,2	444
II CINTURA URBANA							
Ancona	9	119.011	126.424	126.681	6,2	0,2	302
Bari	15	328.564	343.833	346.797	4,6	0,9	230
Bologna (b)	14	140.146	165.212	189.866	17,9	14,9	168
Cagliari	13	65.657	72.776	80.099	10,8	10,1	73
Catania	26	399.082	417.929	425.377	4,7	1,8	203
Firenze	12	315.979	344.142	355.063	8,9	3,2	349
Genova	29	81.098	82.378	81.446	1,6	-1,1	102
Milano	24	414.190	437.008	611.025	5,5	39,8	1.831
Napoli	13	436.311	467.936	485.337	7,2	3,7	2.514
Palermo	25	261.287	283.532	290.074	8,5	2,3	201
Reggio di Calabria	7	29.788	29.148	29.214	-2,1	0,2	94
Roma	31	286.208	358.419	427.941	25,2	19,4	318
Torino	26	233.074	262.042	268.775	12,4	2,6	524
Trieste	2	27.803	28.482	29.543	2,4	3,7	632
Venezia	23	266.230	295.212	298.995	10,9	1,3	292
Verona	26	130.050	157.295	162.539	20,9	3,3	193

Fonte: Istat, Movimento e calcolo della popolazione residente annuale (R); Variazioni territoriali, denominazione dei comuni, calcolo delle superfici comunali (E); Basi territoriali per i Censimenti 2010-2011(R)

(a) La densità è data dal rapporto tra la popolazione residente e la superficie in km².

(b) a seguito dell'istituzione del nuovo comune di Valsamoggia, mediante fusione dei comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno, la seconda cintura urbana di Bologna ha subito un significativo incremento demografico.

Popolazione e famiglie, andamenti di lungo periodo

Nel periodo 2003 - 2015 (dati al 31 dicembre di ciascun anno) la popolazione italiana è cresciuta del 4,8%, e anche le famiglie hanno registrato un incremento del numero molto consistente, pari a +13% che, in termini quantitativi, corrispondono a quasi 3 milioni di nuove famiglie.

Un dinamismo, dunque, molto elevato del numero di famiglie ha caratterizzato questo periodo, con una forte crescita del numero delle famiglie, ad un ritmo superiore rispetto a quello registrato per la popolazione.

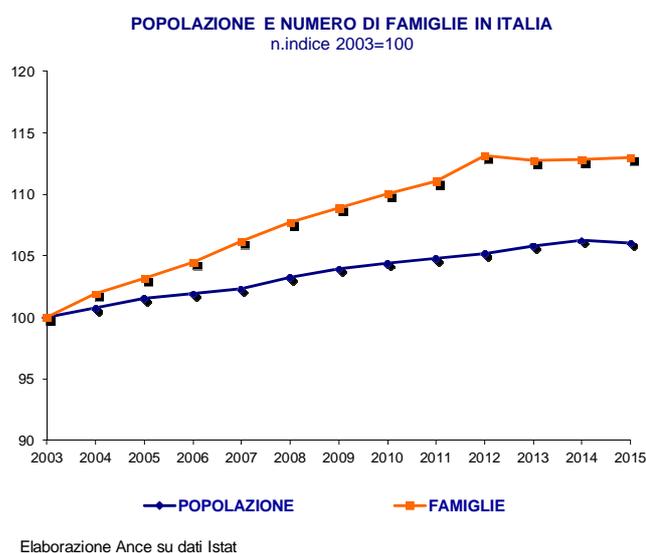
Andamento simile si rileva nel periodo intercensuario; il confronto tra i dati del Censimento 2011 e quelli del Censimento 2001 evidenzia, una crescita della popolazione del 4,3%, ed un aumento delle famiglie del 12,4%.

POPOLAZIONE RESIDENTE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA						
Anni	Popolazione al 1 gennaio di ciascun anno ricostruita dopo il censimento 2011			Famiglie al 31 dicembre di ogni anno		
	Numero	Var. %	Var. assoluta	Numero	Var. %	Var. assoluta
2003	57.200.167	0,4	201.287	22.876.102		649.987
2004	57.624.954	0,7	424.787	23.310.604	1,9	434.502
2005	58.064.702	0,8	439.748	23.600.370	1,2	289.766
2006	58.316.480	0,4	251.778	23.907.410	1,3	307.040
2007	58.540.226	0,4	223.746	24.282.485	1,6	375.075
2008	59.034.480	0,8	494.254	24.641.200	1,5	358.715
2009	59.449.257	0,7	414.777	24.905.042	1,1	263.842
2010	59.707.285	0,4	258.028	25.175.793	1,1	270.751
2011	59.951.959	0,4	244.674	25.405.663	0,9	229.870
2012	60.168.026	0,4	216.067	25.872.613	1,8	466.950
2013	60.510.218	0,6	342.192	25.791.690	-0,3	-80.923
2014	60.782.668	0,5	272.450	25.816.311	0,1	24.621
2015	60.795.612	0,02	12.944	25.853.547	0,1	37.236
2016	60.665.551	-0,2	-130.061			

Elaborazione Ance su dati Istat

Diversamente, a partire dal 2014, il numero di nuove famiglie ha subito un rallentamento, fenomeno che si è ripetuto nel 2015 (+0,1%), anche se occorre considerare il dato del 2012 (+466.950 unità).

Le nuove famiglie che si sono formate nel corso del 2015 sono pari a 37.236 unità.



Si deve rilevare che il dato delle famiglie registra un andamento "anomalo", con un forte incremento nel 2012 e una diminuzione nel 2013, a seguito delle operazioni di revisione delle anagrafi che fanno seguito allo svolgimento del Censimento.

Con riguardo alla popolazione, la diminuzione registrata nel 2015 appare ancora più preoccupante se la si confronta con le previsioni, prodotte nel 2011, dell'Istat: la differenza nel 2015 risulta di oltre un milione di residenti (60,7 milioni contro 61,8 milioni).

Lo scorso decennio è stato caratterizzato da cospicui flussi migratori verso l'Italia che hanno rappresentato il prevalente fattore demografico di crescita.

Questa tendenza si sta progressivamente attenuando.

L'elemento di sostanziale discontinuità degli ultimi anni è dunque rappresentato da una

parziale perdita di attrattività del Paese nei confronti dei migranti internazionali.

Al forte rallentamento delle entrate dall'estero devono aggiungersi, come detto, un aumento delle uscite e una forte riduzione delle nascite.

A livello territoriale, prendendo a riferimento il periodo 2006-2015, emerge che sia la popolazione residente, che il numero di famiglie hanno avuto una dinamica più espansiva nelle regioni del Centro e del Nord, mentre le regioni del Mezzogiorno sono quelle in cui il dinamismo demografico è stato molto meno intenso.

POPOLAZIONE RESIDENTE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA

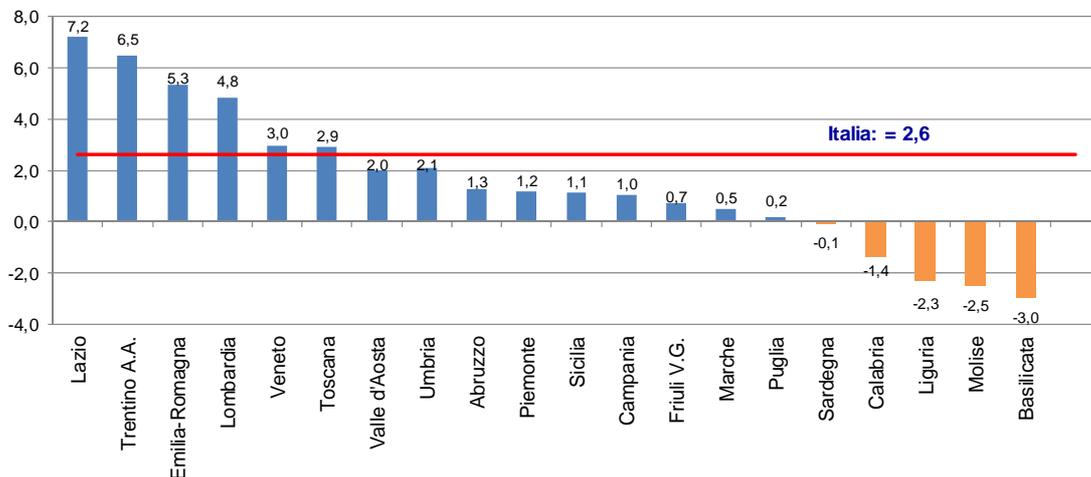
Regioni	Popolazione residente al 31 dicembre				Famiglie				Num. medio componenti famiglie		
	2006	2015	Var. %	Var. assoluta	2006	2015	Var. %	Var. assoluta	2006	2015	Var%
Centro	11.540.584	12.067.803	4,6	527.219	4.680.149	5.305.515	13,4	625.366	2,4	2,26	-5,8
Nord-Est	11.204.123	11.643.601	3,9	439.478	4.698.422	5.065.683	7,8	367.261	2,4	2,28	-5,0
Nord-Ovest	15.630.959	16.110.977	3,1	480.018	6.834.553	7.262.007	6,3	427.454	2,3	2,2	-4,3
Isole	6.676.304	6.732.399	0,8	56.095	2.583.922	2.748.279	6,4	164.357	2,6	2,44	-6,2
Sud	14.079.317	14.110.771	0,2	31.454	5.110.364	5.472.063	7,1	361.699	2,7	2,57	-4,8
Italia	59.131.287	60.665.551	2,6	1.534.264	23.907.410	25.853.547	8,1	1.946.137	2,5	2,33	-6,8

Elaborazione Ance su dati Istat

In particolare, l'andamento a livello regionale evidenzia tassi di crescita della popolazione superiori alla media nazionale (2,6%) in 6 regioni, tra le quali spicca il dato di Lazio (7,2%), Trentino Alto Adige (6,5%), Emilia Romagna (5,3%) e Lombardia (4,8%).

TASSI DI VARIAZIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA

Var. % 2015/2006



Elaborazione Ance su dati Istat

A spiegazione dell'aumento del numero di famiglie, si devono tenere presenti i profondi cambiamenti, sociali e demografici: il numero medio dei componenti passa da 2,6 nel 2001 a 2,33 nel 2015. Le famiglie si rimodellano e sono sempre più piccole, rafforzandosi i fenomeni avviatisi già a partire dagli anni Settanta.

LA TIPOLOGIA DI FAMIGLIE IN ITALIA
Censimenti 2001 e 2011

	2001		2011		Var % 2011/2001
	Numero	Comp. %	Numero	Comp. %	
Famiglia senza nuclei	5.981.882	27,4	8.319.826	33,8	39,1
<i>Famiglie unipersonali</i>	5.427.621	24,9	7.667.305	31,2	41,3
Non in coabitazione	5.296.881	24,3	7.177.537	29,2	35,5
<i>Altre famiglie</i>	554.261	2,5	652.521	2,7	17,7
Famiglie con un solo nucleo	15.532.005	71,2	15.941.550	64,8	2,6
<i>Senza altre persone residenti</i>	14.520.830	66,6	14.879.765	60,5	2,5
Coppie senza figli	4.240.413	19,4	4.628.991	18,8	9,2
Coppie con figli	8.524.205	39,1	8.062.226	32,8	-5,4
Madre con figli	1.456.627	6,7	1.813.949	7,4	24,5
Padre con figli	299.585	1,4	374.599	1,5	25,0
<i>Con altre persone residenti</i>	1.011.175	4,6	1.061.785	4,3	5,0
Coppie senza figli	289.375	1,3	339.692	1,4	17,4
Coppie con figli	536.814	2,5	470.891	1,9	-12,3
Madre con figli	144.589	0,7	189.748	0,8	31,2
Padre con figli	40.397	0,2	61.454	0,2	52,1
Famiglie con due o più nuclei	296.789	1,4	350.390	1,4	18,1
TOTALE	21.810.676	100,0	24.611.766	100,0	12,8

Elaborazione Ance su dati Istat

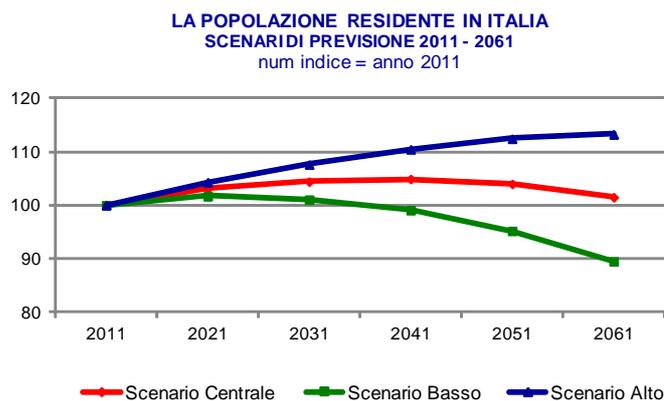
In particolare, sono le famiglie mono-nucleari, ovvero quelle in cui i componenti non formano alcuna relazione di coppia o di tipo genitore-figlio, a registrare l'incremento maggiore (+39%), soprattutto per il sensibile aumento delle famiglie unipersonali, costituite, per la quasi totalità, da persone che vivono da sole (da 24,3% nel 2001 a 29,2% nel 2011). Diminuiscono le coppie con figli (dal 39,1% al 32,8%).

Rilevanti i cambiamenti tra le persone anziane, per le quali si rileva una maggiore autonomia abitativa della popolazione ultrasessantacinquenne, determinata dall'aumento della speranza di vita e dalla sensibile riduzione delle famiglie multinucleo, avvenuta nei decenni precedenti.

Un ulteriore contributo alla crescita del numero di famiglie, destinato a far sentire ancora i suoi importanti effetti sulla struttura demografica italiana, è rappresentato dal forte aumento delle famiglie di stranieri. In particolare, le famiglie con almeno uno straniero residente hanno registrato nel 2011 un incremento pari al 171,9% rispetto al 2001, passando da 672.506 a 1.828.338 unità.

Previsioni demografiche e caratteristiche della popolazione

Le previsioni demografiche pubblicate dall'Istat per gli anni 2011-2065 stimano per l'Italia una crescita demografica moderata nel prossimo decennio, ma che dovrebbe proseguire nei successivi anni, anche se a ritmi sempre più rallentati.



In particolare, le previsioni (scenario centrale) stimano che la punta massima di popolazione si raggiungerà nel 2041 con 63,9 milioni di residenti, per poi avviarsi un lento declino.

L'impovertimento demografico dell'Italia vedrà però una sempre più marcata differenziazione territoriale.

Le aree del Nord infatti, sono previste in crescita demografica fino al 2061, la popolazione nel Centro è stimata in crescita fino al 2051, mentre le aree del Mezzogiorno hanno già iniziato l'impovertimento demografico che continua inesorabilmente per tutto il periodo delle previsioni.

Occorre un serio ripensamento sui fattori a sostegno della crescita.

L'invecchiamento della popolazione rende i giovani una risorsa ancora più preziosa

Con riguardo al "fattore età", diversi studi, negli ultimi anni, si sono soffermati sul preoccupante fenomeno che vede un impoverimento delle classi di popolazione con l'età più bassa e, di conseguenza, un forte squilibrio nel rapporto tra generazioni.

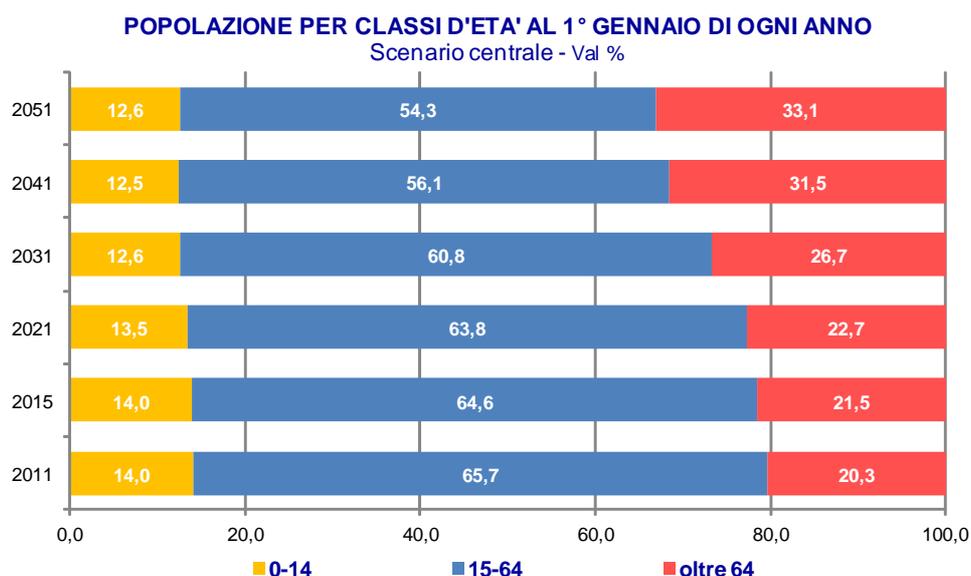
La questione generazionale è particolarmente accentuata in Italia e nel corso dei prossimi anni la situazione diverrà ancora più critica; le previsioni dell'Istat, scenario centrale, indicano un costante e preoccupante invecchiamento della popolazione.

Come detto, al 31 dicembre 2015, l'età media risulta essere di 44,7, in aumento di 0,3 punti percentuali rispetto al 2014.

