

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

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

Luglio 2017

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

Flavio Monosilio, 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](mailto:Affarieconomici@Ance.it)  
[www.ance.it](http://www.ance.it)

EDILSTAMPA S.r.l. - Via Guattani, 24 - 00161 Roma  
Tel. 06 84567320 - Fax 06 44232981  
e-mail: [edilstamp@Ance.it](mailto:edilstamp@Ance.it)  
Roma, luglio 2017

# INDICE

|                                                                                                                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>SINTESI</b> .....                                                                                                                                         | <b>5</b>   |
| <b>L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA</b> .....                                                                                             | <b>21</b>  |
| <b>CONSUNTIVI 2016</b> .....                                                                                                                                 | <b>21</b>  |
| Box – Spesa della pubblica amministrazione per investimenti pubblici in diminuzione rispetto al 2015 .....                                                   | 22         |
| <b>PREVISIONE 2017</b> .....                                                                                                                                 | <b>23</b>  |
| <b>PREVISIONE 2018</b> .....                                                                                                                                 | <b>29</b>  |
| Box – Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica .....                                                                    | 32         |
| Box – L'utilizzo degli incentivi fiscali per gli interventi di recupero e di riqualificazione edilizia .....                                                 | 36         |
| <b>L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI</b> .....                                                                                                     | <b>39</b>  |
| <b>LE IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI: PRINCIPALI CARATTERISTICHE E DINAMICHE</b> .....                                                                | <b>45</b>  |
| <b>ABSTRACT</b> .....                                                                                                                                        | <b>45</b>  |
| <b>STRUTTURA DELL'OFFERTA PRODUTTIVA</b> .....                                                                                                               | <b>45</b>  |
| <b>DINAMICHE DEL TESSUTO PRODUTTIVO A LIVELLO NAZIONALE E REGIONALE</b> .....                                                                                | <b>47</b>  |
| <b>LE IMPRESE DI COSTRUZIONI PER CLASSI DI FATTURATO</b> .....                                                                                               | <b>53</b>  |
| <b>IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI</b> .....                                                                                            | <b>59</b>  |
| <b>L'EREDITÀ DELLA LUNGA CRISI</b> .....                                                                                                                     | <b>59</b>  |
| <b>LA TEMPESTA PERFETTA</b> .....                                                                                                                            | <b>59</b>  |
| <b>IL RUOLO DELLA POLITICA MONETARIA EUROPEA</b> .....                                                                                                       | <b>61</b>  |
| <b>IL MERCATO DEL CREDITO PER LE IMPRESE DI COSTRUZIONI</b> .....                                                                                            | <b>63</b>  |
| Box – Il nuovo sistema di valutazione del Fondo di Garanzia per le PMI .....                                                                                 | 68         |
| Box – I Non Performing Loans bancari: da problema a opportunità per le imprese di costruzioni? .....                                                         | 69         |
| <b>IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO</b> .....                                                                                                                 | <b>73</b>  |
| <b>IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE</b> .....                                                                                           | <b>73</b>  |
| <b>LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA DELLE ABITAZIONI</b> .....                                                                                              | <b>76</b>  |
| <b>IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE</b> .....                                                                                                         | <b>77</b>  |
| <b>PERSONE E CITTÀ DI PERSONE</b> .....                                                                                                                      | <b>79</b>  |
| <b>LA POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA: UN LENTO DECLINO</b> .....                                                                                            | <b>79</b>  |
| <b>FAMIGLIE E GRUPPI SOCIALI</b> .....                                                                                                                       | <b>83</b>  |
| <b>POPOLAZIONE E AREE URBANE: UNA LETTURA PER AREE</b> .....                                                                                                 | <b>86</b>  |
| <b>IDEE PER UN PIANO PUBBLICO-PRIVATO DI HOUSING SOCIALE</b> .....                                                                                           | <b>88</b>  |
| <b>LE AREE URBANE AL CENTRO DELLO SVILUPPO</b> .....                                                                                                         | <b>90</b>  |
| <b>LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE</b> .....                                                                                                                | <b>91</b>  |
| <b>IL FONDO INVESTIMENTI E SVILUPPO INFRASTRUTTURALE DEL PAESE</b> .....                                                                                     | <b>94</b>  |
| <b>RICOSTRUZIONE TERREMOTO CENTRO ITALIA</b> .....                                                                                                           | <b>99</b>  |
| Box – I tempi di pubblicazione delle delibere CIPE .....                                                                                                     | 107        |
| Box – Stock edilizio nei comuni ricadenti nelle zone a maggiore rischio sismico e quantificazione del costo di messa in sicurezza del territorio .....       | 109        |
| Box – Nel Def la mancata ripresa degli investimenti pubblici nel 2016 e primo segno positivo spostato al 2017 .....                                          | 116        |
| <b>PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</b> .....                                                                                                        | <b>121</b> |
| <b>I RITARDI DI PAGAMENTO DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE: ALCUNI MIGLIORAMENTI MA TEMPISTICHE ANCORA FUORI DAGLI STANDARD EUROPEI</b> .....                  | <b>121</b> |
| <b>DOPO QUATTRO ANNI, IL RISPETTO DELLA DIRETTIVA EUROPEA NEI LAVORI PUBBLICI SEMBRA ANCORA UNA CHIMERA: LA DOPPIA PROCEDURA DI INFRAZIONE EUROPEA</b> ..... | <b>126</b> |
| <b>I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA</b> .....                                                                                                   | <b>129</b> |
| <b>GLI APPALTI PUBBLICI NEL 2016: IL QUADRO DI RIFERIMENTO</b> .....                                                                                         | <b>129</b> |
| <b>IL MONITORAGGIO ANCE SUI BANDI DI GARA PUBBLICATI: I RISULTATI DEL PRIMO SEMESTRE 2017</b> .....                                                          | <b>130</b> |
| <b>DINAMICHE E STRUTTURA DEL MERCATO DEI LAVORI PUBBLICI</b> .....                                                                                           | <b>135</b> |



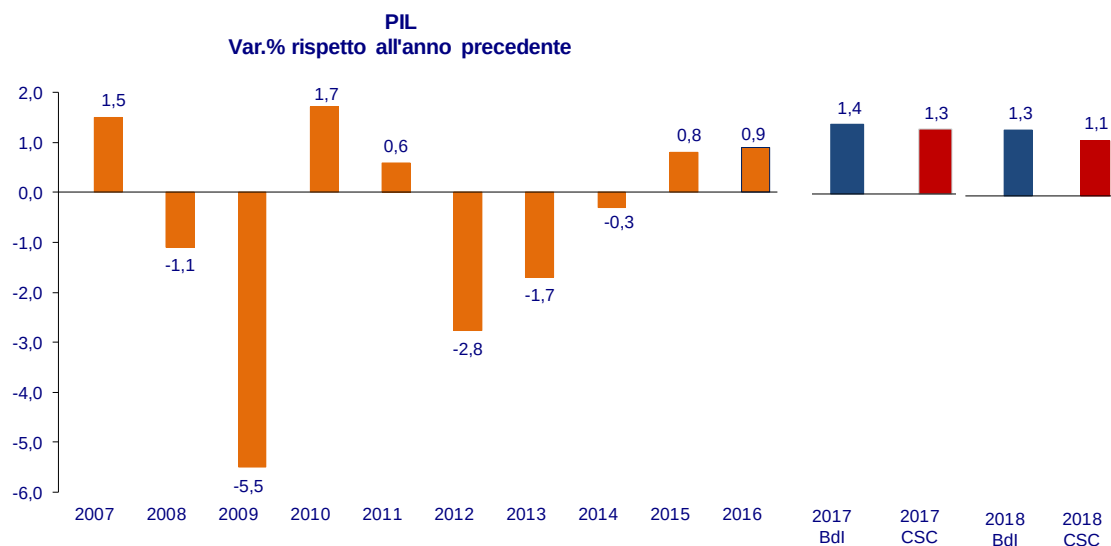
## SINTESI

### Le previsioni del Pil italiano sono state riviste al rialzo

Nel 2016, la crescita dell'economia italiana è proseguita a ritmi lievemente superiori rispetto all'anno precedente (+0,9% nel 2016; +0,8% nel 2015). Come nel 2015, il contributo alla crescita deriva ancora dalla domanda interna, che vede il consolidarsi della ripresa dei consumi ma anche da un miglioramento nel processo di accumulazione del capitale, supportata da condizioni favorevoli sul mercato del credito, dalle misure di politica fiscale a sostegno degli investimenti, nonché da quotazioni petrolifere ancora contenute. Relativamente alla domanda estera netta, si rileva un andamento negativo, con tassi di crescita delle esportazioni inferiori a quelli registrati per le importazioni.

Rispetto ad inizio del 2017, le previsioni del Pil di alcuni istituti di ricerca per l'anno in corso sono state riviste al rialzo. Banca d'Italia, nel Bollettino Economico di luglio 2017, stima un aumento del Pil dell'1,4% e per il 2018 la previsione è di un aumento dell'1,3%. Come si legge nella pubblicazione, rispetto alle stime dello scorso gennaio, *“la crescita è stata rivista ampiamente al rialzo, riflettendo l'accelerazione dell'attività economica di inizio anno, nonché sviluppi più favorevoli della domanda estera e dei mercati delle materie prime energetiche”*.

Anche Confindustria, a giugno scorso, ha rivisto al rialzo la previsione del Pil, portandola a +1,3% da +0,8%. Un ulteriore aumento dell'1,1% è previsto per il 2018.



Elaborazione Ance su dati Istat

### Ridimensionata la stima di crescita delle costruzioni nel 2017

L'aspettativa di ripresa del settore delle costruzioni per l'anno in corso, che si era creata con la Legge di Bilancio 2017, che prevedeva importanti misure di rilancio degli investimenti infrastrutturali e di rafforzamento degli incentivi fiscali esistenti, non ha trovato piena conferma nella prima parte del 2017.

In ragione di tale aspettativa, l'Ance aveva formulato, nell'Osservatorio congiunturale sul settore delle costruzioni di gen-

naio scorso, una previsione di crescita degli investimenti in costruzioni nel 2017 dello 0,8%, dopo nove anni di crisi ininterrotta del settore.

Tale previsione era stata elaborata tenendo conto dell'impatto sui livelli produttivi delle misure contenute nella Legge di Bilancio, come ad esempio il definitivo superamento del Patto di stabilità interno, le misure di rilancio degli investimenti territoriali, l'avvio della ricostruzione delle zone colpite dagli eventi sismici nel Centro Italia ed altre misure di carattere nazionale, come il Fondo per gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale e industriale del Paese.

**La nuova stima Ance per l'anno in corso è di un lieve aumento tendenziale degli investimenti in costruzioni, pari allo 0,2% in termini reali (+1,3% in valori correnti).**

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

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

|                                 | 2016<br>Milioni di<br>euro | 2014                     | 2015         | 2016 <sup>(*)</sup> | 2017 <sup>(*)</sup> | 2018 <sup>(*)</sup> | Var. %<br>2016/2007 |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                 |                            | Variazione % in quantità |              |                     |                     |                     |                     |
| <b>COSTRUZIONI</b>              | <b>122.830</b>             | <b>-6,8%</b>             | <b>-1,0%</b> | <b>-0,6%</b>        | <b>0,2%</b>         | <b>1,5%</b>         | <b>-36,4%</b>       |
| .abitazioni                     | 65.864                     | -7,1%                    | -0,3%        | 0,2%                | -0,1%               | 1,0%                | -28,6%              |
| - nuove (°)                     | 19.716                     | -21,7%                   | -2,1%        | -1,8%               | -1,5%               | 1,0%                | -63,4%              |
| - manutenzione straordinaria(°) | 46.148                     | 1,5%                     | 0,5%         | 1,1%                | 0,5%                | 1,0%                | 20,4%               |
| .non residenziali               | 56.965                     | -6,5%                    | -1,8%        | -1,5%               | 0,6%                | 2,1%                | -43,5%              |
| - private (°)                   | 33.352                     | -7,5%                    | -4,3%        | 0,8%                | 0,9%                | 0,7%                | -38,3%              |
| - pubbliche (°)                 | 23.614                     | -5,1%                    | 1,9%         | -4,5%               | 0,2%                | 4,0%                | -49,4%              |

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

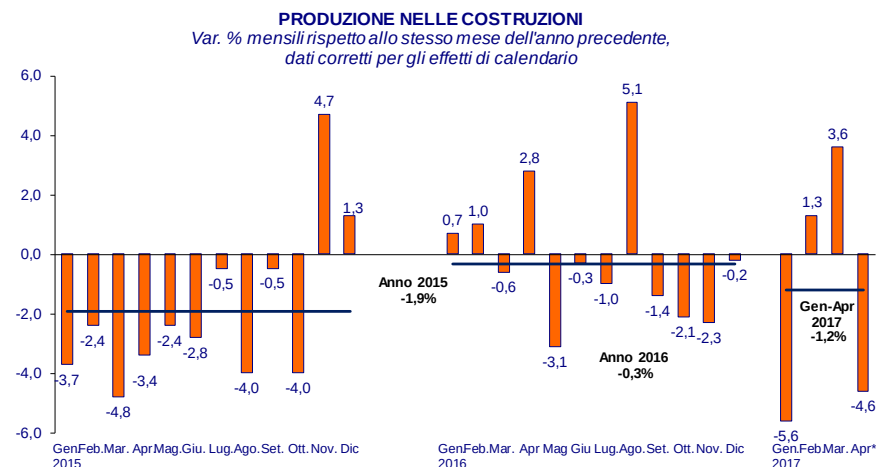
(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Sulla nuova stima pesano i risultati dei primi mesi del 2017, che confermano, purtroppo, il trend osservato negli ultimi anni: scarsa la nuova produzione nei comparti del residenziale e del non residenziale privato, estrema difficoltà nel trasformare in cantieri le risorse destinate a nuove infrastrutture. Di contro, prosegue la dinamica positiva negli investimenti in riqualificazione abitativa e si consolida la ripresa del mercato immobiliare, soprattutto quello residenziale.

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni evidenzia, ad aprile 2017, una nuova e significativa flessione del 4,6% rispetto allo stesso mese del 2016. L'analisi mensile dei dati del 2017 conferma un andamento che continua ad essere altalenante. Dopo un inizio di anno negativo (-5,6%), i due mesi successivi hanno segnato aumenti rispettivamente dell'1,3% a febbraio e del 3,6% a marzo, rispetto agli stessi mesi del 2016.

Il dato, ancora provvisorio, di aprile (-4,6%) determina un risultato del primo quadrimestre in diminuzione dell'1,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



\*Dato provvisorio  
Elaborazione Ance su dati Istat

Sul fronte dell'occupazione, i dati relativi al primo trimestre 2017 indicano un primo lieve aumento nel numero degli occupati (+0,6%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Un primo dato positivo che, tuttavia, al momento, non trova conferma nei risultati delle Casse edili, che evidenziano, per i primi tre mesi dell'anno in corso, ancora riduzioni sia nelle ore lavorate che nei lavoratori iscritti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Dall'inizio della crisi il calo complessivo per il settore è stato di circa 600mila occupati.

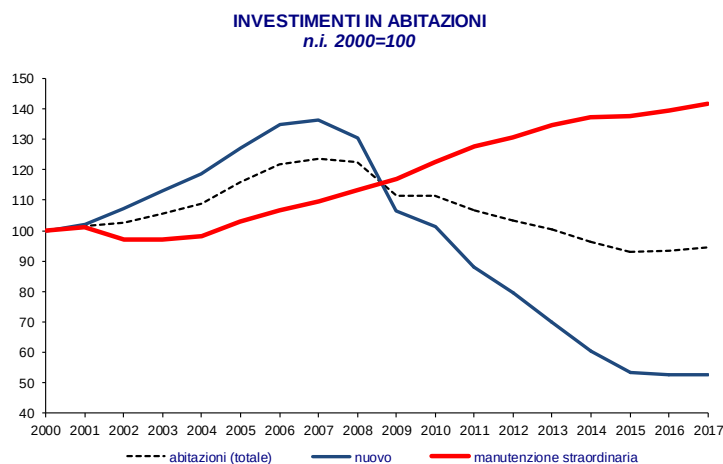
## I COMPARTI NEL 2017

**Nel 2017  
nuove  
abitazioni  
ancora  
negative**

Anche per il 2017, la stima Ance per **gli investimenti nella nuova edilizia residenziale** è negativa e pari a -1,5% in termini reali rispetto al 2016.

La contrazione in atto in questo segmento produttivo sottende un altrettanto significativo calo dei permessi di costruire. Sulla base dei dati Istat sull'attività edilizia, l'Ance ha stimato che nel 2015 si è raggiunto il punto di minimo, con circa 49.000 permessi, Scia e Dia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti. Per l'anno 2016, tenendo conto dei recenti dati trimestrali diffusi dall'Istat sui permessi di costruire, si stima un lieve recupero delle abitazioni concesse, con un numero pari a circa 52.000. Nonostante questo aumento, il livello continua ad essere il più basso dal 1935, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale. Complessivamente, confrontando il picco del 2005 (305.706), con la stima del 2016 (52.000), si evidenzia una caduta dell'83%.

Un fattore che continua ad essere fortemente penalizzante per 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 2017, un ulteriore calo tendenziale dello 0,4%, dopo la contrazione del 74% rilevata nel periodo 2007-2016.



Fonte: Ance

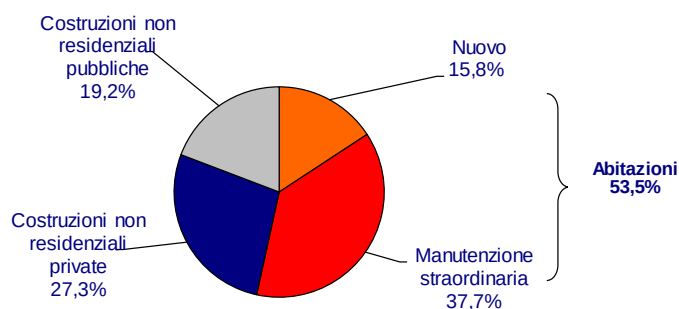
**Prosegue  
l'andamento  
positivo degli  
investimenti in  
riqualificazio-  
ne del  
patrimonio  
abitativo**

Gli **investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo** confermano la dinamica positiva degli anni precedenti, giungendo a rappresentare il 37,7% del valore degli investimenti in costruzioni.

Rispetto al 2016, per gli investimenti in tale comparto si stima una crescita dello 0,5% in termini reali. L'aumento stimato per l'anno in corso tiene conto della proroga, fino a dicembre 2017, del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. La stima del 2017 non tiene conto degli effetti derivanti dal sisma-bonus ed eco-bonus per i condomini poiché, trattandosi di interventi complessi e globali, necessitano di maggior tempo per essere avviati e dunque impattare sui livelli produttivi.

A ciò si aggiunga che tali misure sono divenute pienamente operative solo nelle ultime settimane con l'emanazione del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate per la cedibilità dei crediti fiscali. Tale atto, unito alle Linee Guida per la classificazione del rischio sismico degli edifici, consentirà l'avvio concreto delle prime iniziative. Pertanto, a partire dal prossimo anno si prefigurerà un'importante opportunità per la messa in sicurezza del patrimonio abitativo nonché per una riqualificazione diffusa sul territorio.

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI<sup>(\*)</sup> PER COMPARTO  
ANNO 2017**



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



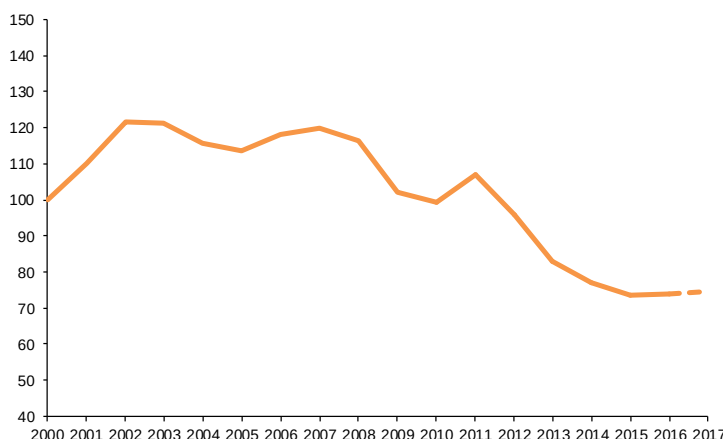
**Le costruzioni non residenziali private in lieve miglioramento per effetto di un ciclo economico più favorevole**

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano un aumento dello 0,9% in termini reali nel 2017.

La stima, leggermente rivista al rialzo rispetto a quanto l'Ance aveva rilasciato a gennaio scorso (+0,2% in termini reali), tiene conto del migliorato contesto economico del Paese e del dato positivo dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale, che nel 2015 aumentano del 13,4% rispetto al 2014 in volume, dopo i significativi cali degli anni precedenti (-9% nel 2014 e -33,2% nel 2013). Tale dinamica, tuttavia, non trova conferma nei dati relativi al 2016 che indicano una flessione del 4,3% nel confronto con l'anno precedente.

Al miglioramento delle stime del comparto contribuisce anche il buon andamento del mercato immobiliare non residenziale, che manifesta nel primo trimestre 2017 un ulteriore incremento delle unità scambiate del 13,4% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno e rafforza la crescita dei trimestri precedenti.

**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 2017, un aumento **dello 0,2% in quantità**.

Tale previsione risulta peggiorata rispetto a gennaio 2017 (+1,9% su base annua) alla luce delle difficoltà e ritardi nell'attuazione delle misure di sostegno degli investimenti pubblici previste dal Governo nei provvedimenti degli ultimi due anni.

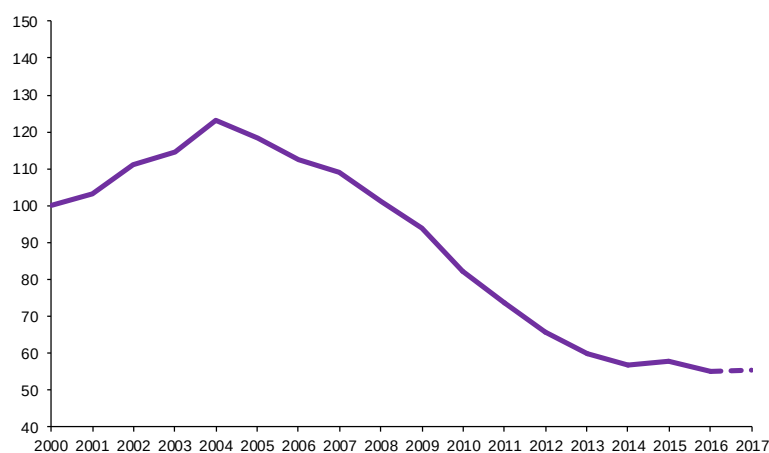
In particolare, continuano ad emergere nella prima parte dell'anno difficoltà nella spesa per investimenti degli enti locali, che dimostrano come questi ultimi non riescano a sfruttare appieno le opportunità di rilancio degli investimenti derivanti dalle modifiche delle regole di finanza pubblica. I dati Siope della Ragioneria Generale dello Stato indicano, nei primi tre mesi del 2017, una contrazione tendenziale del 3,5% della spesa per investimenti in conto capitale dei comuni, confermando la dinamica negativa registrata nel 2016 (-13,5% su base annua).

Allo stesso tempo, permangono lungaggini nelle procedure di spesa delle risorse per infrastrutture disponibili che, dopo un periodo di

continui tagli, hanno registrato negli ultimi due anni un importante incremento degli stanziamenti (+9,2% nel 2016 e +23% nel 2017).

Il rischio è che anche la previsione del Governo sull'aumento per l'anno in corso del 2,8% della spesa pubblica per investimenti fissi lordi, espressa nel Documento di Economia e Finanza di aprile 2017, venga rivista al ribasso. Sono anni, infatti, che le previsioni contenute nel Def vengono riviste, a causa della difficoltà di concretizzare le misure messe in campo per gli investimenti. Basti pensare che gli investimenti fissi lordi nel Def dello scorso anno erano stimati, per il 2016 a +2%, a settembre con la nota di aggiornamento sono stati ridimensionati a +0,9%, mentre gli ultimi dati Istat segnano un preoccupante -4,5% per il 2016.

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



Fonte: Ance

## LE PREVISIONI PER IL 2018

### Previsioni 2018: verso la ripresa

L'effetto delle misure contenute nelle Legge di Bilancio 2017 sui livelli produttivi del settore potrebbe essere rilevante, in caso di superamento delle criticità riscontrate negli ultimi mesi. In questo contesto la **previsione dell'Ance per il 2018 è di un aumento dell'1,5% in termini reali degli investimenti in costruzioni su base annua.**

Dopo i modesti risultati del 2017, il prossimo anno potrà rappresentare un punto di svolta per il settore delle costruzioni. Le misure per il rilancio degli investimenti territoriali, l'avvio del programma piano Casa Italia per la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare e del territorio, la ricostruzione del Centro Italia, uniti al rafforzamento degli incentivi fiscali per gli interventi di messa in sicurezza sismica, potranno manifestare i loro effetti sui livelli produttivi nel prossimo anno.

Tuttavia, sebbene, nell'anno in corso siano state definite le modalità attuative di questi provvedimenti, permangono, soprattutto nel comparto pubblico, alcune difficoltà legate al processo realizzativo degli investimenti pubblici che continua ad essere lungo e farraginoso e rende difficile spendere le risorse disponibili.

Alla luce di questi elementi è stato quantificato un investimento

aggiuntivo totale di 1.640 milioni di euro di cui 450 milioni di euro nel comparto abitativo (nuovo e recupero), di 50 milioni di euro nel non residenziale privato e di 1.140 milioni di euro nel comparto delle opere pubbliche.

In questo scenario, nel dettaglio dei singoli comparti si osserverebbe una crescita del 4,0% rispetto al 2017 per gli investimenti in opere pubbliche, un ulteriore aumento dell'1,0% per gli interventi di manutenzione straordinaria sullo stock abitativo ed un incremento dello 0,7% per gli investimenti in costruzioni non residenziali private.

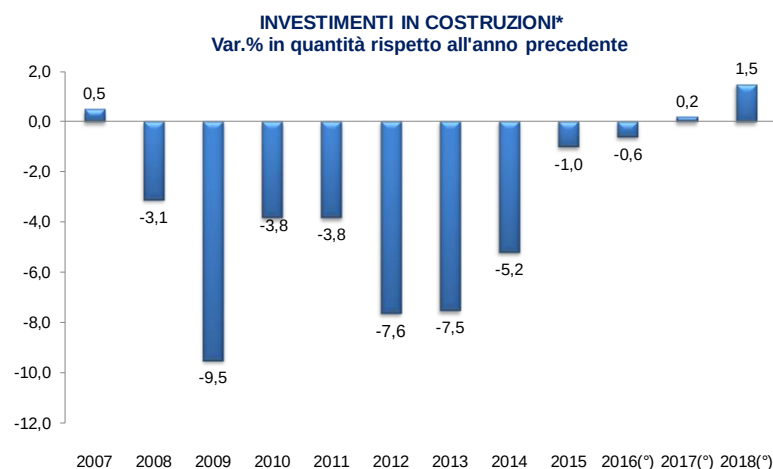
Per gli investimenti in nuove abitazioni, nel 2018 si prefigura un'interruzione della caduta, con una crescita dei livelli produttivi dell'1,0% in termini reali su base annua. Su tale dinamica incide, certamente, il primo segno positivo registrato nei permessi di costruire relativi alle nuove abitazioni, che secondo l'Istat nel 2016 aumentano del 4,5% rispetto all'anno precedente, dopo i forti cali degli anni precedenti.

Per rafforzare la ripresa del settore e dare un ulteriore sostegno al mercato edilizio innovativo, è necessario, inoltre, che venga prorogata la misura relativa alla detrazione del 50% dell'IVA per l'acquisto di case in classe energetica A o B, introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 ed in scadenza il prossimo 31 dicembre.

Analogamente, per innescare una profonda riqualificazione del patrimonio immobiliare, volta, in particolare, alla sicurezza e stabilità degli edifici, è opportuno estendere alle zone a rischio sismico 2 e 3 la detrazione Irpef 75%/85% del prezzo di vendita (fino ad un massimo di 96.000 euro) per l'acquisto di case antisismiche, derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica.

Unitamente a ciò è opportuno introdurre l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastali in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna) all'acquisto dalle imprese edili di immobili da riqualificare.

Infine, è necessaria la messa a regime della detrazione Irpef per il recupero edilizio, nell'attuale modalità "potenziata" e della detrazione per interventi di riqualificazione energetica eseguiti su edifici esistenti in vigore fino al 31 dicembre 2017.



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

(\*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

## IL MERCATO IMMOBILIARE

**Continua il trend positivo del mercato immobiliare residenziale**

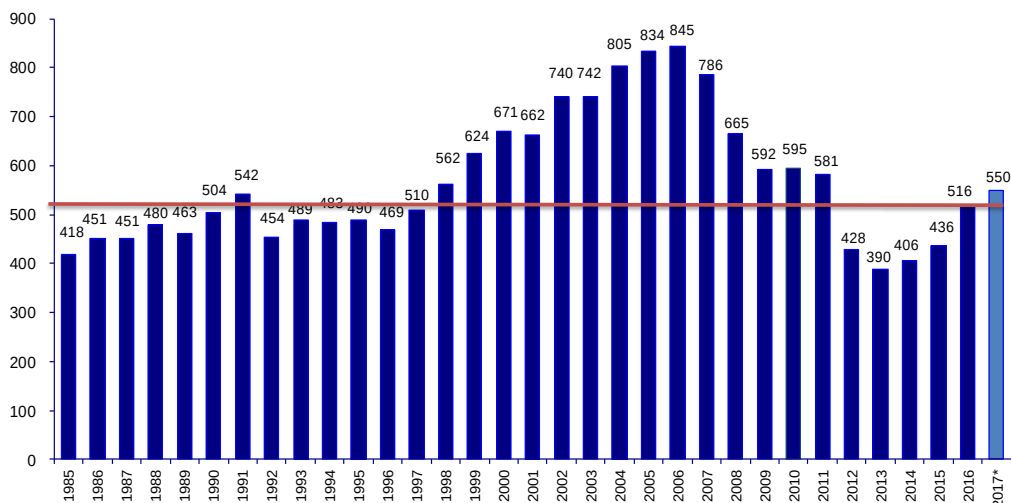
Il 2016 ha confermato le aspettative di aumento delle compravendite, che si sono attestate, secondo i nuovi dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate a circa 516mila abitazioni, in ulteriore e significativo aumento del 18,4% rispetto all'anno precedente.