Analizzando la struttura per età della popolazione, si osserva la continua riduzione della popolazione con meno di 15 anni che, al 31 dicembre 2015, è risultata pari al 14% e continuerà a diminuire progressivamente nel corso degli anni.

Anche la popolazione in età attiva (tra i 15 e i 64 anni) continua a ridursi, mentre continua ad aumentare la popolazione con oltre 65 anni (21,5%), che arriverà a rappresentare circa un terzo della popolazione nel 2051.

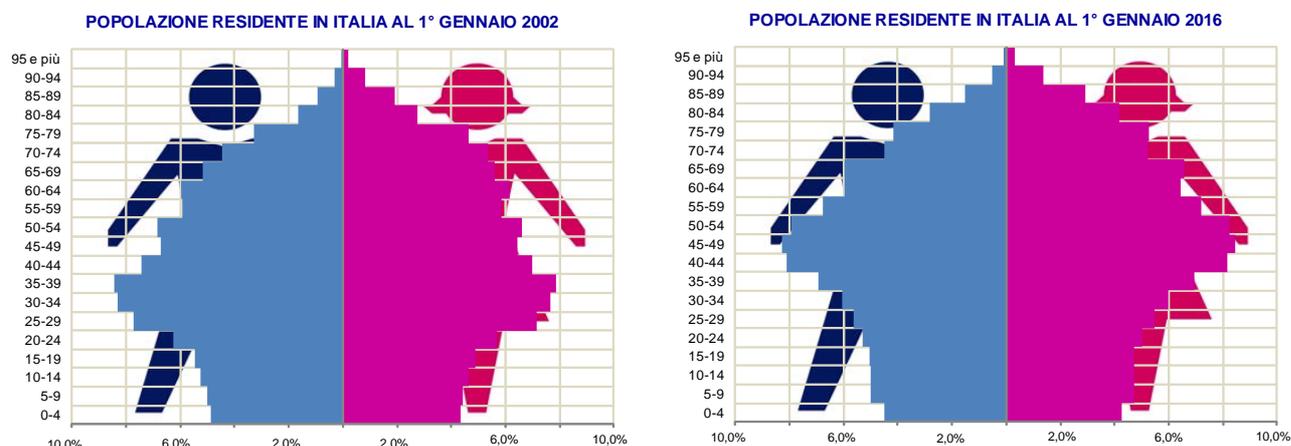
Una struttura demografica che vede la popolazione invecchiare e decrescere lascia intravedere uno scenario preoccupante, caratterizzato da un impoverimento della componente più giovane e di quella dell'età adulta, con una conseguente insostenibilità dello stato sociale.



Elaborazione Ance su dati Istat

Il processo di invecchiamento della popolazione italiana avvenuto negli anni è facilmente visibile, osservando la piramide della popolazione.

Confrontando la struttura della popolazione per età nel 2002 e nel 2016, emerge in modo evidente che negli ultimi 14 anni la percentuale delle fasce d'età più giovani e attive è diminuita notevolmente, a favore di un incremento della popolazione appartenente alle fasce d'età di anziane (oltre i 65 anni). **La piramide si sta rovesciando.**



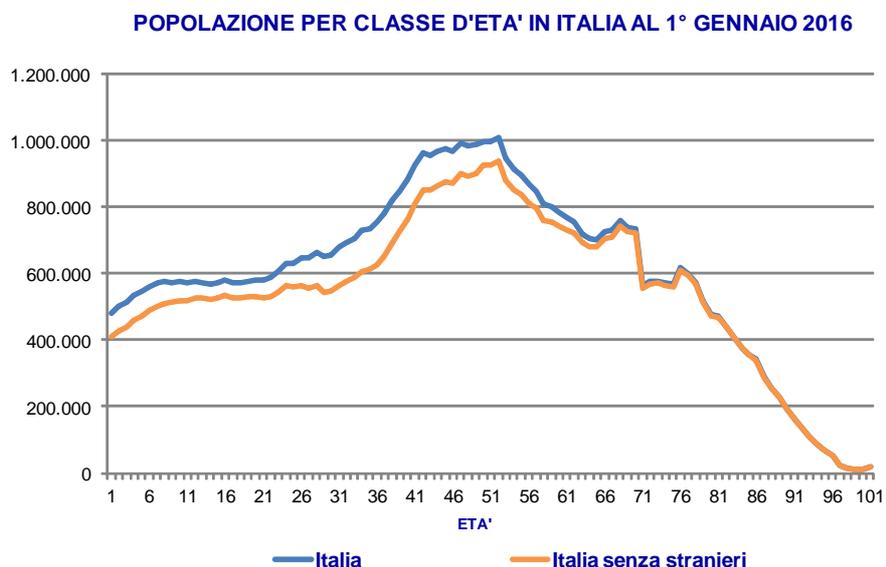
Elaborazione Ance su dati Istat

Tutto ciò si riflette anche sugli indici di struttura: al 31 dicembre 2015 l'indice di dipendenza strutturale, ossia il rapporto tra la popolazione in età inattiva su quella attiva, è pari al 55,5% contro il 53,5% del 2011.

Nello stesso periodo, anche l'indice di vecchiaia (il rapporto tra la popolazione con più di 64 anni e quella con meno di 15 anni) ha registrato un forte incremento, passando dal 148,6% del 2011 al 161,4% del 2015.

Anche con riferimento all'età, la popolazione straniera gioca un ruolo rilevante, la componente straniera rappresenta, una quota importante non solo numericamente, ma anche in termini sociali ed economici.

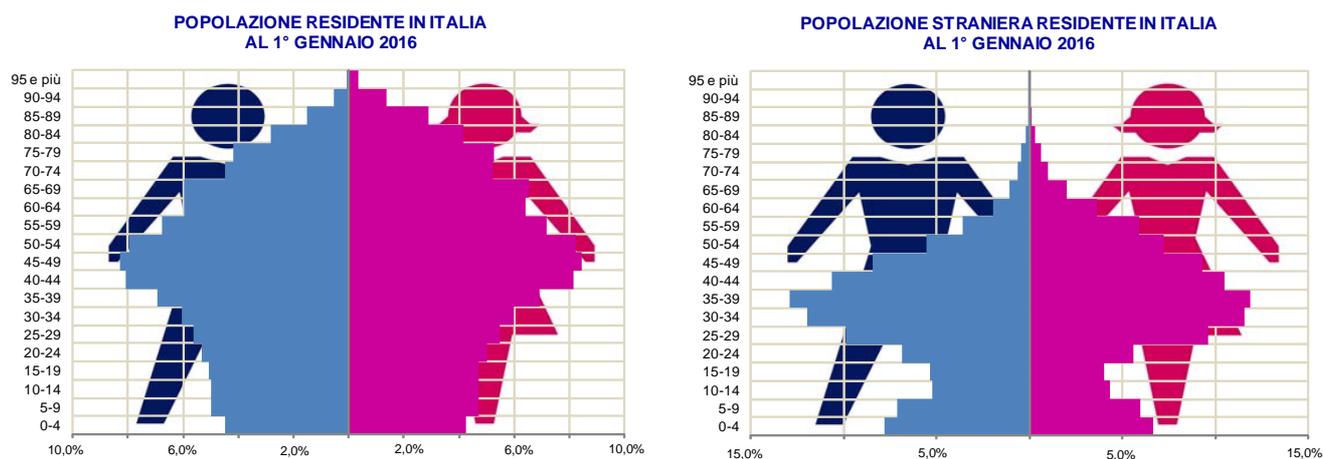
Il grafico che segue mostra come l'immigrazione degli ultimi decenni non ha inciso sulla popolazione tardo adulta e anziana, mentre ha contribuito a compensare, seppur solo in parte, la riduzione dei giovani e dei giovani-adulti italiani.



Elaborazione Ance su dati Istat

Lo squilibrio nel rapporto tra generazioni a svantaggio della popolazione più attiva e produttiva potrebbe, quindi, essere ancora peggiore se non ci fossero 5 milioni di stranieri che vivono e lavorano in Italia.

L'opportunità che arriva dai cittadini stranieri è ben visibile osservando anche la piramide della popolazione italiana confrontata con quella relativa ai cittadini stranieri.



Elaborazione Ance su dati Istat

Come è ben visibile, la maggior parte della popolazione straniera è concentrata nelle classi d'età giovani e lavorativamente attive.

Ancora per il futuro, i flussi in entrata nel nostro Paese possono rappresentare un'importante opportunità, ovviamente a patto di riuscire a lavorare sull'integrazione e, soprattutto, se si riuscirà ad attrarre anche persone con elevati livelli di istruzione.

E veniamo ai giovani, il futuro di un paese, con uno sguardo particolare ai cd. **Millennials, la generazione costituita dalle persone nate tra il 1980 e il 2000, giovani tra i 16 e i 35 anni.**

In Italia sono 12.888.491 individui, **il 21,2% della popolazione** al 1° gennaio 2016.

Se è vero che, quantitativamente parlando, la quota dei Millennials è diminuita negli anni (basti pensare che solo nel 2002 rappresentavano il 26% della popolazione con 15.507.607 individui), è necessario sottolineare come le esigenze economiche e sociali di questa classe demografica siano cambiate radicalmente negli ultimi anni.

Sono soggetti caratterizzati da una forte connettività, che preferiscono la *sharing economy*, ovvero l'uso temporaneo dei beni e servizi, dotati di disponibilità economiche ridotte e molto disponibili a lasciare il Paese di origine.

Le indagini li pongono al centro delle analisi, per il forte impatto che le loro caratteristiche, anche come consumatori, avranno sui mercati e sui trend di consumo. Questo riguarda anche il mercato immobiliare, dove vanno affermandosi forme di condivisione degli spazi del vivere e del lavorare; la casa diventa uno spazio di socialità e di condivisione delle esperienze, flessibile agli utilizzi (la casa si trasforma in ristorante, cinema, ufficio), con una forte attenzione alla localizzazione (centralità e stimoli culturali) ed alla sostenibilità (prodotti naturali, materiali riciclati, autoproduzione di energia, risparmio energetico).

Proprio perché risorsa preziosa, necessaria allo sviluppo, è necessario che essi siano al centro delle politiche sociali del prossimo futuro.

In Italia il tasso di occupazione dei giovani di tra i 15 e i 34 anni nel 2015 presenta un valore inferiore di 16,5 punti percentuali rispetto alla media UE, in diminuzione rispetto al 2008 di oltre l'11%.

Il lavoro atipico è molto più diffuso tra i giovani di 15-34 anni, tra i quali poco più di un occupato su quattro svolge un lavoro a termine o una collaborazione.

La disoccupazione giovanile e la precarietà derivante da contratti di lavoro a tempo determinato o atipici comporta una **maggiore permanenza dei trentenni nella famiglia di origine**; nel 2014 il 62,5% dei giovani tra i 18 e i 34 anni sono ancora in casa con i genitori, una quota molto differente alla media europea che si attesta, invece, al 48,1%.

Anche i giovani laureati sono caratterizzati da precarietà e disoccupazione.

Se non si vogliono perdere le importanti opportunità, sia economiche che sociali, che la generazione Y può e deve offrire al nostro Paese, è necessario che le scelte di politica economica dei prossimi anni ne stimolino l'occupazione e consentano a questi giovani di non sentirsi "smarriti" fino a preferire lo spostamento in altri Paesi (non a caso, secondo i dati contenuti nel Rapporto Annuale 2016 dell'Istat, il 42% dei Millennials aspira a lasciare l'Italia).

I cambiamenti strutturali della popolazione italiana, il perdurare delle gravi difficoltà economiche legate alla crisi stanno evidenziando una domanda abitativa che richiede un rinnovato impegno nella definizione delle politiche dell'abitare. Non vi è dubbio che la condizione abitativa dei giovani, degli stranieri e quella delle persone anziane rappresentino una sfida per la politica.

Occorrono, dunque, 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 (ricchi -poveri, giovani - vecchi, italiani - stranieri). Ciò si traduce anche in una articolazione dell'offerta abitativa, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze e con un forte mix tra proprietà ed affitto.

Il mercato immobiliare è chiamato ad affrontare il problema della sostenibilità economica e della riqualificazione urbana in una chiave ben più complessa e importante di quanto non lo sia stato in passato.

Questo richiede una formidabile mobilitazione di forze imprenditoriali, di capitali e di volontà politiche, dialoganti sul territorio e capaci di interagire moltiplicando gli effetti e trasformando i luoghi in altro, con nuove funzioni, nuove modalità di vivere e lavorare.

Le aree urbane al centro dello sviluppo

Le aree urbane possono costituire un fattore strategico, una leva di sviluppo più equo e più sostenibile, a patto di riuscire a conseguire una migliore vivibilità. La trasformazione urbana, in questa visione, rappresenta l'opportunità di dare una risposta efficace alle diverse esigenze di miglior vivibilità, sicurezza, sostenibilità ambientale, accessibilità alla casa, identità sociale.

Per lo sviluppo delle città italiane c'è bisogno di una visione strategica, una cultura sistemica della trasformazione e riqualificazione urbana proiettata nel medio-lungo periodo, altrimenti è grande il rischio di generare solo una successione di interventi sconnessi tra loro.

Bisogna tornare a riflettere sulla struttura spaziale della città, gli spazi urbani devono ritrovare una maggiore e più diffusa porosità, permeabilità e accessibilità, la città deve tornare ad essere vissuta dentro, evitando ulteriore dispersione, attraverso **strategie, politiche e progetti multiscalari** che sappiano interagire, moltiplicando gli effetti e **trasformando i luoghi**, adattandoli alle nuove esigenze del vivere e del produrre.

Ri-empire, re-innestare, ri-edificare, ri-ammagliare, un circuito, quello della trasformazione urbana, che si alimenta della capacità delle città di rileggere il proprio sviluppo, non necessariamente con "maxi interventi".

La riqualificazione urbana presuppone un'azione su più profili, compresi gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione (ad esempio di edifici obsoleti, fatiscenti ovvero da delocalizzare perché ubicati in sede impropria).

In questo contesto sono prioritari gli aspetti della semplificazione delle procedure e della certezza dei tempi che nell'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana sono essenziali, in quanto strettamente legati alla fattibilità economico-finanziaria dell'operazione. Per innescare questo processo occorre, dunque, creare opportunità per interventi che oggi sono costosi e complicati e che invece devono diventare semplici nella fattibilità amministrativa, generando convenienze imprenditoriali per consentirne la concreta realizzazione.

Ciò assume una rilevanza ancora maggiore nella prospettiva più ampia di contenere il consumo di nuovo suolo.

Di fronte a questo scenario, l'Ance ha individuato alcune proposte, con l'obiettivo di iniziare a tracciare una strumentazione idonea all'avvio di un processo di riqualificazione del patrimonio esistente e di trasformazione delle aree urbane, in grado

di promuovere la qualità e l'innovazione tecnologica e, più in generale, la sostenibilità degli interventi.

In particolare, sono stati individuati tre aspetti da considerarsi essenziali nell'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana:

- ❖ una organica ed efficace programmazione dei fondi pubblici disponibili;
- ❖ misure di natura fiscale che sostengano la convenienza economica;
- ❖ una regolamentazione urbanistica finalizzata alla semplificazione delle procedure e alla certezza dei tempi e ulteriori profili civilistici.

Questo lo spirito che anima tali proposte, nella convinzione che la molteplicità degli obiettivi a cui possono essere finalizzati gli interventi sulle città possano determinare effetti positivi sugli investimenti, pubblici e privati, l'uno a sostegno dell'altro, ma anche a sostegno di una ampia e condivisa crescita.

Una convinzione sostenuta da molti e, da ultimo, dal Governatore della Banca d'Italia Visco che nelle Considerazioni finali di maggio 2016 così afferma: *“Come più volte e da più parti osservato, un rilancio degli investimenti in costruzioni, indirizzato soprattutto alla ristrutturazione del patrimonio esistente, alla valorizzazione delle strutture pubbliche e alla prevenzione dei rischi idro-geologici, avrebbe effetti importanti sull'occupazione e sull'attività economica. Nel nostro paese è infatti elevata la quota di territorio destinata a urbanizzazione, ma è ampia la presenza di immobili e infrastrutture degradati, così come modesti sono i progressi sinora conseguiti nella tutela dell'ambiente e nell'efficienza energetica. L'ammodernamento del patrimonio urbanistico passa anche attraverso iniziative legislative, che puntino a un più efficace raccordo tra il quadro normativo nazionale e quello locale e alla creazione di condizioni più favorevoli per gli investimenti di operatori privati. La sua realizzazione richiede una condivisione diffusa, al pari di quella necessaria per preservare e valorizzare la straordinaria ricchezza naturale e artistica di cui l'Italia è dotata”*.

Le città sono entità complesse in continua evoluzione, fulcro di qualsiasi strategia di sviluppo, elementi sostanziali per rilanciare l'economia, combattere il declino e giocare un ruolo decisivo nella sfida per la competitività e la sostenibilità dello sviluppo.

LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

Le politiche di bilancio e le risorse per nuove infrastrutture

L'analisi del bilancio dello Stato per il 2016 segna un **incremento delle risorse per nuove infrastrutture del 9,2% in termini reali rispetto all'anno precedente**.

Viene in questo modo confermata la stima formulata dall'Ance in occasione dell'approvazione della manovra di finanza pubblica per il 2016 dalla quale emergeva la volontà del Governo di sostenere la ripresa economica attraverso il rilancio degli investimenti in opere pubbliche.

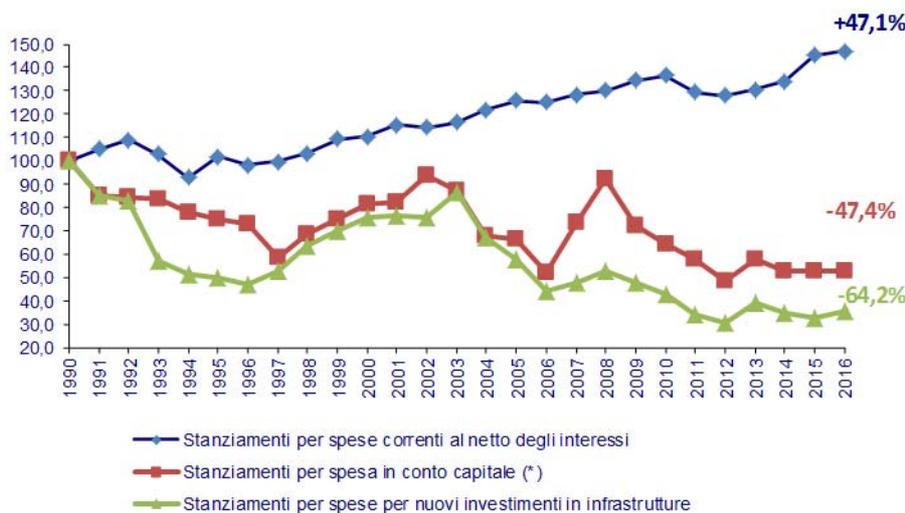
La Legge di Stabilità per il 2016 ha aumentato le risorse da destinare alle infrastrutture, interrompendo il trend negativo in atto a partire dal 2008, che ha visto gli stanziamenti per le infrastrutture ridursi di circa il 43% negli anni della crisi.

Inoltre, la manovra ha finalmente disposto la cancellazione del Patto di stabilità interno, eliminando in questo modo uno dei principali ostacoli alla realizzazione degli investimenti da parte degli enti locali ed ha posto le basi per un'accelerazione della spesa da realizzare nel 2016 grazie all'utilizzo della clausola europea per gli investimenti pubblici.

Nell'analisi di lungo periodo nel 2016 si interrompe un andamento particolarmente negativo per le decisioni di spesa per nuove infrastrutture.

Dal 1990 ad oggi, infatti, i dati di previsione contenuti nei bilanci annuali dello Stato segnano, infatti, una forte riduzione (-47,1%) delle spese in conto capitale a fronte di un consistente aumento della spesa corrente al netto degli interessi del 47,4%. In particolare, in questo stesso periodo le risorse per nuove infrastrutture hanno subito nello stesso periodo una riduzione del 64,2%.

RIPARTIZIONE DELLA SPESA NEL BILANCIO DI PREVISIONE DELLO STATO DAL 1990 AL 2016
n.i. 1990=100 a prezzi costanti



(*) Gli stanziamenti 2014 per spese in conto capitale sono al netto delle risorse stanziare con i DL 35 e 102 del 2013 per il pagamento dei debiti pregressi della PA, quantificate dalla RGS in 14,5 miliardi di euro

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

L'analisi del bilancio dello Stato porta a quantificare **le risorse disponibili nel 2016 per nuovi interventi infrastrutturali in 13.478 milioni di euro che corrisponde ad un incremento del 9,2%, in termini reali, rispetto all'anno precedente¹³.**

MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER L'ANNO 2016
Risorse per nuove infrastrutture (1)
valori in milioni di euro

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totale risorse	18.907	16.478	15.216	12.666	11.516	14.604	13.124	12.217	13.478
<i>Variazioni in termini nominali</i>		-12,8%	-7,7%	-16,8%	-9,1%	+ 26,8%	- 10,1%	- 6,9%	+ 10,3%
<i>Variazioni in termini reali</i>		-14,3%	-10,1%	-20,2%	- 9,9%	+ 26,8%	- 10,1%	- 6,6%	+ 9,2%

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

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

¹³ L'analisi, che l'Ance compie da oltre vent'anni per quantificare le risorse annualmente stanziare per le infrastrutture, si basa esclusivamente sui capitoli del bilancio dello Stato che recano nuovi stanziamenti per le infrastrutture.

L'attenzione è quindi circoscritta ai finanziamenti potenzialmente in grado di attivare nuova domanda di attività edilizia, quantificata attraverso le dotazioni di competenza che misurano, appunto, la capacità dello Stato di intraprendere nuovi investimenti.

Nella stima dell'Ance vengono considerati tutti i capitoli di bilancio relativi ad investimenti infrastrutturali, e per quelli contenenti contributi pluriennali l'importo viene calcolato ipotizzando l'attivazione di un finanziamento di cui i contributi pluriennali costituiscono le rate annuali di ammortamento. L'attivazione degli investimenti, così determinati, viene stimata in quattro anni e in quote costanti.

Nella quantificazione delle risorse per considerare gli effetti dell'Alta Velocità ferroviaria, fino al 2010 si è fatto riferimento agli investimenti piuttosto che ai finanziamenti disponibili, poiché il programma si è avvalso anche di canali finanziari esterni al bilancio dello Stato.

A partire dal 2011, gli investimenti per l'Alta Velocità risultano pari a zero perché i lavori attualmente in corso sulla rete risultano finanziati da fondi già ricompresi nella quantificazione delle risorse destinate alle infrastrutture quali il Fondo infrastrutture ferroviarie e stradali, i fondi per lo sviluppo e la coesione e i fondi ordinari per le Ferrovie dello Stato.

Infine, nel caso di risorse iscritte in fondi di investimento, come il Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitari: finanziamenti nazionali" e il "Fondo per lo sviluppo e la coesione", la quota da attribuire ad interventi infrastrutturali è calcolata secondo i programmi di spesa osservati nel corso nel tempo.

Tale metodologia di analisi è del tutto omogenea con gli anni precedenti.

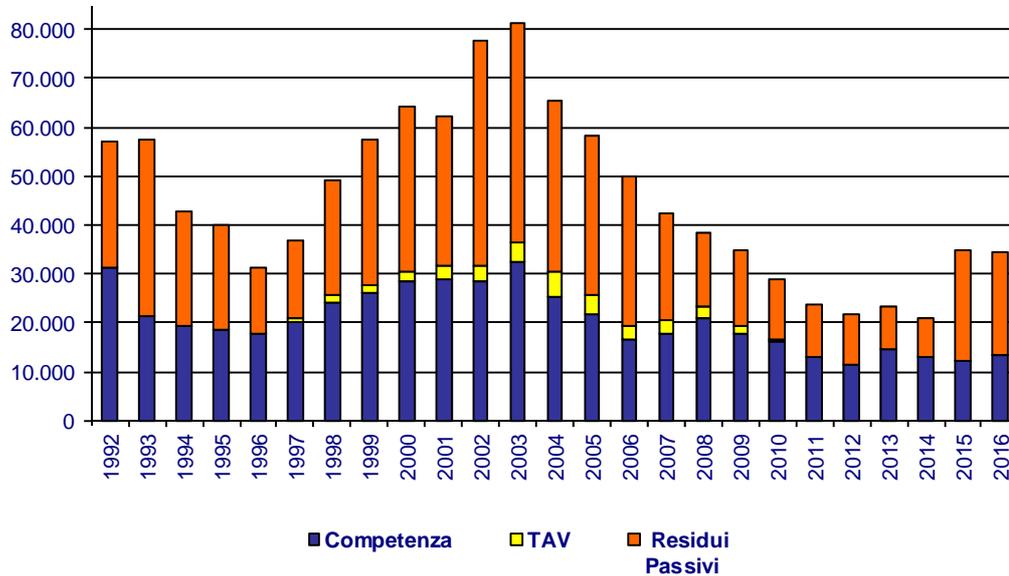
In particolare, a partire dal 2013 la ricognizione completa delle risorse assegnate, aggiornata dopo le ultime riprogrammazioni, ha portato ad innalzare la quota destinata alle infrastrutture del Fondo per lo sviluppo e la coesione dal 30% al 45% e a ridurre quella del "Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitari: finanziamenti nazionali" dal 50% al 40%.

Nel 2015 si è provveduto a ridurre ulteriormente la quota del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione destinata a nuove infrastrutture al 40% in virtù delle misure attuative della Legge di stabilità 2015 in materia di raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica da parte delle Regioni.

Infine, per il 2016, in considerazione delle scelte operate in merito alla destinazione dei fondi per la coesione territoriale della programmazione 2014-2020 si è provveduto a ridurre la quota del "Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitari: finanziamenti nazionali" dal 40% al 35% e ad aumentare quella del Fondo sviluppo e coesione dal 40% al 45%.

RISORSE DISPONIBILI PER NUOVE INFRASTRUTTURE

Milioni di euro 2016



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato-vari anni

L'incremento di risorse registrato nel 2016 rappresenta un risultato importante che segue il calo di circa il 16% registrato nel biennio 2014-2015. Appare opportuno ricordare che questa riduzione ha in gran parte compensato l'incremento del 27% avuto nel 2013 e dovuto in misura predominante (oltre il 60%) all'andamento del Fondo per lo sviluppo e la coesione. Tale Fondo, infatti, ha recuperato nel 2013 gran parte del taglio subito nel 2012 a causa delle manovre correttive d'estate 2011 e della Legge di stabilità per il 2012.

Sul risultato del 2016 ha pesato l'importante rifinanziamento a favore dell'**Anas** che potrà contare fino al 2020 di **6.800 milioni di euro, di cui 1.110 milioni di euro aggiuntivi nel 2016, 1.340 nel 2017, 1.350 nel 2018 e 3.000 milioni nel biennio 2019-2020**. Si segnala la costituzione presso il Ministero delle infrastrutture di un Fondo unico, dotato di oltre 2 miliardi di euro, dove sono stati concentrati tutti i finanziamenti di competenza dell'Ente per le strade.

Inoltre, si evidenzia che la stima delle risorse disponibili ricomprende anche il finanziamento di 495 milioni di euro per gli interventi di viabilità e di edilizia scolastica di province e città metropolitane previsto al capitolo 1383 del Ministero dell'Interno e i trasferimenti a favore della Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'attuazione del programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, iscritti per un importo di 500 milioni di euro al capitolo 2097 del Ministero dell'Economia.

Clausola europea per gli investimenti pubblici

Nella Legge di Stabilità per il 2016, il tema del rilancio degli investimenti infrastrutturali è stato sostenuto, in particolare, dalla **clausola europea degli investimenti pubblici** (0,3% del PIL, pari a circa 5 miliardi di euro).

Si tratta di una misura che, se da un lato garantisce al Paese di ottenere uno spazio maggiore in termini di deficit pubblico, dall'altro impegna il Governo ad accelerare la spesa nell'ambito di programmi già approvati o a stanziare nuove risorse.

Secondo le previsioni iniziali dell'Esecutivo, la clausola avrebbe dovuto permettere di accelerare principalmente la spesa nell'ambito di programmi e progetti cofinanziati dall'Unione Europea, per un importo complessivo di 5,2 miliardi di euro aggiuntivi.

La misura, senz'altro positiva, avrebbe dovuto segnare un **cambiamento di approccio che privilegiasse l'effettiva realizzazione degli investimenti**.

In base alle regole europee sulla flessibilità, infatti, l'azione del Governo per il rilancio infrastrutturale sarà misurata dall'Europa sulla base dei risultati raggiunti, e quindi di lavori realizzati e pagati alle imprese, e non genericamente sulla base di stanziamenti o previsioni di spesa.

Tuttavia, l'applicazione della clausola di flessibilità degli investimenti rischia di incontrare alcuni ostacoli, come evidenziato nel Documento di Economia e Finanza di aprile 2016: nel fornire un aggiornamento sull'avanzamento della clausola, il Governo mette in evidenza alcune difficoltà nell'avvio delle procedure, confermando in tal modo i timori espressi dall'Ance.

A fronte di un obiettivo di 5,2 miliardi di euro di spesa nazionale cofinanziata nel 2016, prefissato dal Governo in sede di richiesta di accesso alla clausola per gli investimenti, al 15 febbraio 2016, risultano avviate iniziative corrispondenti a un ammontare pari a 4,4 miliardi di euro, di cui 2,6 miliardi per progetti in corso.

CLAUSOLA EUROPEA DEGLI INVESTIMENTI: PROCEDURE AVVIATE NEL 2016

milioni di euro

	CEF Reti TEN	FEIS Piano Juncker	Fondi Strutturali Europei					TOTALE cofinanziamento nazionale
			FESR	FSE	YEI	FEASR	FEAMP	
Procedure avviate	964	946	788	314	88	1.264	-	4.364
<i>di cui progetti in corso</i>	<i>964</i>	<i>546</i>	<i>362</i>	<i>151</i>	<i>87</i>	<i>495</i>	<i>-</i>	<i>2.605</i>
Target clausola	1.050	1.050	1.400	600	200	800	50	5.150

Elaborazione Ance su DEF 2016

Rispetto alle previsioni iniziali, non risultano ancora avviate procedure per circa 800 milioni di euro, relativi soprattutto ai programmi dei fondi strutturali europei.

In questa prima parte dell'anno, un buon livello di spesa potrà essere garantito dai Programmi TEN, attraverso lo strumento finanziario del *Connecting Europe Facility* (CEF), grazie all'attribuzione di finanziamenti europei a importanti progetti infrastrutturali (ad esempio il tunnel di base del Brennero) durante il 2015.

I rischi implicitamente indicati nel DEF risultano confermati nelle recenti raccomandazioni formulate dalla Commissione Europea che, oltre a chiedere un maggiore impegno all'Italia per garantire la spesa cofinanziata prevista nel 2016, ha ridimensionato l'impatto della clausola allo 0,25%.

L'Ance ritiene che l'utilizzo della clausola europea degli investimenti rappresenti una grande opportunità per il rilancio degli investimenti che mette il Paese davanti ad una grande sfida: spendere tempestivamente le risorse stanziare per i programmi cofinanziati dall'Unione europea e, grazie a tale opportunità, aumentare la spesa per investimenti nel 2016 rispetto al livello del 2015.

Rispetto a questa sfida, alla luce dei ritardi già registrati, l'Ance ritiene necessaria la costituzione di una “*task force*” che abbia il ruolo di monitorare regolarmente l'andamento degli investimenti e il rispetto delle condizioni di accesso alla clausola europea e comprenda i principali membri del partenariato economico e sociale coinvolti in questa sfida.

Se da un lato sono state poste le basi, dal punto di vista delle politiche di bilancio, per un rilancio degli investimenti, dall'altro permangono alcune criticità rispetto alle quali l'attenzione deve essere massima.

Un aspetto da non sottovalutare è rappresentato dalla necessità di garantire nel 2016, dopo il grande sforzo realizzato nel 2015 per chiudere la programmazione 2007-2013, una spesa molto consistente nell'ambito dei programmi 2014-2020 dei fondi strutturali europei. Ciò sarà ancora più difficile in considerazione del fatto che normalmente nei primi anni di avvio del ciclo della programmazione la spesa è fisiologicamente più bassa.

Un possibile “parco progetti”, sul quale porre attenzione per garantire il necessario livello di spesa nel 2016 ai fini del rispetto dei criteri della clausola europea, è rappresentato dai progetti avviati e non conclusi – alla data del 31 dicembre 2015 - della programmazione 2007-2013. Si tratta di progetti finanziati ad esempio attraverso il meccanismo dell’“overbooking”, che possono essere inseriti nella nuova programmazione e riguardano soprattutto le regioni del Sud.

Un contributo importante alla realizzazione degli investimenti, anche quelli eleggibili ai fini della clausola di flessibilità, potrà arrivare dalla spesa dei Comuni, grazie al superamento del Patto di stabilità interno e al passaggio al pareggio di bilancio (cfr. paragrafo seguente).

Superamento del Patto di stabilità interno e rilancio degli investimenti locali

La Legge di Stabilità per il 2016 ha cancellato il Patto di stabilità interno, introdotto nell'ordinamento italiano alla fine degli anni '90.

Il superamento del Patto di stabilità interno, con contestuale passaggio al cosiddetto “pareggio di bilancio”, permetterà agli enti territoriali¹⁴ di **liberare i pagamenti pregressi alle imprese** per le quali la P.A. disponga di risorse in cassa, superando un problema che ha creato ingenti difficoltà alle imprese negli ultimi otto anni, **e di accelerare la realizzazione di opere già contrattualizzate** (iscritte nei residui passivi).

Allo stesso tempo, il superamento del Patto permetterà di **rilanciare gli investimenti degli enti territoriali**, attraverso la cancellazione di una gestione schizofrenica, vigente finora, basata su una distribuzione “a tavolino” dei tetti di spesa tra gli enti locali, senza tenere conto dello stato reale delle finanze degli enti.