Il 2016 rappresenta, pertanto, il terzo anno consecutivo di crescita delle compravendite residenziali, riportandosi ai livelli di poco inferiori a quelli del 2011 (581.446). Complessivamente, dal 2014, anno di inizio della ripresa del mercato immobiliare residenziale, il numero di abitazioni compravendute è aumentato del 32,5%.

Anche i dati relativi al primo trimestre 2017 confermano tale dinamica, con un aumento del numero di abitazioni compravendute dell'8,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

La previsione formulata dall'Ance per l'anno in corso è di circa 550mila compravendite di abitazioni, in ulteriore aumento rispetto all'anno precedente.

**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 2017 (+8,6%) coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo ed è esteso a tutte le aree geografiche.

In generale, il buon andamento del mercato immobiliare residenziale continua ad essere sostenuto, oltre che dai bassi tassi di interesse, anche dalla disponibilità del settore bancario a concedere i finanziamenti.

Secondo i dati di Banca d'Italia, nel 2016 i mutui erogati per l'acquisto di un'abitazione registrano un ulteriore e significativo aumento tendenziale del 20,6%. Anche i dati riferiti al primo trimestre 2017 indicano un incremento dell'11,5%.

Una riprova dell'importante ruolo del credito nell'immobiliare è l'aumentata incidenza delle compravendite finanziate con mutuo. Nel 2016, le compravendite di abitazioni realizzate avvalendosi di un mutuo, secondo l'Agenzia delle Entrate, sono aumentate del 27,3% rispetto al 2015. Contestualmente la quota di abitazioni acquistate con il ricorso al mutuo ipotecario è salita dal 45,5% del 2015 al 48,5% del 2016.

#### **Il calo dei prezzi**

La ripresa del mercato immobiliare è certamente influenzata dalla sensibile riduzione dei prezzi delle abitazioni. Secondo i dati Istat, l'indice dei prezzi delle abitazioni, tra il primo trimestre 2010 ed lo stesso trimestre del 2017 registra un calo del 14,4%, sintesi di una significativa flessione del 19,7% di quelle esistenti e di un calo più contenuto dell'1,6% dei valori di scambio delle nuove abitazioni.

### **IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI**

#### **L'eredità di una lunga crisi**

La crisi economico-finanziaria, scoppiata nel 2007, ha creato, all'interno del mercato del credito alle costruzioni, un importante fallimento del mercato, provocato da una forte avversione al rischio nelle controparti e da una percezione del settore immobiliare spesso volte distorta.

Il risultato finale è stato un restringimento quantitativo del mercato, con elevate perdite per gli operatori (per le imprese è esploso il numero dei fallimenti o dei dissesti finanziari mentre per le banche è aumentato in modo esponenziale il livello dei crediti problematici, i Non Performing Loans).

#### **La politica monetaria espansiva non ha fatto sentire gli effetti sperati sui finanziamenti al settore**

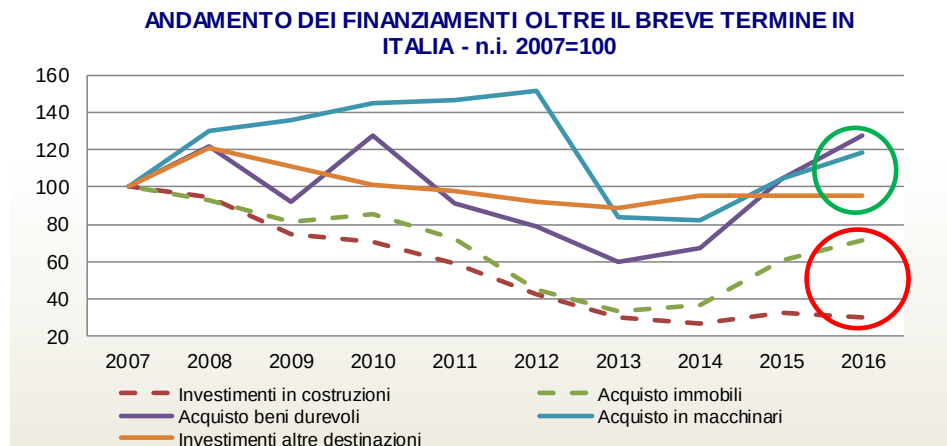
La Banca Centrale Europea (BCE), attraverso operazioni mirate di rifinanziamento a più lungo termine, le cosiddette *Target Long-Term Refinancing Operations – TLTROs*, ha immesso nei circuiti finanziari una liquidità enorme, pari a 761 miliardi di euro, a fine marzo 2017.

L'obiettivo dichiarato di queste operazioni è di offrire incentivi all'erogazione di prestiti bancari idonei all'economia reale, assicurando che lo stimolo di politica monetaria raggiunga famiglie e imprese nell'area dell'euro.

Per stessa ammissione della BCE, però, i pieni effetti delle operazioni *TLTRO* devono ancora manifestarsi, specialmente nei Paesi maggiormente vulnerabili (Irlanda, Grecia, Spagna, Italia, Cipro, Portogallo e Slovenia), aree in cui si è assistito, finora, solo ad un rallentamento della contrazione dei prestiti bancari.

Questo è ancor più vero per il settore edile, che ha visto diminuire, anche dopo il varo di queste operazioni di politica monetaria, i finanziamenti per investimenti.

La caduta dei finanziamenti nel periodo 2007-2016 è impressionante: i finanziamenti alle imprese rappresentano il 30% circa dei valori di inizio crisi e il 4% del totale dei finanziamenti a medio-lungo termine all'economia (erano il 12% del totale nel 2007).



### La riforma del Fondo di Garanzia per le PMI

In questo quadro preoccupante, il varo della riforma del Fondo di Garanzia per le PMI rappresenta una notizia positiva.

Per il settore delle costruzioni, poter disporre di un rating specializzato, tarato su soglie individuate sulle medie del comparto, è un passo in avanti molto importante.

Nel Decreto del Mise e nelle nuove Disposizioni operative mancano le modifiche alle percentuali di intervento.

La nuova filosofia di intervento del Fondo, infatti, sarà completa quando le intensità delle garanzie saranno calibrate in modo inverso rispetto a quanto avviene oggi: il Mise ha chiarito più volte che le PMI con un rating medio-basso (fascia da B- a BBB) dovranno ricevere una garanzia maggiore, mentre le imprese di fascia elevata potranno avvalersi di una garanzia più contenuta rispetto al passato, perché non sussiste un problema di accesso al credito.

Questa riforma, se attuata nella sua completezza, rispecchierà le richieste di cambiamento che l'Ance ha portato avanti in questi anni.

### La valorizzazione dei NPLs

Da accogliere con favore, infine, il cambio di visione della BCE e della Banca d'Italia sui crediti deteriorati delle banche.

Fino a 12 mesi fa, gli Organismi europei (soprattutto l'EBA) avevano chiesto ripetutamente alle banche italiane di cedere, nel più breve tempo possibile, i propri crediti deteriorati. Adesso la posizione è molto più equilibrata.

La proposta di creazione di *bad bank* nazionali testimonia la volontà di accelerare il processo di valorizzazione dei NPL perché più tempo passa, più le garanzie e gli asset perdono valore.

Ci si è resi conto, finalmente, che è assolutamente negativo forzare la mano con politiche generalizzate di vendita dei crediti deteriorati che conducono, di fatto, a un trasferimento di risorse dalle banche italiane a pochi investitori specializzati speculativi.

L'Ance ha iniziato un lavoro con alcuni istituti nazionali per rendere possibile la ristrutturazione di operazioni incagliate con valorizzazione del sottostante immobiliare.

## LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

Le misure in grado di rilanciare il settore delle costruzioni

Dopo anni di politiche restrittive volte a garantire il consolidamento dei conti pubblici, che hanno gravemente penalizzato gli investimenti in conto capitale, con le ultime manovre il decisore pubblico ha messo in campo una serie di misure potenzialmente in grado di attivare una ripresa del settore delle costruzioni.

In primo luogo, si è **interrotta la pesante caduta degli stanziamenti per nuove infrastrutture, registrata a partire dal 2009**.

L'analisi del bilancio dello Stato per il 2017 segna, infatti, un incremento del 23,4% degli stanziamenti per nuove opere pubbliche che segue il +9% registrato nel 2016.

Un altro elemento che potrà dare impulso alla ripresa degli investimenti è rappresentato dal superamento del patto di stabilità interno e la previsione di alcune misure di finanza pubblica in grado di rilanciare gli investimenti da parte degli enti locali, dopo anni di forte riduzione degli investimenti.

Infine, il Governo ha definito una strategia pluriennale di investimento per i principali soggetti attuatori e programmi di spesa. Una strategia a lungo termine che, se rispettata, potrà garantire una maggiore stabilità alla politica infrastrutturale e consentire di recuperare i gravi ritardi accumulati negli anni della crisi.

100 miliardi di euro disponibili nei prossimi 15 anni

Solo considerando i principali canali di spesa, l'Ance stima un ammontare complessivo di risorse destinate alle opere pubbliche pari a circa **100 miliardi di euro, distribuiti in un arco temporale che va fino a 15 anni**.

Il cardine di tale programmazione è rappresentato dal **Fondo investimenti**, istituito dalla Legge di bilancio per il 2017 (Legge 232/2016), che, con una dotazione complessiva di 47,5 miliardi di euro nel periodo 2017-2032, sarà destinato, secondo le stime dell'Ance, per oltre il 70% ad investimenti infrastrutturali, che riguardano, tra l'altro, le grandi reti di collegamento, stradali e ferroviarie, nonché gli interventi per la messa in sicurezza degli edifici pubblici e la prevenzione del rischio sismico.

A ciò si aggiungono le importanti risorse destinate alla ricostruzione delle zone terremotate del Centro Italia, pari a circa 8 miliardi, e quelle destinate alle politiche di riequilibrio territoriale nazionali ed europee (27 miliardi del Fondo Sviluppo e Coesione e 15 miliardi dei Fondi strutturali europei), oltre agli importanti finanziamenti previsti con la Legge di stabilità del 2016 per Anas e Ferrovie dello Stato e alle misure per il rilancio degli investimenti degli enti territoriali.

Si tratta di una grande opportunità per dotare il Paese di un sistema infrastrutturale efficiente e mettere in sicurezza il territorio migliorando la qualità della vita dei cittadini.

I problemi emersi nel 2016

Occorre fare in modo che non si ripeta quanto accaduto lo scorso anno, nel corso del quale è stata completamente disattesa quell'aspettativa di rilancio degli investimenti pubblici che le misure adottate dal Governo, con la legge di stabilità per il 2016 e la flessibi-



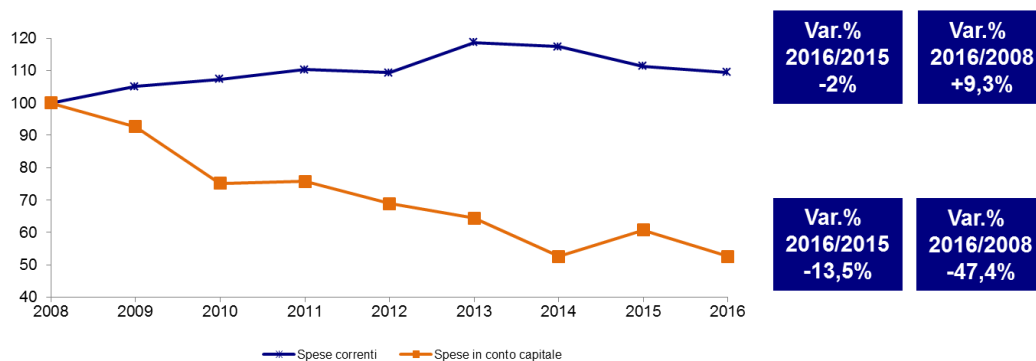
lità concessa dall'Unione europea per gli investimenti, per circa 4,2 miliardi di euro, lasciavano sperare.

La spiegazione va cercata, da un lato, nelle difficoltà che gli enti pubblici hanno riscontrato nello sfruttare le opportunità di rilancio degli investimenti previste nella Legge di stabilità per il 2016, quali, in particolare, il superamento del patto di stabilità interno con contestuale passaggio al pareggio di bilancio.

A ciò si aggiunga il cambiamento della cornice normativa, con l'entrata in vigore, a partire da metà aprile 2016, del nuovo Codice degli appalti pubblici (D.Lgs. 50/2016) che ha di fatto riscritto le regole per l'affidamento dei lavori pubblici.

Tali difficoltà sono dimostrate dal dato sulla spesa per investimenti dei comuni che nel 2016, secondo i dati Siope, hanno registrato una riduzione di circa il 13,5%.

ANDAMENTO DELLA SPESA CORRENTE ED IN CONTO CAPITALE  
NEI COMUNI ITALIANI - PERIODO 2008-2016 (n.i. 2008=100)



Elaborazione Ance su dati Siope – Ragioneria Generale dello Stato

Purtroppo anche nell'anno in corso emergono alcune difficoltà sia nella spesa per investimenti degli enti territoriali, sia nelle procedure di spesa delle risorse disponibili che continuano ad essere lunghe e farraginose.

#### Il contratto di Programma Anas

Emblematico è il caso del **Contratto di programma dell'Anas 2016, che risulta bloccato da circa 9 mesi**. La sua approvazione è indispensabile per consentire l'utilizzo dei 6,6 miliardi di euro previsti per l'ente per le strade dalla Legge di stabilità 2016, ai quali di aggiungono i 5 miliardi del Piano Infrastrutture del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione, approvato dal Cipe a dicembre 2016.

#### Il Fondo Investimenti

Altrettanto significativo è il fatto che, a distanza di 7 mesi dalla sua istituzione, **ancora non sono state completate le procedure di ripartizione del Fondo investimenti da 47 miliardi di euro**.

Inoltre, nello schema di DPCM in corso di discussione parlamentare, relativo alla quota maggioritaria del Fondo, pari a 46 miliardi di euro, non risultano definiti i singoli interventi che verranno finanziati.

Pertanto, l'effetto sul livello di investimenti dell'anno in corso, stimato dal Governo in oltre 600 milioni di euro, appare ottimistico. E' ragionevole, invece, circoscriverlo e limitarlo a circa 150 milioni di euro.

Si tratta di effetti derivanti, in particolare, dalle misure di accelerazio-



ne degli investimenti previste nel Decreto legge “manovrina” (DL 50/2017) e quindi dalle risorse, a valere sul Fondo, destinate ad investimenti nuovi ed aggiuntivi delle Regioni, pari a 400 milioni di euro, e agli interventi di edilizia scolastica, per 306 milioni.

In particolare, per la quota destinata alle Regioni la norma prevede un regime sanzionatorio, al fine di assicurare che la misura contribuisca effettivamente al rilancio degli investimenti.

Le regioni, infatti, devono certificare l'effettiva realizzazione degli investimenti, nuovi e aggiuntivi, entro il 31 marzo 2018 ed è prevista l'applicazione delle sanzioni per mancato rispetto del pareggio di bilancio nel caso in cui il risultato raggiunto non sia stato assicurato al netto della quota di investimenti nuovi e aggiuntivi realizzati.

#### I fondi per la coesione territoriale

Inoltre, limitati appaiono gli effetti dei programmi dei **fondi europei e nazionali della politica di coesione territoriale**, che prevedono circa 44 miliardi di euro di interesse del settore.

Come nella precedente programmazione, si registrano lentezze nell'avvio dei programmi operativi nazionali e regionali dei fondi strutturali europei. Ad oggi, il livello di selezione dei progetti finanziati è pari solo al 26%.

Allo stesso modo, dopo i ritardi già registrati nella fase di programmazione delle risorse, conclusasi con l'approvazione dei Piani Operativi nazionali a dicembre 2016, si continuano a registrare lentezze nell'avvio dei programmi infrastrutturali finanziati con il Fondo Sviluppo e Coesione.

#### Le proposte dell'Ance per accelerare l'utilizzo delle risorse disponibili

La sfida è quindi quella di superare, una volta per tutte, le difficoltà fornendo certezze procedurali e finanziarie indispensabili per consentire agli enti di cogliere le opportunità offerte dalle misure adottate e di spendere le risorse disponibili.

Al riguardo l'Ance ha individuato **alcune priorità che potranno accelerare l'utilizzo delle risorse disponibili**.

- In primo luogo, appare necessario fare in modo che, a fronte delle risorse stanziare, siano disponibili progetti in modo da poter svolgere rapidamente le procedure di gara per l'affidamento dei lavori e arrivare in tempi rapidi all'apertura dei cantieri. Un utile strumento per raggiungere tale obiettivo è **l'istituzione di fondi per la progettualità** e il potenziamento o l'effettiva operatività di quelli già esistenti come quello per le opere di riduzione del rischio idrogeologico, quello per l'edilizia scolastica e il Fondo per la progettazione di fattibilità previsto dall'articolo 202 del Codice dei contratti (D.Lgs 50/2016).
- Un'altra proposta riguarda l'istituzione di uno specifico strumento finanziario, come un **Fondo rotativo**, con il coinvolgimento di Cassa Depositi e Prestiti. Uno strumento, analogo a quello previsto per i fondi strutturali europei, che consenta di anticipare le risorse necessarie alla realizzazione dell'investimento garantendo la certezza finanziaria indispensabile per l'avvio dei lavori e il loro regolare svolgimento, al

fine di superare eventuali difficoltà di cassa.

- Di fronte alle difficoltà degli enti locali di sfruttare le opportunità di rilancio degli investimenti derivanti dalle misure di finanza pubblica, occorre prevedere la costituzione di un organismo a livello centrale che, sulla base delle migliori esperienze europee, svolga attività di **supporto e assistenza tecnica alle amministrazioni locali** che, dopo anni di ridotta attività, si sono dimostrate del tutto impreparate a riprendere una politica espansiva della spesa in conto capitale. Una tale struttura di supporto tecnico, dotata di adeguate professionalità, oltre a supportare le amministrazioni locali potrà offrire assistenza tecnica anche agli investitori privati interessati a promuovere investimenti in partenariato pubblico privato.
- Infine, considerata la frammentazione delle competenze nell'attuazione dei numerosi programmi infrastrutturali che compongono il programma di rilancio degli investimenti adottato dal Governo e dotato, come detto, di circa 100 miliardi di euro, appare opportuno attribuire ad un soggetto unico, dotato di autonomia e indipendenza di giudizio e di valutazione, il ruolo di **"coordinatore nazionale agli investimenti pubblici"**. Un tale coordinatore avrebbe il compito di supervisionare e facilitare il complesso processo di realizzazione dei programmi e degli interventi infrastrutturali. Si tratterebbe di introdurre a livello nazionale, quindi, una nuova figura di *governance*, incardinata presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, che, sul modello di quanto previsto ad esempio per i corridoi infrastrutturali europei, abbia il compito di sostenere e garantire la realizzazione dei programmi infrastrutturali, nei modi e nei tempi stabiliti, attraverso il coordinamento dei diversi soggetti istituzionali coinvolti.

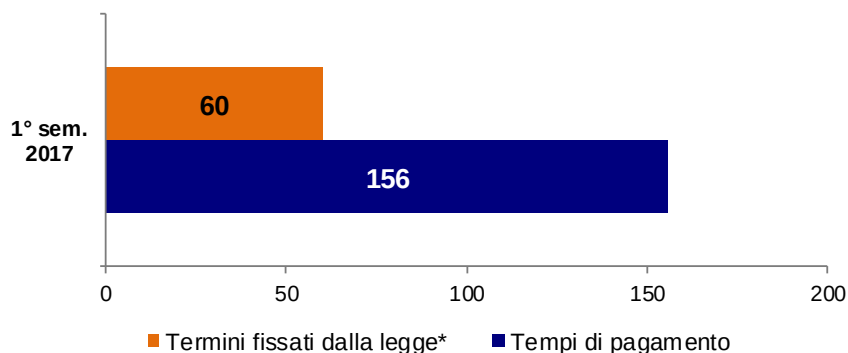
**Pagamenti PA:**  
una forte  
criticità per  
l'attività delle  
imprese di  
costruzioni in  
Italia

**Nel 2017, i pagamenti della Pubblica Amministrazione continuano a rappresentare una forte criticità per l'attività delle imprese di costruzioni in Italia;** una criticità che, oltre ad incidere negativamente sul funzionamento dell'economia e a determinare effetti negativi sull'occupazione e sugli investimenti nel settore, rappresenta un **fattore di rischio nella strategia di rilancio delle politiche infrastrutturali perseguita dal Governo.**

Secondo l'indagine realizzata dall'Ance, nel primo semestre 2017, il 70% delle imprese di costruzioni registra ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

**In media, le imprese che realizzano lavori pubblici vengono pagate 156 giorni (5 mesi) dopo l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori, contro i 60 giorni previsti dalla normativa comunitaria.**

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

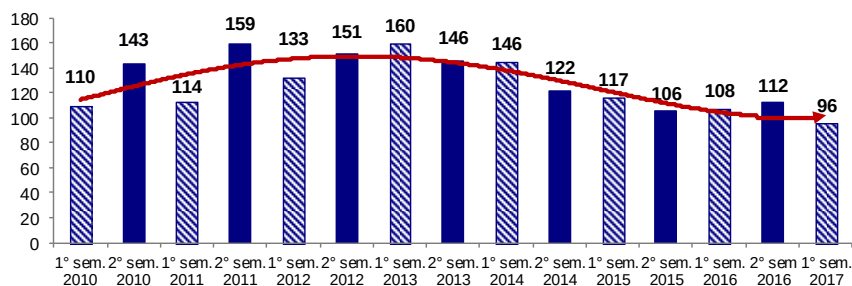


\* Per il 1° semestre 2017, il termine di legge di **60 giorni** riguarda solo i contratti stipulati dopo il 1° gennaio 2013. Per gli altri contratti, permane il termine precedente, fissato in 75 giorni

Fonte: Ance su documenti ufficiali e indagine Ance - Maggio 2017

Nel primo semestre 2017, i tempi di pagamento toccano un **minimo storico**: dall'inizio delle rilevazioni dell'Ance (gennaio 2010), infatti, il tempo medio di pagamento della Pubblica Amministrazione non è mai stato così basso. Inoltre, i giorni di ritardo sono diminuiti del 40% rispetto al picco registrato quattro anni fa e del 13% rispetto al valore medio degli ultimi due anni.

### 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 - maggio 2017

Questi miglioramenti sono stati raggiunti anche grazie alle numerose misure adottate dal Governo per contrastare il fenomeno dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione. Si tratta in particolare delle misure adottate nel biennio 2013-2014 per lo smaltimento dei debiti pregressi e del più recente superamento del Patto di stabilità interno, reso strutturale con l'ultima legge di bilancio.

**I tempi di pagamento, tuttavia, risultano ben al di sopra dei limiti fissati dall'Unione europea.**

Più in generale, la direttiva europea in materia di ritardo di pagamento rimane spesso disattesa nel settore dei lavori pubblici in Italia.

Una doppia  
procedura di  
infrazione a  
livello europeo

Continua a prevalere la “cultura” dei ritardi di pagamento alle imprese, testimoniata dalle numerose prassi inique che le Pubbliche Amministrazioni mettono in atto per eludere le regole europee. Un numero sempre più elevato di Amministrazioni, infatti, tende a rinviare l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori (SAL) o a imporre l'invio tardivo delle fatture - il problema è segnalato dai due terzi delle imprese - per spostare artificiosamente la data di scadenza dei pagamenti.

Anche per questi motivi, il 15 febbraio scorso, **la Commissione europea ha deciso di avviare una nuova fase** - invio di un parere motivato - **nell'ambito della procedura di infrazione aperta contro l'Italia a metà 2014 per mancata attuazione della direttiva europea sui ritardi di pagamento.**

Il 13 luglio scorso, la Commissione ha anche aperto una **seconda procedura di infrazione** sul tema. Tale procedura riguarda la violazione del diritto dell'Unione europea ed è relativa all'articolo del decreto correttivo del Codice degli appalti (d.lgs 56/2017) che ha portato da 30 a 45 giorni la tempistica di emissione del certificato di pagamento, dopo l'adozione del SAL.

## L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

### Consuntivi 2016

Nel 2016 gli **investimenti in costruzioni** (al netto dei costi per il trasferimento di proprietà), secondo l'Ance, ammontano, a livello nazionale, a 122.830 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si stima un lieve aumento tendenziale **dell'0,6% in termini reali ed in valori correnti**.

Secondo stime Ance, nell'analisi dei singoli comparti di attività si evidenzia ancora una dinamica tendenziale negativa nella nuova edilizia abitativa (-1,8%), a fronte di un ulteriore aumento dell'1,1% degli investimenti nel recupero abitativo e di un primo dato positivo degli investimenti in costruzioni non residenziali private (+0,8%) dopo i significativi cali degli anni precedenti (-4,3% nel 2015, -7,5% nel 2014 e -13,4% nel 2013).

Con riferimento agli investimenti in opere pubbliche l'Ance ha peggiorato la stima del comparto rilasciata nell'Osservatorio congiunturale sul settore delle costruzioni di gennaio scorso, portandola da +0,4% a -4,5% in termini reali su base annua. Il 2016 conferma il trend negativo in atto ormai dal 2005, intervallato solo da una variazione positiva del 2015, risultato, quest'ultimo, determinato principalmente dell'accelerazione della spesa dei fondi strutturali europei 2007-2013, la cui scadenza era fissata per il 31 dicembre 2015.

La nuova stima delle opere pubbliche tiene conto dell'andamento negativo di spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti in costruzioni e del calo dei bandi di gara per lavori pubblici.

I consuntivi Istat per il 2016 relativi alla spesa pubblica per costruzioni effettuata dalla Pubblica Amministrazione indicano ancora un calo dopo anni di rilevanti flessioni. Rispetto al 2015, si registra, infatti, una diminuzione di 2.400 milioni di euro (-11,8%). Questo risultato deriva quasi esclusivamente dalla significativa riduzione della spesa da parte degli enti locali (-2.480 milioni di euro pari a -14,8%) sui quali incide pesantemente l'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti ed il lento avvio della nuova programmazione dei fondi strutturali 2014-2020. Di contro, si osserva un aumento di spesa proveniente dalle amministrazioni centrali (+146 milioni di euro pari al +4,2%).

Sul risultato del 2016 incide, inoltre, il calo dei bandi di gara per lavori pubblici che registra una diminuzione, sia nel numero di pubblicazioni del 2,4%, che nell'importo posto in gara (-16%), a causa sempre dello shock da innovazione determinato dall'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti.

In questo contesto si osservano ancora riduzioni nel numero di occupati nelle costruzioni. Secondo i dati Istat sulle forze di lavoro nel 2016 il numero di occupati nel settore si è ulteriormente ridotto del 4,4% rispetto al 2015, di intensità più elevata rispetto a quella registrata nel 2015 (-1,1% nel confronto con il 2014). 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 dell'1,8% che rafforza i segnali positivi già emersi nel 2014.

Anche le quantità di cemento consegnate risultano diminuite nel 2016 del 5,5% nel confronto con l'anno precedente.

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 2016 il numero di abitazioni compravendute è cresciuto del 18,4% rispetto all'anno precedente. Complessivamente dal 2014, anno di inizio della ripresa del mercato immobiliare residenziale, il numero di abitazioni compravendute è aumentato del 32,5%.

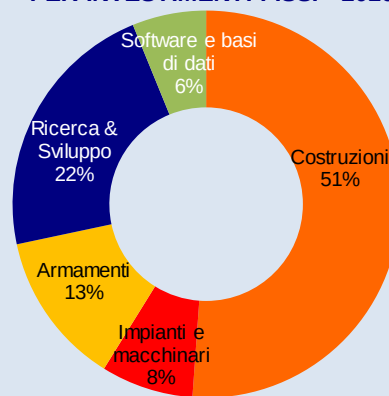
Su questi segnali positivi incide, certamente, oltre al basso livello dei tassi di interesse, il diverso atteggiamento delle banche e, nel 2016 si registra un ulteriore aumento del 27,3% nelle erogazioni dei mutui alle famiglie per l'acquisto di un'abitazioni.

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 si posizionano nel 2016 sugli stessi livelli dell'anno precedente. La disponibilità delle banche a finanziare gli investimenti che sembrava essere, tornata a crescere nel settore non residenziale nel biennio 2014-2015 (pari rispettivamente a +6,7% rispetto al 2013 e +67,3% nel confronto con il 2014), registra nel 2016 una nuova flessione del 14,5% nelle erogazioni per investimenti in tale comparto.

#### Box – Spesa della pubblica amministrazione per investimenti pubblici in diminuzione rispetto al 2015

La spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti fissi lordi<sup>1</sup> (aggregato costituito per una parte rilevante da opere pubbliche) nel 2016, conferma la dinamica negativa degli anni precedenti mostrando una **flessione del 4,5%** 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 2016 il **51% 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.

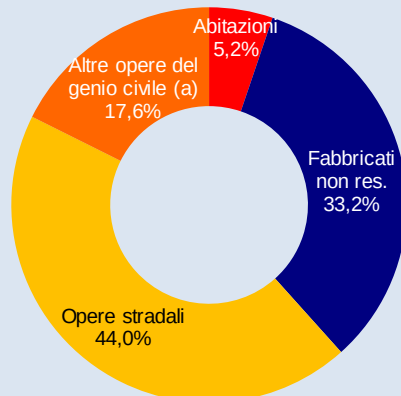
SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER INVESTIMENTI FISSI - 2016



Elaborazione Ance su dati Istat

In particolare, la voce Costruzioni è composta per circa il 62% da spese per opere stradali e altre opere del genio civile, il 33,2% va ai fabbricati non residenziali e il 5,2% all'edilizia abitativa.