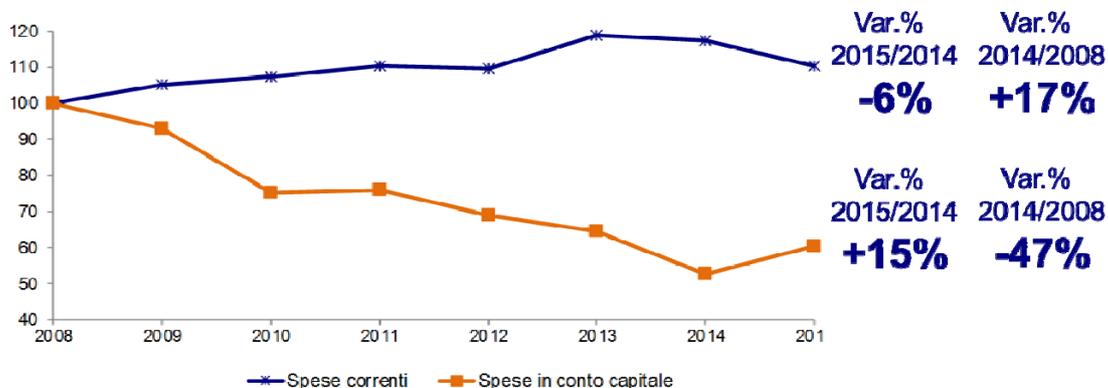
Si torna in questo modo ad una gestione basata su un principio di buon senso, in base al quale gli Enti possono effettivamente spendere le risorse che hanno a disposizione, purché in una condizione di bilancio in equilibrio.

Nel corso degli ultimi anni, il Patto di stabilità interno degli enti locali ha determinato una progressiva riduzione della spesa in conto capitale a livello locale. Secondo i dati della Ragioneria dello Stato, infatti, tra il 2008 ed il 2014, a fronte di un leggero aumen-

¹⁴ Comuni, Province, Città Metropolitane e Regioni a statuto ordinario + Regione Sardegna

to delle spese complessive (+3%), i Comuni hanno ridotto del 47% le spese in conto capitale e aumentato del 17% le spese correnti.

**ANDAMENTO DELLA SPESA CORRENTE ED IN CONTO CAPITALE
NEI COMUNI ITALIANI - PERIODO 2008-2015 (n.i. 2008=100)**

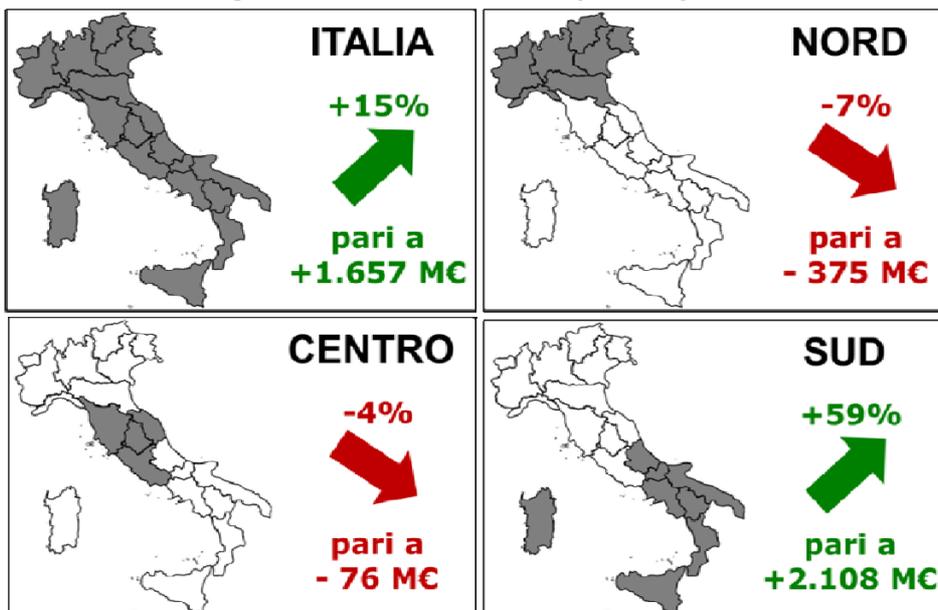


Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato

Questa tendenza si è interrotta nel 2015: secondo i dati della Ragioneria dello Stato, le spese in conto capitale sono aumentate del 15%, pari a circa 1.656 milioni di euro, a fronte di una riduzione del 6% della spesa corrente.

Mentre il DEF attribuisce questa qualificazione della spesa dei Comuni già alla «mini-riforma» del Patto di stabilità interno, varata nel 2015, l'analisi territoriale dei dati SIOPE sulla spesa comunale, dimostra come **tale aumento si concentri nel Mezzogiorno** (+ 59% contro il -7% nel Nord ed il -4% del Centro) e sia **determinato quasi esclusivamente dalla necessità di concludere**, entro il 31 dicembre 2015, la spesa dei programmi dei fondi strutturali europei 2007-2013.

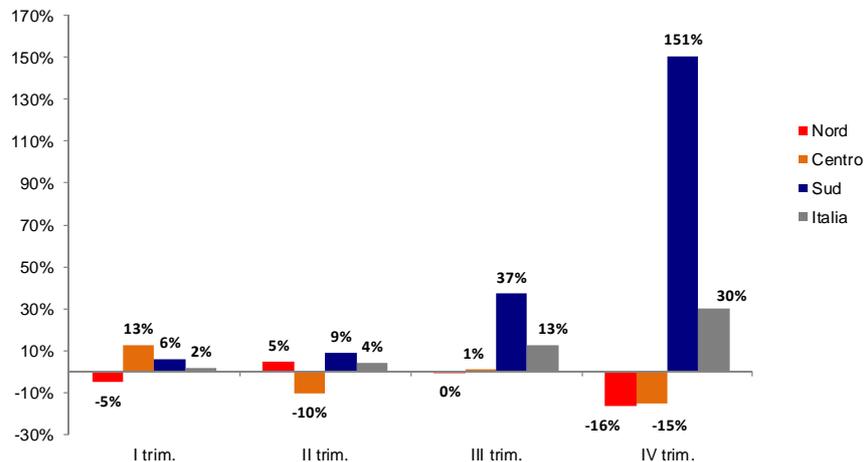
**SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI NEL 2015
Variazione percentuale e in termini di importo rispetto al 2014**



Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato -SIOPE

Inoltre, tale incremento è **concentrato principalmente nell'ultimo trimestre dell'anno** (nel Sud, +151% nell'ultimo trimestre 2015 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), confermando l'accelerazione della spesa in vista della chiusura della programmazione comunitaria.

SPESE IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI NEL 2015 PER TRIMESTRE E PER AREA GEOGRAFICA
var. % trimestrali 2015/2014



Elaborazione Ance su dati SIOPE

La riforma dei vincoli di bilancio fissati per gli enti territoriali introduce elementi di novità in grado di consentire una ripresa delle spese in conto capitale nel 2016.

Il superamento del Patto di stabilità interno costituisce una misura molto positiva che recepisce un'istanza che l'ANCE ha presentato ripetutamente nel corso degli ultimi anni e, da ultimo, in sede di proposte per la Legge di Stabilità 2016.

Allo stesso tempo, va sottolineato che **la possibilità di concretizzare queste premesse positive in investimenti pubblici dipenderà in parte dalle scelte di bilancio** che saranno operate dagli enti territoriali all'interno dei contorni delineati dalla Manovra.

La Manovra di rilancio degli investimenti si basa quindi, in parte, su una scommessa dello stesso Governo che prevede che gli enti utilizzino lo spazio concesso per fare investimenti (e non per la spesa corrente); una scommessa comunque rischiosa perché se fosse disattesa, potrebbe determinare, a consuntivo (fine 2016), la mancata concessione dei benefici della clausola per gli investimenti da parte della Commissione Europea e quindi l'apertura di una procedura di infrazione.

I dati relativi alla spesa per infrastrutture dei Comuni nei primi tre mesi dell'anno mostrano primi segnali positivi registrando un aumento superiore al 3%¹⁵ rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Tale risultato dipende sia dall'incremento dei bandi registrato nel 2015, sia dalla **capacità delle amministrazioni pubbliche di sfruttare tutte le opportunità di avvio degli investimenti da parte degli enti locali**, attuate dal Governo attraverso il supera-

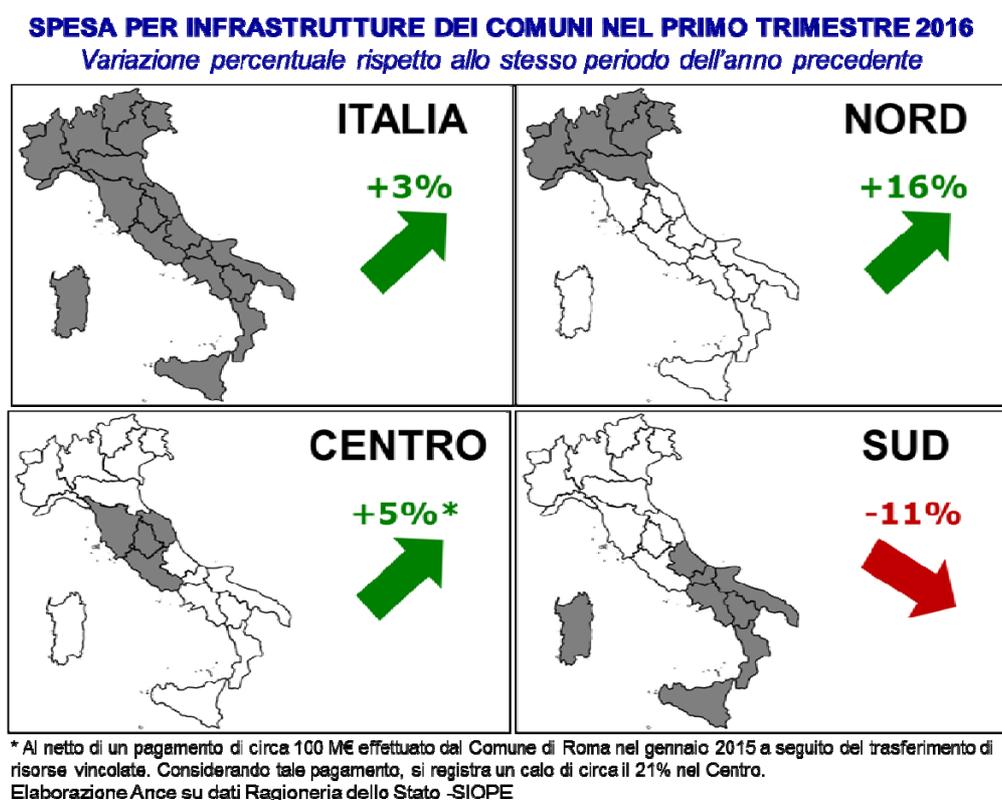
¹⁵ Secondo i dati SIOPE (Ragioneria dello Stato), elaborati dall'Ance, nel primo trimestre 2016, si è registrato un aumento di almeno il 2,9% delle spese per lavori pubblici dei Comuni italiani rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il dato è ancora provvisorio in ragione dei pagamenti ancora da regolarizzare da parte degli enti e potrebbe essere rivisto solo al rialzo.

mento del Patto di stabilità interno e dell'attuazione di alcuni programmi nazionali di investimento (ad esempio per l'edilizia scolastica).

A livello territoriale, tale andamento risulta sostenuto, in particolare, dai comuni delle regioni del Nord che segnano un incremento di circa il 16%.

Per i comuni delle regioni del Centro il risultato risulta fortemente influenzato dal pagamento di circa 100 milioni di euro effettuato dal Comune di Roma a gennaio 2015. Al netto di tale dato, le spese per infrastrutture nel primo trimestre del 2016 registrano un aumento del 5% rispetto all'anno precedente.

Il risultato negativo dei comuni delle regioni del meridione (-11%) appare, invece, fisiologico dopo la forte accelerazione registrata lo scorso anno a seguito della chiusura del ciclo 2007-2013 dei fondi strutturali.



Queste dinamica positiva degli investimenti degli enti locali rischia di essere vanificata dalle **difficoltà che le nuove regole sui lavori pubblici, introdotte con il d. lgs. 50/2016**, stanno imponendo alle Amministrazioni pubbliche, che si trovano ad affrontare un vero e proprio **“shock da innovazione”**, soprattutto con riguardo alle procedure di messa in gara non soggette a periodo transitorio.

Allo stesso tempo, per dare certezza alla programmazione degli enti locali e dare slancio alla politica di rilancio degli investimenti a livello territoriale nel triennio 2016-2018, è necessaria una **rapida approvazione della modifica della legge sul pareggio di bilancio (L. 243/2012), in corso di esame al Parlamento**. Tale provvedimento deve confermare l'impostazione della Legge di stabilità (unico saldo ai fini della verifica del pareggio di bilancio e inclusione del Fondo Pluriennale Vincolato) per permettere agli enti di programmare sin da subito i loro investimenti.

Box – Finanziamenti più stabili per i programmi infrastrutturali

Con l'obiettivo di velocizzare le procedure di spesa e di incidere positivamente sul livello di investimenti pubblici nell'economia, la Legge di Stabilità per il 2016 ha fornito **maggiore stabilità finanziaria ai programmi infrastrutturali e ai grandi soggetti attuatori su un orizzonte pluriennale.**

Assicurare la continuità e la certezza dei finanziamenti rappresenta un elemento indispensabile per offrire certezza agli interventi programmati e consente di superare la logica emergenziale adottata negli ultimi anni, che ha dato priorità esclusivamente agli interventi di pronta cantierizzazione, ovvero dotati di un livello progettazione più avanzato.

Tra i programmi prioritari, rispetto ai quali il Governo ha posto molte attenzioni, figurano in particolare gli investimenti stradali e quelli per la riqualificazione degli edifici scolastici. La seguente analisi si pone quindi l'obiettivo di offrire un quadro del piano industriale Anas 2016-2020, dopo i cospicui finanziamenti disposti dalla manovra di finanza pubblica per il 2016, e delle prospettive di investimento per l'edilizia scolastica.

IL NUOVO PIANO INDUSTRIALE ANAS 2016-2020

Risorse

In tema di risorse, l'Anas potrà contare sulla forte iniezione operata dalla Legge di stabilità per il 2016 (6,8 miliardi di euro, secondo i dati Ance) a cui si aggiungeranno le risorse del Fondo Sviluppo e Coesione che verrà ripartito nei prossimi giorni nell'ambito della Cabina di Regia. A ciò si aggiungono 1,1 miliardi di euro del Contratto di programma 2015 ancora in attesa dell'approvazione

Investimenti

Negli ultimi anni, l'ammontare degli investimenti Anas è passato da 2,5 miliardi di euro nel 2011 a 1,7 miliardi nel 2015, registrando una flessione del 32%. Tra le cause di tale riduzione, si evidenziano i problemi nei finanziamenti disponibili, dovuti a ritardi nell'approvazione dei Contratti di programma e alle modifiche nelle procedure autorizzative (ad esempio, parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, divieto bandi con riserva di aggiudicazione).

Il nuovo piano industriale 2016-2020 prevede un forte rilancio degli investimenti con interventi da appaltare per 22 miliardi di euro e investimenti da realizzare per 14 miliardi di opere, anche se i progetti ammontano complessivamente a 32 miliardi, visto che alcuni superano l'orizzonte temporale del piano.

L'Anas stima un **incremento del 60% del livello degli investimenti nel quinquennio 2016-2020 rispetto ai livelli registrati negli ultimi anni.** Il livello medio degli investimenti Anas nel periodo 2016-2020 dovrebbe essere mediamente di circa 3 miliardi di euro l'anno (2,4 miliardi nel 2016, 2,7 miliardi nel 2017, 3 miliardi per ciascuno degli anni 2018 e 2019 e 2,8 miliardi nel 2020)..

Gare e impatto del nuovo Codice degli Appalti

Al momento della redazione del presente rapporto, sono in corso –in attesa di aggiudicazione- gare per 2 miliardi di euro (1,5 miliardi relativi a nuove opere, 300 milioni per manutenzione straordinaria e 200 milioni per beni e servizi).

L'Anas non indica una riduzione dell'attività, in termini di gare pubblicate, come conseguenza dell'entrata in vigore del Nuovo Codice degli appalti e delle Concessioni (D.Lgs n. 50/2016). Secondo l'ente stradale, infatti, anche con l'introduzione della nuova normativa, sarà possibile garantire la cifra di circa 2 miliardi di euro di gare pubblicate nel 2016.

La pubblicazione del nuovo Codice degli Appalti ha imposto all'Ente **una revisione della programmazione delle gare 2016** che, rispetto alle previsioni di inizio anno - prima dell'entrata in vigore del Codice - si concentrerà maggiormente sull'attività di manutenzione straordinaria (da $\frac{3}{4}$ di nuove opere e $\frac{1}{4}$ di manutenzione straordinaria previsti ad inizio anno a $\frac{1}{4}$ di nuove opere e $\frac{3}{4}$ di manutenzione straordinaria), per effetto del divieto di appalto integrato introdotto dal nuovo Codice.

Il divieto di appalto integrato, infatti, ha determinato uno **slittamento al 2017 di alcuni importanti bandi relativi a nuove realizzazioni, lasciando uno spazio maggiore agli interventi di manutenzione straordinaria.**

Tali interventi verranno appaltati prevalentemente attraverso il sistema dell'«**accordo quadro**», cioè attraverso un unico contratto pluriennale (triennale o quadriennale, con un valore indicativo compreso tra 30 e 60 milioni di euro) per realizzare più interventi di manutenzione, aggregati per caratteristiche merceologiche o geografiche.

Secondo l'Anas, tale sistema, sperimentato per la prima volta in queste settimane, dovrebbe accelerare i tempi di avvio dei lavori, semplificare i rapporti con le imprese, selezionare imprese di maggiore qualità, riducendo i contenziosi.