<sup>1</sup> 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.

**SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE  
PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - 2016**

(a) Le altre opere del genio civile includono porti, condotte, opere per la difesa del suolo, linee ferroviarie, ecc..

Elaborazione Ance su dati Istat

Nel 2016 la diminuzione della spesa pubblica per costruzioni è stato di 2.400 milioni rispetto all'anno precedente (-11,8% rispetto al 2015). Questo risultato deriva quasi esclusivamente dalla significativa riduzione della spesa da parte degli enti locali (-2.480 milioni di euro pari a -14,8%) sui quali incide pesantemente l'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti ed il lento avvio della nuova programmazione dei fondi strutturali 2014-2020. Di contro, si osserva un aumento di spesa proveniente dalle amministrazioni centrali (+146 milioni di euro pari al +4,2%).

**DIMINUZIONE DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI  
PUBBLICHE PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI PER  
AMMINISTRAZIONE - 2016**

|                     | milioni euro |                          |
|---------------------|--------------|--------------------------|
| -2.400 milioni euro | + 146,0      | Amministrazioni centrali |
|                     | - 2.480      | Enti locali              |
|                     | - 66         | Enti previdenza          |

Elaborazione Ance su dati Istat

Sulla base di queste indicazioni di spesa della pubblica amministrazione, unite alla flessione dei bandi di gara per lavori pubblici registrato nel corso del 2016, diminuiti in valore del %, l'Ance peggiora la stima relativa al 2016 degli investimenti in costruzioni non residenziali pubblici da +0,4% a -4,5%.

## Previsione 2017

Con la Legge di Bilancio 2017 di dicembre scorso si era creata un'aspettativa di ripresa del settore delle costruzioni motivata dal rilancio degli investimenti infrastrutturali e dal rafforzamento degli incentivi fiscali esistenti, con particolare attenzione gli incentivi di messa in sicurezza sismica e di efficientamento energetico.

L'Ance, nell'Osservatorio congiunturale sul settore delle costruzioni di gennaio 2017, aveva, infatti, formulato una previsione di crescita degli investimenti in costruzioni dello 0,8% dopo nove anni di crisi ininterrotta del settore.

Tale previsione, elaborata tenendo conto dell'impatto sui livelli produttivi delle misure contenute nella Legge di Bilancio, come ad esempio il definitivo superamento del Patto di stabilità interno, le misure di rilancio degli investimenti territoriali, l'avvio della ricostruzione delle zone colpite dagli eventi sismici nel Centro Italia ed altre misure di carattere nazionale, come il Fondo per gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale e industriale del Paese, oggi non sembra raggiungibile.

**La nuova stima Ance per l'anno in corso è di un lieve aumento tendenziale degli investimenti in costruzioni dello 0,2% in termini reali (+1,3% in valori correnti).**



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

|                                 | 2016<br>Milioni di<br>euro | 2014                     | 2015         | 2016 <sup>(*)</sup> | 2017 <sup>(*)</sup> | 2018 <sup>(*)</sup> | Var. %<br>2016/2007 |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                 |                            | Variazione % in quantità |              |                     |                     |                     |                     |
| <b>COSTRUZIONI</b>              | <b>122.830</b>             | <b>-6,8%</b>             | <b>-1,0%</b> | <b>-0,6%</b>        | <b>0,2%</b>         | <b>1,5%</b>         | <b>-36,4%</b>       |
| .abitazioni                     | 65.864                     | -7,1%                    | -0,3%        | 0,2%                | -0,1%               | 1,0%                | -28,6%              |
| - nuove (°)                     | 19.716                     | -21,7%                   | -2,1%        | -1,8%               | -1,5%               | 1,0%                | -63,4%              |
| - manutenzione straordinaria(°) | 46.148                     | 1,5%                     | 0,5%         | 1,1%                | 0,5%                | 1,0%                | 20,4%               |
| .non residenziali               | 56.965                     | -6,5%                    | -1,8%        | -1,5%               | 0,6%                | 2,1%                | -43,5%              |
| - private (°)                   | 33.352                     | -7,5%                    | -4,3%        | 0,8%                | 0,9%                | 0,7%                | -38,3%              |
| - pubbliche (°)                 | 23.614                     | -5,1%                    | 1,9%         | -4,5%               | 0,2%                | 4,0%                | -49,4%              |

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

(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Sulla stima pesano i risultati dei primi mesi del 2017 che confermano, purtroppo, il trend osservato negli ultimi anni: scarsa la nuova produzione nei comparti del residenziale e del non residenziale privato, estrema difficoltà nel trasformare le risorse destinate a nuove infrastrutture in cantieri. Di contro, prosegue la dinamica positiva negli investimenti in riqualificazione e si consolida la ripresa del mercato immobiliare, soprattutto di quello a destinazione residenziale.

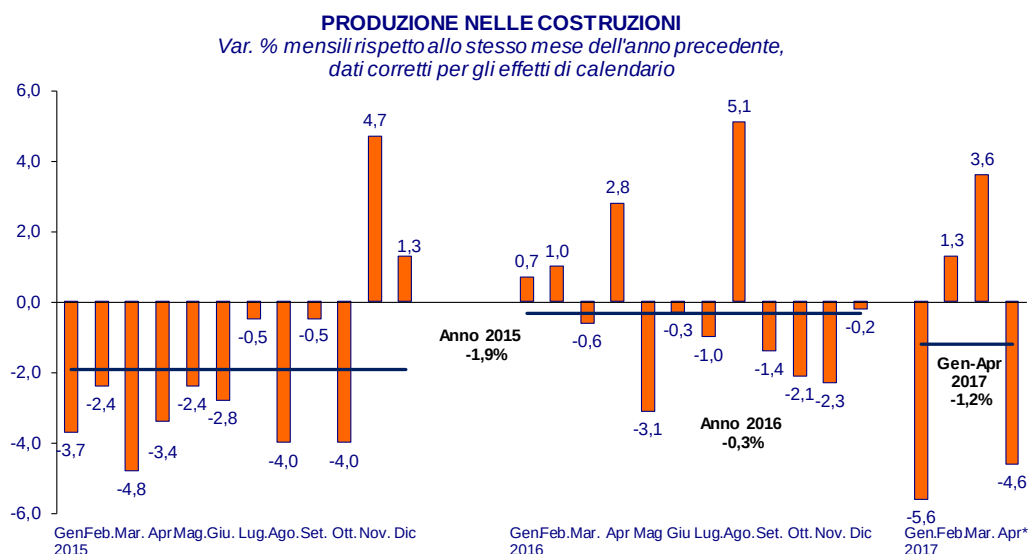
I **conti economici trimestrali** elaborati dall'Istat indicano, per gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per il trasferimento della proprietà), nel primo trimestre di quest'anno, un ulteriore aumento dell'1,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

*E' utile ricordare che questo aggregato comprende anche i costi legati alle transazioni immobiliari, sui quali nel primo trimestre 2017 ha certamente influito la dinamica positiva del mercato immobiliare (secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel primo trimestre 2017 il numero di compravendite residenziali ha registrato un ulteriore aumento dell'8,6% su base annua; dati positivi anche per il comparto non residenziale +13,4% nel confronto con il primo trimestre 2017).*

**L'indice Istat della produzione nelle costruzioni**<sup>2</sup>, corretto per gli effetti di calendario evidenzia ad aprile 2017 una nuova e significativa flessione del 4,6% rispetto allo stesso mese del 2016. L'analisi mensile dei dati del 2017 conferma un andamento che continua ad essere altalenante. Dopo un inizio di anno negativo (-5,6%), i due mesi successivi avevano indicato delle variazioni positive pari rispettivamente a +1,3% a febbraio ed a +3,6% a marzo, rispetto agli stessi mesi del 2016.

<sup>2</sup> 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).





\*Dato provvisorio  
Elaborazione Ance su dati Istat

Il dato, ancora provvisorio, di aprile (-4,6%) determina un risultato del primo quadrimestre in diminuzione dell'1,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Sul fronte dell'**occupazione** i dati relativi al **primo trimestre 2017**, indicano un **primo lieve aumento nel numero degli occupati +0,6%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Un primo dato positivo che, tuttavia, al momento, non trova conferma nei risultati delle Casse edili, che evidenziano, per i primi tre mesi dell'anno in corso, ancora riduzioni sia nelle ore lavorate che nei lavoratori iscritti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

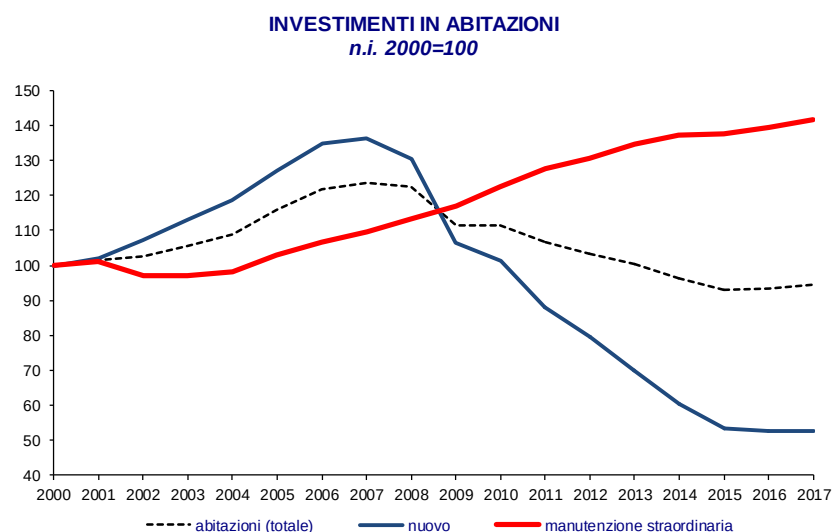
Dall'inizio della crisi il calo complessivo per il settore è stato di quasi 600mila occupati.

Con riferimento al mercato immobiliare residenziale **il numero di abitazioni compravendute registra nel primo trimestre 2017** un ulteriore aumento dell'8,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, una crescita che coinvolge sia i comuni capoluogo che gli altri comuni delle province ed è esteso a tutte le aree geografiche.

### L'edilizia residenziale

Gli **investimenti in abitazioni**, pari nel 2017, secondo l'Ance a 66.524 milioni di euro, mostrano un lieve calo dello **0,1% in termini reali** (+1% in termini nominali) rispetto al 2016.

Questo risultato risulta come sintesi della prolungata riduzione degli investimenti in nuove abitazioni a fronte di un incremento degli investimenti nel recupero abitativo.



Fonte: Ance

Secondo le stime Ance, nel 2017, gli **investimenti in nuove abitazioni** ammontano a 19.634 milioni di euro, **in ulteriore riduzione dell'1,5% in termini reali** (+1,6% in valori correnti) rispetto al 2016.

La contrazione in atto in questo segmento produttivo sottende un altrettanto significativo calo dei permessi di costruire<sup>3</sup>. Sulla base dei dati Istat sull'**attività edilizia** secondo l'Ance nel 2015 si è raggiunto il punto di minimo con circa 49.000 permessi, Scia e Dia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti. Per l'anno 2016, tenendo conto dei recenti dati trimestrali diffusi dall'Istat sui permessi di costruire, si stima un lieve recupero delle abitazioni concesse, pari a circa 52.000. Nonostante questo aumento, il livello continua ad essere il più basso dal 1935, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale. Complessivamente confrontando il picco del 2005 (305.706), con la stima del 2016 (52.000), si evidenzia una caduta dell'83%.

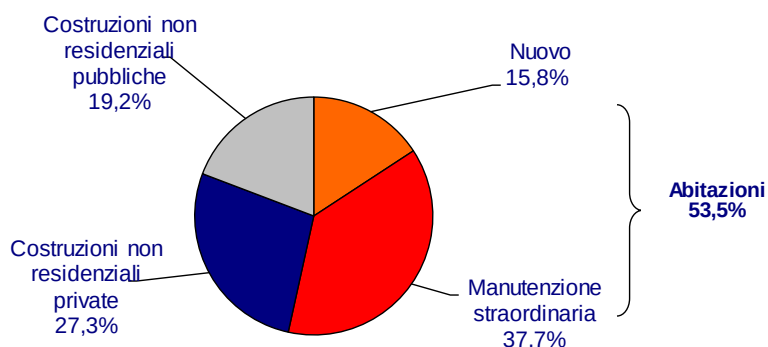
Un fattore che continua ad essere fortemente penalizzante per le imprese è la difficoltà di accesso al credito a medio-lungo termine. L'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in edilizia abitativa registra nei primi tre mesi del 2017 un ulteriore calo tendenziale, sebbene di intensità contenuta, dello 0,4%, dopo la significativa contrazione del 74% rilevata nel periodo 2007-2016.

Gli **investimenti** effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** nel 2017, si stimano pari a 46.889 milioni di euro.

Questo comparto, che rappresenta ormai il 37,7% del valore degli investimenti in costruzioni, è l'unico settore che continua a mostrare una tenuta dei livelli produttivi.

<sup>3</sup> 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.

### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI<sup>(\*)</sup> PER COMPARTO ANNO 2017



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

Rispetto al 2016 per gli investimenti in tale comparto si stima una crescita dello 0,5% in termini reali (+1,6% in termini nominali). L'aumento stimato per l'anno in corso tiene conto della proroga, fino a dicembre 2017, del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. La stima del 2017 non tiene conto degli effetti derivanti dal sisma-bonus ed eco-bonus poiché, trattandosi di interventi complessi e globali, necessitano di maggior tempo per essere avviati e dunque impattare sui livelli produttivi.

A ciò si aggiunga che tali misure sono divenute pienamente operative solo nelle ultime settimane con l'emanazione del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate per la cedibilità dei crediti fiscali. Tale atto, unito alle Linee Guida per la classificazione del rischio sismico degli edifici consentirà l'avvio concreto delle prime iniziative. Pertanto, a partire dal prossimo anno si prefigurerà un'importante opportunità per la messa in sicurezza del patrimonio abitativo nonché per una riqualificazione diffusa sul territorio.

#### *Le costruzioni non residenziali private*

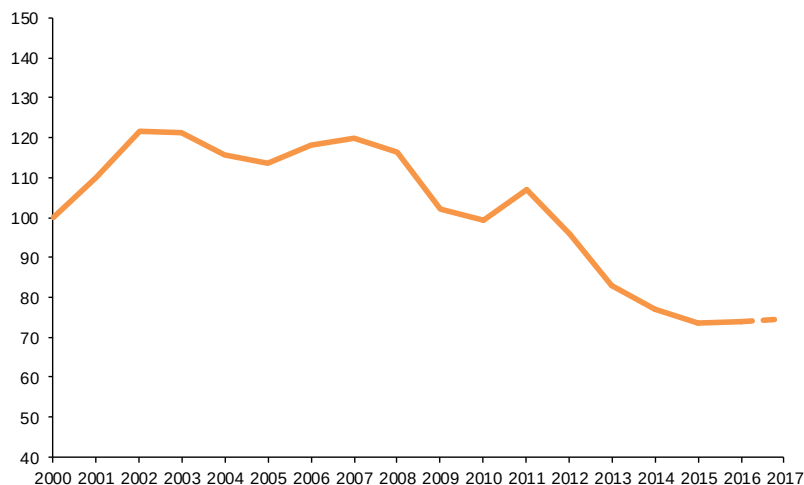
Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali**, pari a 32.156 milioni di euro nel 2017 segnano un aumento **dello 0,9% in termini reali** (+2,0% in valori correnti).

La stima leggermente migliorata rispetto a quanto l'Ance aveva rilasciato a gennaio scorso (+0,2% in termini reali) tiene conto del migliorato contesto economico del Paese e del dato positivo dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale che nel 2015 aumenta del 13,4% rispetto al 2014 in volume, dopo i significativi cali degli anni precedenti (-9% nel 2014 e -33,2% nel 2013).

Tale dinamica, tuttavia, non trova conferma nei dati relativi al 2016 che indicano un flessione del 4,3% nel confronto con l'anno precedente.

A ciò si aggiunga il buon andamento del mercato immobiliare non residenziale che manifesta nel primo trimestre 2017 un ulteriore incremento delle unità scambiate del 13,4% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno e rafforza la crescita dei trimestri precedenti.

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



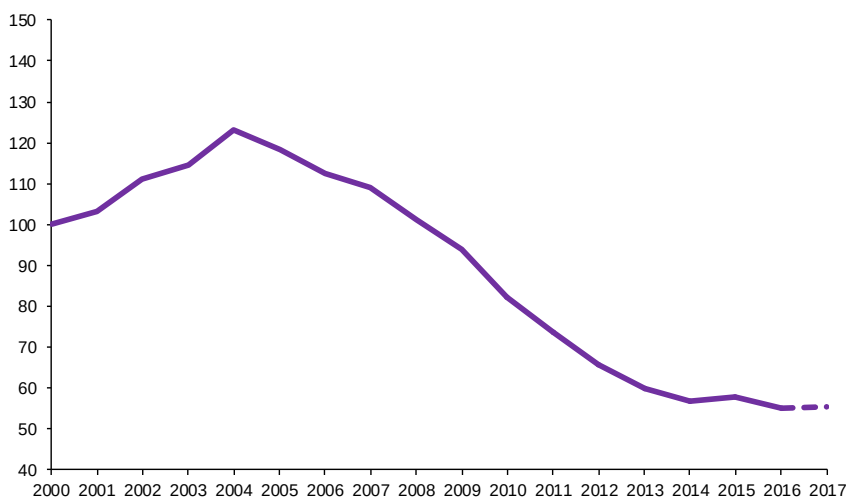
Fonte: Ance

### *Le costruzioni non residenziali pubbliche*

Secondo l'Ance, gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** risultano nel 2017 pari a 23.922 milioni di euro. Rispetto al 2016 si registra un contenuto aumento **dello 0,2% in quantità** (+0,3% in valori correnti).

Tale previsione è stata peggiorata rispetto a gennaio 2017 (+1,9% su base annua) alla luce delle difficoltà e ritardi nell'attuazione delle misure di sostegno degli investimenti pubblici previste dal Governo nei provvedimenti degli ultimi due anni.

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



Fonte: Ance

In particolare, continuano ad emergere nella prima parte dell'anno difficoltà nella spesa per investimenti degli enti locali, che dimostrano come questi ultimi non riescano a sfruttare appieno le opportunità di rilancio degli investimenti derivanti dalle modifiche delle regole di finanza pubblica. I dati Siope della Ragioneria Generale dello Stato indicano, nei primi tre mesi del 2017, una contrazione tendenziale del 3,5% della spesa per investimenti in conto capitale dei comuni, confermando la dinamica negativa registrata nel 2016 (-13,5% su base annua).

Allo stesso tempo permangono lungaggini nelle procedure di spesa delle risorse per infrastrutture disponibili che, dopo un periodo di continui tagli, hanno registrato negli ultimi due anni un importante incremento degli stanziamenti (+9,2% nel 2016 e +23% nel 2017).

Il rischio è che anche la previsione del Governo, sull'aumento per l'anno in corso del 2,8% della spesa pubblica per investimenti fissi lordi, espressa nel Documento di Economia e Finanza di aprile 2017, venga rivista al ribasso. Sono anni ormai, infatti, che le previsioni contenute nel Def vengono smentite, a causa dell'incapacità di concretizzare le misure messe in campo per gli investimenti. Basti pensare, infatti, che gli investimenti fissi lordi nel Def dello scorso anno erano stimati, per il 2016 a +2%, a settembre con la nota di aggiornamento sono stati ridimensionati a +0,9%, mentre gli ultimi dati Istat segnano un preoccupante -4,5% per il 2016.

### Previsione 2018

L'effetto delle misure contenute nelle Legge di Bilancio 2017 sui livelli produttivi del settore potrebbe essere rilevante, in caso di superamento delle criticità riscontrate negli ultimi mesi. In questo contesto la **previsione dell'Ance per il 2018 è di un aumento dell'1,5% in termini reali degli investimenti in costruzioni su base annua.**

Dopo i modesti risultati del 2017, il prossimo anno potrà rappresentare un punto di svolta per il settore delle costruzioni. Le misure per il rilancio degli investimenti territoriali, l'avvio del programma piano Casa Italia per la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare e del territorio, la ricostruzione del Centro Italia, unite al rafforzamento degli incentivi fiscali per gli interventi di messa in sicurezza sismica, potranno manifestare i loro effetti sui livelli produttivi nel prossimo anno.

Tuttavia, sebbene, nell'anno in corso siano state definite le modalità attuative di questi provvedimenti, permangono, soprattutto nel comparto pubblico, alcune difficoltà legate al processo realizzativo degli investimenti pubblici che continua ad essere lungo e farraginoso e rende difficile spendere le risorse disponibili.

Alla luce di questi elementi è stato quantificato un investimento aggiuntivo totale di 1.640 milioni di euro di cui 450 milioni di euro nel comparto abitativo (nuovo e recupero), di 50 milioni di euro nel comparto non residenziale privato e di 1.140 milioni di euro nel comparto delle opere pubbliche.

In questo scenario, nel dettaglio dei singoli comparti si osserverebbe una crescita del 4,0% rispetto al 2017 per gli investimenti in opere pubbliche, un ulteriore aumento dell'1,0% per gli interventi di manutenzione straordinaria sullo stock abitativo ed un incremento dello 0,7% per gli investimenti in costruzioni non residenziali private.

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

|                                 | 2010           | 2011           | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           | 2016 (*)       | 2017 (*)       | 2018 (*)       |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Valori correnti                 |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>COSTRUZIONI</b>              | <b>154.793</b> | <b>155.336</b> | <b>144.919</b> | <b>134.042</b> | <b>126.970</b> | <b>123.584</b> | <b>122.830</b> | <b>124.468</b> | <b>127.718</b> |
| .abitazioni                     | 78.379         | 75.166         | 72.888         | 70.617         | 67.955         | 65.444         | 65.864         | 66.524         | 67.928         |
| - nuove (*)                     | 37.863         | 32.945         | 29.710         | 26.087         | 22.539         | 19.992         | 19.716         | 19.634         | 20.048         |
| - manutenzione straordinaria(*) | 40.517         | 42.222         | 43.179         | 44.530         | 45.416         | 45.452         | 46.148         | 46.889         | 47.879         |
| .non residenziali               | 76.414         | 80.170         | 72.032         | 63.426         | 59.016         | 58.140         | 56.965         | 57.944         | 59.790         |
| - private (*)                   | 42.705         | 48.470         | 43.564         | 37.671         | 34.748         | 33.274         | 33.352         | 34.022         | 34.637         |
| - pubbliche (*)                 | 33.708         | 31.699         | 28.467         | 25.755         | 24.268         | 24.866         | 23.614         | 23.922         | 25.152         |
| Valori a prezzi 2010            |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>COSTRUZIONI</b>              | <b>154.793</b> | <b>148.865</b> | <b>137.596</b> | <b>127.271</b> | <b>120.648</b> | <b>117.392</b> | <b>116.714</b> | <b>116.986</b> | <b>118.738</b> |
| .abitazioni                     | 78.379         | 72.564         | 69.383         | 67.071         | 64.233         | 62.119         | 62.253         | 62.192         | 62.814         |
| - nuove (*)                     | 37.862         | 31.804         | 28.280         | 24.776         | 21.304         | 18.976         | 18.635         | 18.355         | 18.539         |
| - manutenzione straordinaria(*) | 40.517         | 40.760         | 41.103         | 42.295         | 42.929         | 43.144         | 43.618         | 43.837         | 44.275         |
| .non residenziali               | 76.414         | 76.301         | 68.213         | 60.200         | 56.415         | 55.273         | 54.461         | 54.793         | 55.924         |
| - private (*)                   | 42.706         | 46.132         | 41.242         | 35.736         | 33.200         | 31.617         | 31.869         | 32.156         | 32.381         |
| - pubbliche (*)                 | 33.708         | 30.169         | 26.971         | 24.463         | 23.215         | 23.656         | 22.592         | 22.637         | 23.542         |
| Variazioni % in valore          |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>COSTRUZIONI</b>              | <b>-1,2%</b>   | <b>0,4%</b>    | <b>-6,7%</b>   | <b>-7,5%</b>   | <b>-5,3%</b>   | <b>-1,1%</b>   | <b>-0,6%</b>   | <b>1,3%</b>    | <b>2,6%</b>    |
| .abitazioni                     | 2,1%           | -4,1%          | -3,0%          | -3,1%          | -3,8%          | -0,4%          | 0,6%           | 1,0%           | 2,1%           |
| - nuove (*)                     | -2,8%          | -13,0%         | -9,8%          | -12,2%         | -13,6%         | -2,2%          | -1,4%          | -0,4%          | 2,1%           |
| - manutenzione straordinaria(*) | 7,1%           | 4,2%           | 2,3%           | 3,1%           | 2,0%           | 0,4%           | 1,5%           | 1,6%           | 2,1%           |
| .non residenziali               | -4,4%          | 4,9%           | -10,2%         | -11,9%         | -7,0%          | -1,9%          | -2,0%          | 1,7%           | 3,2%           |
| - private (*)                   | 0,3%           | 13,5%          | -10,1%         | -13,5%         | -7,8%          | -4,4%          | 0,2%           | 2,0%           | 1,8%           |
| - pubbliche (*)                 | -9,8%          | -6,0%          | -10,2%         | -9,5%          | -5,8%          | 1,8%           | -5,0%          | 1,3%           | 5,1%           |
| variazioni % in quantità        |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>COSTRUZIONI</b>              | <b>-3,8%</b>   | <b>-3,8%</b>   | <b>-7,6%</b>   | <b>-7,5%</b>   | <b>-5,2%</b>   | <b>-1,0%</b>   | <b>-0,6%</b>   | <b>0,2%</b>    | <b>1,5%</b>    |
| .abitazioni                     | -0,1%          | -7,4%          | -4,4%          | -3,3%          | -4,2%          | -0,3%          | 0,2%           | -0,1%          | 1,0%           |
| - nuove (*)                     | -4,9%          | -16,0%         | -11,1%         | -12,4%         | -14,0%         | -2,1%          | -1,8%          | -1,5%          | 1,0%           |
| - manutenzione straordinaria(*) | 4,8%           | 0,6%           | 0,8%           | 2,9%           | 1,5%           | 0,5%           | 1,1%           | 0,5%           | 1,0%           |
| .non residenziali               | -7,4%          | -0,1%          | -10,6%         | -11,7%         | -6,3%          | -1,8%          | -1,5%          | 0,6%           | 2,1%           |
| - private (*)                   | -2,8%          | 8,0%           | -10,5%         | -13,4%         | -7,1%          | -4,3%          | 0,8%           | 0,9%           | 0,7%           |
| - pubbliche (*)                 | -12,6%         | -10,5%         | -10,6%         | -9,3%          | -5,1%          | 1,9%           | -4,5%          | 0,2%           | 4,0%           |
| Deflatori                       |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>COSTRUZIONI</b>              | <b>2,7%</b>    | <b>4,3%</b>    | <b>0,9%</b>    | <b>0,0%</b>    | <b>-0,1%</b>   | <b>-0,1%</b>   | <b>0,0%</b>    | <b>1,1%</b>    | <b>1,1%</b>    |
| .abitazioni                     | 2,2%           | 3,6%           | 1,4%           | 0,2%           | 0,5%           | -0,1%          | 0,4%           | 1,1%           | 1,1%           |
| - nuove (*)                     | 2,2%           | 3,6%           | 1,4%           | 0,2%           | 0,5%           | 0,2%           | 0,4%           | 1,1%           | 1,1%           |
| - manutenzione straordinaria(*) | 2,2%           | 3,6%           | 1,4%           | 0,2%           | 0,5%           | -0,1%          | 0,4%           | 1,1%           | 1,1%           |
| .non residenziali               | 3,2%           | 5,1%           | 0,5%           | -0,2%          | -0,7%          | -0,1%          | -0,6%          | 1,1%           | 1,1%           |
| - private (*)                   | 3,2%           | 5,1%           | 0,5%           | -0,2%          | -0,7%          | -0,1%          | -0,6%          | 1,1%           | 1,1%           |
| - pubbliche (*)                 | 3,2%           | 5,1%           | 0,5%           | -0,3%          | -0,7%          | -0,1%          | -0,6%          | 1,1%           | 1,1%           |

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

(\*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Per gli investimenti in nuove abitazioni, nel 2018 si prefigura un'interruzione della caduta, con una crescita dei livelli produttivi dell'1,0% in termini reali su base annua. Su tale dinamica incide, certamente, il primo segno positivo registrato nei permessi di costruire relativi alle nuove abitazioni, che secondo l'Istat nel 2016 aumentano del 4,5% rispetto all'anno precedente, dopo i forti cali degli anni precedenti.

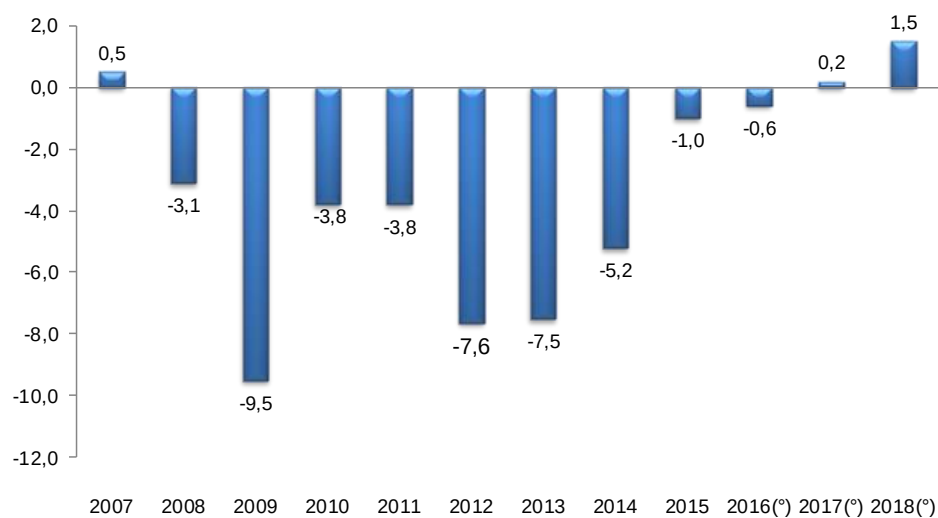
Per rafforzare la ripresa del settore e dare un ulteriore sostegno al mercato edilizio innovativo, è necessario, inoltre, che venga prorogata la misura relativa alla detrazione del 50% dell'IVA per l'acquisto di case in classe energetica A o B, introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 ed in scadenza il prossimo 31 dicembre.