In merito alle gare bandite nel 2016, l'Anas ha evidenziato il rallentamento delle attività nel mese di maggio, determinato dalla necessità di procedere ad un aggiornamento della modulistica alle nuove disposizioni normative a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs 50/2016.

Nei primi 4 mesi dell'anno sono state bandite 90 gare per circa 500 milioni di euro. Entro la fine dell'anno, l'Ente per le strade prevede di pubblicare 150 gare per circa 1,5 miliardi di euro di cui circa 300 milioni di euro per nuovi lavori (150 milioni per la SS 652 di Fondo Valle Sangro), confermando il volume complessivo di appalti preventivato ad inizio anno.

In tema di *procurement*, è stato evidenziato il **processo di dematerializzazione in corso**, da parte dell'Anas, che sta determinando una diffusione degli appalti telematici anche per i lavori (25 gare già avviate) nonché la diffusione di documenti standardizzati.

Inoltre, è stata chiarita la volontà dell'Anas di procedere, per appalti di valore inferiore al milione di euro, al ricorso alla **procedura negoziata**, da svolgere attingendo, sulla base di criteri di rotazione e garantendo la massima trasparenza, dall'Elenco fornitori dell'Anas in corso di costituzione.

LE PROSPETTIVE DI INVESTIMENTO PER L'EDILIZIA SCOLASTICA NEL 2016

Con riferimento all'edilizia scolastica, l'Ance stima una spesa di 900 milioni di euro nel 2016, con un'accelerazione soprattutto nel terzo e nel quarto trimestre dell'anno, in linea con quanto previsto dallo stesso Documento di Economia e Finanza 2016.

EDILIZIA SCOLASTICA: I PROGRAMMI DI SPESA IN GRADO DI PRODURRE EFFETTI NEL 2016 valori in milioni di euro

	Importo	Investimenti 2016
Sblocca Bilancio (L 208/2015)	480	432
Mutui BEI "La Buona Scuola" (L. 107/2015)	1.100	370
Adeguamento sismico (DPCM 10/12/2015)	40	40
#Scuole Belle (Cipe 21/2014 e 22/2014, L. 190/2014 e DL 154/2015)	60	60
TOTALE	1.680	902

Elaborazione Ance su documenti pubblici

Si tratta del livello di investimenti che, ragionevolmente, verrà prodotto entro la fine dell'anno, in considerazione dei programmi di investimento in essere.

Gli effetti principali verranno prodotti dall'**apertura dei vincoli di finanza pubblica, disposta dalla Legge di Stabilità per il 2016 per un importo di 480 milioni di euro**, che consentirà ai Comuni di impegnare maggiori risorse a favore di interventi sulle scuole nel corso dell'anno, e dalla realizzazione degli interventi nell'ambito del cosiddetto "**Decreto Mutui**" (DL 104/2013 e Decreto interministeriale 23 gennaio 2015).

Questo programma di spesa, grazie al rifinanziamento disposto dalla Legge "La Buona Scuola" (L. 107/2015), può contare complessivamente su circa **1.100 milioni di euro** (40 milioni di euro annui a partire dal 2015, incrementati a 50 milioni dal 2016 dalla Legge n. 107/2015). Si evidenzia, inoltre, che la Legge di Stabilità per il 2016 interviene su questo programma di spesa con un rifinanziamento di 200 milioni di euro, di cui 50 nel 2017 e 150 nel 2018, confermando l'intenzione di dare un profilo stabile ai finanziamenti da destinare al Piano triennale di edilizia scolastica che, secondo quanto previsto nella Legge "La Buona Scuola", è stato assunto come base della programmazione nazionale degli interventi sugli edifici scolastici.

I fondi europei e nazionali per lo sviluppo e la coesione territoriale

Nel corso del 2015, l'accelerazione della spesa dei fondi strutturali europei relativi al periodo 2007-2013, motivata dalla chiusura del periodo al 31 dicembre 2015 ha determinato una ripresa degli investimenti in opere pubbliche per la prima volta dal 2005.

Dopo la chiusura dei programmi di spesa relativi alla programmazione dei fondi strutturali europei 2007-2013, nel 2016 il contributo dei fondi comunitari all'attività del settore dovrebbe essere più limitato rispetto al 2015.

La tempestiva realizzazione degli interventi inseriti nel programma di spesa cofinanziato con risorse europee su cui si basa la richiesta di clausola europea per gli investimenti risulta però fondamentale per garantire il rispetto delle condizioni della clausola e, di conseguenza, l'equilibrio complessivo della Manovra finanziaria.

Anche l'utilizzo del Fondo per lo Sviluppo e Coesione appare strategico per assicurare quanto meno il livello complessivo di spesa in opere pubbliche registrato nel 2015.

Più in generale, **i fondi europei e nazionali della politica di coesione territoriale costituiscono un tassello fondamentale per l'attuazione di una politica industriale per il settore delle costruzioni in Italia.**

Per molte istituzioni nazionali e locali, infatti, questi fondi rappresentano quasi l'unica fonte di finanziamento certa, sulla base della quale predisporre e attuare strategie pluriennali di sviluppo e investimento.

L'efficace utilizzo dei fondi destinati in particolare alle infrastrutture, allo sviluppo urbano, alla messa in sicurezza del territorio, alla riduzione dei consumi energetici, all'agenda digitale, alla competitività delle imprese e al sostegno ai sistemi produttivi riveste un carattere strategico per lo sviluppo del settore e del Paese.

Quadro finanziario della programmazione 2014-2020

Complessivamente, le **risorse a disposizione del Paese per la nuova programmazione 2014-2020** ammontano a circa **115 miliardi di euro**, di cui 60 miliardi di euro relativi a programmi dei fondi strutturali europei e programmi collegati e 55 miliardi di euro relativi a programmi del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione.

Ad oggi, il quadro finanziario certo è disponibile solo con riferimento a 54,2 miliardi di euro e a circa 19,3 miliardi di euro di risorse del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC).

LE RISORSE DELLA PROGRAMMAZIONE 2014-2020 DEI FONDI PER LA COESIONE TERRITORIALE IN ITALIA



Elaborazione Ance su documenti ufficiali

I fondi strutturali europei 2014-2020

La programmazione dei **fondi strutturali europei per l'Italia**, relativa al periodo 2014-2020, ammonta a circa **51,7 miliardi di euro**, di cui 31,6 miliardi di provenienza europea e 20,1 miliardi di cofinanziamento nazionale.

Tale programmazione comprende 51 programmi operativi, di cui 12 programmi nazionali e 39 programmi regionali.

Tra i **programmi operativi regionali**, **Puglia** (7.121 milioni di euro), **Sicilia** (5.378 milioni di euro) e **Campania** (4.951 milioni di euro) sono le Regioni che gestiscono maggiori risorse, in termini di fondi FESR (Fondo Europeo per lo Sviluppo regionale) e di fondi FSE (Fondo Sociale Europeo).

Per quanto riguarda i **programmi operativi nazionali**, quelli di maggiore interesse per il settore delle costruzioni sono i Programmi Operativi Reti e Infrastrutture (1.844 milioni di euro), Cultura (491 milioni di euro), Per la Scuola (3.019 milioni di euro), Città Metropolitane (893 milioni di euro), Imprese e competitività (2.419 milioni di euro per 2 programmi) e Legalità (378 milioni di euro).

Secondo le stime dell'Ance, i programmi regionali e nazionali dei fondi strutturali europei (FESR e FSE) per il periodo 2014-2020, saranno in grado di attivare domanda edilizia per un importo pari a **circa 15,2 miliardi di euro**, senza considerare le numerose ulteriori misure, di carattere trasversale, che possono interessare il settore.

Di queste risorse, circa 11,8 miliardi di euro sono relativi ai programmi regionali. I programmi delle regioni del Mezzogiorno sono quelli che contribuiscono maggiormente con circa 9,9 miliardi di euro di cui 3,0 miliardi di euro circa in Puglia, 2,5 miliardi di euro sia in Campania sia in Sicilia e 1,2 miliardi di euro in Calabria. Tra le Regioni del Centro-Nord ai primi posti figurano Lazio (306 M€), Piemonte (275 M€) e Lombardia (263 M€)

RIPARTIZIONE DELLE RISORSE DEI PROGRAMMI REGIONALI DEI FONDI STRUTTURALI 2014-2020 E RELATIVA STIMA DELLA CAPACITA' DI ATTIVARE DOMANDA EDILIZIA - Valori in milioni di euro

Regione	Totale Fondi strutturali	<i>di cui</i> POR FESR	<i>di cui</i> POR FSE	Stima possibile impatto settore
Emilia-Romagna	1.268,1	481,9	786,3	129,4
Friuli Venezia Giulia	507,2	230,8	276,4	69,3
Lazio	1.815,6	913,1	902,5	306,4
Liguria	747,1	392,5	354,5	124,1
Lombardia	1.940,9	970,5	970,5	262,6
Marche	625,4	337,4	288,0	97,3
PA Bolzano	273,2	136,6	136,6	77,0
PA Trento	218,6	108,7	110,0	23,1
Piemonte	1.838,1	965,8	872,3	274,6
Toscana	1.525,4	792,5	733,0	214,4
Umbria	593,8	356,3	237,5	98,6
Valle d'Aosta	119,9	64,4	55,6	34,9
Veneto	1.364,3	600,3	764,0	213,2
Subtotale Regioni più sviluppate	12.837,9	6.350,7	6.487,2	1.924,7
Abruzzo	374,0	231,5	142,5	59,8
Molise*	153,6	105,9	47,7	23,5
Sardegna	1.375,8	931,0	444,8	346,8
Subtotale Regioni in transizione	1.903,4	1.268,4	635,0	430,1
Basilicata	1.115,7	826,0	289,6	404,8
Calabria*	2.379,0	2.039,8	339,1	1.155,6
Campania	4.950,7	4.113,5	837,2	2.476,0
Puglia*	7.121,0	5.576,1	1.544,8	2.976,5
Sicilia	5.378,0	4.557,9	820,1	2.474,0
Subtotale Regioni meno sviluppate	20.944,3	17.113,5	3.830,8	9.487,0
TOTALE	35.685,6	24.732,5	10.953,0	11.841,8

* Regione che ha predisposto un unico POR congiunto tra FESR e FSE

Elaborazione e stime Ance su documenti ufficiali

Inoltre, i programmi nazionali saranno in grado di attivare domanda edilizia per un importo pari a circa 3,4 miliardi di euro. Quasi la metà delle risorse (1,6 miliardi di euro) di interesse del settore sono concentrate nel Programma Infrastrutture e Reti 2014-2020, gestito dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

**RIPARTIZIONE DELLE RISORSE DEI PROGRAMMI NAZIONALI DEI FONDI STRUTTURALI
2014-2020 - Valori in milioni di euro**

Programma nazionale	Totale Fondi strutturali	di cui fondi UE	di cui fondi nazionali	Stima possibile impatto settore
Governance e capacità istituzionale	827,7	583,8	243,9	28,7
Città Metropolitane	892,9	588,1	304,8	390,0
Per la Scuola	3.019,3	1.615,2	1.404,1	422,2
Sistemi di politiche attive per l'occupazione	2.176,5	1.180,7	995,8	-
Inclusione	1.238,9	827,2	411,7	-
Iniziativa Occupazione Giovani	1.513,4	1.135,0	378,3	-
Ricerca e innovazione*	1.286,0	926,3	359,8	57,2
Imprese e competitività e Iniziativa PMI**	2.419,0	1.776,0	643,0	474,6
Cultura e Sviluppo***	490,9	368,2	122,7	283,1
Infrastrutture e reti***	1.843,7	1.382,8	460,9	1.584,2
Legalità***	377,7	283,3	94,4	118,1
TOTALE	16.086,0	10.666,5	5.419,5	3.358,3

* Programma relativo alle 8 regioni del Mezzogiorno
 ** 2 Programmi relativi alle 8 regioni del Mezzogiorno (iniziativa PMI da 102,5 M€)
 ***Programma relativo alle 5 regioni meno sviluppate (Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia)
 Elaborazione Ance su documenti ufficiali

Tra le principali misure di interesse del settore figurano in particolare la realizzazione di reti ferroviarie per 1.810 milioni di euro, la riqualificazione energetica degli edifici pubblici per circa 1.700 milioni di euro, la riduzione del rischio idrogeologico per 1.124 milioni di euro, gli interventi sui beni culturali per 1.007 milioni di euro e quelli per il trattamento delle acque reflue per 1.005 milioni di euro.

**FONDI STRUTTURALI EUROPEI: LE RISORSE DI INTERESSE
DEL SETTORE - Valori in milioni di euro**

Descrizione	Importo
Ferrovie	1.810,23
Rinnovo infrastrutture pubbliche sul piano dell'efficienza energetica (compresi alloggi)	1.700,23
Rischio idrogeologico	1.124,39
Protezione, sviluppo e promozione del patrimonio culturale pubblico	1.007,07
Trattamento acque reflue	1.005,08
Trasporti urbani	886,84
TIC: rete a banda larga ad altissima velocità	715,83
Porti marittimi	650,30
Altre infrastrutture sociali per lo sviluppo regionale e locale	602,71
Edilizia scolastica (istruzione primaria e secondaria)	487,46
Infrastrutture edilizie	430,00
Infrastrutture per la sanità	409,42
Infrastrutture per l'educazione e la prima infanzia	315,33
Recupero dei siti industriali e dei terreni contaminati	270,11
Fornitura di acqua per consumo umano	208,75
Misure per la riduzione dei rischi naturali non connessi al clima (terremoti, ecc)	206,45
Strade	205,72
Piste ciclabili e percorsi pedonali	131,50
Altre misure diffuse	3.032,66
TOTALE	15.200,09

Elaborazione e stime Ance su documenti pubblici

Alla programmazione dei fondi strutturali, disciplinata dalle regole europee, è affiancata una programmazione nazionale, composta da cosiddetti “**programmi operativi di azione e coesione**”, finanziati con le risorse derivanti dalla riduzione del cofinanziamento nazionale operata per alcuni programmi. Il valore di questi programmi complementari ammonta a circa 7,4 miliardi di euro¹⁶.

Il Fondo per lo sviluppo e la Coesione 2014-2020

Per quanto riguarda il **Fondo Sviluppo e Coesione (FSC, già FAS)**, destinato a finanziare prevalentemente interventi infrastrutturali, si resta ancora in attesa di un quadro chiaro della programmazione 2014-2020.

Ad oggi, risultano assegnati circa 19,3 miliardi di euro, di cui 12,9 miliardi con provvedimenti di legge o delibere CIPE e circa 6,3 miliardi nell’ambito degli 8 Patti per il Sud già sottoscritti - sui 15 Patti previsti -.

Secondo le previsioni del Governo, ulteriori 7,1 miliardi di euro verranno attribuiti con i Patti per il Sud ancora da sottoscrivere. Inoltre, 17,6 miliardi di euro saranno da attribuire nei prossimi mesi in funzione degli obiettivi strategici definiti dalla Cabina di Regia del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione.



Rispetto a quest’ultimo importo, occorre evidenziare che si registrano ritardi preoccupanti in quanto per il secondo anno consecutivo, sono state disattese le tempistiche, previste dalla Legge di Stabilità per il 2015, per la definizione degli obiettivi strategici della programmazione e dei relativi programmi attuativi del FSC.

Assegnazioni di Legge

Tra le principali misure finanziate con le risorse del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione nell’ambito di provvedimenti nazionali o di delibere CIPE, figurano in particolare la banda ultra larga, gli interventi infrastrutturali del DL “Sblocca Italia”, il credito d’imposta per gli investimenti in beni strumentali destinati a strutture produttive del Sud, gli incentivi alle imprese (ACE e credito d’imposta per beni strumentali) e il Piano nazionale per il Turismo e la Cultura approvato dal CIPE il 1° maggio 2016.

¹⁶ A queste risorse, si aggiungono inoltre 570 milioni di euro così ripartiti in base alla delibera CIPE 28 gennaio 2015, n.10, così ripartite: 320 milioni di assegnazione aggiuntiva per la Regione Campania e 250 milioni di euro di risorse a disposizione.

FONDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE 2014-2020: LE RISORSE ASSEGNATE*Valori in milioni di euro*

TOTALE = 12.854,53			
Assegnazioni con delibera CIPE		Assegnazioni per via legislativa	
	6.275,6		6.578,9
Banda ultra larga	3.500,0	Interventi infrastrutturali "Sblocca Italia"	3.050,0
Piano nazionale "Turismo e cultura"	1.000,0	Incentivi alle imprese (credito imposta per beni strumentali nuovi, ACE)	1.503,9
Rischio idrogeologico	550,0	Credito d'imposta per gli investimenti in beni strumentali destinati a strutture produttive nel Sud	1.468,0
Programma nazionale per la ricerca	500,0	Misure per l'ILVA di Taranto	300,0
Contratti di sviluppo	250,0	Finanziamento zone franche urbane	175,0
Programma di metanizzazione nel Mezzogiorno	140,0	Legge di stabilità 2015 (tab.E)	40,0
Edilizia scolastica (# <i>Scuolebelle</i>)	60,0	Contingenti esigenze di prevenzione e di controllo dei territori	30,0
Polo industriale di Piombino	50,0	Servizi socio educativi per la prima infanzia	12,0
Darsena Europa di Livorno	50,0		
Strumento agevolativo c.d. "Autoimpiego" nelle Regioni del Sud	40,0		
Contratto di Sviluppo Area di Taranto	38,7		
Cittadella giudiziaria di Salerno	26,5		
Sito di Interesse Nazionale (SIN) di Brindisi	25,0		
Investimenti per l'isola di Lampedusa e Linosa	20,0		
Area industriale di Trieste	15,4		
Istituto italiano per gli studi storici e Istituto italiano per gli studi filosofici	6,0		
Palazzo di Giustizia di Reggio Calabria	3,0		
Capitale italiana della cultura	1,0		
Palazzo di Giustizia di Lecco	0,4		

*Elaborazione Ance su documenti pubblici****I Patti per lo sviluppo del Sud***

A inizio novembre 2015, il Governo ha diffuso le «Linee guida per un *Masterplan* per il Mezzogiorno» indicando la volontà di sottoscrivere 15 Patti per il Sud: uno per ognuna delle 8 Regioni: Abruzzo, Molise, Campania, Basilicata, Puglia, Calabria, Sicilia, Sardegna e uno per ognuna delle 7 Città Metropolitane: Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo, Cagliari, a cui si aggiungono poi il Contratto Istituzionale di sviluppo (CIS) di Taranto predisposto a fine 2015.

L'obiettivo del Governo è quello di offrire un quadro chiaro della programmazione e delle azioni il rilancio economico, produttivo e occupazionale per lo sviluppo del Mezzogiorno, attraverso:

- l'individuazione di una visione del futuro per ciascun territorio (Regione o città metropolitana);
- la ricognizione delle risorse e degli strumenti disponibili (PON, POR, FSC, Contratti Istituzionali di Sviluppo, Accordi di Programma, Intervento di In-vitalia SpA, ecc...);
- l'individuazione degli interventi strategici prioritari che definiscano la direzione di marcia della regione o della città metropolitana;
- la definizione della governance del processo, attribuendo chiare responsabilità per l'attuazione;
- una maggiore collaborazione interistituzionale.

Al momento della redazione del presente rapporto, risultano sottoscritti 8 patti per lo sviluppo, per un importo complessivo di interventi pari a **22,4 miliardi di euro, di cui 6,3 miliardi provenienti dal Fondo Sviluppo e Coesione 2014-2020, che dovranno**

essere assegnati con delibera del CIPE e si prevede possano produrre nel biennio 2016-2017 una spesa di circa 1,2 miliardi di euro.

A ciò si aggiungano risorse già assegnate con precedenti programmazioni per 7 miliardi di euro e ulteriori 9 miliardi di altre risorse disponibili, a livello nazionale e regionale, per il periodo 2014-2020.

PATTI PER IL SUD FIRMATI: IL QUADRO FINANZIARIO PER REGIONE E CITTA' METROPOLITANA -

Valori in milioni di euro

Ente firmatario	Importo totale intervento	Risorse già assegnate (*)	Risorse FSC 2014-2020	Altre risorse disponibili (**)	di cui risorse finanziarie FSC al 2017
Regione Abruzzo	1.505,6	39,1	753,1	713,4	138,5
Regione Basilicata	3.829,3	1.592,0	565,2	1.672,1	103,9
Regione Calabria	4.933,6	2.220,8	1.198,7	1.514,0	220,4
Regione Campania	9.558,2	2.553,2	2.780,0	4.225,1	511,0
Città Metropolitana di Bari	657,2	167,3	230,0	259,9	41,8
Città di Palermo	770,9	432,1	332,0	6,8	61,0
Città di Catania	739,1	-	332,0	408,0	61,0
Città Metropolitana di Reggio Calabria	409,1	68,6	133,0	208,6	24,5
TOTALE	22.403,0	7.073,0	6.324,0	9.008,0	1.162,1

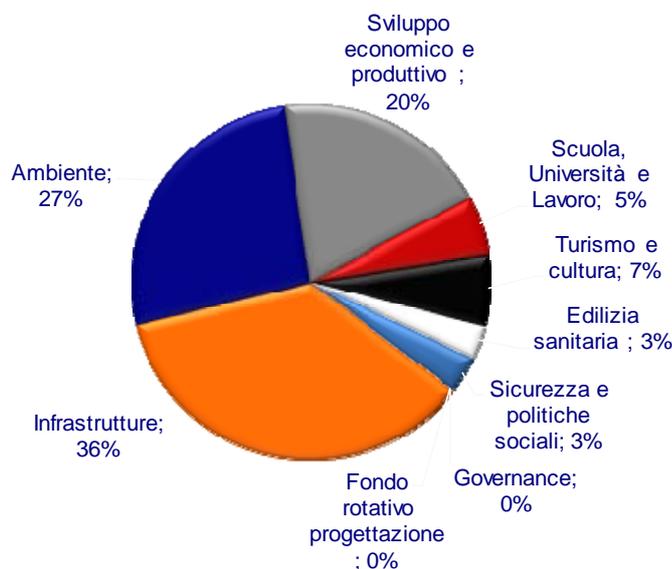
(*) Risorse già assegnate con precedenti programmazioni (POR, PAC, APQ, Leggi nazionali, Delibere Cipe, ecc...)

(**) POR, PON e altre fonti nazionali e regionali relativi al periodo 2014-2020

Elaborazione Ance su Patti per Sud firmati al 17 maggio 2016

Secondo la stima dell'Ance circa il 75% del valore di tali interventi riguarda opere di interesse per il settore delle costruzioni, pari ad un volume di investimenti di circa 17 miliardi di euro.

PATTI PER IL SUD: LE AREE DI INTERVENTO Composizione %



Elaborazione Ance su Patti per il Sud firmati al 17 maggio 2016

I principali settori di intervento riguardano le infrastrutture (collegamenti ferroviari e stradali, porti, aeroporti, trasporto pubblico locale, piste ciclabili, riqualificazione urbana), l'ambiente (dissesto idrogeologico, bonifiche, depurazione, schemi idrici e reti idriche).

che, rifiuti), la scuola (edilizia scolastica) e il turismo e la cultura (interventi di valorizzazione dei beni culturali).

Risorse ancora da assegnare

Nei prossimi mesi, 17,6 miliardi di euro saranno da attribuire nei prossimi mesi in funzione degli obiettivi strategici definiti dalla Cabina di Regia del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione. Tra le priorità di intervento da finanziare dovrebbero figurare in particolare le infrastrutture di trasporto e la riduzione del rischio idrogeologico

PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

I ritardi di pagamento della Pubblica Amministrazione: un fenomeno che continua a colpire con intensità il settore delle costruzioni

Dopo un biennio 2013-2014 caratterizzato da una forte attenzione politica e mediatica al fenomeno dei ritardi di pagamento e dall'adozione, da parte del Governo nazionale, di numerose misure relative allo smaltimento dei debiti pregressi della Pubblica Amministrazione e al miglioramento delle condizioni di pagamento alle imprese¹⁷, gli ultimi mesi sono stati caratterizzati da un minore impegno delle istituzioni nazionali per contrastare tale fenomeno.

Il problema dei ritardi di pagamento rimane, però, un problema molto diffuso in Italia¹⁸ ed in particolare nel settore delle costruzioni, che risulta uno dei settori più colpiti.

Le indagini realizzate periodicamente dall'Ance mettono infatti in evidenza il perdurare di una situazione di difficoltà nel settore e sottolineano gli effetti negativi che la cattiva abitudine delle amministrazioni di pagare con ritardo determina sulla situazione finanziaria delle imprese di costruzioni e, più in generale, sull'occupazione e sul funzionamento dell'economia.

Secondo l'ultima indagine presso le imprese associate, realizzata dall'Ance ad aprile 2016, **nel primo semestre 2016, il 79% delle imprese registra ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.**

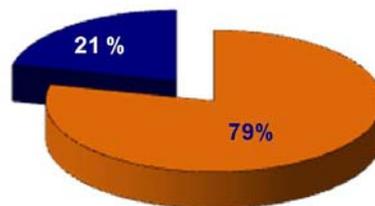
Oltre al rallentamento dell'attività derivante dall'introduzione del nuovo Codice degli Appalti e delle Concessioni, quindi, i ritardati pagamenti costituiscono uno dei principali fattori di rischio nella strategia di rilancio degli investimenti pubblici indicata dal Governo.

Tempi medi di pagamento nei lavori pubblici stabili a 5,5 mesi nel primo semestre 2016

I tempi medi di pagamento della Pubblica Amministrazione alle imprese del settore continuano a superare i limiti fissati dalla direttiva europea sui ritardi di pagamento (2011/07/UE).

Inoltre, nel primo semestre 2016, si è fermata la tendenza ad un lento e progressivo miglioramento dei tempi medi di pagamento registrata negli ultimi tre anni, nonostante il superamento del Patto di stabilità interno previsto dalla Legge di stabilità per il 2016; una misura che, secondo le rilevazioni effettuate dall'Ance ad aprile 2016, non ha ancora prodotto i miglioramenti sperati in termini di riduzione dei tempi di pagamento nel settore.

IMPRESSE DI COSTRUZIONI CHE DENUNCIANO RITARDI NEI PAGAMENTI DA PARTE DELLA P.A. - Composizione %



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

Fonte Ance - Indagine rapida aprile 2016

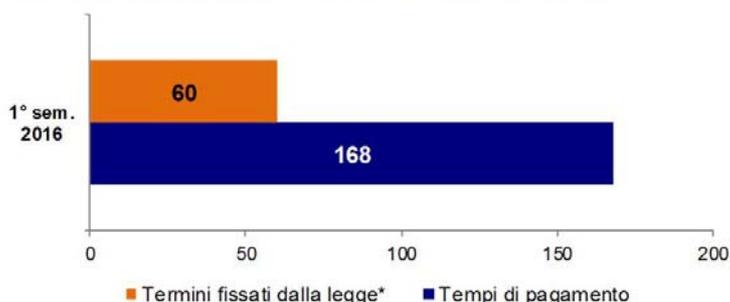
¹⁷ Si tratta ad esempio del recepimento della nuova direttiva europea in materia di ritardi di pagamento (Direttiva 2001/07/UE) e dei decreti-legge n°35/2013, n°102/2013 e n°66/2014.

¹⁸ Nella sua Relazione annuale presentata il 31 maggio 2016, la Banca d'Italia ha evidenziato, ancora una volta, che l'Italia presenta mediamente tempi più lunghi di pagamento della Pubblica Amministrazione nel confronto con gli altri Paesi europei.

Secondo l'Ance, in media, le imprese che realizzano lavori pubblici sono pagate mediamente dopo **168 giorni** –vale a dire 5 mesi e mezzo dopo l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori- **contro i 60 giorni previsti dalla normativa**¹⁹.

La direttiva europea rimane quindi in larga misura disattesa nel settore dei lavori pubblici in Italia.

TERMINI DI LEGGE E TEMPI MEDI DI PAGAMENTO NEL SETTORE DEI LAVORI PUBBLICI - Numero di giorni



* Per il 1° semestre 2016, il termine di legge di **60 giorni** riguarda solo i contratti stipulati dopo il 1° gennaio 2013. Per gli altri contratti, permane il termine precedente, fissato in 75 giorni
Fonte: Ance su documenti ufficiali e indagine Ance - Aprile 2016

L'analisi storica dei tempi medi di ritardo nei pagamenti della P.A alle imprese del settore evidenzia un ritorno ai tempi medi registrati all'inizio della crisi.

Tra inizio 2013 e fine 2015, infatti, si è registrata una riduzione complessiva dei ritardi medi di pagamento alle imprese di circa un terzo: si è passati dai 160 giorni di ritardo nel primo semestre 2013 ai 106 giorni nel secondo semestre 2015, pari a 54 giorni in meno di ritardo nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

Il valore rilevato nel primo semestre 2016 (108 giorni di ritardo, oltre i 60 giorni previsti dalla legge) è ormai simile a quello registrato ad inizio 2010 (110 giorni di ritardo), periodo in cui è iniziata la rilevazione sistematica del fenomeno da parte dell'Ance.

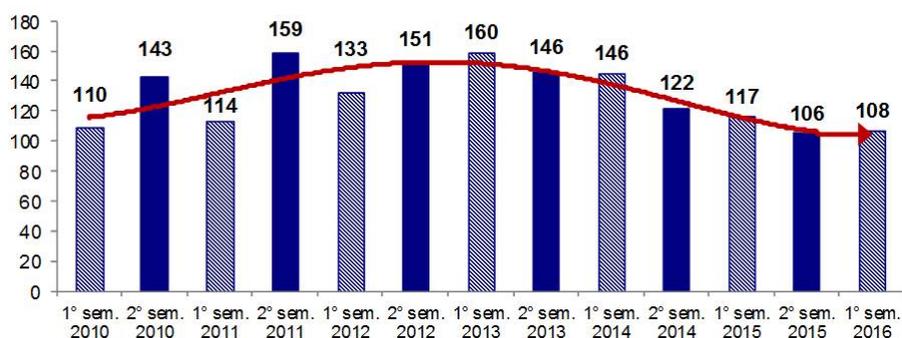
Risulta quindi superata la fase più acuta del problema, che è stata affrontata, come detto, con provvedimenti emergenziali per offrire una risposta ad un problema straordinario (erano stati raggiunti 160 giorni medi di ritardo nel settore).

Allo stesso tempo, dall'analisi emerge l'entità della sfida che si presenta nei prossimi mesi e la necessità di aggredire la parte "strutturale" del fenomeno dei ritardi di pagamenti della Pubblica Amministrazione in Italia, quella legata alla "cultura dei ritardati pagamenti" che ancora resiste in molte Amministrazioni.

¹⁹ A fine giugno 2016, sono state diffuse le linee guida ANAC, attuative del nuovo Codice degli Appalti e delle Concessioni (D.lgs 50/2016), relative al Direttore dei Lavori e al Responsabile Unico del Procedimento che potrebbero portare ad una riduzione dei termini di legge. Al momento della redazione del presente rapporto, tali linee guida sono in attesa di approvazione definitiva da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

RITARDO MEDIO NEI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Giorni medi di ritardo



Nota: Nel grafico sono indicati i ritardi medi **oltre i termini fissati dalla legge**: 60 giorni per i contratti sottoscritti a partire dal 1° gennaio 2013 e 75 giorni per i contratti sottoscritti prima del 1° gennaio 2013

Fonte: Ance - Indagini rapide aprile 2010 - aprile 2016

Nel primo semestre 2016, sulla base dell'andamento degli investimenti nel settore dei lavori pubblici e delle precedenti rilevazioni dell'Ance, l'Ance stima in **circa 8 miliardi di euro l'importo dei ritardi di pagamento alle imprese che realizzano lavori pubblici**.

Nei prossimi mesi, le misure contenute nella Legge di stabilità per il 2016, relative al superamento Patto di stabilità interno, dovrebbero permettere di conseguire progressivamente un ulteriore miglioramento dei tempi di pagamento nel settore e di ridurre ulteriormente l'importo dei pagamenti arretrati.

Come detto, l'indagine Ance, realizzata ad aprile 2016, non ha permesso di registrare ancora miglioramenti significativi legati al passaggio al pareggio di bilancio e al superamento del Patto di stabilità interno per gli enti locali.

Le cause dei ritardi di pagamento alle imprese nel settore dei lavori pubblici

Nel settore dei lavori pubblici, le **difficoltà finanziarie degli enti** i **problemi di liquidità degli enti pubblici** rappresentano la principale causa di ritardo nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

Secondo l'indagine Ance, tali difficoltà sono legate principalmente al mancato trasferimento dei fondi da parte di altre amministrazioni (il 69% delle imprese che registrano ritardi lo indica tra le varie cause di ritardo), alla mancanza di risorse di cassa (il 67%), ma anche alla perenzione dei fondi (il 22%) e a situazioni di dissesto finanziario dell'ente appaltante (14%).

Per la prima volta dall'inizio della crisi, il **Patto di stabilità interno** non rappresenta più la principale causa di ritardo. Il 48% delle imprese segnala tuttavia ancora problemi collegati al Patto²⁰.

²⁰ L'indagine Ance è stata realizzata nel corso del mese di aprile 2016 e alcuni pagamenti bloccati dal Patto di stabilità interno durante il 2015 non erano stati ancora sbloccati, nonostante il superamento del Patto di stabilità interno previsto dalla legge di stabilità, anche a causa di un atteggiamento prudentiale delle Amministrazioni. Per questo motivo, il Patto è stato ancora indicato dalle imprese come causa di ritardo anche se, formalmente, non è più in vigore dal 1° gennaio 2016. Inoltre, l'Ance ha rilevato che, all'inizio del 2016, alcune stazioni appaltanti hanno continuato ad utilizzare strumentalmente l'"alibi" del Patto di stabilità interno per giustificare mancati pagamenti.

Dall'indagine, emerge chiaramente che in passato, il Patto di stabilità interno – che indiscutibilmente bloccava i pagamenti alle imprese in presenza di cassa disponibile- è stato anche utilizzato come alibi da alcune stazioni appaltanti per nascondere problemi di liquidità.

Tra l'indagine di ottobre 2015 e quella di aprile 2016, infatti, il Patto di stabilità interno ha perso circa 30 punti percentuali nelle segnalazioni delle imprese mentre hanno contemporaneamente guadagnato 30 punti le cause legate a difficoltà (+20 punti per la mancanza di risorse di cassa dell'ente e +10 punti per il mancato trasferimento dei fondi da altre P.A.).