Analogamente, per innescare una profonda riqualificazione del patrimonio immobiliare, volta, in particolare, alla sicurezza e stabilità degli edifici, è opportuno estendere alle zone a rischio sismico 2 e 3 la detrazione Irpef 75%/85% del prezzo di vendita (fino ad un massimo di 96.000 euro) per l'acquisto di case antisismiche, derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica.

Unitamente a ciò è opportuno introdurre l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastali in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna) all'acquisto dalle imprese edili di immobili da riqualificare.

Infine, è necessaria la messa a regime della detrazione Irpef per il recupero edilizio, nell'attuale modalità "potenziata" ed della detrazione per interventi di riqualificazione energetica eseguiti su edifici esistenti in vigore fino al 31 dicembre 2017.

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI\***  
Var.% in quantità rispetto all'anno precedente



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

(\*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

### Box – Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica\*

La Legge di Bilancio 2017 (legge 232/2016) conferma la proroga per il 2017 del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica.

E' stata prevista, inoltre, la proroga sino al 2021 dell'“*ecobonus*” per gli interventi condominiali e del beneficio per la sicurezza antisismica, che vengono anche ampiamente rimodulati ed estesi.

#### RISTRUTTURAZIONI

##### ➤ **proroga della detrazione IRPEF al 50% nel limite di 96.000 euro**

La Legge di Bilancio 2017 interviene in materia di detrazioni IRPEF per le ristrutturazioni edilizie, prevedendo la proroga del beneficio in misura potenziata per tutto il 2017.

Con tale proroga, la **detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio** viene confermata, anche per il 2017, nella misura del **50% fino a 96.000 euro**.

##### ➤ **confermate le modalità operative della detrazione**

Per il resto, vengono **confermate le ulteriori disposizioni operative già applicabili “a regime”** (ivi compresa l'applicabilità della ritenuta dell'8% operata dalle banche sui bonifici di pagamento delle spese), nonché l'ambito soggettivo e gli interventi di recupero per i quali viene riconosciuta la detrazione.

##### ➤ **soggetti beneficiari ed immobili agevolati**

In particolare, come la detrazione del “36%” strutturale, l'agevolazione potenziata spetta a favore dei soggetti IRPEF (ivi compresi gli imprenditori individuali, i soci di cooperative e di società semplici, di s.n.c. e di s.a.s.) per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari a destinazione residenziale (per gli esercenti attività d'impresa solo sulle abitazioni costituenti “immobili patrimonio”).

Il beneficio è riconosciuto anche per l'acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione/ristrutturazione o cooperative edilizie, e viene calcolato sul 25% del prezzo d'acquisto, da assumere fino ad un massimo di 96.000 euro.

Per fruire dell'agevolazione, l'abitazione deve essere acquistata entro 18 mesi dalla data di fine lavori.

##### ➤ **interventi agevolati**

Vengono confermati gli ulteriori interventi già agevolati ai fini del “36%”, quali i lavori di:

- manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni degli immobili abitativi;
- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia effettuati su abitazioni di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, nonché sulle parti comuni degli stessi;
- ricostruzione o ripristino a seguito di eventi calamitosi;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- prevenzione del rischio di atti illeciti sull'abitazione ad opera di terzi;
- cablatura degli edifici;
- contenimento dell'inquinamento acustico;
- conseguimento di risparmi energetici;
- messa in sicurezza statica ed antisismica;
- bonifica dall'amianto;
- ammodernamento volti ad evitare gli infortuni domestici;

\* A cura della Fiscalità Edilizia



- acquisto (o realizzazione) di box o posti auto di nuova costruzione, pertinenti ad abitazioni.

Resta fermo, inoltre, il riconoscimento del beneficio per le spese di progettazione e per le prestazioni professionali connesse all'esecuzione degli interventi.

➤ **detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili**

La Legge di Bilancio **proroga** per il 2017 anche la **detrazione IRPEF del 50%** per l'**acquisto di mobili ed elettrodomestici** (ad alto rendimento energetico), finalizzati all'arredo dell'abitazione oggetto di ristrutturazione, nel **limite massimo di 10.000 euro**, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

Inoltre, l'**agevolazione è riconosciuta a prescindere** dall'ammontare delle **spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione**.

Rispetto alla formulazione dell'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la **proroga** per il **2017** del bonus per l'**acquisto dei mobili** viene **riconosciuta ai soggetti che**, sull'abitazione da arredare, **hanno avviato interventi**, agevolati con la detrazione per le ristrutturazioni, **a decorrere dal 1° gennaio 2016**, escludendo quelli iniziati antecedentemente a tale data.

**RISPARMIO ENERGETICO**

➤ **proroga della detrazione IRPEF/IRES e rimodulazione**

La Legge di Bilancio 2017 interviene, altresì, sulla detrazione IRPEF/IRES (cd. 65%) per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

In particolare, il "**bonus energetico**" viene confermato, nella misura pari al **65%**, per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2017** per gli interventi eseguiti sulle **singole unità immobiliari**.

Per gli **interventi** eseguiti sull'**intero condominio**, la suddetta proroga è estesa fino al 31 dicembre 2021 (proroga quinquennale), con un aumento della percentuale di detrazione in ragione dell'intervento effettuato.

In particolare, la percentuale ordinaria del 65% viene elevata al:

- **70%** se l'intervento riguarda l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio,
- **75%** se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e consegua almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015.

In entrambi i casi, la sussistenza delle condizioni suddette deve essere asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica (cd. APE), di cui al citato DM 26 giugno 2015.

Viene poi fissato a **40.000 euro**, per ciascuna unità che compone l'edificio, il **tetto massimo di spese agevolate**.

Per i lavori condominiali, inoltre, viene prevista la **possibilità di cedere la detrazione alle imprese esecutrici** o a "**soggetti privati**", con esclusione di banche ed intermediari finanziari.

Con una modifica introdotta da D.L. 50/2017, convertito, con modificazioni nella legge 96/2017 (cd. "**Manovra correttiva 2017**"), per i "**soggetti incapienti**" (ad esempio, pensionati a basso reddito), la **cessione del credito** è stata **ammessa per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021** (e non più solo per il 2017), con un ampliamento dell'arco temporale rispetto al regime previsto dalla Legge di Bilancio 2017.

Inoltre, sempre per gli "incapienti", la cessione del credito è stata riconosciuta **anche a favore di istituti di credito ed intermediari finanziari**.

In ogni caso, è ammessa a favore del cessionario che riceve il credito la facoltà di successiva rivendita dello stesso beneficio.

➤ **interventi agevolati**

Le modalità operative della cessione del credito sono state definite nel Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n.108577 dell'8 giugno 2017.

Resta ferma l'applicabilità dell'agevolazione per i seguenti interventi:

- “riqualificazione energetica globale” dell'edificio;
- lavori sull'involucro degli edifici esistenti (ossia sulle strutture opache orizzontali, verticali e sulle finestre ed infissi);
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
- acquisto e la posa in opera di schermature solari;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (ivi comprese la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici, o di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore, e l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore a biomasse).

L'importo massimo di detrazione è variabile in funzione della tipologia dei lavori eseguiti, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

Restano ferme le ulteriori modalità operative del beneficio attualmente vigenti.

**SICUREZZA ANTISISMICA**

➤ **proroga ed estensione della detrazione IRPEF/IRES**

La Legge di Bilancio 2017 **proroga per 5 anni** (2017-2021) anche la **detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute**, sino ad un ammontare **massimo di 96.000 euro**, per interventi di **messa in sicurezza statica delle abitazioni** e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle **zone ad alta pericolosità sismica** (cd. “*sismabonus*”).

Rispetto alla norma in vigore sino al 31 dicembre 2016, viene **rimodulata la percentuale di detrazione, ampliato l'ambito oggettivo** (includendo anche le abitazioni diverse dalle “abitazioni principali”), **esteso** anche alla **zona sismica 3** (oltre le attuali zone 1 e 2) e **ridotto**, da **10 a 5 anni**, il **periodo di ripartizione della detrazione**.

In particolare, la **percentuale di detrazione** sarà pari al:

- **50%** per gli interventi “antisismici” eseguiti sulle parti strutturali;
- **70%** se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe;
- **75%** se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di una classe;
- **80%** se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi;
- **85%** se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

In ogni caso, l'ammontare delle spese agevolate non può superare i **96.000 euro per unità immobiliare**.

Il 28 febbraio 2017 è stato emanato il decreto del MIT che definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni.

Inoltre, tra le **spese detraibili** per la realizzazione degli **interventi** finalizzati alla **riduzione della classe di rischio sismico**, sia su **singoli immobili** che su **condomini**, e per quelli **eseguiti su immobili in zona sismica 3**, vengono **incluse** anche le **spese sostenute per la classificazione e verifica sismica** degli immobili.

Il “*sismabonus*” non è cumulabile con agevolazioni spettanti per le medesime finalità, sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

Anche in questo caso e sempre per i lavori condominiali, viene prevista la **possibilità di cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a soggetti**

➤ nuovo “**sismabonus**” per l’acquisto

**terzi**, ma con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

Con il Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n.108572 dell'8 giugno 2017 sono state stabilite le modalità attuative della cessione del credito.

Anche per tale ipotesi è ammessa, a favore del cessionario che riceve il credito, la facoltà di successiva rivendita dello stesso beneficio.

La “*Manovra correttiva 2017*” (art.46-*quater* del D.L. 50/2017) estende l'agevolazione del cd. “**sismabonus**” anche agli **acquisti di case antisismiche** site nei comuni della **zona a rischio sismico 1**, **cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione** immobiliare e **derivanti** da interventi di **demolizione e ricostruzione**, anche **con variazione volumetrica**.

In particolare, per i **trasferimenti delle singole unità immobiliari**, effettuati **entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori**, viene prevista l'**applicazione della detrazione del 75%**, ovvero dell'**85% in capo all'acquirente**, da recuperare in **5 quote annuali** in sede di dichiarazione dei redditi.

In tal caso, essendo i costi di ricostruzione sostenuti direttamente dall'impresa, la **detrazione è correlata al prezzo dell'unità immobiliare** risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro **l'importo massimo di 96.000**.

In alternativa alla detrazione, è prevista la **facoltà dell'acquirente di optare** per la **cessione del credito di imposta**, corrispondente all'importo detraibile secondo quando previsto dalla legge.

Il credito di imposta può essere ceduto a soggetti terzi (privati anche esercenti attività commerciale, diversi da banche o intermediari finanziari), così come attualmente previsto per il “**sismabonus**” condomini.

### Box – L'utilizzo degli incentivi fiscali per gli interventi di recupero e di riqualificazione edilizia

Il potenziamento degli incentivi fiscali continua a produrre un significativo aumento del giro d'affari collegato agli interventi di recupero edilizio e alla riqualificazione energetica degli edifici.

**Il giro di affari** collegabile agli incentivi fiscali risulta di **23 miliardi nel 2016** e di **7,5 miliardi nel primo quadrimestre dell'anno in corso**.

Il giro d'affari, ricostruito sulla base delle entrate tributarie derivanti dalle ritenute a titolo di acconto applicate ai pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare delle detrazioni fiscali per spese per le quali spetta la detrazione d'imposta, segna nel **primo quadrimestre 2017 un incremento dello 0,2%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il risultato dei primi mesi dell'anno rafforza la **crescita del 13,5% registrata nel 2016** rispetto all'anno precedente.

*Il D.L. n. 78/2010 prevede che le banche e poste Italiane spa che ricevono i bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare delle detrazioni d'imposta per i suddetti interventi, operino all'atto dell'accredito dei pagamenti, la ritenuta del 4% (10% fino a 5 luglio 2011) a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari.*

#### GIRO D'AFFARI PER RECUPERO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA COLLEGATO AGLI INCENTIVI FISCALI

| Periodi             | Stima del giro di affari di imprese relativo a incentivi fiscali * (milioni di euro) | var% su stesso periodo anno prec. | detrazione | max spesa detraibile (euro) |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|-----------------------------|
| <b>Anno 2013</b>    | <b>22.900</b>                                                                        | <b>42,7</b>                       | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <b>Anno 2014</b>    | <b>23.225</b>                                                                        | <b>1,4</b>                        | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <b>Anno 2015</b>    | <b>20.300</b>                                                                        | <b>-12,6</b>                      | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <b>Anno 2016</b>    | <b>23.034</b>                                                                        | <b>13,5</b>                       | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>gen-16</i>       | <i>3.760</i>                                                                         | <i>104,9</i>                      | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>feb-16</i>       | <i>1.025</i>                                                                         | <i>-3,9</i>                       | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>mar-16</i>       | <i>1.330</i>                                                                         | <i>11,8</i>                       | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>apr-16</i>       | <i>1.405</i>                                                                         | <i>-3,5</i>                       | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>mag-16</i>       | <i>1.533</i>                                                                         | <i>3,9</i>                        | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>giu-16</i>       | <i>1.871</i>                                                                         | <i>27,7</i>                       | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>lug-16</i>       | <i>1.896</i>                                                                         | <i>2,8</i>                        | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>ago-16</i>       | <i>2.161</i>                                                                         | <i>4,2</i>                        | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>set-16</i>       | <i>1.617</i>                                                                         | <i>-2,7</i>                       | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>ott-16</i>       | <i>1.730</i>                                                                         | <i>1,4</i>                        | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>nov-16</i>       | <i>2.015</i>                                                                         | <i>-3,5</i>                       | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <i>dic-16</i>       | <i>2.690</i>                                                                         | <i>10,3</i>                       | 50% e 65%  | 96.000                      |
| <b>Gen-Apr 2017</b> | <b>7.538</b>                                                                         | <b>0,2</b>                        | 50% e 65%  | 96.000                      |

*\*stima basata sulle ritenute a titolo acconto a imprese su bonifici per beneficiare delle detrazioni Irpef (36% e 55%) - Incassi (art. 25 D.L. 78 del 31 maggio 2010)*

Elaborazione Ance su dati MEF

L'aumento stimato per l'anno in corso tiene conto della proroga, fino a dicembre 2017,

La scelta del Governo di prorogare, fino a dicembre 2017, il potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e la detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, sta dimostrando la sua efficacia in termini di incentivo allo sviluppo urbano e di traino per l'attività produttiva.

In questi anni di profonda crisi del settore, il comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, è stato l'unico a mostrare una crescita dei livelli produttivi: dal 2008 al 2016 gli investimenti di recupero in edilizia residenziale sono aumentati del 20,4%, a fronte di una perdita del 36,4% per le costruzioni nel complesso.

Tali strumenti agevolativi sono stati ormai pienamente assorbiti dal mercato e possono effettivamente contribuire non solo a migliorare la qualità delle abitazioni ma permettere anche di avviare processi di riqualificazione delle città e di messa in sicurezza degli edifici.

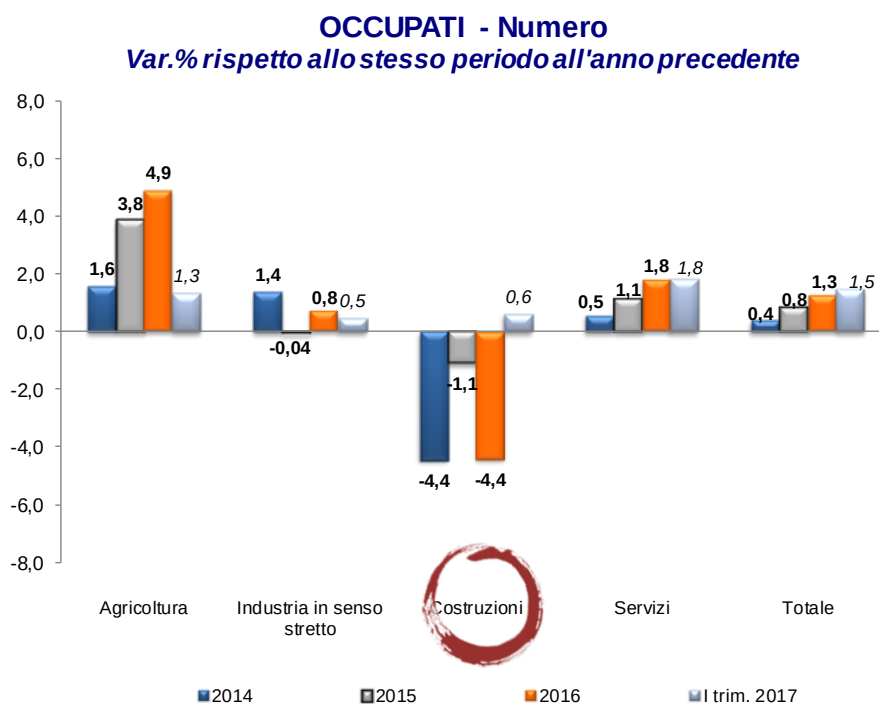


## L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Il mercato del lavoro italiano continua ad essere caratterizzato da un andamento positivo: il numero di occupati continua a crescere; il tasso di disoccupazione complessivo e quello giovanile, pur rimanendo ancora su livelli elevati, sono in riduzione, e, a maggio 2017, si attestano, rispettivamente all'11,3% e al 37%.

Nel 2016, in particolare, secondo i dati Istat sulle forze di lavoro<sup>4</sup>, l'occupazione, nell'intero sistema economico è cresciuta dell'1,8% nel confronto con l'anno precedente, rafforzando l'intensità del trend positivo in atto dal 2014. Si registrano incrementi di occupati in agricoltura (+4,9%), nei servizi (+1,8%) e, in forma più contenuta, anche nell'industria in senso stretto (+0,8%). Anche i primi dati riferiti al 2017 confermano tali tendenze.

**Nelle costruzioni, di contro, ancora non emerge una ripresa dei livelli occupazionali e, in particolare, nel 2016 c'è stata un'ulteriore riduzione, di intensità più elevata rispetto a quella registrata nel 2015.**



Elaborazione Ance su dati Istat

**Nel 2016, nel settore delle costruzioni risultano circa 1,4 milioni di occupati che costituiscono il 23,6% degli addetti nell'industria e il 6,8% degli occupati nell'insieme dei settori di attività economica.** Rispetto al 2015 si registra un ulteriore calo del 4,4% che conferma il trend negativo degli anni precedenti.

Nel primo trimestre dell'anno in corso si registra un lieve aumento (+0,6% rispetto ai primi tre mesi del 2016), primo segnale positivo dalla metà del 2015, sintesi di un

<sup>4</sup> La rilevazione sulle forze di lavoro è un'indagine svolta in maniera continuativa all'interno di ciascun trimestre e raccoglie informazioni su circa 70.000 famiglie. In questa rilevazione, gli occupati comprendono le persone che, nel periodo di riferimento, hanno svolto almeno un'ora di lavoro e possono essere regolari e irregolari.

+0,3% della componente alle dipendenze e di un +1% degli indipendenti. *Un primo dato positivo che, tuttavia, al momento, non trova conferma nei risultati delle Casse edili, che evidenziano, per i primi tre mesi dell'anno in corso, ancora riduzioni sia nelle ore lavorate che nei lavoratori iscritti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.*

**Il bilancio per il settore, dall'inizio dell'inizio della crisi è molto elevato e ha raggiunto una perdita di circa 600mila occupati.**

#### 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           |
| 2016         | 840        | 563          | 1.404           |
| I trim. 2016 | 832        | 570          | 1.402           |
| I trim. 2017 | 835        | 576          | 1.411           |

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

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

#### OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

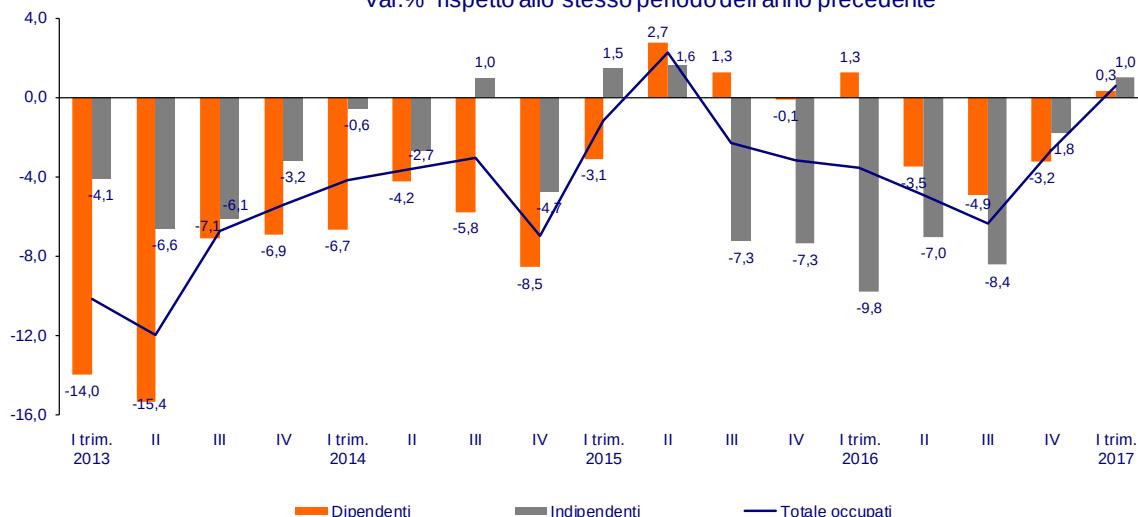
Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

| 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            |
| 2016           | -2,7       | -6,9         | -4,4            |
| I trim. 2016   | 1,3        | -9,8         | -3,5            |
| II trim. 2016  | -3,5       | -7,0         | -4,9            |
| III trim. 2016 | -4,9       | -8,4         | -6,3            |
| IV trim. 2016  | -3,2       | -1,8         | -2,7            |
| I trim. 2017   | 0,3        | 1,0          | 0,6             |

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

#### OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER POSIZIONE NELLA PROFESSIONE

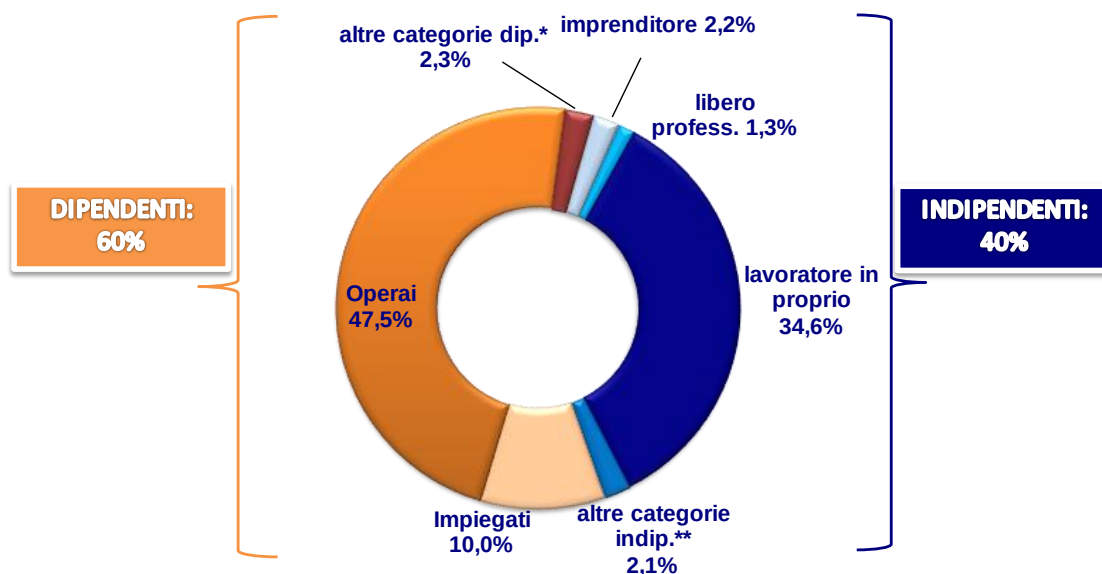
Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Istat



### OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER POSIZIONE NELLA PROFESSIONE NEL 2016 - Composizione%



\*dirigenti, quadri e apprendisti; \*\*collaboratore, coadiuvante familiare, socio coop.  
Elaborazione Ance su dati Istat

**Analisi per area geografica** – Il calo degli occupati registrato nelle costruzioni nel 2016 (-4,4% su base annua) risulta maggiormente intenso nel nord est (-7,8%) e relativamente più contenuto nel mezzogiorno (-3,9%), centro (-3,5%) e nord ovest (-3%). I risultati negativi sono generalizzati sia ai lavoratori dipendenti che indipendenti, ma con flessioni più elevate per quest'ultima categoria.

I primi dati riferiti all'anno in corso evidenziano un lieve aumento per l'occupazione di settore (+0,6% rispetto al primo trimestre 2016), sintesi di aumenti nel nord ovest (+2,1%) e mezzogiorno (+4,9%, completamente ascrivibile agli indipendenti) e flessioni al centro (-1,4%) e nord est (-5,5%).

### OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

| Regioni       | 2016<br>(Migliaia) | I trim. 2017<br>(Migliaia) | Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente |      |       |      |       |      |      |      |              |
|---------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|------|-------|------|-------|------|------|------|--------------|
|               |                    |                            | 2009                                                           | 2010 | 2011  | 2012 | 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | I trim. 2017 |
| Totale Italia | 1.404              | 1.411                      | -1,8                                                           | -1,4 | -5,2  | -5,1 | -8,6  | -4,4 | -1,1 | -4,4 | 0,6          |
| Nord Ovest    | 418                | 435                        | 0,2                                                            | -3,0 | -1,8  | -1,6 | -9,9  | -5,3 | 0,8  | -3,0 | 2,1          |
| Nord Est      | 290                | 274                        | -5,7                                                           | -1,8 | -2,6  | -4,0 | -5,7  | -2,6 | -3,4 | -7,8 | -5,5         |
| Centro        | 288                | 288                        | 4,2                                                            | 5,4  | -10,0 | -6,0 | -3,8  | -6,4 | -4,8 | -3,5 | -1,4         |
| Mezzogiorno   | 408                | 415                        | -4,7                                                           | -4,2 | -6,4  | -8,5 | -12,9 | -3,4 | 1,7  | -3,9 | 4,9          |

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

## OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

| Regioni               | 2016<br>(Migliaia) | I trim. 2017<br>(Migliaia) | Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente |             |             |             |             |             |             |             |              |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
|                       |                    |                            | 2009                                                           | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | I trim. 2017 |
| Piemonte              | 103                | 109                        | 1,0                                                            | -4,3        | 0,8         | 2,7         | -14,0       | -2,6        | -0,8        | -11,9       | -2,0         |
| Valle d'Aosta         | 5                  | 4                          | 1,6                                                            | -3,4        | -6,2        | -3,0        | -5,6        | -9,5        | -9,2        | -1,4        | -16,8        |
| Liguria               | 50                 | 32                         | -2,2                                                           | 6,2         | -0,9        | -13,7       | -9,2        | 12,1        | 12,0        | 4,2         | -35,2        |
| Lombardia             | 260                | 290                        | 0,2                                                            | -3,7        | -2,9        | -1,5        | -8,2        | -8,7        | -0,2        | -0,4        | 11,2         |
| Trentino Alto Adige   | 36                 | 36                         | -2,3                                                           | 0,7         | 7,8         | -8,3        | -3,9        | -7,6        | -1,7        | 3,1         | 4,8          |
| Veneto                | 127                | 109                        | -6,4                                                           | 1,2         | -0,7        | -4,4        | -10,6       | -4,3        | 2,3         | -10,4       | -11,4        |
| Friuli Venezia Giulia | 26                 | 22                         | -3,8                                                           | 1,9         | 4,8         | -18,3       | -11,5       | 11,6        | -4,2        | -13,9       | -17,5        |
| Emilia-Romagna        | 100                | 107                        | -6,4                                                           | -7,2        | -10,6       | 2,9         | 1,9         | -2,4        | -10,3       | -6,2        | 1,2          |
| Toscana               | 100                | 108                        | -1,6                                                           | 5,9         | -7,6        | -6,7        | 4,7         | -7,2        | -9,9        | -3,3        | -1,9         |
| Umbria                | 24                 | 26                         | -6,7                                                           | 7,8         | -8,4        | -5,0        | -13,0       | -10,4       | 3,6         | -0,6        | 7,7          |
| Marche                | 34                 | 35                         | 5,7                                                            | 4,6         | -8,8        | -9,4        | -8,5        | 4,3         | -7,0        | -4,9        | 1,8          |
| Lazio                 | 130                | 119                        | 10,8                                                           | 4,7         | -12,4       | -4,7        | -7,1        | -7,6        | -1,4        | -3,8        | -3,5         |
| Abruzzo               | 42                 | 31                         | -3,7                                                           | -1,3        | 3,0         | 8,0         | -9,9        | -10,9       | 5,7         | -1,1        | 3,1          |
| Molise                | 8                  | 9                          | -4,2                                                           | -1,5        | -8,7        | -1,5        | -17,2       | -10,5       | -18,0       | 20,3        | 7,8          |
| Campania              | 106                | 114                        | -1,3                                                           | 2,0         | -9,7        | -14,9       | -14,7       | 10,3        | 2,5         | -9,0        | -1,1         |
| Puglia                | 80                 | 85                         | -7,6                                                           | -3,9        | -1,4        | -6,2        | -18,2       | -14,9       | 11,1        | -0,2        | 12,1         |
| Basilicata            | 15                 | 14                         | 0,0                                                            | 1,1         | -7,4        | -5,6        | -12,0       | -3,8        | -3,6        | 0,3         | 3,2          |
| Calabria              | 36                 | 39                         | -0,7                                                           | -4,4        | -15,1       | -9,9        | -10,9       | -8,6        | -1,8        | 1,8         | 27,3         |
| Sicilia               | 84                 | 86                         | -9,5                                                           | -11,7       | -6,4        | -9,3        | -8,8        | -6,5        | 4,2         | -7,0        | -1,0         |
| Sardegna              | 37                 | 37                         | -1,6                                                           | -8,0        | -5,2        | -10,3       | -9,9        | 7,0         | -15,8       | -3,0        | 5,8          |
| <b>Totale Italia</b>  | <b>1.404</b>       | <b>1.411</b>               | <b>-1,8</b>                                                    | <b>-1,4</b> | <b>-5,2</b> | <b>-5,1</b> | <b>-8,6</b> | <b>-4,4</b> | <b>-1,1</b> | <b>-4,4</b> | <b>0,6</b>   |
| Nord Ovest            | 418                | 435                        | 0,2                                                            | -3,0        | -1,8        | -1,6        | -9,9        | -5,3        | 0,8         | -3,0        | 2,1          |
| Nord Est              | 290                | 274                        | -5,7                                                           | -1,8        | -2,6        | -4,0        | -5,7        | -2,6        | -3,4        | -7,8        | -5,5         |
| Centro                | 288                | 288                        | 4,2                                                            | 5,4         | -10,0       | -6,0        | -3,8        | -6,4        | -4,8        | -3,5        | -1,4         |
| Mezzogiorno           | 408                | 415                        | -4,7                                                           | -4,2        | -6,4        | -8,5        | -12,9       | -3,4        | 1,7         | -3,9        | 4,9          |

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

## OCCUPATI DIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI

| Regioni                  | 2016<br>(Migliaia) | I trim. 2017<br>(Migliaia) | Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente |             |             |             |              |             |            |             | I trim.<br>2017 |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|------------|-------------|-----------------|
|                          |                    |                            | 2009                                                           | 2010        | 2011        | 2012        | 2013         | 2014        | 2015       | 2016        |                 |
| Piemonte                 | 57                 | 56                         | -1,3                                                           | -3,7        | 4,3         | -3,3        | -18,0        | -9,1        | 9,3        | -8,0        | -5,7            |
| Valle d'Aosta            | 3                  | 2                          | 5,8                                                            | -12,1       | -5,5        | 0,3         | -6,5         | -17,4       | -8,4       | 2,6         | -14,0           |
| Liguria                  | 27                 | 17                         | 2,5                                                            | 8,3         | -8,3        | -12,1       | 1,9          | -11,5       | 10,8       | 16,5        | -38,7           |
| Lombardia                | 153                | 176                        | 2,5                                                            | -3,9        | -4,9        | -2,2        | -7,9         | -4,0        | -3,6       | -2,5        | 23,1            |
| Trentino Alto<br>Adige   | 25                 | 25                         | -0,9                                                           | 1,0         | 4,4         | -8,9        | -1,6         | -9,7        | -3,4       | 5,0         | 12,6            |
| Veneto                   | 68                 | 70                         | -7,0                                                           | -3,6        | -1,8        | -4,4        | -7,3         | -6,6        | -0,9       | -13,7       | 3,6             |
| Friuli Venezia<br>Giulia | 15                 | 12                         | 0,0                                                            | 10,0        | -0,6        | -24,0       | -0,2         | 4,3         | -12,1      | -5,8        | -26,1           |
| Emilia-<br>Romagna       | 55                 | 55                         | -8,8                                                           | -1,5        | -11,4       | 6,6         | -9,4         | -7,4        | 1,6        | -4,3        | 3,7             |
| Toscana                  | 53                 | 53                         | -6,4                                                           | 3,8         | 2,8         | -12,5       | 4,3          | -7,0        | -9,1       | -1,2        | -13,6           |
| Umbria                   | 14                 | 15                         | 2,2                                                            | 13,1        | -9,5        | -10,8       | -23,1        | -7,1        | 12,2       | -6,7        | 20,9            |
| Marche                   | 16                 | 18                         | 15,8                                                           | -3,2        | -13,8       | -0,1        | -10,0        | -6,3        | -13,6      | -3,5        | 14,5            |
| Lazio                    | 78                 | 69                         | 12,1                                                           | 3,0         | -10,5       | -6,5        | -10,5        | -15,6       | -3,8       | -0,8        | -2,7            |
| Abruzzo                  | 28                 | 19                         | -16,8                                                          | -3,1        | 4,3         | 12,4        | -19,0        | -5,4        | 16,0       | 5,3         | -4,2            |
| Molise                   | 5                  | 6                          | -3,5                                                           | -4,4        | -12,6       | -1,7        | -21,3        | -17,6       | -17,2      | 36,4        | 11,6            |
| Campania                 | 76                 | 75                         | -8,5                                                           | -1,3        | -12,4       | -8,2        | -13,5        | 2,5         | 10,0       | -5,5        | -10,5           |
| Puglia                   | 53                 | 56                         | -8,1                                                           | -4,0        | -8,1        | -7,5        | -24,0        | -12,7       | 14,6       | 3,0         | -1,4            |
| Basilicata               | 10                 | 9                          | 2,6                                                            | -4,2        | -4,3        | -9,8        | -21,7        | 12,2        | -2,0       | -6,0        | -2,6            |
| Calabria                 | 26                 | 27                         | 0,4                                                            | -6,6        | -17,9       | -16,5       | -13,6        | 1,1         | 2,4        | 3,1         | 7,8             |
| Sicilia                  | 57                 | 55                         | -18,5                                                          | -10,2       | -4,6        | -14,3       | -15,6        | -6,7        | 4,1        | -0,4        | -5,8            |
| Sardegna                 | 21                 | 18                         | -2,9                                                           | -12,8       | -12,1       | 0,0         | -13,7        | 4,1         | -20,6      | -8,1        | -9,8            |
| <b>Totale Italia</b>     | <b>840</b>         | <b>835</b>                 | <b>-3,4</b>                                                    | <b>-2,3</b> | <b>-6,1</b> | <b>-5,9</b> | <b>-11,0</b> | <b>-6,3</b> | <b>0,2</b> | <b>-2,7</b> | <b>0,3</b>      |
| Nord Ovest               | 240                | 252                        | 1,6                                                            | -2,9        | -3,0        | -3,3        | -9,8         | -6,1        | 0,6        | -2,0        | 8,0             |
| Nord Est                 | 163                | 162                        | -6,3                                                           | -1,0        | -3,9        | -3,9        | -6,6         | -6,3        | -1,6       | -7,4        | 1,9             |
| Centro                   | 161                | 155                        | 5,9                                                            | 3,4         | -7,1        | -8,1        | -7,3         | -11,2       | -5,5       | -1,8        | -3,3            |
| Mezzogiorno              | 276                | 266                        | -9,7                                                           | -5,9        | -9,0        | -7,9        | -17,1        | -3,0        | 5,0        | -0,7        | -4,8            |

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat

## OCCUPATI INDIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI

| Regioni               | 2016<br>(Migliaia) | I trim. 2017<br>(Migliaia) | Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente |            |             |             |             |             |             |             |              |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
|                       |                    |                            | 2009                                                           | 2010       | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | I trim. 2017 |
| Piemonte              | 46                 | 52                         | 4,1                                                            | -5,1       | -3,6        | 10,6        | -9,2        | 4,1         | -10,2       | -16,2       | 2,3          |
| Valle d'Aosta         | 2                  | 2                          | -5,5                                                           | 12,9       | -7,3        | -8,0        | -4,0        | 3,2         | -10,1       | -6,5        | -20,3        |
| Liguria               | 23                 | 15                         | -7,9                                                           | 3,3        | 9,4         | -15,7       | -22,7       | 50,3        | 13,1        | -7,3        | -30,9        |
| Lombardia             | 107                | 114                        | -3,2                                                           | -3,3       | 0,2         | -0,5        | -8,6        | -15,6       | 5,6         | 2,7         | -3,3         |
| Trentino Alto Adige   | 12                 | 11                         | -5,3                                                           | 0,0        | 15,9        | -7,2        | -8,9        | -2,7        | 2,0         | -0,7        | -9,2         |
| Veneto                | 58                 | 39                         | -5,4                                                           | 8,6        | 0,8         | -4,4        | -15,0       | -1,0        | 6,8         | -6,2        | -30,0        |
| Friuli Venezia Giulia | 11                 | 10                         | -8,6                                                           | -9,1       | 13,6        | -10,2       | -25,2       | 23,3        | 6,7         | -23,1       | -5,1         |
| Emilia-Romagna        | 46                 | 52                         | -3,7                                                           | -13,3      | -9,6        | -1,4        | 16,2        | 2,6         | -21,0       | -8,5        | -1,3         |
| Toscana               | 47                 | 55                         | 3,9                                                            | 8,0        | -17,7       | 0,3         | 5,0         | -7,3        | -10,7       | -5,5        | 13,0         |
| Umbria                | 10                 | 11                         | -19,2                                                          | -1,5       | -6,2        | 6,5         | 3,8         | -14,5       | -8,0        | 9,3         | -6,2         |
| Marche                | 18                 | 17                         | -6,3                                                           | 16,1       | -2,6        | -19,4       | -6,6        | 18,1        | -0,3        | -6,2        | -9,1         |
| Lazio                 | 52                 | 50                         | 8,1                                                            | 8,6        | -16,2       | -0,7        | 0,1         | 7,2         | 2,1         | -7,9        | -4,7         |
| Abruzzo               | 14                 | 11                         | 23,0                                                           | 1,1        | 1,2         | 2,1         | 3,8         | -17,4       | -7,9        | -11,8       | 18,5         |
| Molise                | 3                  | 3                          | -5,9                                                           | 6,2        | 0,4         | -1,1        | -9,1        | 1,9         | -19,2       | -3,0        | 0,2          |
| Campania              | 31                 | 39                         | 17,5                                                           | 8,7        | -4,6        | -26,1       | -17,3       | 27,4        | -10,6       | -16,5       | 24,3         |
| Puglia                | 27                 | 28                         | -6,3                                                           | -3,5       | 15,2        | -3,6        | -7,4        | -18,3       | 5,3         | -5,9        | 54,0         |
| Basilicata            | 5                  | 5                          | -7,4                                                           | 17,5       | -15,2       | 6,6         | 11,5        | -31,0       | -7,9        | 18,7        | 15,4         |
| Calabria              | 10                 | 13                         | -3,5                                                           | 1,5        | -8,2        | 5,0         | -6,1        | -24,5       | -10,9       | -1,6        | 106,2        |
| Sicilia               | 27                 | 31                         | 21,3                                                           | -15,2      | -10,8       | 3,6         | 5,7         | -6,1        | 4,5         | -18,4       | 8,9          |
| Sardegna              | 16                 | 19                         | 1,7                                                            | 3,6        | 9,0         | -27,3       | -1,2        | 12,7        | -6,9        | 5,1         | 26,9         |
| <b>Totale Italia</b>  | <b>563</b>         | <b>576</b>                 | <b>0,8</b>                                                     | <b>0,1</b> | <b>-3,7</b> | <b>-3,8</b> | <b>-5,0</b> | <b>-1,8</b> | <b>-2,9</b> | <b>-6,9</b> | <b>1,0</b>   |
| Nord Ovest            | 179                | 182                        | -1,7                                                           | -3,1       | -0,1        | 0,9         | -10,0       | -4,3        | 1,0         | -4,3        | -5,1         |
| Nord Est              | 127                | 113                        | -5,0                                                           | -2,9       | -0,8        | -4,2        | -4,4        | 2,2         | -5,5        | -8,3        | -14,4        |
| Centro                | 127                | 132                        | 1,8                                                            | 8,5        | -14,4       | -2,5        | 1,6         | 0,4         | -4,0        | -5,6        | 1,1          |
| Mezzogiorno           | 131                | 149                        | 8,9                                                            | -0,5       | -1,0        | -9,7        | -4,6        | -4,1        | -4,0        | -9,9        | 28,5         |

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat

## LE IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI: PRINCIPALI CARATTERISTICHE E DINAMICHE

### Abstract

**Nel 2015, le imprese nel settore delle costruzioni sono 511.405**, concentrate per circa il 75% nei lavori di costruzione specializzati, per il 23,4% nella costruzione di edifici e per l'1,3% nell'ingegneria civile. Il settore risulta caratterizzato da un'offerta produttiva molto frammentata: il 96,3% delle imprese ha meno di 9 addetti.

**Rispetto al 2014, il numero di imprese nel settore è risultato ancora in diminuzione dell'1,3%, ovvero quasi 18mila imprese in meno in un anno**, perdita che va ad incrementare ulteriormente il bilancio già elevato degli anni precedenti. **Tra il 2008 e il 2015, infatti, sono uscite dal mercato circa 118mila imprese, per lo più concentrate nelle realtà più strutturate (con oltre un addetto), pari a -87mila imprese.**

Nel 2015, rispetto al 2008, le imprese sono più piccole (si passa da una dimensione media di 3 addetti per impresa a quasi 2,6) e la quota delle imprese con più di un addetto è scesa dal 45,5% del 2008 al 39% di sette anni dopo.

Relativamente al comparto di attività economica, si evidenzia, in un contesto di cali generalizzati, **una minor presenza nel 2015 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** (come l'installazione impianti).

Dall'analisi delle imprese per classe di fatturato, emerge che **l'offerta produttiva delle costruzioni risulta quasi interamente costituita da imprese con un giro d'affari molto contenuto: nel 2015, il 90,4%, ovvero, circa 462mila imprese, hanno un fatturato non superiore ai 500mila euro.** Circa 25mila imprese (il 5%) hanno un giro d'affari compreso tra i 500mila euro e il milione di euro, mentre il 2,6% e l'1,4% si collocano, rispettivamente, nelle fasce 1-2mln euro e 2,5mln euro. Lo 0,1%, pari a 530 imprese, risulta avere un fatturato superiore ai 20mln di euro.

Nei sotto comparti "costruzione di edifici" e "lavori di costruzione specializzati" le imprese si distribuiscono in modo analogo al dato di media, mentre nell'ingegneria civile, pur rimanendo rilevante la fascia di fatturato fino a 500mila euro, si nota uno spostamento delle imprese in fasce di fatturato più elevate.

### Struttura dell'offerta produttiva

Le imprese operanti nel settore delle costruzioni, **nel 2015, secondo i dati Istat, sono 511.405 e costituiscono circa il 12% dell'intero tessuto produttivo industriale e dei servizi italiano (l'8% in termini di addetti).**

Circa i tre quarti delle imprese operanti nel settore delle costruzioni, ovvero 385mila, si occupano di lavori di costruzione specializzati, soprattutto relativi al completamento e finitura di edifici (quasi 219mila imprese) e all'installazione di impianti elettrici, idraulici, ecc. (143mila imprese).

Quasi 120mila imprese operano, invece, nella costruzione di edifici (23,4%) e il restante 1,3% lavora nell'ambito dell'ingegneria civile (6.673 imprese).

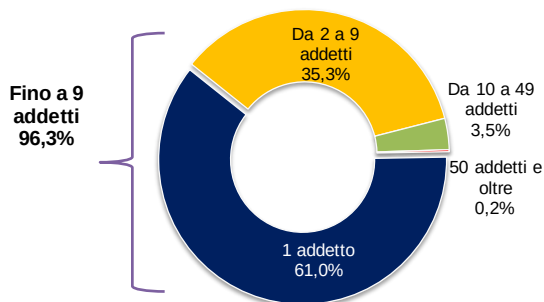
## 511.405 IMPRESE DI COSTRUZIONI NEL 2015:

|                                                                                      |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>COSTRUZIONE DI EDIFICI</b>                                                        | <b>119.414 (23,4%)</b> |
| <b>INGEGNERIA CIVILE</b>                                                             | <b>6.673 (1,3%)</b>    |
| <b>LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI</b>                                           | <b>385.318 (75,3%)</b> |
| - demolizione e preparazione del cantiere edile                                      | 10.422 (2%)            |
| - installazione di impianti elettrici, idraulici, altri lavori costruz. e installaz. | 142.873 (27,9%)        |
| - completamento e finitura di edifici                                                | 218.783 (42,8%)        |
| - altri lavori specializzati di costruzione                                          | 13.240 (2,6%)          |

Elaborazione Ance su dati Istat

### IMPRESE DI COSTRUZIONI\* IN ITALIA - Composizione % 2015

Dal punto di vista dimensionale, le costruzioni risultano un settore estremamente frammentato, con il 61% del tessuto produttivo (circa 312mila imprese) rappresentato da micro imprese (fino a 1 addetto) e il 96,3% al di sotto dei 10 addetti. La dimensione media del 2015 è di poco inferiore ai 2,6 addetti per impresa.



\*Sono comprese le imprese di installazione impianti

Elaborazione Ance su dati Istat

### IMPRESE E ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\*

| Classe di addetti                  | Anno 2015        |                  | Composiz. %  |              |
|------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
|                                    | Imprese (numero) | Addetti (numero) | Imprese      | Addetti      |
| 1**                                | 311.872          | 277.273          | 61,0         | 20,9         |
| 2-9                                | 180.516          | 605.721          | 35,3         | 45,7         |
| 10-49                              | 17.897           | 298.231          | 3,5          | 22,5         |
| 50 e oltre                         | 1.120            | 143.204          | 0,2          | 10,8         |
| <b>TOTALE</b>                      | <b>511.405</b>   | <b>1.324.428</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |
| <b>di cui con oltre un addetto</b> | <b>199.533</b>   | <b>1.047.156</b> | <b>39,0</b>  | <b>79,1</b>  |

\*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.

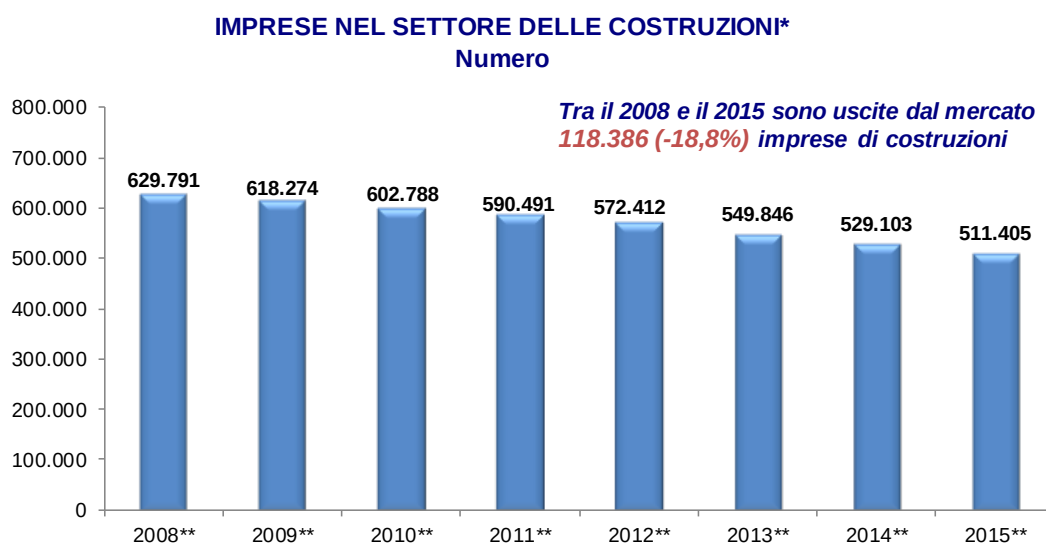
Elaborazione Ance su dati Istat

## Dinamiche del tessuto produttivo a livello nazionale e regionale

Il 2015 ha segnato un'ulteriore flessione del numero di imprese operanti nel settore delle costruzioni, registrando un calo del 3,3% rispetto al 2014, che corrisponde all'uscita dal mercato, in un solo anno, di quasi 18mila imprese. La contrazione coinvolge sia le imprese con oltre addetto, in riduzione del 2,9% nel confronto con il 2014, sia soprattutto le microimprese (-3,7%) che, a differenza degli anni precedenti, subiscono, nel 2015, una flessione più elevata rispetto alle altre categorie dimensionali.

L'ulteriore indebolimento del tessuto produttivo settoriale registrato nel 2015 va ad aggiungersi al già gravissimo bilancio degli anni precedenti.

**Le imprese di costruzioni complessivamente uscite dal settore, tra il 2008 e il 2015, sono circa 118mila.**



\* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

\*\* Dati Istat 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008, 2009, 2010

Elaborazione Ance su dati Istat

**La crisi, inoltre, ha colpito più duramente le imprese con più di un addetto, diminuite, tra il 2008 e il 2015, di 87mila unità (-30,4%).** Per le imprese con un addetto la flessione si è attestata al 9,1%, ovvero circa 31mila unità in meno.

In un contesto generale di crisi settoriale, la significativa contrazione del numero di imprese con più di un addetto appare particolarmente preoccupante, in quanto testimonia la perdita di molte delle realtà imprenditoriali più strutturate e dotate di un know-how specifico e consolidato nel tempo.

**IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\***

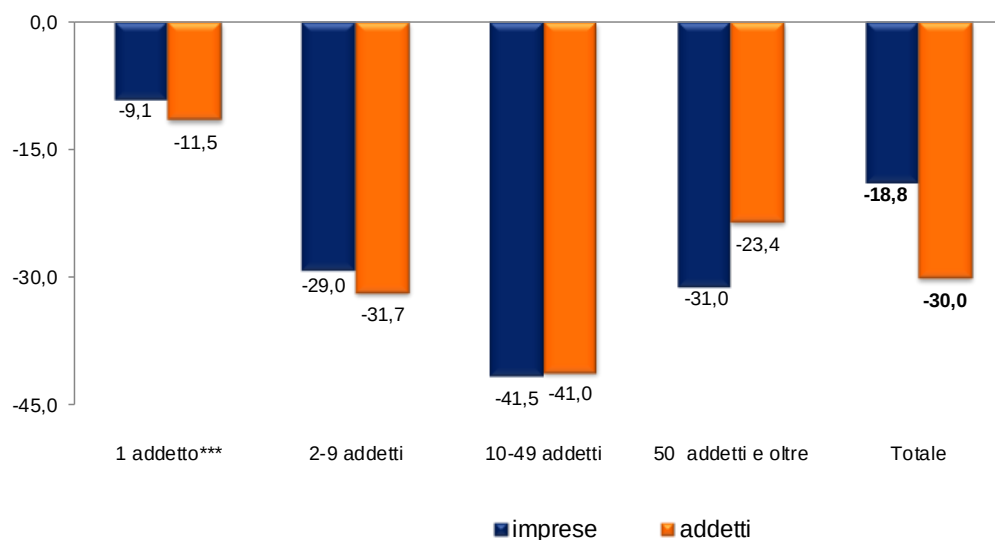
| Classe di addetti                          | Anno 2015      |                  | Differenza 2015/2008** |              |                 |              |
|--------------------------------------------|----------------|------------------|------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|                                            |                |                  | Imprese                |              | Addetti         |              |
|                                            | Imprese        | Addetti          | Var. assoluta          | Var.%        | Var. assoluta   | Var.%        |
| 1***                                       | 311.872        | 277.273          | -31.340                | -9,1         | -35.857         | -11,5        |
| 2-9                                        | 180.516        | 605.721          | -73.856                | -29,0        | -280.759        | -31,7        |
| 10-49                                      | 17.897         | 298.231          | -12.686                | -41,5        | -207.085        | -41,0        |
| 50 e oltre                                 | 1.120          | 143.204          | -504                   | -31,0        | -43.781         | -23,4        |
| <b>TOTALE</b>                              | <b>511.405</b> | <b>1.324.428</b> | <b>-118.386</b>        | <b>-18,8</b> | <b>-567.482</b> | <b>-30,0</b> |
| <b>di cui imprese con oltre un addetto</b> | <b>199.533</b> | <b>1.047.156</b> | <b>-87.046</b>         | <b>-30,4</b> | <b>-531.626</b> | <b>-33,7</b> |

\* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

\*\* Dati Istat 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015; 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

**IMPRESE E ADDETTI PER CLASSE DI ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\* - Var.% 2015/2008\*\***

\* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

\*\* Dati Istat 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015; 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

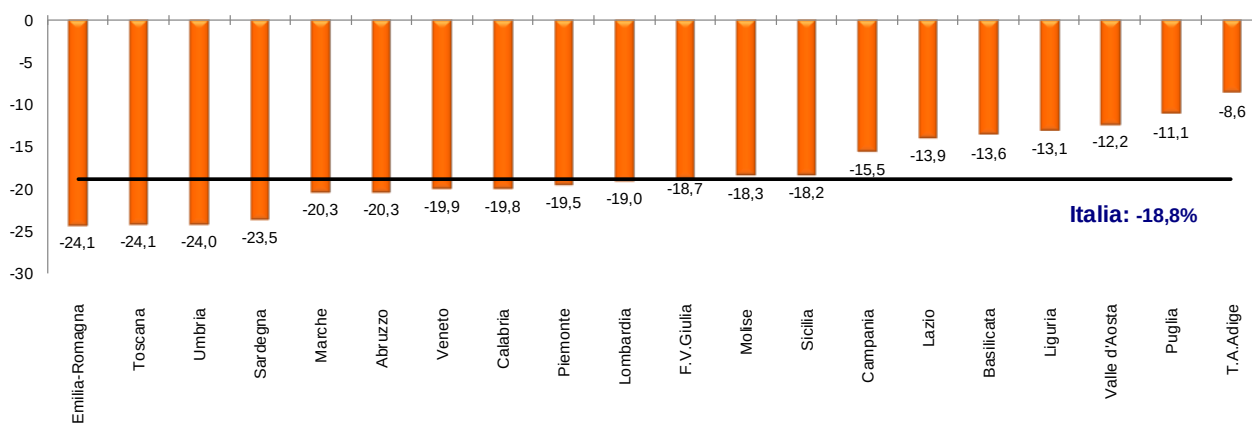
**Il trend negativo che caratterizza anche il 2015 è generalizzato a livello territoriale.** Tutte le regioni infatti registrano ulteriori riduzioni nel numero di imprese rispetto al 2014, incrementando ancora i rispettivi bilanci di perdita di tessuto produttivo settoriale.



Complessivamente, tra il 2008 e il 2015, i tassi di flessione risultano compresi tra il -8,6% del Trentino Alto Adige e il -24,1% dell'Emilia-Romagna e Toscana.

In termini assoluti, il numero più alto di imprese uscite dal settore tra il 2008 e il 2015 si registra in Lombardia (-22.500 imprese, pari al -19%); segue l' Emilia-Romagna che perde circa 14.500 imprese (-24,1%).

#### IMPRESE USCITE DAL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\* TRA IL 2008 E IL 2015 - Var. %\*\*

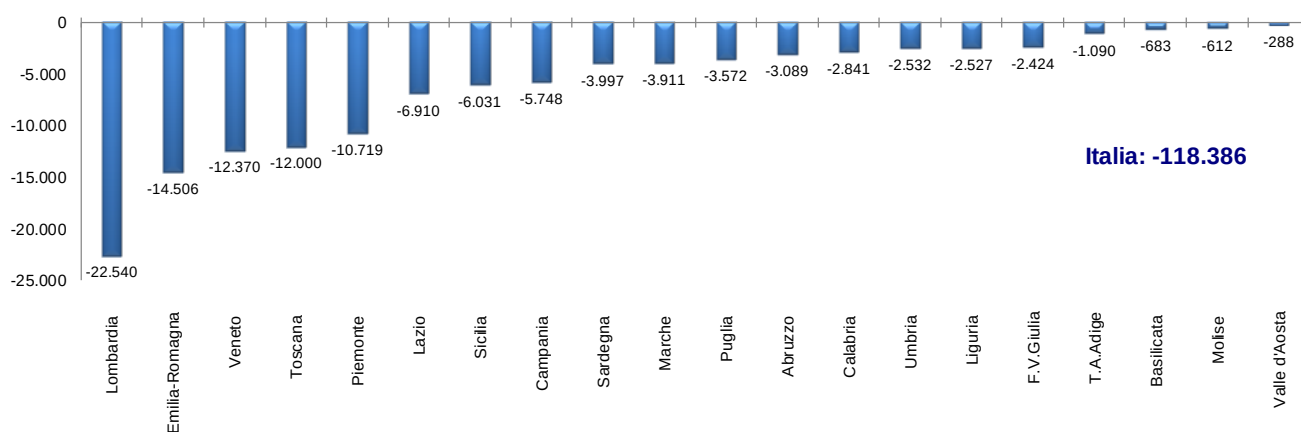


\* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

\*\* Dati Istat 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008, 2009, 2010

Elaborazione Ance su dati Istat

#### IMPRESE USCITE DAL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\* TRA IL 2008 E IL 2015 - Var. assolute\*\*



\* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

\*\* Dati Istat 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008, 2009, 2010

Elaborazione Ance su dati Istat

**IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\*****Numero**

| <b>Regioni</b>        | <b>2015</b>    | <b>var%<br/>2015/2008**</b> | <b>var. assoluta<br/>2015/2008**</b> |
|-----------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Piemonte              | 44.362         | -19,5                       | -10.719                              |
| Valle D'Aosta         | 2.067          | -12,2                       | -288                                 |
| Lombardia             | 96.117         | -19,0                       | -22.540                              |
| Trentino Alto Adige   | 11.591         | -8,6                        | -1.090                               |
| Veneto                | 49.692         | -19,9                       | -12.370                              |
| Friuli Venezia Giulia | 10.517         | -18,7                       | -2.424                               |
| Liguria               | 16.819         | -13,1                       | -2.527                               |
| Emilia-Romagna        | 45.560         | -24,1                       | -14.506                              |
| Toscana               | 37.865         | -24,1                       | -12.000                              |
| Umbria                | 8.007          | -24,0                       | -2.532                               |
| Marche                | 15.357         | -20,3                       | -3.911                               |
| Lazio                 | 42.822         | -13,9                       | -6.910                               |
| Abruzzo               | 12.161         | -20,3                       | -3.089                               |
| Molise                | 2.722          | -18,3                       | -612                                 |
| Campania              | 31.261         | -15,5                       | -5.748                               |
| Puglia                | 28.625         | -11,1                       | -3.572                               |
| Basilicata            | 4.351          | -13,6                       | -683                                 |
| Calabria              | 11.479         | -19,8                       | -2.841                               |
| Sicilia               | 27.046         | -18,2                       | -6.031                               |
| Sardegna              | 12.984         | -23,5                       | -3.997                               |
| <b>Totale Italia</b>  | <b>511.405</b> | <b>-18,8</b>                | <b>-118.386</b>                      |

\* Sono comprese le imprese di installazione e impianti

\*\*stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

### 2015 e 2008 a confronto: come è cambiato il tessuto produttivo nel settore

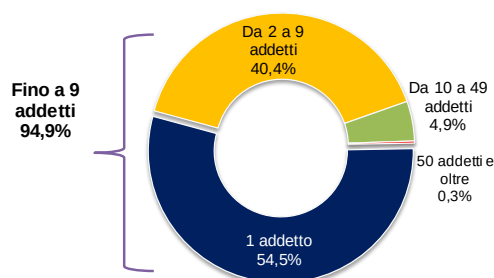
In questo periodo di crisi, accanto alla scomparsa di un numero significativo di imprese nel settore, si sono verificati profondi cambiamenti strutturali anche nelle realtà che ancora si trovano a operare sul mercato.