CAUSE PREVALENTI CHE HANNO DETERMINATO I RITARDI DEI PAGAMENTI DA PARTE DELLA P.A. IN ITALIA

Composizione %

1	Trasferimento dei fondi da altre amministrazioni alle stazioni appaltanti	69%
2	Mancanza di risorse di cassa dell'ente	67%
3	Tempi lunghi di emissione del mandato di pagamento da parte della stazione appaltante	49%
4	Patto di stabilità interno per Regioni ed Enti locali	48%
5	Tempi lunghi di emissione del certificato di pagamento da parte della stazione appaltante	44%
6	Vischiosità burocratiche all'interno della stazione appaltante	27%
7	Perenzione dei fondi	22%
8	Contenzioso	14%
9	Dissesto finanziario dell'ente locale	14%

La domanda prevede la possibilità di risposta multipla

Fonte: Ance - Indagine rapida aprile 2016

Sul fronte dell'**efficienza amministrativa** nel gestire le procedure di pagamento, nel primo semestre 2016, la metà delle imprese denuncia difficoltà legate all'emissione del mandato di pagamento (il 49%). Inoltre, vengono segnalate difficoltà legate all'emissione del certificato di pagamento da parte della stazione appaltante (il 44%) e alle "vischiosità burocratiche" all'interno della stazione appaltante (il 27%).

Nonostante alcuni lievi miglioramenti registrati su questo fronte negli ultimi anni, dopo l'entrata in vigore della direttiva europea e l'adozione di alcuni provvedimenti da parte del Governo, la "cultura dei ritardati pagamenti" rimane fortemente presente in molte Amministrazioni.

Gli enti responsabili dei ritardi

I principali enti responsabili dei ritardi continuano ad essere gli enti territoriali.

Nel primo semestre 2016, il 76% delle imprese segnala ritardi da parte dei Comuni. Le Regioni e le Province sono inoltre indicate come responsabili di ritardi rispettivamente dal 44% e dal 40% delle imprese.

Circa un quarto delle imprese (il 23%) segnala inoltre ritardi da parte dei Ministeri, probabilmente per l'aumento, ad inizio anno, dei problemi relativi alla perenzione dei fondi.

Le società partecipate dagli enti locali e i consorzi vengono infine indicati rispettivamente dal 21% e dal 15% delle imprese e rappresentano tipologie di enti sulle quali le misure adottate dal Governo negli ultimi anni hanno inciso limitatamente in termini di riduzione del fenomeno dei ritardi di pagamento.

Da ultimo, Anas e Ferrovie dello Stato continuano ad essere caratterizzati da poche segnalazioni da parte delle imprese.

ENTI RESPONSABILI DEI RITARDI DI PAGAMENTO Composizione %

1	Comuni	76%
2	Regioni	44%
3	Province	40%
4	Ministeri	23%
5	Società partecipate da enti locali	21%
6	Consorzi	15%
7	Enti S.S.N.	12%
8	Anas	8%
9	Altri	7%
10	Ferrovie dello Stato	3%

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte: Ance - Indagine rapida aprile 2016

Le decisioni assunte dalle imprese per fare fronte ai ritardi di pagamento

I mancati pagamenti della P.A. provocano importanti effetti negativi sull'occupazione e sugli investimenti nel settore e, più in generale, sul funzionamento dell'economia.

Per far fronte alla mancanza di liquidità provocata dai ritardi di pagamento da parte della Pubblica Amministrazione, infatti, le imprese che realizzano lavori pubblici riducono investimenti e personale e sopportano costi elevati legati all'utilizzo degli strumenti finanziari attivati.

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

1	Richiesto anticipo fatture in banca	66%
2	Dilazione tempi di pagamento ai fornitori e/o sub appaltatori	52%
3	Riduzione degli investimenti dell'impresa	45%
4	Riduzione del numero dei dipendenti	31%
5	Autofinanziamento	29%
6	Richiesto finanziamento a breve in banca	28%
7	Richiesta scoperto in banca	27%
8	Dilazione del versamento delle imposte e/o contributi, anche previdenziali	19%
9	Sospensione dei lavori	15%
10	Richiesta cessione <i>pro soluto</i> del credito	15%
11	Rinuncia a partecipare ad appalti pubblici	15%
12	Richiesta cessione <i>pro solvendo</i> del credito	15%
13	Richiesta compensazione con le somme iscritte a ruolo (DL 78/2010)	4%

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte: Ance - Indagine rapida aprile 2016

I ritardi nei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione hanno gravi ripercussioni in termini di **ridimensionamento dell'attività d'impresa**: nel primo semestre 2016, il 45% delle imprese deve ricorrere ad una riduzione degli investimenti,

mentre circa un terzo (il 31%) delle imprese è obbligato a ridurre il numero dei dipendenti.

Inoltre, circa la metà delle imprese (il 52%) fa ricorso alla **dilazione nei tempi di pagamento ai fornitori e ai sub-appaltatori** per fare fronte ai ritardi della Pubblica Amministrazione.

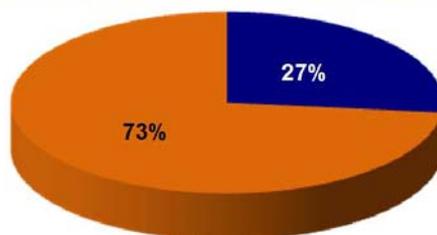
Per fare fronte alla mancanza di liquidità, le imprese fanno anche un ampio ricorso all'utilizzo di **strumenti finanziari**.

Nel primo semestre 2016, le tipologie di strumenti utilizzati appaiono in linea con quanto registrato negli ultimi tre anni: il 66% delle imprese chiede un anticipo di fatture in banca, il 28% un finanziamento a breve e il 27% uno scoperto in banca. Le operazioni di cessione *–pro soluto e pro solvendo–* del credito continuano a rimanere su livelli bassi e riguardano solo un sesto delle imprese (il 15% delle imprese per entrambe).

I costi di questi strumenti finanziari sono interamente sopportati dalle imprese, con conseguente riduzione dei margini e aumento della situazione di debolezza finanziaria. Anche per questo motivo, rimane sempre elevata la quota di imprese (il 29%) che fa ricorso all'autofinanziamento *–quando è possibile–*, prima di attivare strumenti finanziari.

In questo contesto, è opportuno sottolineare nuovamente che **la certificazione del credito attraverso la piattaforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Piattaforma di certificazione del credito, cosiddetta "P.C.C.") è stata poco utilizzata dalle imprese**: nel primo semestre 2016, solo un quarto delle imprese (il 27%) che hanno partecipato all'indagine Ance e segnalato ritardi nei pagamenti della P.A. utilizza lo strumento (almeno una volta).

UTILIZZO DELLA P.C.C. DA PARTE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE CHE DENUNCIANO RITARDI NEI PAGAMENTI DA PARTE DELLA P.A. - Composizione %



■ Imprese che hanno usato almeno una volta la P.C.C.
 ■ Imprese che non hanno usato la P.C.C.

Fonte Ance - Indagine rapida - Aprile 2016

Inoltre, nella maggior parte dei casi (il 53%), l'impresa chiede la certificazione per effettuare operazioni che, in passato, sono sempre state effettuate senza la richiesta di certificazione elettronica, ad esempio per realizzare un'anticipazione del credito in banca o semplicemente per disporre di un documento che attesta il debito della Pubblica Amministrazione.

Nel primo semestre 2016, la dilazione del **versamento delle imposte e/o dei contributi**, anche previdenziali, interessa un'impresa su cinque (il 19%).

Infine, la possibilità di compensare i crediti vantati nei confronti della Pubblica Amministrazione con somme iscritte a ruolo o con somme dovute in base agli istituti definatori della pretesa tributaria e deflativi del contenzioso tributario è utilizzata solo dal 4% delle imprese. Come già evidenziato dall'Ance in passato, tale soluzione appare

fortemente inefficace per via dell'assenza della possibilità di compensare, in modo "dinamico", i crediti P.A. con debiti fiscali da pagare nel corso dell'anno.

Dopo tre anni, il rispetto della direttiva europea nei lavori pubblici sembra ancora una chimera

La direttiva europea in materia di ritardo di pagamento rimane spesso disattesa nel settore dei lavori pubblici in Italia.

Secondo l'indagine realizzata dall'Ance ad aprile 2016 presso le imprese associate, nel primo semestre 2016, circa un quarto delle imprese (il 29%) segnala di aver riscontrato almeno una volta il rispetto della direttiva europea da parte di una P.A.. Tale percentuale risulta stabile rispetto alle precedenti rilevazioni.

In Italia, permangono tuttavia **frequenti situazioni, diffuse in tutto il territorio nazionale, in cui le amministrazioni pubbliche disattendono esplicitamente le regole fissate dall'Europa** sulla tempestività dei pagamenti, sia per quanto riguarda i tempi di pagamento che per quanto riguarda gli eventuali indennizzi in caso di ritardo.

Il mancato rispetto della normativa europea, infatti, non riguarda soltanto i tempi di pagamento che risultano ancora molto superiori a quelli fissati dalla normativa europea: i pagamenti sono effettuati dopo 166 giorni contro i 60 giorni previsti dalla direttiva.

Le Pubbliche Amministrazioni continuano a mettere in atto prassi gravemente inique nei confronti delle imprese che realizzano lavori pubblici: l'85% delle imprese segnala di avere subito almeno una prassi gravemente iniqua da parte della P.A. (richiesta di ritardare l'emissione dei SAL o l'invio delle fatture; richiesta di accettare, in sede di contratto, tempi di pagamento superiori ai 60 giorni; richiesta di rinunciare agli interessi di mora in caso di ritardo) nel corso del primo semestre 2016.

In particolare, la metà delle imprese (il 54%) segnala che le Amministrazioni chiedono di ritardare l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori (S.A.L.) o dell'invio delle fatture; il 45% delle imprese segnala che le Pubbliche Amministrazioni chiedono di accettare, in sede di contratto, tempi di pagamento superiori ai 60 giorni; al 37% delle imprese viene chiesto di rinunciare agli interessi di mora in caso di ritardo.

PRASSI GRAVEMENTE INIQUE DELLE P.A. LE SITUAZIONI RISCONTRATE DALLE IMPRESE

Valori percentuali

1	Richiesta di ritardare l'emissione dei S.A.L. o l'invio delle fatture	54%
2	Richiesta di accettare, in sede di contratto, tempi di pagamento superiori ai 60 giorni	45%
3	Richiesta di rinunciare agli interessi di mora in caso di ritardo	37%
4	Rispetto della Direttiva Europea sui pagamenti	29%
5	Rifiuto dell'amministrazione di sottoscrivere il contratto per incompatibilità dei pagamenti con le regole di finanza pubblica	6%

Nota: il 75% delle imprese segnala almeno una delle prime due prassi inique e l'85% almeno una delle prime tre

NB: La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte: Ance - Indagine rapida aprile 2016

Negli ultimi anni, come già evidenziato dall'Ance, è significativamente aumentata la richiesta, da parte delle Pubbliche amministrazioni, di ritardare l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori (S.A.L.) o l'invio delle fatture.

Questa tendenza –fortemente lesiva dei diritti delle imprese- è stata e stimolata dall'avvento della fatturazione elettronica che, insieme alla Piattaforma di Certificazione dei Crediti della Pubblica Amministrazione, permette al Ministero dell'Economia di monitorare quotidianamente lo stato dei pagamenti delle Pubbliche Amministrazioni.

Per non risultare inadempienti nei pagamenti, infatti, sempre più Pubbliche Amministrazioni tendono a forzare l'invio tardivo delle fatture per spostare artificialmente la data di scadenza delle stesse.

Nel settore dei lavori pubblici, la situazione è ancora più grave dal momento che la data di scadenza di un pagamento viene fissata in base alla data di emanazione dello Stato di Avanzamento dei Lavori (S.A.L.) da parte del direttore dei lavori. In sostanza, la data di scadenza dei pagamenti dipende dall'emanazione del SAL da parte di un soggetto -il direttore lavori- che viene nominato dall'ente appaltatore e fa quindi riferimento alla P.A..

Ora, considerando che la normativa sugli appalti pubblici di lavori non indica nessuna cadenza temporale massima²¹ per l'emaneazione dello Stato di Avanzamento Lavori, la normativa italiana lascia, di fatto, ampi margini di discrezionalità alle amministrazioni; discrezionalità di cui le Pubbliche Amministrazioni fanno cattivo uso, ritardando volontariamente l'emaneazione dei S.A.L. per posticipare artificialmente la scadenza dei pagamenti.

La capacità offerta alle Pubbliche Amministrazioni di definire la scadenza dei pagamenti nei lavori pubblici è già stata stigmatizzata dalla Commissione Europea nell'ambito della procedura di infrazione aperta a metà 2014 per mancata attuazione della direttiva europea sui ritardi di pagamento (Direttiva 2011/07/UE).

Ad oggi, però, il Governo non ha ancora provveduto a risolvere tale problematica²².

²¹ Tale cadenza non dovrebbe comunque essere superiore a 30/60 giorni.

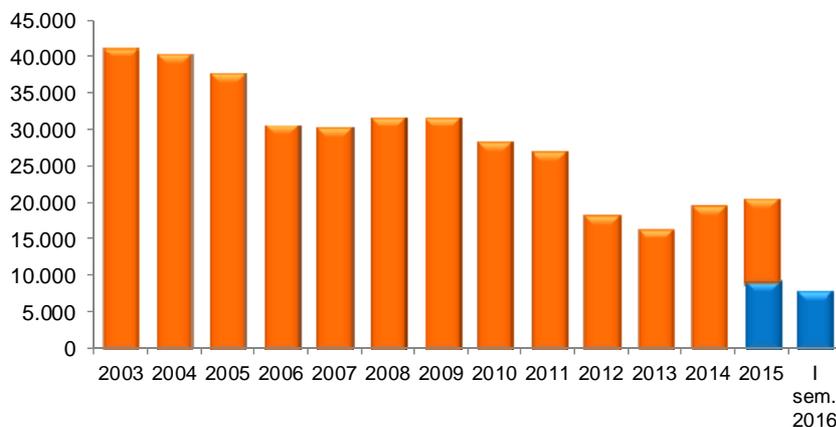
²² Le linee guida attuative del nuovo Codice degli Appalti e delle Concessioni (D.lgs 50/2016), diffuse dall'ANAC a fine giugno 2016 e relative al Direttore dei Lavori e al Responsabile Unico del Procedimento, potrebbero portare ad un primo miglioramento poiché prevedono che i S.A.L. siano emessi secondo la tempistica prevista dalla documentazione di gara o dal contratto di appalto. Al momento della redazione del presente rapporto, inoltre, tali linee guida sono in attesa di approvazione definitiva da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Sarebbe comunque opportuno introdurre un termine massimo per l'emaneazione dei S.A.L.

I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA

Il monitoraggio dell'Ance sui bandi di gara pubblicati

Nei primi sei mesi del 2016, secondo il monitoraggio Ance-Infoplus, il mercato dei lavori pubblici in **Italia**, registra una nuova contrazione, dopo l'andamento positivo del biennio precedente. Il 2015, infatti, è stato caratterizzato da un aumento dei bandi di gara per lavori del 14,8% in numero e del 3,7% in valore su base annua, dopo la marcata crescita registrata nel 2014 (rispettivamente +30,4% e +18,6%). Nel periodo gennaio-giugno 2016 i bandi di gara per lavori pubblici si riducono dell'8,8% in numero e del 13,3% nell'importo rispetto all'analogo periodo del 2015.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA
Importi in milioni di euro 2015



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. Con il dl 70/2011 convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), tale soglia è stata elevata da 500.000 euro a 1 milione di euro.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

L'inizio del 2016, dopo il segno positivo registrato a gennaio è stato caratterizzato da rilevanti flessioni nei due mesi successivi ed il bilancio del primo trimestre dell'anno è di un calo del 13,6% nel numero di bandi pubblicati e del 36,2% nell'importo posto in gara. Nonostante nel mese di aprile, di contro, si sia registrato un significativo incremento tendenziale nel numero (+12,4%) e nel valore (+50,4%), dovuto alla corsa da parte delle stazioni appaltanti a pubblicare entro il 19 aprile u.s. i bandi secondo il vecchio codice degli appalti, si è assistito dopo tale data ad un drastico calo delle pubblicazioni, ed il dato di maggio (-26,7% in numero e -75,1% in valore rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) conferma la fase di stallo del settore a seguito dell'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti.