Come detto, nel settore delle costruzioni, **nel 2015 risultano quasi 120.000 imprese in meno** rispetto al 2008, con una perdita, in termini di addetti, di oltre mezzo milione. Rispetto a sette 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 2015, rappresentano il 39% del totale delle imprese operanti nel settore, a fronte del 45,5% del 2008. Di contro le micro imprese (fino a 1 addetto) sono giunte a rappresentare il 61% del totale contro il 54,5% di sette anni prima.

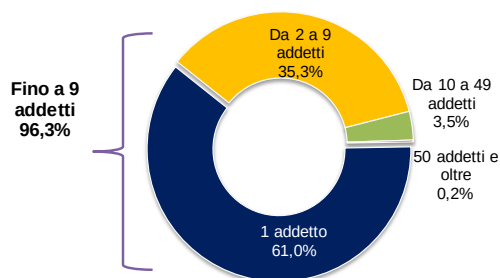
In particolare per la fascia 2-9 addetti la quota si riduce dal 40,4% al 35,3%, mentre per la classe 10-49 addetti si passa dal 4,9% al 3,5%. Anche il peso delle imprese di grandi dimensioni sul totale registra una diminuzione, passando dallo 0,3% allo 0,2% dal 2008 al 2015.

**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 % 2015**



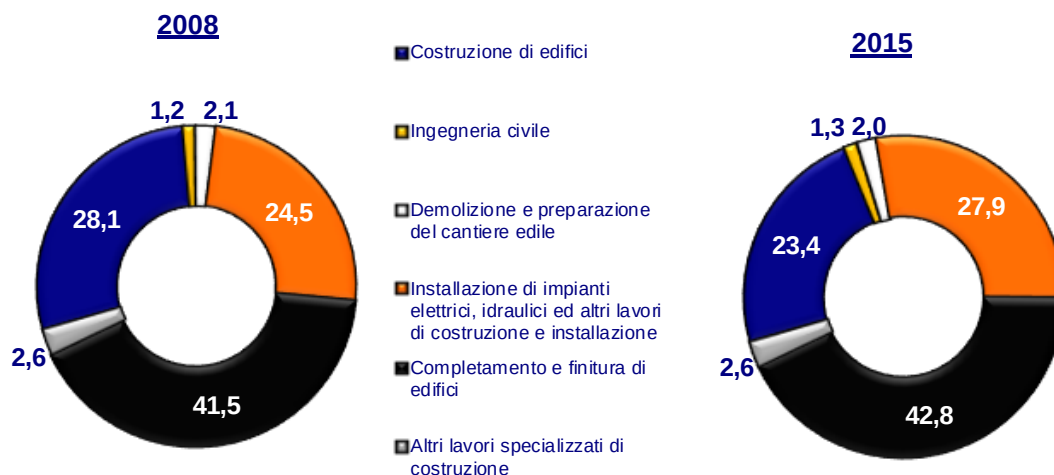
\*Sono comprese le imprese di installazione impianti  
Elaborazione Ance su dati Istat

Il tessuto imprenditoriale si compone di imprese sempre più piccole: nel 2015 la dimensione media nelle costruzioni è di poco inferiore ai 2,6 addetti per impresa, in diminuzione dal 2008, anno nel quale il valore era di 3 addetti per impresa.

Relativamente **al comparto di attività economica**, si evidenzia, in un contesto di cali generalizzati, una minor presenza, tra il 2008 e il 2015, di imprese che operano in prevalenza nel comparto “costruzioni di edifici”, a vantaggio di alcuni segmenti di attività relativi ai lavori di costruzione specializzati.

Nel 2015 le imprese che si occupano di costruzioni di edifici incidono per il 23,4% sul totale contro il 28,1% di sette 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 42,8% e al 27,9% del 2015. Per gli altri comparti di attività il peso sul totale si è mantenuto sostanzialmente analogo.

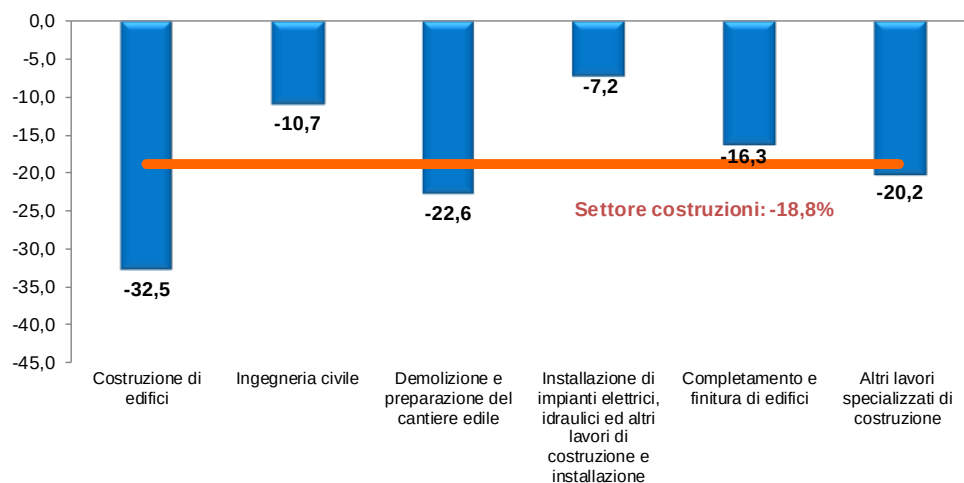
## IMPRESE DI COSTRUZIONI PER ATTIVITA' ECONOMICA - Composizione %



Elaborazione Ance su dati Istat

Per il segmento di attività “costruzioni di edifici”, in particolare la crisi è stata particolarmente intensa: tra il 2008 e il 2015 questo comparto ha registrato infatti la perdita più elevata in termini di imprese, con una fuoriuscita dal mercato di quasi 58.000 unità, pari ad una flessione percentuale del 32,5%.

## IMPRESE DI COSTRUZIONI\* PER ATTIVITA' ECONOMICA Var.% 2015/2008\*\*



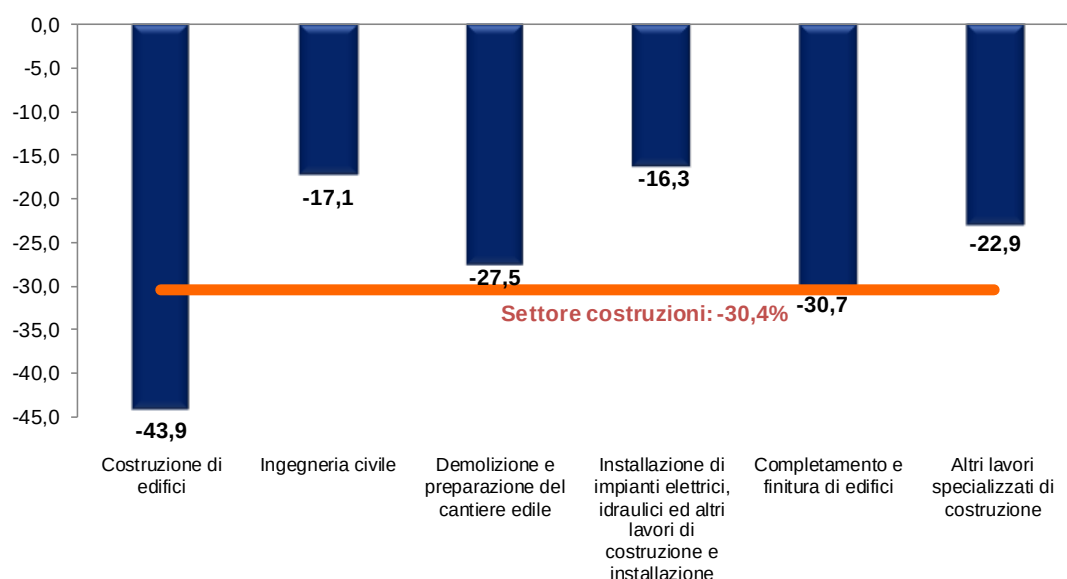
\* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

\*\* Dati Istat 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008, 2009, 2010

Elaborazione Ance su dati Istat

Considerando le imprese con oltre un addetto suddivise per comparto di attività economica, si osservano riduzioni percentuali molto più elevate: le flessioni, tra il 2008 e il 2015 risultano a doppia cifra e oscillano tra il -43,9% del comparto “costruzioni di edifici” e il -16,3% dell’installazione impianti.

### IMPRESE DI COSTRUZIONI\* PER ATTIVITA' ECONOMICA CON OLTRE UN ADDETTO - Var.% 2015/2008\*\*



\* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

\*\* Dati Istat 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008, 2009, 2010

Elaborazione Ance su dati Istat

### Le imprese di costruzioni per classi di fatturato

L'analisi delle imprese di costruzioni per classi di fatturato consente di evidenziare ulteriori e peculiari caratteristiche dell'offerta produttiva nel settore. Nel 2015 le imprese operanti nel settore delle costruzioni sono 511.405 per circa 1,3milioni di addetti.

Di queste, **462mila imprese (il 90,4%) hanno un fatturato non superiore ai 500mila euro e danno lavoro a quasi il 60% degli addetti nel settore.**

Circa **25mila imprese (5%) hanno un giro d'affari compreso tra i 500mila euro e il milione di euro**, mentre il **2,6%** e l'**1,4%** si collocano, rispettivamente, nelle fasce **1-2 e 2-5 mln euro**.

Lo **0,1%**, pari a **530 imprese**, risulta avere un fatturato superiore ai 20mln di euro.

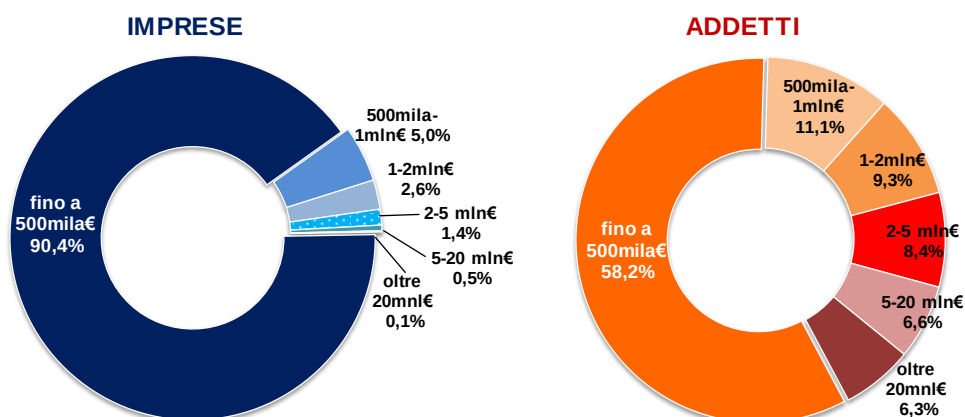
Pertanto, ***l'offerta produttiva delle costruzioni risulta quasi interamente costituita da imprese con un giro d'affari molto contenuto e una dimensione di impresa a carattere prevalentemente micro (fino 1 addetto) o piccolo (2-9 addetti). come è emerso dall'analisi precedente sulla struttura.***

## IMPRESE DI COSTRUZIONI E ADDETTI PER CLASSI DI FATTURATO - 2015



Elaborazione Ance su dati Istat

## IMPRESE DI COSTRUZIONI E ADDETTI PER CLASSI DI FATTURATO - 2015



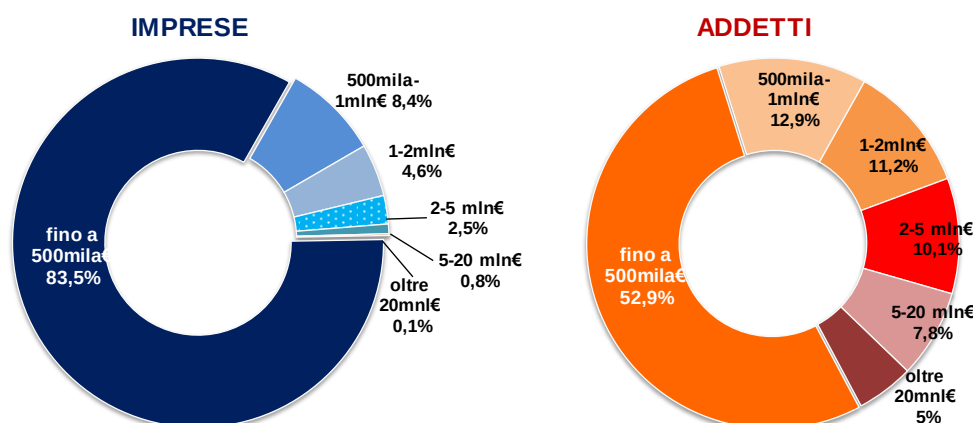
Elaborazione Ance su dati Istat

Guardando ai principali comparti di attività economica del settore costruzioni, anche nel segmento **“costruzione di edifici”** e nei **“lavori specializzati”** si conferma un’elevata concentrazione di imprese nelle fasce di fatturato più contenute: in questi comparti le imprese che dichiarano un giro d’affari inferiore ai 500mila euro rappresentano l’83,5% e il 93,2% del totale.

**Nell’ingegneria civile, invece, le imprese operano su fasce di fatturato mediamente più elevate rispetto alla media:** su circa 6.700 imprese che nel 2015 lavorano in questo comparto, il 55,5% (contro una media di settore del 90,4%), ovvero 3.700 imprese, ha un fatturato inferiore ai 500mila euro. Una parte rilevante del tessuto imprenditoriale è inoltre concentrato nelle classi medie (500mila-1mln euro; 1-2mln euro; 2-5 mln euro) che rappresenta, complessivamente, circa un terzo delle imprese operanti nel comparto. Un ulteriore 7,4% del totale (quasi 500 imprese) ha un giro d’affari tra i 5 e i 20 mln euro, mentre circa 180 imprese (il 2,7%) dichiarano un fatturato superiore ai 20 mln euro e danno lavoro a quasi il 40% degli addetti totali del comparto.

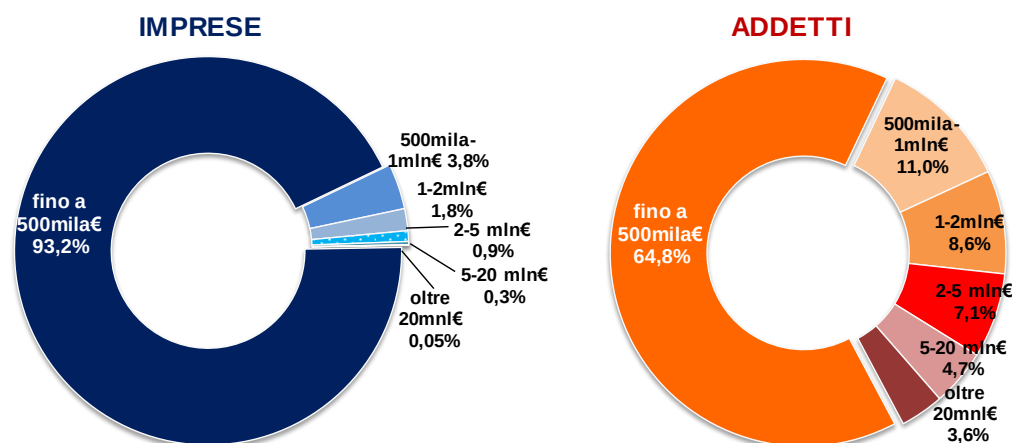
## IMPRESSE DI COSTRUZIONI E ADDETTI PER CLASSI DI FATTURATO - 2015

### COSTRUZIONE DI EDIFICI (attività economica prevalente)



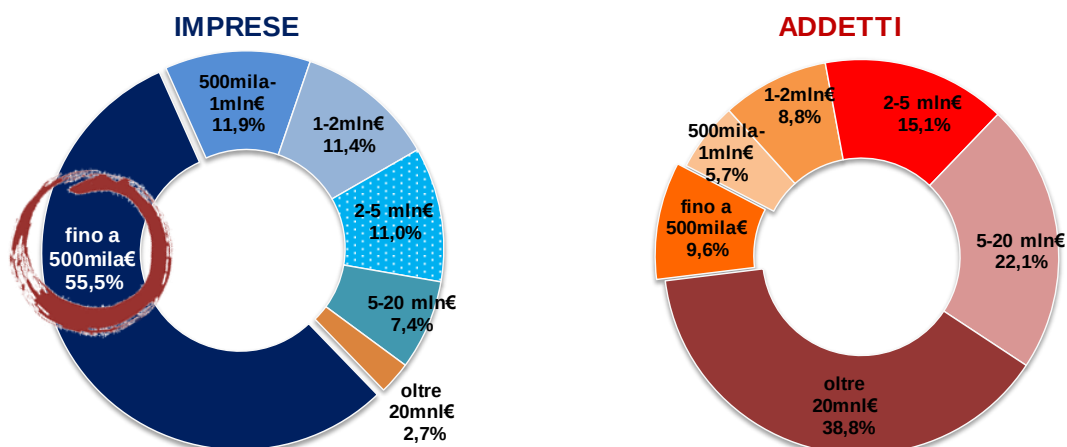
Elaborazione Ance su dati Istat

### LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI (attività economica prevalente)



Elaborazione Ance su dati Istat

### INGEGNERIA CIVILE (attività economica prevalente)



Elaborazione Ance su dati Istat

A livello territoriale, emerge, per le fasce di fatturato più elevate, una maggiore concentrazione di imprese in alcune regioni come , ad esempio, Emilia-Romagna e Lazio che, per la classe di fatturato oltre 20 mln euro, vedono aumentare la loro incidenza sul totale, rispettivamente, al 14,3% e 16,2% (mediamente, nelle altre fasce il peso si attesta sul 9-10%).

**IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\* PER CLASSI DI FATTURATO - 2015**  
**Numero**

| <b>Regioni</b>           | <b>fino a<br/>500mila€</b> | <b>500mila -<br/>1mln€</b> | <b>1-2 mln€</b> | <b>2-5 mln€</b> | <b>5-20 mln€</b> | <b>oltre 20<br/>mln€</b> | <b>Totale</b>  |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------|----------------|
| Piemonte                 | 40.854                     | 1.932                      | 923             | 453             | 161              | 39                       | 44.362         |
| Valle D'Aosta            | 1.870                      | 104                        | 44              | 36              | 11               | 2                        | 2.067          |
| Lombardia                | 84.909                     | 5.663                      | 3.094           | 1.691           | 626              | 134                      | 96.117         |
| Trentino Alto<br>Adige   | 9.630                      | 893                        | 573             | 346             | 126              | 23                       | 11.591         |
| Veneto                   | 44.595                     | 2.747                      | 1.324           | 729             | 248              | 49                       | 49.692         |
| Friuli Venezia<br>Giulia | 9.469                      | 558                        | 289             | 143             | 49               | 9                        | 10.517         |
| Liguria                  | 15.691                     | 651                        | 299             | 124             | 48               | 6                        | 16.819         |
| Emilia-<br>Romagna       | 41.165                     | 2.238                      | 1.162           | 661             | 258              | 76                       | 45.560         |
| Toscana                  | 34.945                     | 1.642                      | 766             | 365             | 126              | 21                       | 37.865         |
| Umbria                   | 7.292                      | 376                        | 187             | 116             | 34               | 2                        | 8.007          |
| Marche                   | 14.158                     | 698                        | 308             | 154             | 35               | 4                        | 15.357         |
| Lazio                    | 38.262                     | 2.230                      | 1.226           | 732             | 286              | 86                       | 42.822         |
| Abruzzo                  | 11.119                     | 543                        | 286             | 148             | 51               | 14                       | 12.161         |
| Molise                   | 2.477                      | 126                        | 72              | 34              | 13               | 0                        | 2.722          |
| Campania                 | 27.965                     | 1.592                      | 954             | 534             | 187              | 29                       | 31.261         |
| Puglia                   | 26.404                     | 1.164                      | 635             | 300             | 107              | 15                       | 28.625         |
| Basilicata               | 3.849                      | 261                        | 103             | 82              | 50               | 6                        | 4.351          |
| Calabria                 | 10.637                     | 443                        | 263             | 110             | 23               | 3                        | 11.479         |
| Sicilia                  | 24.953                     | 1.128                      | 583             | 292             | 81               | 9                        | 27.046         |
| Sardegna                 | 12.125                     | 485                        | 238             | 104             | 29               | 3                        | 12.984         |
| <b>Totale Italia</b>     | <b>462.369</b>             | <b>25.474</b>              | <b>13.329</b>   | <b>7.154</b>    | <b>2.549</b>     | <b>530</b>               | <b>511.405</b> |

\* Sono comprese le imprese di installazione e impianti

Elaborazione Ance su dati Istat



**IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\* PER CLASSI DI FATTURATO - 2015**  
**Composizione% per classe di fatturato**

| <b>Regioni</b>           | <b>fino a<br/>500mila€</b> | <b>500mila -<br/>1mln€</b> | <b>1-2 mln€</b> | <b>2-5 mln€</b> | <b>5-20 mln€</b> | <b>oltre 20<br/>mln€</b> | <b>Totale</b> |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------|---------------|
| Piemonte                 | 8,8                        | 7,6                        | 6,9             | 6,3             | 6,3              | 7,4                      | 8,7           |
| Valle D'Aosta            | 0,4                        | 0,4                        | 0,3             | 0,5             | 0,4              | 0,4                      | 0,4           |
| Lombardia                | 18,4                       | 22,2                       | 23,2            | 23,6            | 24,6             | 25,3                     | 18,8          |
| Trentino Alto<br>Adige   | 2,1                        | 3,5                        | 4,3             | 4,8             | 4,9              | 4,3                      | 2,3           |
| Veneto                   | 9,6                        | 10,8                       | 9,9             | 10,2            | 9,7              | 9,2                      | 9,7           |
| Friuli Venezia<br>Giulia | 2,0                        | 2,2                        | 2,2             | 2,0             | 1,9              | 1,7                      | 2,1           |
| Liguria                  | 3,4                        | 2,6                        | 2,2             | 1,7             | 1,9              | 1,1                      | 3,3           |
| Emilia-<br>Romagna       | 8,9                        | 8,8                        | 8,7             | 9,2             | 10,1             | 14,3                     | 8,9           |
| Toscana                  | 7,6                        | 6,4                        | 5,7             | 5,1             | 4,9              | 4,0                      | 7,4           |
| Umbria                   | 1,6                        | 1,5                        | 1,4             | 1,6             | 1,3              | 0,4                      | 1,6           |
| Marche                   | 3,1                        | 2,7                        | 2,3             | 2,2             | 1,4              | 0,8                      | 3,0           |
| Lazio                    | 8,3                        | 8,8                        | 9,2             | 10,2            | 11,2             | 16,2                     | 8,4           |
| Abruzzo                  | 2,4                        | 2,1                        | 2,1             | 2,1             | 2,0              | 2,6                      | 2,4           |
| Molise                   | 0,5                        | 0,5                        | 0,5             | 0,5             | 0,5              | 0,0                      | 0,5           |
| Campania                 | 6,0                        | 6,2                        | 7,2             | 7,5             | 7,3              | 5,5                      | 6,1           |
| Puglia                   | 5,7                        | 4,6                        | 4,8             | 4,2             | 4,2              | 2,8                      | 5,6           |
| Basilicata               | 0,8                        | 1,0                        | 0,8             | 1,1             | 2,0              | 1,1                      | 0,9           |
| Calabria                 | 2,3                        | 1,7                        | 2,0             | 1,5             | 0,9              | 0,6                      | 2,2           |
| Sicilia                  | 5,4                        | 4,4                        | 4,4             | 4,1             | 3,2              | 1,7                      | 5,3           |
| Sardegna                 | 2,6                        | 1,9                        | 1,8             | 1,5             | 1,1              | 0,6                      | 2,5           |
| <b>Totale Italia</b>     | <b>100,0</b>               | <b>100,0</b>               | <b>100,0</b>    | <b>100,0</b>    | <b>100,0</b>     | <b>100,0</b>             | <b>100,0</b>  |

\* Sono comprese le imprese di installazione e impianti

Elaborazione Ance su dati Istat



## IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

### L'eredità della lunga crisi

La crisi economico-finanziaria, scoppiata nel 2007, ha creato, all'interno del mercato del credito alle costruzioni, un importante fallimento del mercato, che ha provocato una forte avversione al rischio nelle controparti, con una percezione dei rischi spesso volte distorta e amplificata.

Il risultato finale è stato un restringimento quantitativo del mercato, con forti perdite per gli operatori (per le imprese è esploso il numero dei fallimenti o dei dissesti finanziari mentre per le banche è aumentato in modo esponenziale il livello dei crediti problematici, i Non Performing Loans).

Una situazione di questo tipo non è chiaramente ottimale.

L'obiettivo del presente lavoro è di dare una rappresentazione della realtà che caratterizza questo segmento di mercato del credito, con una analisi delle dinamiche e delle problematiche di imprese e banche, e alcune linee d'azione per superare queste limitazioni e dare nuovo impulso al mercato.

### La tempesta perfetta

Analizzando la dinamica, negli anni della crisi, del credito all'immobiliare (finanziamenti alle imprese per la costruzione di immobili residenziali e non, i mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione) e l'andamento del mercato immobiliare (compravendite di abitazioni), emerge che il 2012 è stato un anno di svolta (negativa) per il settore.

I finanziamenti al settore hanno subito una diminuzione del 25,5% tra il 2011 e il 2012, e del 27,7% tra il 2012 e il 2013. In pratica, in questi due anni i finanziamenti sono diminuiti da 31 miliardi di euro del 2011 ai 16,8 del 2013.

Nello stesso periodo, i mutui alle famiglie si sono ridotti del 50%, dal 2011 al 2012 (da 49 a 24,7 miliardi) e del 13,6% tra il 2012 e il 2013.

L'impatto sul mercato immobiliare è stato fortissimo: le compravendite hanno subito un calo del 25,7% tra il 2011 e il 2012 (da 598.000 a 444.000) e del 10% tra il 2012 e il 2013.

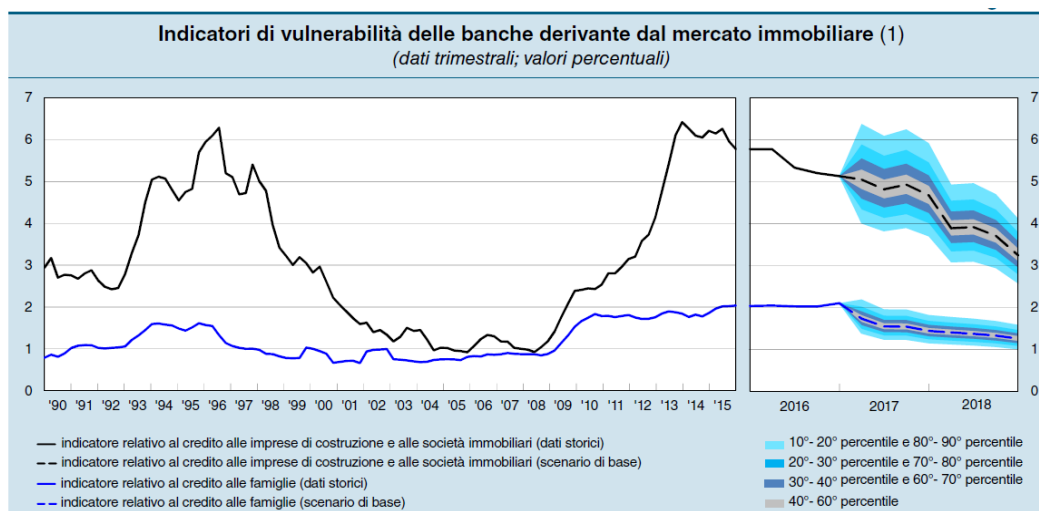
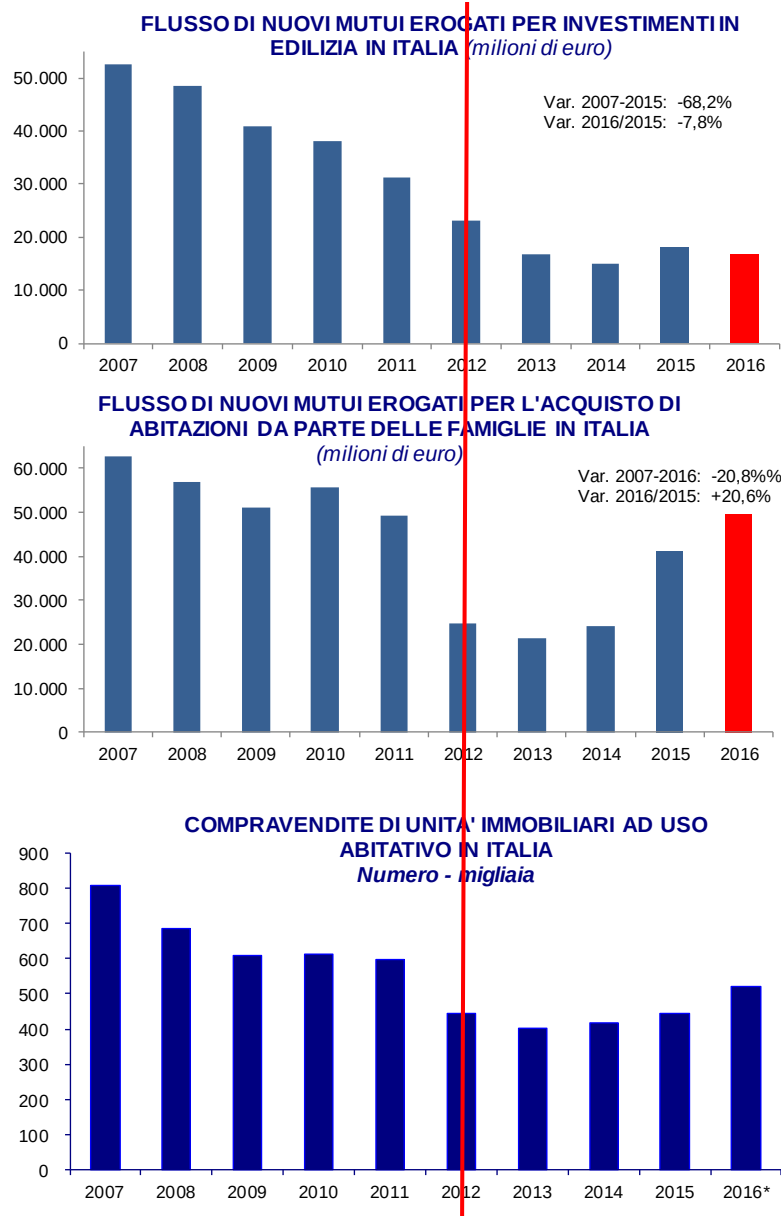
Questa dinamica devastante ha messo in ginocchio il settore.