Il mese di giugno 2016 rileva un aumento del 2% del numero di pubblicazioni e del 61,5% dell'importo posto in gara rispetto allo stesso mese dello scorso anno. Tuttavia, la crescita in valore è esclusivamente attribuibile alla pubblicazione di cinque bandi di concessione di costruzione e gestione della banda ultralarga, posti in gara da Infratel Italia S.p.A. (società in house del MISE), per un valore complessivo di 1,4 miliardi. Al netto di tali bandi, il dato di giugno diventa fortemente negativo e l'importo posto in gara si riduce del 34,9% rispetto allo stesso mese del 2015, confermando la preoccupa-

zione di rallentamento della domanda pubblica, dovuta all'entrata in vigore del nuovo codice dei contratti pubblici.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER MESE IN ITALIA

Mesi	2015		2016		<i>var% rispetto allo stesso periodo dell' anno precedente</i>			
	numero	importo (mln euro)	numero	importo (mln euro)	2015		2016	
					numero	importo	numero	importo
Gennaio	1.168	978	1.186	1.186	12,4	5,5	1,5	21,3
Febbraio	1.248	972	1.055	825	27,6	-24,2	-15,5	-15,2
Marzo	1.734	2.734	1.346	979	41,2	164,5	-22,4	-64,2
Aprile	1.344	1.494	1.510	2.247	4,8	11,1	12,4	50,4
Maggio	1.343	1.575	985	393	3,5	-7,3	-26,7	-75,1
Giugno	1.432	1.459	1.460	2.355	-9,5	-38,1	2,0	61,5
Luglio	1.536	1.639			9,4	-12,3		
Agosto	1.246	3.024			35,3	99,8		
Settembre	1.284	1.000			17,2	-6,5		
Ottobre	1.674	1.301			16,1	-15,0		
Novembre	1.752	1.132			16,2	-50,7		
Dicembre	2.320	3.340			17,9	11,4		
I semestre	8.269	9.212	7.542	7.985	11,6	6,6	-8,8	-13,3
Totale	18.081	20.648			14,8	3,7		

Elaborazione Ance su dati Infoplus

L'analisi per classi di importo del mese di giugno 2016, evidenzia che la crescita del numero di gare è dovuta ai lavori di piccolo taglio, in presenza di una riduzione dell'importo. In particolare, per i bandi di importo inferiore ai 500mila euro, si registra un aumento del 21,7% nel numero e un calo dell'importo del 3,4%; per tutte le altre fasce di importo, ad eccezione della classe 15-25 milioni e per i lavori superiori ai 100 milioni di euro (grazie ai già citati bandi di Infratel Italia spa) che risultano in crescita, si registrano dinamiche fortemente negative con tassi di riduzione a due cifre sia per il numero che per l'importo posto in gara.

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

Classi d'importo (Euro)	giu-15		giu-16		VAR% GIUGNO 2016/GIUGNO 2015	
	numero	importo	numero	importo	numero	importo
<i>fino a 500.000</i>	1.022	145	1.244	140	21,7	-3,4
<i>500.001-1.000.000</i>	153	114	96	72	-37,3	-36,7
<i>1.000.001 - 5.000.000</i>	216	480	86	193	-60,2	-59,7
<i>5.000.001 - 10.000.000</i>	23	172	14	110	-39,1	-35,8
<i>10.000.001 - 15.000.000</i>	9	111	4	48	-55,6	-56,6
<i>15.000.001 - 25.000.001</i>	4	72	8	145	100,0	102,9
<i>25.000.001 - 50.000.000</i>	3	94	2	82	-33,3	-13,2
<i>50.000.001 - 75.000.000</i>	0	0	0	0	-	-
<i>75.000.001 - 100.000.000</i>	0	0	0	0	-	-
<i>oltre 100.000.000</i>	2	272	6	1.565	200,0	474,9
Totale	1.432	1.459	1.460	2.355	2,0	61,5
Totale al netto bandi Infratel Italia spa	1.432	1.459	1.454	950	1,5	-34,9

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Per i comuni in particolare, a giugno 2016, si rileva una significativa flessione in valore dei bandi pubblicati: -60,3% rispetto a giugno 2015,. Per quanto concerne il numero si registra un aumento tendenziale del 4,5%, esclusivamente concentrato nei lavori di importo inferiore ai 500mila euro (+23,2% rispetto a giugno 2015). Si evidenzia che su un totale nel mese considerato di 856 bandi pubblicati, 796 gare (pari al 93%, era il 79% a giugno 2015) ricadono in questa classe. L'importo medio, inoltre, si riduce notevolmente, passando da 140.000 euro di giugno 2015 a 100.000 di un anno dopo.

COMUNI - BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA

Importi in milioni di euro

Classi d'importo (Euro)	giu-15		giu-16		VAR% GIUGNO 2016/GIUGNO 2015	
	numero	importo	numero	importo	numero	importo
<i>fino a 500.000</i>	646	91	796	85	23,2	-6,5
<i>500.001-1.000.000</i>	81	59	35	25	-56,8	-57,1
<i>1.000.001 - 5.000.000</i>	80	167	22	42	-72,5	-74,8
<i>5.000.001 - 10.000.000</i>	6	44	2	14	-66,7	-68,3
<i>10.000.001 - 15.000.000</i>	5	60	0	0	-100,0	-100,0
<i>15.000.001 - 25.000.001</i>	0	0	1	15	n.s.	n.s.
<i>25.000.001 - 50.000.000</i>	1	35	0	0	-100,0	-100,0
<i>50.000.001 - 75.000.000</i>	0	0	0	0		
<i>75.000.001 - 100.000.000</i>	0	0	0	0		
<i>oltre 100.000.000</i>	0	0	0	0		
Totale	819	455	856	181	4,5	-60,3

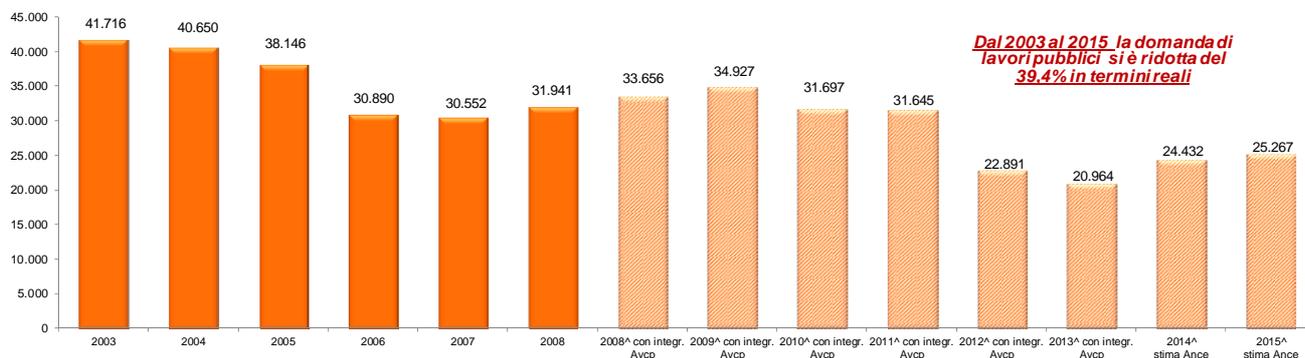
Elaborazione Ance su dati Infoplus

Dinamiche e struttura del mercato dei lavori pubblici

Al fine di fornire un quadro più completo della domanda dei lavori pubblici in Italia si è sviluppata un'analisi che prende in considerazione sia i bandi di gara pubblicati, sia le informazioni sulle procedure negoziate senza pubblicazione del bando, disponibili dal 2008 a livello annuale ed in forma aggregata.

Sulla base di tali dati, nel 2015 il valore di bandi e inviti per lavori pubblici è di 25,3 miliardi di euro. Dal confronto con il 2003, pur non essendo le serie perfettamente omogenee, si registra una riduzione significativa del 39,4% in termini reali dell'**importo complessivamente posto in gara. Si è passati, infatti, da 41,7 miliardi di euro del 2003 a quasi 25,3 miliardi dello scorso anno.**

Nel 2014 si registra un primo segnale positivo nel valore posto in gara che evidenzia una crescita del 16,5% rispetto all'anno precedente alla quale si aggiunge un'ulteriore crescita del 3,4% su base annua nel 2015. I dati integrati confermano nella sostanza gli andamenti complessivamente registrati dai bandi pubblicati e offrono la possibilità di fotografare, in modo completo, la composizione strutturale dell'offerta.

BANDI DI GARA E INVITI PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA*
 Importi in milioni di euro a prezzi 2015


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. Con il dl 70/2011 convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), tale soglia è stata elevata da 500.000 euro a 1 milione di euro.

*Dal 2003 al 2008 dati Ance-Infoplus relativi ai bandi pubblicati. Dal "2008 con integrazione Avcp" al "2013 con integrazione Avcp" i dati comprendono bandi e inviti (in particolare dal "2008 con integrazione Avcp" al primo semestre 2011 i dati Ance sono stati integrati con i dati Avcp per la classe di importo 150.000-500.000 euro; dal secondo semestre 2011 al 2013 i dati Ance sono stati integrati con i dati Avcp per la fascia di importo 150.000-1.000.000 euro). Per l'anno 2014 e 2015 stima Ance per bandi e inviti compresi tra 150.000 e 1 milione di euro
 Elaborazione Ance su dati Infoplus e Avcp

La performance positiva registrata nel 2015 non risulta generalizzata a tutte le classi di importo come avvenuto l'anno precedente, ma è imputabile alla crescita dei bandi per lavori di taglio ridotto (inferiori al milione di euro) e soprattutto delle gare di importo più elevato (superiore ai 100 milioni di euro).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI SECONDO LE CLASSI D'IMPORTO IN ITALIA*

Var.% in termini reali rispetto all'anno precedente

Classi d'importo (Euro)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Fino a 1.000.000	-7,6	2,7	10,8	-14,6	-7,6	15,4	5,2
1.000.000 -5.000.000	-15,5	-1,6	-16,6	-16,7	-5,0	23,2	-4,0
5.000.001 - 15.000.000	8,3	-20,7	-4,9	-6,3	-12,0	22,9	-10,6
15.000.001 - 50.000.000	8,3	-22,7	-10,4	-17,3	41,0	2,5	-9,8
50.000.001 - 100.000.000	-17,5	70,0	-26,4	-32,4	25,6	34,3	-36,2
oltre 100.000.000	31,5	-21,5	14,7	-51,2	-44,7	9,4	67,9
Totale	3,8	-9,2	-0,2	-27,0	-9,3	16,5	3,4

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. Con il dl 70/2011 convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), tale soglia è stata elevata da 500.000 euro a 1 milione di euro.

* I dati comprendono bandi e inviti (in particolare dal 2008 al primo semestre 2011 i dati Ance sono stati integrati con i dati Avcp per la classe di importo 150.000-500.000 euro; dal secondo semestre 2011 al 2013 i dati Ance sono stati integrati con i dati Avcp per la fascia di importo 150.000-1.000.000 euro). Per l'anno 2014 e 2015 stima Ance per bandi e inviti compresi tra 150.000 e 1 milione di euro

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Avcp

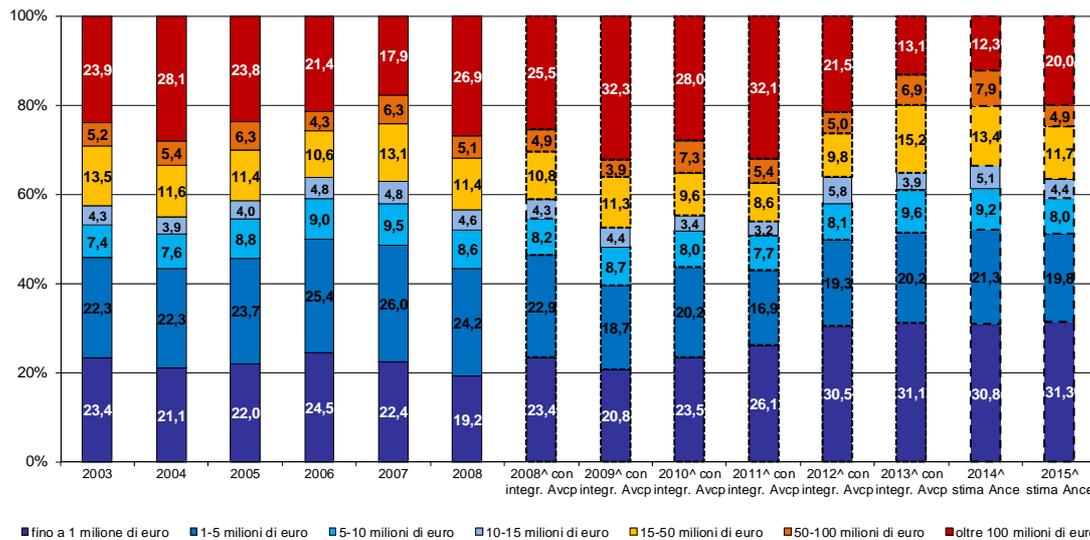
Le diverse dinamiche riscontrate nelle varie fasce di importo all'interno del periodo considerato hanno determinato un cambiamento della struttura del mercato: nella prima metà degli anni 2000, con l'introduzione della Legge Obiettivo, ad esempio, i

bandi superiori ai 100 milioni di euro rappresentano mediamente un quarto del mercato. Tale quota si riduce nei due anni successivi per poi crescere nuovamente fino a costituire nel 2011 circa un terzo degli importi banditi nell'anno. Nel triennio successivo (2012-2014) il peso dei bandi di importo superiore ai 100 milioni di euro si riduce progressivamente fino al 12,3% del 2014.

Per i bandi più piccoli (inferiori al milione di euro) si passa invece da una quota del 23,4% del 2003 al 30,8% del 2014.

Il 2015, che ,come già evidenziato, si caratterizza per una crescita tendenziale rilevante dei bandi di taglio più piccolo e dei lavori di importo più elevato, mostra un aumento dell'incidenza sul valore totale dei bandi di importo inferiore al milione di euro (31,3% contro il 30,8% del 2014) e delle gare superiori ai 100 milioni di euro che pesano per circa un quinto del valore posto in gara complessivamente nell'anno. Per tutte le altre classi di importo si rilevano diminuzioni nelle quote percentuali sul totale rispetto al 2014.

BANDI DI GARA E INVITI PER LAVORI PUBBLICI SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA* - Composizione % sul valore



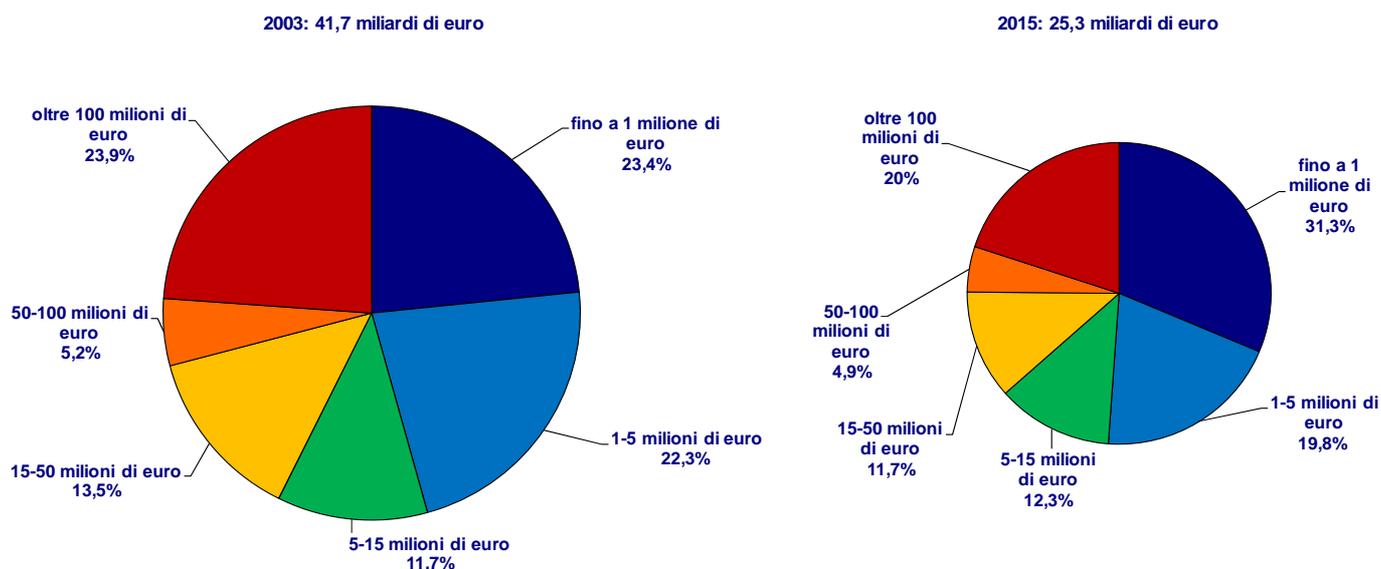
La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 euro a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata senza pubblicazione del bando. Con il dl 70/2011 convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), tale soglia è stata elevata da 500.000 euro a 1 milione di euro.

*Dal 2003 al 2008 dati Ance-Infoplus relativi ai bandi pubblicati. Dal "2008 con integrazione Avcp" al "2013 con integrazione Avcp" i dati comprendono bandi e inviti (in particolare dal "2008 con integrazione Avcp" al primo semestre 2011 i dati Ance sono stati integrati con i dati Avcp per la classe di importo 150.000-500.000 euro; dal secondo semestre 2011 al 2013 i dati Ance sono stati integrati con i dati Avcp per la fascia di importo 150.000-1.000.000 euro). Per l'anno 2014 e 2015 stima Ance per bandi e inviti compresi tra 150.000 e 1 milione di euro

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Avcp

In sintesi, il grafico seguente mostra la diversa struttura del mercato tra il 2003 e il 2015 e al tempo stesso evidenzia come il mercato si sia ridotto in modo considerevole in valore (-39,4%), passando da 41,7 miliardi di euro del 2003 a 25,3 miliardi dello scorso anno. I bandi di importo inferiore al milione di euro tra il 2003 e il 2015, ad esempio, vedono aumentare la propria quota sul totale dal 23,4% al 31,3%.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA - Importi a prezzi 2015



Elaborazione Ance su dati Infoplus