Le imprese entrate in crisi nel periodo considerato sono aumentate in misura preoccupante.

Ma il doppio *credit crunch* (per gli investimenti/ristrutturazioni dei crediti e per la domanda) ha fatto mancare alle imprese l'ossigeno per continuare l'attività.

Naturalmente, sulla crisi di un'impresa hanno contribuito anche fattori interni all'azienda e un contesto del mercato fortemente cambiato, che hanno imposto riflessioni sui tradizionali modelli di governance: piani industriali ben definiti, operazioni di sviluppo calibrate su analisi della domanda, piani finanziari sviluppati per far fronte a tutte le esigenze di liquidità del progetto.

Dal 2014, appena la restrizione del credito si è allentata sulle famiglie, le compravendite sono tornate ad aumentare. Tutta questa evoluzione può essere riassunta con il grafico relativo alla vulnerabilità del mercato immobiliare che Banca d'Italia riporta nel "Rapporto sulla Stabilità Finanziaria" (aprile 2017).



(1) La vulnerabilità delle banche è misurata dal rapporto tra il flusso di nuovi prestiti in sofferenza negli ultimi 4 trimestri e la media di capitale e riserve delle banche nello stesso periodo. La distribuzione di probabilità delle proiezioni, rappresentata graficamente per classi di percentili, consente di valutare la dimensione dei rischi che caratterizzano la previsione mediana (scenario di base). Per la metodologia, cfr. F. Ciocchetta, W. Cornacchia, R. Felici e M. Loberto, *Assessing financial stability risks from the real estate market in Italy*, Banca d'Italia, Questioni di economia e finanza, 323, 2016.

Dal 2011 si assiste ad un aumento esponenziale della rischiosità delle imprese di costruzioni che continua fino al 2013-14. Dal 2015 la rischiosità inizia a diminuire e le stime sono molto positive per il settore (il mercato immobiliare è ripartito in quell'anno).

## Il ruolo della politica monetaria europea

Il 5 giugno 2014, la Banca Centrale Europea (BCE) ha annunciato la prima operazione mirata di rifinanziamento a più lungo termine (Target Long-Term Refinancing Operations – TLTROs).

Finora, sono state condotte due serie di operazioni la prima delle quali, composta di otto aste (OMRLT-I), seguita da una seconda di quattro (OMRLT-II). Nell'ambito di quest'ultima, le banche potevano prendere in prestito un importo massimo pari al 30 per cento delle proprie consistenze in essere di prestiti a società non finanziarie e famiglie (esclusi, nel secondo caso, i mutui per l'acquisto di abitazioni). Inoltre, è stata prevista la possibilità di rimborsare anticipatamente i finanziamenti ricevuti a titolo di OMRLT-I e attingere a fondi delle OMRLT-II. Tale passaggio era vantaggioso per due ordini di ragioni: innanzitutto ha prolungato la scadenza della provvista e, in secondo luogo, ne ha ridotto il costo, se si considera che il tasso sul finanziamento ammonta in media a circa 10 punti base nel caso delle OMRLT-I, ma non supererà lo 0 per cento nell'ambito delle OMRLT-II.

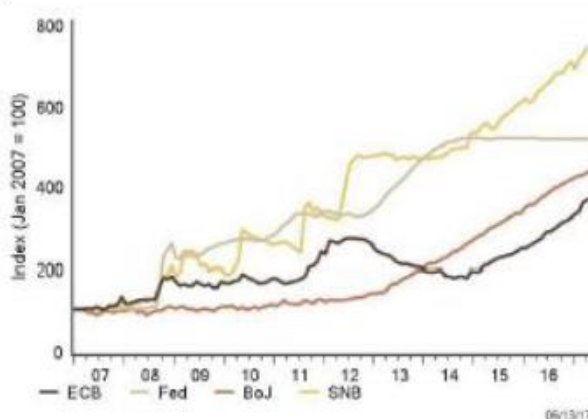
Nell'ultimo Bollettino Economico<sup>5</sup>, la Banca Centrale stima gli effetti di queste operazioni di finanziamento straordinarie<sup>6</sup>, la cui finalità è di offrire incentivi all'erogazione di prestiti bancari idonei all'economia reale, assicurando che lo stimolo di politica monetaria raggiunga famiglie e imprese nell'area dell'euro.

Attualmente, i fondi ricevuti dalle banche nel quadro delle OMRLT-II ammontano in totale a **739 miliardi di euro**. Nell'insieme, i finanziamenti ancora in essere nel quadro delle OMRLT (ivi compresa la prima serie di operazioni) ammontavano a 761 miliardi di euro a fine marzo 2017.

La BCE evidenzia che la riuscita di queste operazioni straordinarie dipende dal miglioramento delle condizioni di finanziamento che esse hanno comportato per i prenditori finali. Le OMRLT, unitamente alle altre misure non convenzionali introdotte dal giugno 2014, si sono dimostrate efficaci nel sostenere la trasmissione dei tassi di riferimento

### Il bilancio della BCE si espande con il QE e le TLTRO

Totale dell'attivo in valuta nazionale (indice: 2007 = 100)



Fonte: Haver Analytics, UBS, dati a maggio 2017 (dati BNS ad aprile 2017)

<sup>5</sup> ECB Economic Bulletin - Issue 3 / 2017 - 11 May 2017

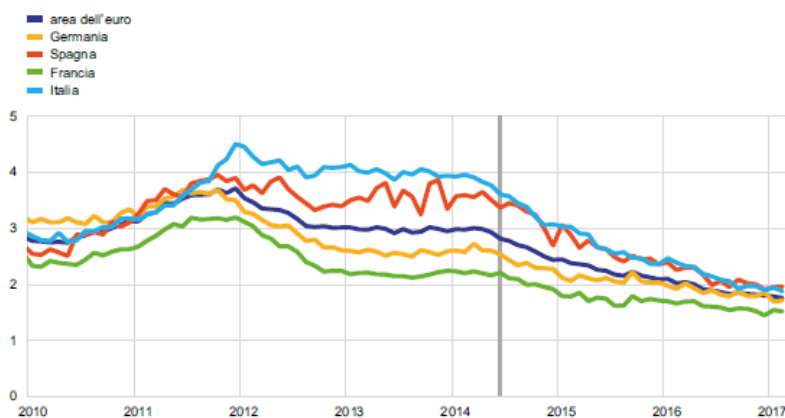
<sup>6</sup> OMRLT: L'impianto delle misure ha fatto sì che il minore costo della provvista si trasmettesse dalle banche ai prenditori. Inoltre, ove il finanziamento basato sul mercato è stato sostituito da fondi nell'ambito delle OMRLT, la misura ha contribuito a ridurre l'offerta di obbligazioni bancarie. A parità di condizioni, una flessione dell'attività di emissione delle obbligazioni bancarie ridimensiona, in genere, i costi di finanziamento sostenuti dalle banche nei mercati obbligazionari, allentando ulteriormente le condizioni di provvista sia per le controparti delle OMRLT sia per gli altri intermediari. Il conseguente miglioramento delle condizioni creditizie per i prenditori (con la trasmissione della diminuzione dei costi di finanziamento) stimola a propria volta le richieste di prestito e la spesa per investimenti e consumi.

più contenuti attraverso un miglioramento delle condizioni di prestito per il settore privato non finanziario dell'area dell'euro.

Analizzando l'andamento dei tassi d'interesse, si è sperimentata una convergenza tra i diversi Paesi, con un calo più pronunciato soprattutto per i Paesi più vulnerabili.

#### Tassi compositi sui prestiti alle società non finanziarie

(percentuali in ragione d'anno)



Fonte: BCE.

Note: la linea verticale indica l'annuncio del pacchetto di misure di allentamento creditizio (incluse le OMRLT-I) nel giugno 2014. L'ultima osservazione si riferisce a febbraio 2017.

Per quanto riguarda la dinamica dei prestiti erogati a società non finanziarie, le OMRLT sembrano sostenere un aumento dei volumi di intermediazione nei paesi meno vulnerabili dell'area dell'euro, mentre **nelle economie vulnerabili** (Irlanda, Grecia, Spagna, Italia, Cipro, Portogallo e Slovenia) **si è assistito ad un rallentamento della con-**

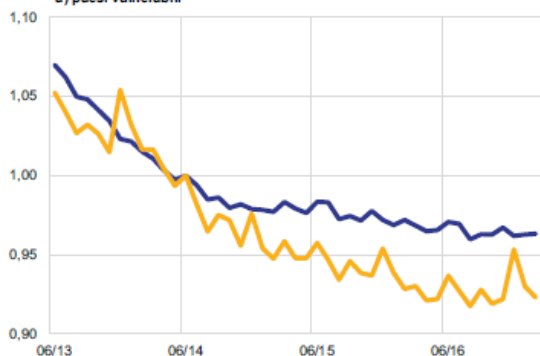
**trazione dei prestiti bancari.** Nello specifico, gli intermediari che hanno preso parte a entrambe le serie di operazioni hanno registrato un significativo rallentamento del ritmo di riduzione dei prestiti alle società non finanziarie. Le banche, invece, che non hanno preso parte al Programma hanno continuato a ridurre i prestiti a un ritmo relativamente stabile e si è osservata soltanto una decelerazione molto graduale della flessione del credito da esse erogato.

#### Prestiti erogati a società non finanziarie dai partecipanti e dai non partecipanti alle OMRLT

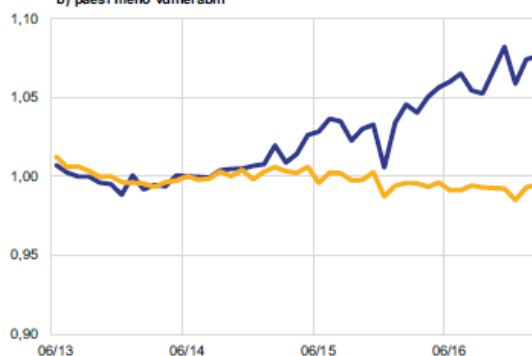
(indice: giugno 2014 = 1)

■ partecipanti alle OMRLT-I e alle OMRLT-II  
■ non partecipanti alle OMRLT-I e alle OMRLT-II

a) paesi vulnerabili



b) paesi meno vulnerabili



Fonte: BCE.

Note: il grafico mostra l'evoluzione di uno stock nozionale di prestiti a società non finanziarie sulla base di un campione di IFM per cui sono disponibili informazioni a livello della singola istituzione. Lo stock nozionale è costruito sommando i flussi netti cumulati di prestiti a società non finanziarie nel periodo considerato allo stock di prestiti a società non finanziarie nel giugno 2013. Il grafico raffigura l'andamento aggregato dei prestiti erogati dal gruppo di banche che hanno partecipato sia alle OMRLT-I sia alle OMRLT-II nonché di quelli concessi dal gruppo di banche che non hanno fatto ricorso ad alcuna operazione delle due serie. I paesi vulnerabili sono Irlanda, Grecia, Spagna, Italia, Cipro, Portogallo e Slovenia, quelli meno vulnerabili tutti gli altri paesi dell'area dell'euro. Il gruppo dei partecipanti nei paesi vulnerabili comprende 48 controparti, quello dei non partecipanti 35. Nei paesi meno vulnerabili il gruppo dei partecipanti include 43 controparti, quello dei non partecipanti 91. I dati non sono stagionalizzati e, pertanto, evidenziano talvolta forti effetti di fine anno. L'ultima osservazione si riferisce a febbraio 2017.

La BCE tiene a sottolineare che le OMRLT stanno ancora dispiegando il loro pieno impatto: i pieni effetti delle OMRLT-II devono ancora manifestarsi, poiché il concomitante beneficio derivante dal costo della provvista per le banche si va gradualmente trasmet-

tendo ai prenditori mediante termini e condizioni migliori nonché criteri meno stringenti per la concessione di nuovi prestiti bancari.

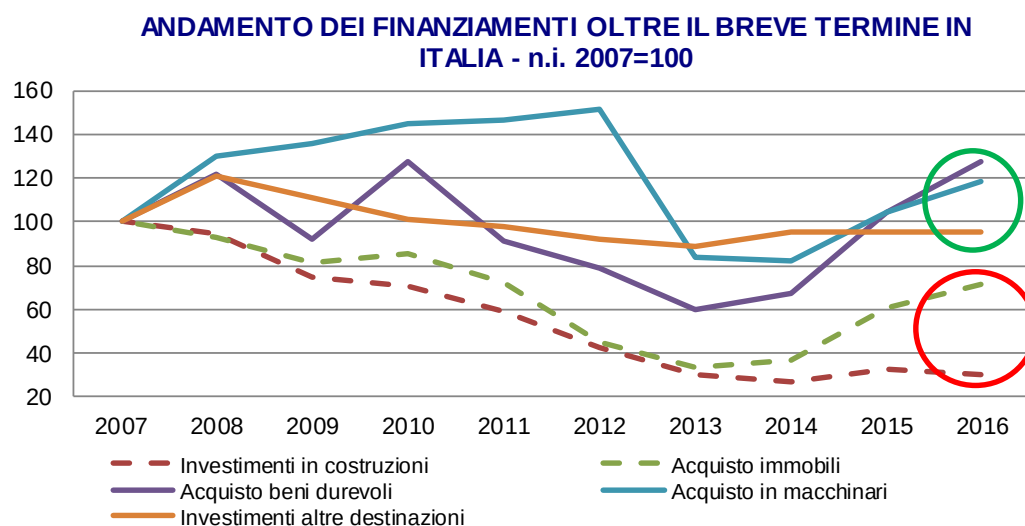
## Il mercato del credito per le imprese di costruzioni

Per quanto riguarda il nostro Paese, la dinamica dei finanziamenti a medio-lungo termine è stata disomogenea tra i diversi settori.

Gli investimenti in beni durevoli e in macchinari hanno subito una flessione solo nel biennio 2013-14 ma poi hanno sperimentato una forte crescita (oggi sono al 120-130% del valore del 2007, l'anno di inizio della crisi), segno che questi settori hanno potuto già beneficiare degli strumenti di politica monetaria espansiva.

Questo ragionamento, purtroppo, non vale per il settore delle costruzioni, dal momento che, analizzando il flussi di nuove erogazioni, il valore 2016 è pari al 25-30% di quello del 2007. Come mostra il grafico, questo bassissimo livello è stato raggiunto nel 2012 e da allora non ci sono stati segni di ripresa.

Diverso è invece l'andamento dei mutui per l'acquisto di immobili: dopo gli anni tempestosi del 2013-14, c'è stata una ripresa che continua fino ai nostri giorni. Nonostante ciò, il livello del 2016 è pari al 70% del valore pre-crisi.

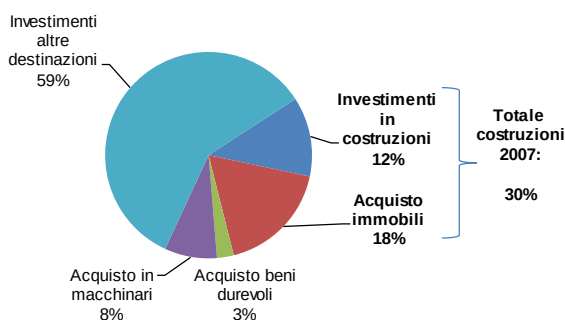


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

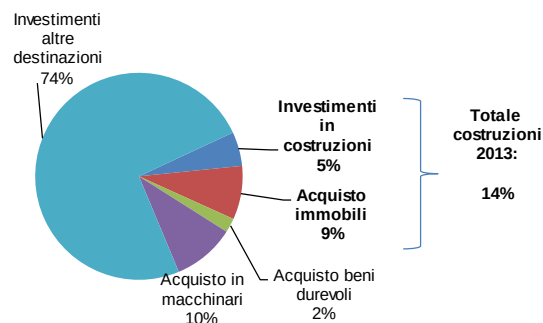
Nel grafici seguenti, è stato calcolato il peso relativo delle costruzioni (finanziamenti per investimenti e mutui alle famiglie) sul totale dei flussi di nuove erogazioni a medio-lungo termine all'economia.

Il peso dei finanziamenti al settore è diminuito dal 30% del 2007 (12% finanziamenti alle imprese, 18% mutui) al 14% del 2013 (5% finanziamenti alle imprese, 9% mutui). Nel 2016 si è assistito a un lieve aumento del peso relativo (19% del totale delle nuove erogazioni), ma questo lieve recupero è tutto da attribuire ai mutui alle famiglie, ritornati al 15% del totale, perché il finanziamenti per gli investimenti sono scesi al 4%, un valore mai raggiunto prima.

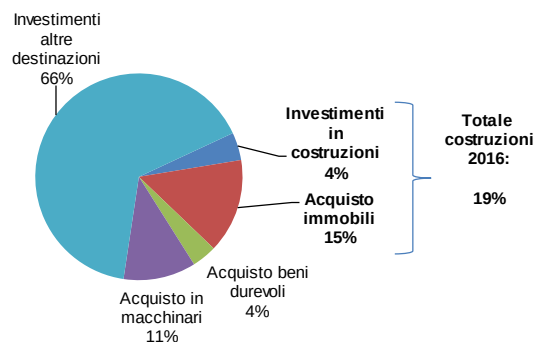
**FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI OLTRE IL  
BREVE TERMINE PER DESTINAZIONE IN ITALIA -  
anno 2007**



**FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI OLTRE IL  
BREVE TERMINE PER DESTINAZIONE IN ITALIA -  
anno 2013**



**FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI OLTRE IL  
BREVE TERMINE PER DESTINAZIONE IN ITALIA -  
anno 2016**



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Anche i dati relativi al primo trimestre 2017, sia per i finanziamenti al settore abitativo (+0,3%), sia per quelli al non residenziale (-0,2%), segnalano una preoccupante stasi su livelli di erogazioni estremamente bassi, nonostante la situazione del settore immobiliare abbia già dato segnali di ripresa.

**FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA**

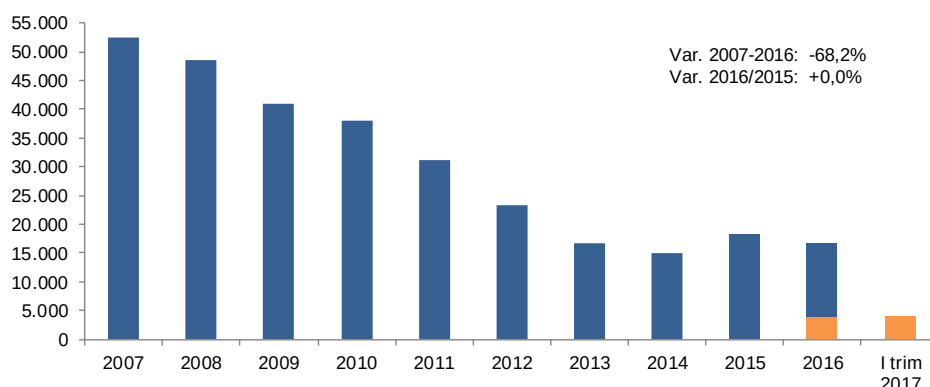
Milioni di euro

|                                                                 | 2007          | 2008          | 2009          | 2010          | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | I trim 2017  | 2016/2007    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Residenziale                                                    | 31.427        | 29.802        | 24.407        | 23.458        | 19.418        | 16.090        | 11.212        | 9.145         | 8.172         | 8.169         | 1.740        |              |
| Non Residenziale                                                | 21.091        | 18.708        | 16.543        | 14.668        | 11.729        | 7.129         | 5.586         | 5.961         | 9.972         | 8.528         | 2.126        |              |
| <b>Totale</b>                                                   | <b>52.518</b> | <b>48.510</b> | <b>40.950</b> | <b>38.127</b> | <b>31.147</b> | <b>23.220</b> | <b>16.798</b> | <b>15.107</b> | <b>18.144</b> | <b>16.697</b> | <b>3.866</b> |              |
| <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         | -18,4         | -10,6         | 0,0           | 0,3          | -74,0        |
| Non Residenziale                                                | 4,9           | -11,3         | -11,6         | -11,3         | -20,0         | -39,2         | -21,6         | 6,7           | 67,3          | -14,5         | -0,2         | -59,6        |
| <b>Totale</b>                                                   | <b>12,0</b>   | <b>-7,6</b>   | <b>-15,6</b>  | <b>-6,9</b>   | <b>-18,3</b>  | <b>-25,5</b>  | <b>-27,7</b>  | <b>-10,1</b>  | <b>20,1</b>   | <b>-8,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>-68,2</b> |

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



### FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA (milioni di euro)



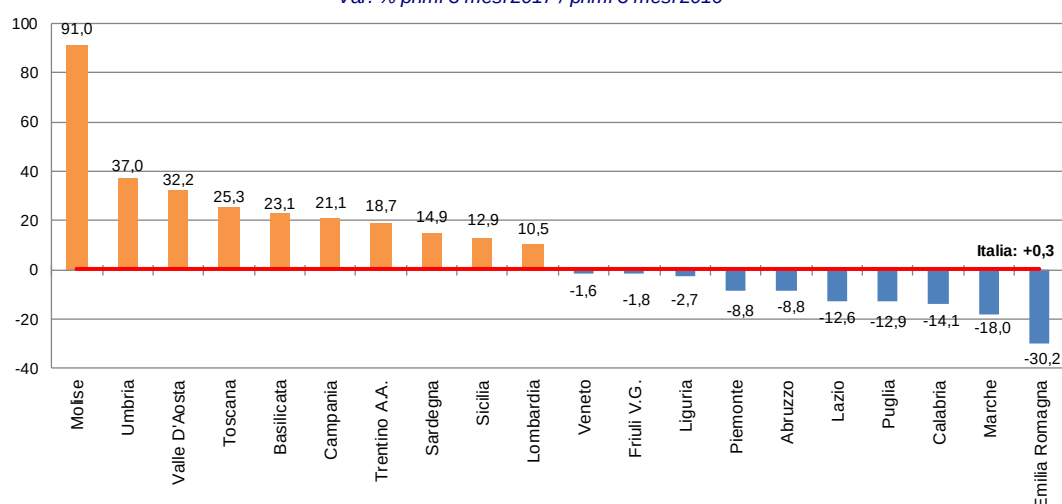
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Per quanto riguarda il **settore abitativo**, nel primo trimestre 2017, i finanziamenti sono aumentati dello 0,3% nel primo trimestre 2017, un valore insufficiente, che non è assolutamente in grado di compensare la drammatica diminuzione in atto dal 2007 (-74% il valore cumulato 2007-2016).

Qualche timido aumento si registra in alcune Regioni che hanno sperimentato, in questi anni, diminuzioni molto ingenti: Lombardia (+10,5%), Sicilia (+12,9%), Campania (+21,1%), Toscana (+25,3%).

Ancora forti diminuzioni in Emilia Romagna (-30,2%), Marche (-18%), Puglia (-12,9%), Lazio (-12,6%).

### FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE Var. % primi 3 mesi 2017 / primi 3 mesi 2016



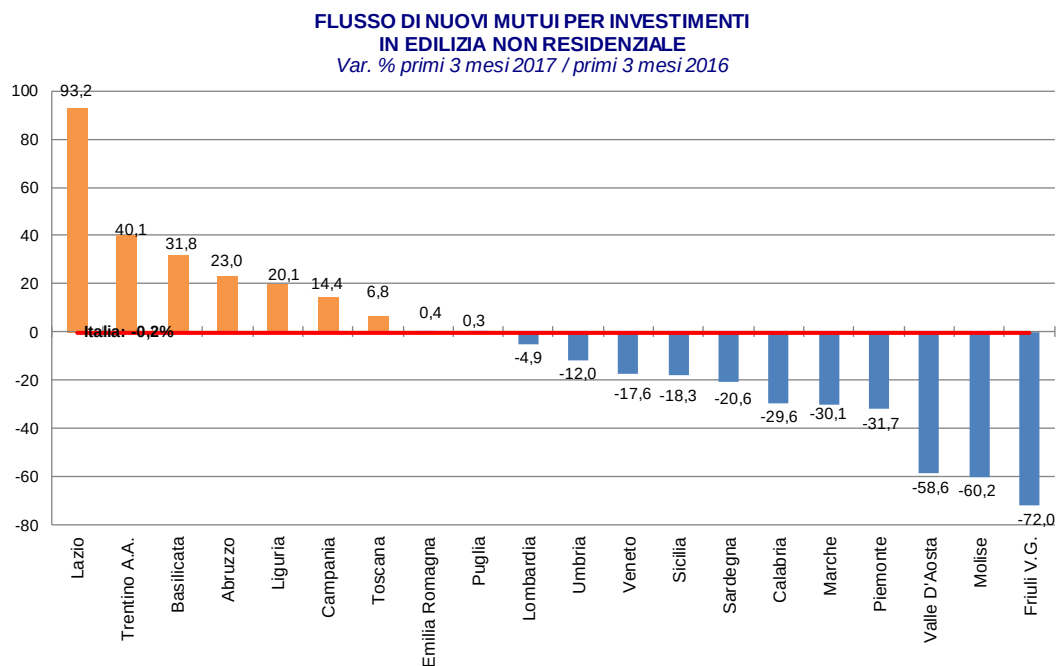
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel **comparto non residenziale**, il primo trimestre si è chiuso con una leggera diminuzione dei finanziamenti agli investimenti (-0,3%), dopo un 2016 decisamente negativo a livello nazionale (-14,5%).

Il Lazio spicca con un aumento eccezionale (+93,2%), quasi un raddoppio delle erogazioni rispetto a valori del primo trimestre 2016 eccezionalmente bassi.

Segnali positivi anche in Trentino A.A. (+40,1%), Liguria (+20,1%), Campania (+14,4%), Toscana (+6,8%).

Valori ancora negativi per Friuli (-72%), Piemonte (-31,7%), Marche (-30,1%), Sardegna (-20,6%), Sicilia (-18,3%), Veneto (-17,6%).



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Per quanto riguarda i **mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni**, il primo trimestre continua ad essere positivo (+11,5%), anche se il ritmo di crescita sembra affievolirsi rispetto ai tassi di aumento dei passati trimestri.

**FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN  
ITALIA - Milioni di euro**

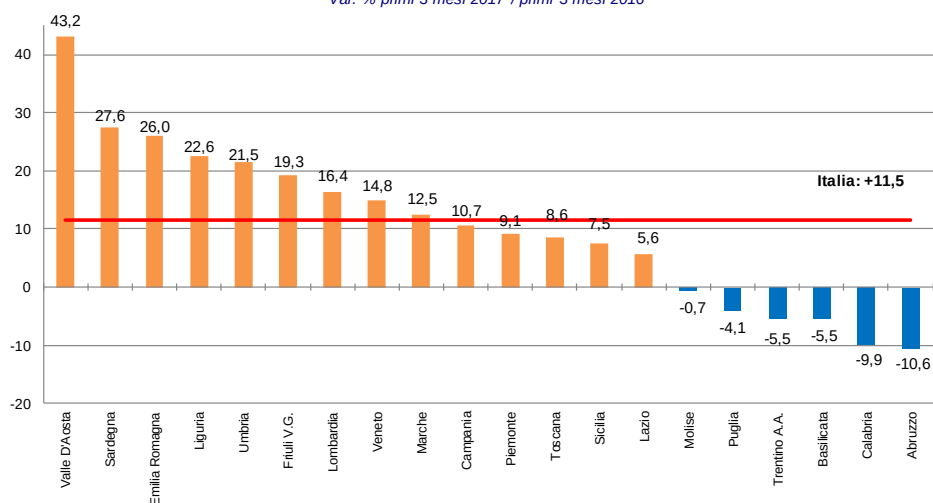
| 2007                                                            | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | I trim.<br>2017 | 2016/2007 |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|-----------|
| 62.758                                                          | 56.980 | 51.047 | 55.592 | 49.120 | 24.757 | 21.393 | 24.183 | 41.247 | 49.704 | 12.304          |           |
| <i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i> |        |        |        |        |        |        |        |        |        |                 |           |
| -0,2                                                            | -9,2   | -10,4  | 8,9    | -11,6  | -49,6  | -13,6  | 13,0   | 70,6   | 20,5   | 11,5            | -20,8     |

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Questo rallentamento è evidente soprattutto in alcune regioni meridionali (Puglia, Basilicata, Calabria) e nel Trentino A.A.

## FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONE DA PARTE DELLE FAMIGLIE

Var. % primi 3 mesi 2017 / primi 3 mesi 2016

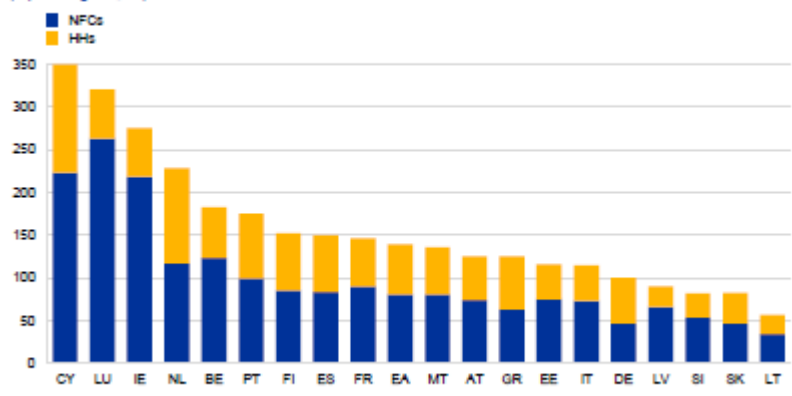


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Per quanto riguarda, invece, lo stock di indebitamento di imprese e famiglie, la BCE ha pubblicato a maggio 2017 una classifica in cui l'Italia risulta tra i Paesi meno indebitati dell'area euro.

## Debt of non-financial corporations (NFCs) and households (HHs) (2016)

(In percentage of GDP)



Source: Eurostat.

Note: The total debt (of non-financial corporations and households) for CY is 350.6%.

### Box – 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 il Mise ha recentemente approvato, sarà, invece, basato sul calcolo merito di credito, una tecnica di selezione delle controparti più solida perché basata su un numero di variabili maggiore rispetto ai 4 indicatori precedentemente utilizzati.

Il modello ha due componenti: la parte economico-finanziaria (dati di bilancio) e quella fondamentale (informazioni della Centrale Rischio relativi agli ultimi sei mesi).

**Per le costruzioni, è stato sviluppato un rating specifico settoriale**, con soglie di accesso tarate sugli indicatori medi relativi solamente alle imprese del settore.

Il Decreto del Mise specifica che **la rischiosità massima** che potrà essere assunta dal Fondo **non potrà essere superiore ad una Probabilità di Default (PD) del 9,43%, una soglia che nessuna banca oggi sarebbe in grado di sopportare**. Di fatto, quindi, solo le imprese in crisi conclamata sarebbero escluse da questa agevolazione; per tutte le altre si aprirebbero le porte del Fondo.

Per i prossimi sei mesi, questo strumento di selezione verrà applicato esclusivamente per valutare le imprese ai fini dell'accesso ai benefici della Nuova Legge Sabatini.

Ultimata questa fase di test, il modello di rating verrà impiegato, dalla primavera 2018, per valutare il merito di credito delle imprese per l'accesso alla garanzia pubblica del Fondo di Garanzia per le PMI.

Il gestore del Fondo, il Medio Credito Centrale (MCC) ha predisposto un portale internet (<https://www.mcc.it/rating>) a cui possono accedere banche e imprese per la valutazione del proprio rating.

Le aziende potranno accedervi sin da subito per farsi valutare. Questo software avrà due finalità.

- far capire, per tempo, alle imprese quali sono i punti di forza /debolezza;
- dare uno strumento di trasparenza alle aziende, in modo da conoscere la propria posizione rispetto ai criteri di selezione del Fondo.

Questi cambiamenti vanno nella direzione auspicata da tempo da parte dell'Ance, che, per oltre un anno, ha lavorato con il Mise per sviluppare un sistema di valutazione specifico per il settore edile che consentisse alle imprese di superare i fallimenti di mercato nell'accesso al credito che si sono registrati in questi anni di crisi.

Nel Decreto del Mise e nelle nuove Disposizioni operative mancano le modifiche alle percentuali di intervento.

La nuova filosofia di intervento del Fondo, infatti, sarà completa quando le intensità delle garanzie saranno tarate in modo inverso rispetto a quanto avviene oggi: il Mise ha chiarito più volte che le PMI con un rating medio-basso (fascia da B- a BBB) dovrebbero ricevere una garanzia maggiore, mentre le imprese di fascia elevata potranno avvalersi di una garanzia più contenuta rispetto al passato perché non sussiste un problema di accesso al credito.

Questa riforma, se attuata nella sua completezza, rispecchierà le richieste di cambiamento che l'Ance ha portato avanti in questi anni.

## Box – I Non Performing Loans bancari: da problema a opportunità per le imprese di costruzioni?

### Le dimensioni del fenomeno dei Non Performing Loans (NPLs)

Tra il 2007 e il 2015, l'incidenza sugli impieghi bancari dei crediti in sofferenza (le esposizioni, cioè, nei confronti di debitori insolventi) è più che triplicata<sup>7</sup>.

Alla fine dello scorso anno i crediti deteriorati<sup>8</sup> delle banche italiane, iscritti nei bilanci al netto delle rettifiche di valore, erano pari a 173 miliardi<sup>9</sup>, il 9,4 per cento dei prestiti complessivi.

Dei 173 miliardi di crediti deteriorati netti, **81 miliardi** riguardano **crediti in sofferenza**, mentre **92 miliardi** costituiscono **altre esposizioni deteriorate**.

Per quanto riguarda le sofferenze, le banche detengono garanzie reali per oltre 90 miliardi e personali per quasi 40. Le altre esposizioni deteriorate, invece, sono già svalutate dagli istituti bancari per circa un terzo del valore nominale. Banca d'Italia ritiene che il ritorno alla regolarità dei pagamenti per questi crediti è possibile: per questo, sprona gli istituti bancari ad una gestione attiva per ridurre significativamente la quota di questi crediti che si trasforma in sofferenze.

### La posizione di Banca d'Italia sui NPLs

Nel corso dell'ultimo anno, sia BCE che Banca d'Italia hanno cambiato la propria posizione sui NPLs.

Fino a 12 mesi fa, gli Organismi europei (soprattutto EBA) avevano chiesto alle banche italiane di cedere, nel più breve tempo possibile, i propri crediti deteriorati.

Adesso la posizione è molto più equilibrata. In base ai dati di Banca d'Italia, *“tre quarti delle sofferenze nette sono detenuti da banche le cui condizioni finanziarie non impongono di cederle immediatamente sul mercato”*.

Quelle detenute da istituti bancari in difficoltà, e che si trovano nella necessità di disfarsene rapidamente, ammontano a circa 20 miliardi.

Banca d'Italia specifica che i valori di bilancio dei crediti in sofferenza sono in linea con i tassi di recupero effettivamente osservati negli ultimi dieci anni. Inoltre, afferma che se i NPLs *“fossero venduti ai prezzi molto bassi offerti dai pochi grandi operatori specializzati oggi presenti sul mercato, che ricercano tassi di profitto molto elevati, l'ammontare di rettifiche aggiuntive sarebbe dell'ordine di 10 miliardi”*.

La Banca Centrale italiana sottolinea che le banche devono utilizzare al meglio gli strumenti già disponibili sul fronte degli accordi stragiudiziali con le imprese per la ristrutturazione dei debiti e per il trasferimento dei beni immobili conferiti in garanzia.

<sup>7</sup> Banca d'Italia – “Considerazioni finali del Governatore - Relazione annuale 2016” – 31 maggio 2017

<sup>8</sup> Le tre vigenti sottoclassi di crediti deteriorati sono le “sofferenze”, le “inadempienze probabili”, le “esposizioni scadute e/o sconfinanti”:

In particolare: le sofferenze sono esposizioni verso soggetti in stato di insolvenza o in situazioni sostanzialmente equiparabili; le inadempienze probabili sono esposizioni (diverse da quelle classificate tra le sofferenze) per le quali la banca valuta improbabile, senza il ricorso ad azioni quali l'escussione delle garanzie, che il debitore adempia integralmente alle sue obbligazioni contrattuali; le esposizioni scadute e/o sconfinanti deteriorate sono esposizioni (diverse da quelle classificate tra le sofferenze o le inadempienze probabili) che sono scadute o eccedono i limiti di affidamento da oltre 90 giorni e oltre una predefinita soglia di rilevanza.

<sup>9</sup> “L'ammontare di circa 350 miliardi, spesso citato sulla stampa, si riferisce al valore nominale delle esposizioni e non tiene conto delle perdite già contabilizzate nei bilanci; esso non è pertanto indicativo dell'effettivo rischio che grava sulle banche”.

La disponibilità di informazioni adeguate e tempestive rende meno onerosa la gestione degli attivi deteriorati, aumentandone il valore.

Nell'ultima Relazione del Governatore, viene esplicitamente detto che “la Vigilanza è consapevole della necessità di **non forzare politiche generalizzate di vendita dei crediti deteriorati che conducono, di fatto, a un trasferimento di risorse dalle banche italiane a pochi investitori specializzati**”.

Ma, come indicato nelle recenti linee guida emanate in sede europea, gli intermediari maggiori (oggi definiti “significativi” nell'ambito del Meccanismo di vigilanza unico) devono dotarsi di strategie per migliorare la gestione di tali attivi e di piani operativi contenenti obiettivi ambiziosi, volti a diminuirne l'ammontare in modo progressivo e consistente. Diverse sono le opzioni possibili: la costituzione di unità di gestione separate e specializzate, il ricorso a gestori esterni, la vendita dei portafogli sul mercato.

Alcune grandi banche si sono già dotate di queste strutture e hanno avviato da tempo una mappatura puntuale dei NPLs.

### I tassi di recupero delle sofferenze

Un recente paper<sup>10</sup> di Banca d'Italia contiene un'analisi sui tassi di recupero delle banche con riguardo ai crediti in sofferenza.

Per il sistema bancario italiano, i tassi di recupero sulle sofferenze si posizionano in media su valori coerenti con i tassi di copertura<sup>11</sup> risultanti dai bilanci.

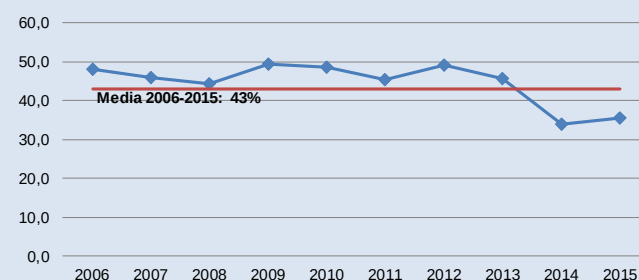
I risultati principali possono essere così riassunti:

- A dicembre del 2015 il tasso di copertura medio era pari al 59%, cui corrisponde un tasso di recupero atteso del 41%. Nel decennio 2006-2015 il tasso di recupero è risultato pari in media al 43%.
- Nel periodo 2014-15 si registra un calo dei tassi di recupero, al 35% in media. Alla diminuzione ha contribuito l'aumento delle posizioni chiuse mediante cessione sul mercato.
- I tassi di recupero delle posizioni chiuse mediante cessione sul mercato sono nettamente inferiori a quelli registrati per le posizioni chiuse in via ordinaria (23% contro 47% in media nel periodo considerato).
- I tassi di recupero dei crediti assistiti da garanzie reali sono significativamente più elevati rispetto a quelli registrati sulle altre posizioni (55% nella media del periodo contro il 36%).
- I tassi di recupero delle sofferenze verso le famiglie sono più elevati rispetto a quelli verso le imprese non finanziarie (53% in media nel periodo contro il 40%).
- I tassi di recupero risultano decrescenti in funzione dell'anzianità delle posizioni chiuse.
- I tassi di recupero differiscono significativamente da banca a banca. Nel periodo considerato alcune banche mostrano una capacità di recupero sistematicamente superiore o inferiore alla media.

<sup>10</sup> F. Ciocchetta – F. M. Conti – R. De Luca – I. Guida A. Rendina – G. Santini – “I tassi di recupero delle sofferenze” - Note di stabilità finanziaria e vigilanza N. 7 – Banca d'Italia - Gennaio 2017

<sup>11</sup> Il **tasso di copertura** è definito come il rapporto tra le rettifiche di valore e l'ammontare lordo dell'esposizione.

**TASSO DI RECUPERO DELLE POSIZIONI IN  
SOFFERENZA PER ANNO DI CHIUSURA DELLA  
POSIZIONE - in %**



Fonte - Banca d'Italia (2017)

**TASSO DI RECUPERO PER TIPOLOGIA DI CHIUSURA  
in %**

|              | Posizioni non<br>oggetto di<br>cessione | Posizioni<br>cedute a terzi<br>sul mercato | Totale      |
|--------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-------------|
| 2006         | 48,4                                    | 30,2                                       | 48,0        |
| 2007         | 50,1                                    | 22,1                                       | 46,0        |
| 2008         | 44,8                                    | 37,4                                       | 44,4        |
| 2009         | 50,0                                    | 28,9                                       | 49,3        |
| 2010         | 49,3                                    | 26,7                                       | 48,6        |
| 2011         | 46,1                                    | 23,3                                       | 45,4        |
| 2012         | 53,0                                    | 29,8                                       | 49,0        |
| 2013         | 46,9                                    | 23,8                                       | 45,5        |
| 2014         | 39,0                                    | 22,4                                       | 34,0        |
| 2015         | 44,9                                    | 20,3                                       | 35,4        |
| <b>media</b> | <b>46,9</b>                             | <b>23,0</b>                                | <b>43,2</b> |

Fonte: Banca d'Italia (2017)

**TASSO DI RECUPERO PER TIPOLOGIA DI GARANZIE  
in %**

|              | in presenza di<br>garanzie reali | in assenza di<br>garanzie reali | Totale      |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------|
| 2006         | 61,6                             | 41,1                            | 48,0        |
| 2007         | 60,3                             | 39,6                            | 46,0        |
| 2008         | 55,7                             | 36,2                            | 44,4        |
| 2009         | 60,6                             | 40,3                            | 49,3        |
| 2010         | 58,6                             | 42,4                            | 48,6        |
| 2011         | 55,2                             | 38,2                            | 45,4        |
| 2012         | 60,0                             | 41,2                            | 49,0        |
| 2013         | 57,6                             | 37,5                            | 45,5        |
| 2014         | 45,6                             | 26,2                            | 34,0        |
| 2015         | 45,1                             | 29,2                            | 35,4        |
| <b>media</b> | <b>54,5</b>                      | <b>36,0</b>                     | <b>43,2</b> |

Fonte: Banca d'Italia (2017)

**TASSO DI RECUPERO PER ANZIANITA' DELLE SOFFERENZE - in %**

|                | Presenza<br>di una<br>garanzia<br>reale | Assenza di<br>una<br>garanzia<br>reale | Imprese | Famiglie | Totale |
|----------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|---------|----------|--------|
| < 1 anno       | 77,8                                    | 51,7                                   | 57,2    | 60,2     | 60,6   |
| tra 1 e 2 anni | 70,8                                    | 44,8                                   | 46,8    | 60,4     | 54,1   |
| tra 2 e 3 anni | 60,8                                    | 41,2                                   | 40,6    | 58,9     | 50,1   |
| tra 3 e 4 anni | 53,2                                    | 35,3                                   | 37,8    | 52,6     | 43,9   |
| tra 4 e 5 anni | 52,5                                    | 32,2                                   | 35,3    | 50,6     | 41,1   |
| oltre 5 anni   | 38,8                                    | 23,7                                   | 27,8    | 38,2     | 29,8   |

Fonte: Banca d'Italia (2017)

**Un esempio di “cessione sul mercato”: l’Operazione FINO di Unicredit**

Banca d'Italia ha pubblicato un’analisi<sup>12</sup> che illustra le caratteristiche dell’operazione di cessione di NPLs denominata FINO, compiuta da Unicredit il 13 dicembre 2016.

<sup>12</sup> Andrea Rafaniello, Giovan Battista Sala, Marco Scotto di Carlo – “Progetto FINO: definizione del framework per l’interpretazione dei prezzi di mercato e analisi delle principali determinanti” - Note di stabilità finanziaria e vigilanza N. 9 - Banca d'Italia - Giugno 2017

Attraverso questa operazione, compiuta dalla Banca nell'immediatezza dell'importante aumento di capitale, sono stati ceduti 17,7 miliardi di crediti in sofferenza a due fondi internazionali, PIMCO e Fortress.

Il prezzo medio di cessione è stato pari ad una percentuale del 13% del relativo valore contabile lordo (gross book value) di giugno 2016.

Questo valore risulta molto inferiore al valore medio di recupero sulle sofferenze delle banche italiane (pari al 34,7% per il periodo 2014-15, calcolato su crediti in sofferenza di imprese e famiglie).

Per fare chiarezza, Banca d'Italia ha effettuato uno studio che, partendo dal valore medio di recupero delle banche italiane (34,7% nel biennio 2014-15) arriva a spiegare il 90% circa dello sconto applicato da Unicredit ai fondi acquirenti.

In primo luogo, i crediti sottostanti erano formati da esposizioni verso le imprese (9,8 miliardi di prestiti verso imprese di grandi dimensioni, 3 miliardi di prestiti verso piccole e medie imprese e 4,9 miliardi di posizioni definite *old vintage*, ossia esposizioni classificate a sofferenza prima del 2009).

Il tasso di recupero sulle imprese è pari al 33,4%, un valore inferiore alla media del periodo dell'1,3%.

Inoltre, il recupero attraverso cessione a terzi (pari al 21% del valore) è sempre meno conveniente rispetto alla valorizzazione in-house da parte dell'istituto di credito (41%). Banca d'Italia stima, quindi, che l'effetto "market sale" impatti per il 12,4%.

Inoltre, una parte dei crediti era costituito da vecchie sofferenze: dal momento che più è vecchio il credito, minore è il tasso di recupero, l'impatto di questa variabile spiega il 2% del gap di prezzo.

Inoltre, i crediti sottostanti erano, per la maggior parte non assistiti da garanzia (unsecured): questa caratteristica pesa per l'1%.

Considerando, quindi, tutte queste variabili, lo sconto sulla media dei tassi recupero (pari al 21,7%) è spiegato per circa il 90%.

Il restante 10% di *price-gap* può essere giustificato dalla particolarità dell'operazione: la transazione prevede il trasferimento del portafoglio FINO a due veicoli, in cui UniCredit deterrà una partecipazione del 49,9% mentre PIMCO e Fortress deterranno il rimanente 50,1%. Di conseguenza, il gruppo bancario continuerà a beneficiare dei proventi dell'attività di recupero futura, in proporzione alla quota detenuta nel veicolo.

Infine, il prezzo dell'operazione avrebbe risentito della dimensione dell'operazione (per Banca d'Italia si tratta della più grande cessione di crediti deteriorati in Italia, con un numero di posizioni cedute maggiore di quelle dismesse sul mercato tra il 2006 e il 2015 da parte di tutti gli intermediari bancari) e del breve tempo a disposizione, essendo stata fatta a ridosso dell'aumento di capitale.



## IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

### Il mercato immobiliare residenziale: le compravendite

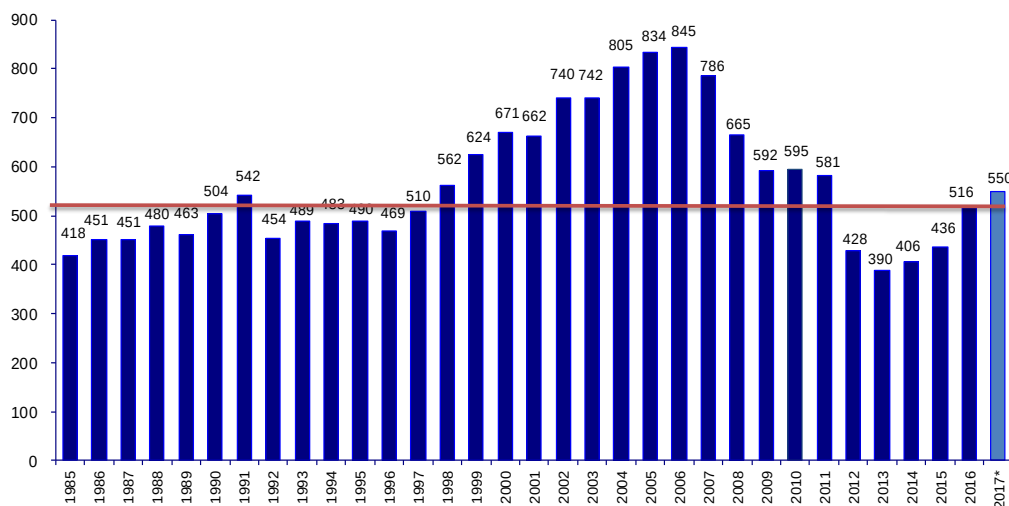
**Il mercato immobiliare residenziale continua ad essere caratterizzato da un trend positivo.** Il 2016 ha confermato le aspettative di aumento delle compravendite, che si sono attestate, secondo i nuovi dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate<sup>13</sup> a circa 516mila abitazioni in ulteriore e significativo aumento del **18,4% rispetto all'anno precedente**.

Il 2016 rappresenta, pertanto, il terzo anno consecutivo di crescita delle compravendite residenziali, riportandosi ai livelli di poco inferiori a quelli del 2011 (581.446). Complessivamente dal 2014, anno di inizio della ripresa del mercato immobiliare residenziale, il numero di abitazioni compravendute è aumentato del 32,5%.

Anche i dati relativi al **primo trimestre 2017 confermano tale dinamica con un aumento del numero di abitazioni compravendute dell'8,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**.

La previsione, formulata dall'Ance, per l'anno in corso è di circa 550mila compravendite di abitazioni, in ulteriore aumento rispetto all'anno precedente.

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 2017 (+8,6%) coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo ed è esteso a tutte le aree geografiche.**

Per i comuni capoluogo si registra una crescita tendenziale dell'8,7% rispetto allo stesso trimestre del 2016 ed un aumento sostanzialmente analogo si osserva per i comuni non capoluogo +8,6%.

<sup>13</sup> L'Agenzia delle Entrate con la pubblicazione della nota riferita al primo trimestre 2017, oltre ad inaugurare un nuovo format editoriale, apporta dei mutamenti sostanziali nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativamente al numero di unità immobiliari compravendute. Le statistiche sul mercato delle compravendite finora assumevano a riferimento principale le informazioni contenute nella nota di trascrizione che il notaio compila ai fini della pubblicità immobiliare. L'evoluzione del sistema informativo dell'OMI ha portato poi ad associare tali informazioni a quelli degli archivi catastali e più recentemente a quelli del registro. Questa modifica ha comportato una diversa quantificazione del flusso di compravendite del settore residenziale e la serie a livello nazionale è stata ricostruita dal primo trimestre 2011 al primo trimestre 2017.

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

|                                                                       | 2013           | 2014           | 2015           | 2016*          | I Trim. 2017*  |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Comuni capoluogo                                                      | 132.122        | 141.874        | 152.004        | 178.480        | 43.116         |
| Altri comuni delle province                                           | 271.002        | 275.650        | 292.632        | 337.815        | 78.860         |
| <b>Totale province</b>                                                | <b>403.124</b> | <b>417.524</b> | <b>444.636</b> | <b>516.295</b> | <b>121.976</b> |
| <i>variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i> |                |                |                |                |                |
| Comuni capoluogo                                                      | -6,6           | 7,4            | 7,1            | n.d.           | 8,7            |
| Altri comuni delle province                                           | -10,5          | 1,7            | 6,2            | n.d.           | 8,6            |
| <b>Totale province</b>                                                | <b>-9,2</b>    | <b>3,6</b>     | <b>6,5</b>     | <b>18,4</b>    | <b>8,6</b>     |

\*Nuova serie dell'Agenzia delle Entrate

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

In particolare, le **otto maggiori città italiane**<sup>14</sup> per popolazione, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi relativi ai comuni capoluogo, continuano ad essere tutte in aumento e in media crescono del 9,9% rispetto al primo trimestre 2016.

Segnali particolarmente positivi si osservano nelle città di Firenze (+16,5% rispetto al primo trimestre 2016), Genova (+15,0%), Milano (+13,8%) e Roma (+10,2%). Prosegue l'andamento positivo anche nelle città di Napoli (+4,8%), Torino (+4,6%), Bologna (+4,4%) e Venezia (+2,3%).

| COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE - Comuni capoluogo |                  |                          |                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|
| Città                                                                                                  | 2016<br>(numero) | I Trim. 2017<br>(numero) | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente |              |
|                                                                                                        |                  |                          | IV Trim. 2016                                            | I Trim. 2017 |
| Roma                                                                                                   | 30.173           | 7.213                    | 7,7                                                      | 10,2         |
| Milano                                                                                                 | 21.909           | 5.447                    | 9,1                                                      | 13,8         |
| Torino                                                                                                 | 12.322           | 2.978                    | 20,0                                                     | 4,6          |
| Napoli                                                                                                 | 6.650            | 1.659                    | 12,7                                                     | 4,8          |
| Genova                                                                                                 | 6.601            | 1.683                    | 8,8                                                      | 15,0         |
| Venezia                                                                                                | 3.208            | 687                      | 16,1                                                     | 2,3          |
| Bologna                                                                                                | 5.507            | 1.265                    | 15,1                                                     | 4,4          |
| Firenze                                                                                                | 4.786            | 1.237                    | 5,4                                                      | 16,5         |
| <b>Totale</b>                                                                                          | <b>91.155</b>    | <b>22.170</b>            | <b>10,6</b>                                              | <b>9,9</b>   |

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate, nuova serie

Nella disarticolazione a livello di **area geografica**, l'aumento più significativo si osserva nelle Isole con +11,9% rispetto al primo trimestre 2016. Segue il Nord-Ovest, dove si concentra un terzo del mercato nazionale, con un incremento delle abitazioni compravendute del 9,5%; analoga, +9,6% è la variazione tendenziale nel Nord-Est. L'area del Centro, che rappresenta una quota di mercato pari al 21% circa, aumenta del 7,9% ed il Sud +5,1% nel confronto con il primo trimestre 2016.

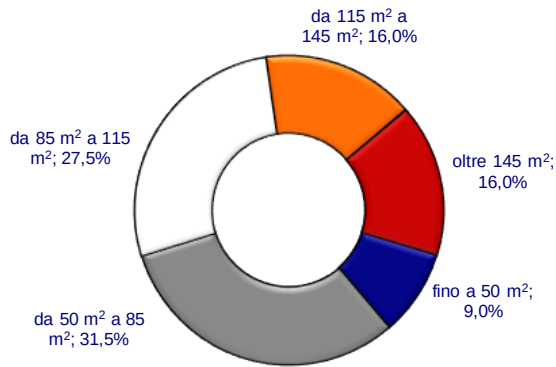
L'Agenzia delle Entrate, con la pubblicazione dei dati relativi al primo trimestre 2017, oltre a rivedere il metodo di estrazione e catalogazione dei beni oggetto di scambio, ha pubblicato insieme al numero di abitazioni compravendute, anche il dato relativo alla quantità di superficie, espressa in metri quadrati, nonché il numero di abitazioni compravendute per classi di superficie.

**Nel primo trimestre 2017** sono state vendute abitazioni per un totale di quasi 12,8 milioni di m<sup>2</sup>, con una **superficie media per unità abitativa pari a circa 105 m<sup>2</sup>**. Rispet-

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

to al dato medio nazionale, nel Nord-Ovest le abitazioni scambiate sono state mediamente più piccole, 100,7 m<sup>2</sup>, mentre nel Nord-Est sono state vendute abitazioni con una superficie media più elevata (112,3 m<sup>2</sup>). Nel Sud e nelle Isole la superficie delle abitazioni oggetto di scambio è stata rispettivamente pari a 106,5 ed a 107m<sup>2</sup>.

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO PER CLASSI DIMENSIONALI NEL 1° Trim 2017 - Composiz.%**



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Il dettaglio per classe di superficie consente di evidenziare la metratura più venduta. Nel primo trimestre 2017, il taglio più venduto, pari al 30% del totale, ha riguardato immobili con una dimensione compresa tra i 50 e gli 85 metri quadrati. Il 27,5% delle abitazioni scambiate ha una classe di superficie tra gli 85 ed i 115 metri quadrati. Le abitazioni più grandi, ovvero con una superficie superiore ai 145 metri quadrati ha riguardato il 16% degli acquisti ed il restante 9% sono stati acquisti di abitazioni piccole, fino a 50 metri quadrati.

Dai dati dell'Agenzia delle Entrate, ancora non è possibile desumere quante abitazioni compravendute si riferiscono

ad immobili nuovi da quelle esistenti. L'Ance, sui dati di un recente studio del Consiglio Nazionale del Notariato<sup>15</sup>, stima che circa il 20% delle compravendite deriva da atti di transazione aventi ad oggetto immobili residenziali nuovi. La quota preponderante, ovvero circa l'80%, delle abitazioni compravendute si riferisce ad immobili esistenti. Questi ultimi, infatti, in questi anni di profonda crisi del settore delle costruzioni ed in particolare delle nuove abitazioni, hanno sostenuto gli investimenti legati alla manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo giungendo a rappresentare nel 2017, secondo stime Ance, il 37,7% del valore complessivo degli investimenti in costruzioni.

Questo comparto, infatti, è stato l'unico a mostrare una crescita dei livelli produttivi: dal 2008 al 2016 gli investimenti di recupero in edilizia residenziale sono aumentati del 20,4%, a fronte di una perdita del 36,4% per le costruzioni nel complesso, grazie anche all'effetto di stimolo degli incentivi fiscali legati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico.

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.

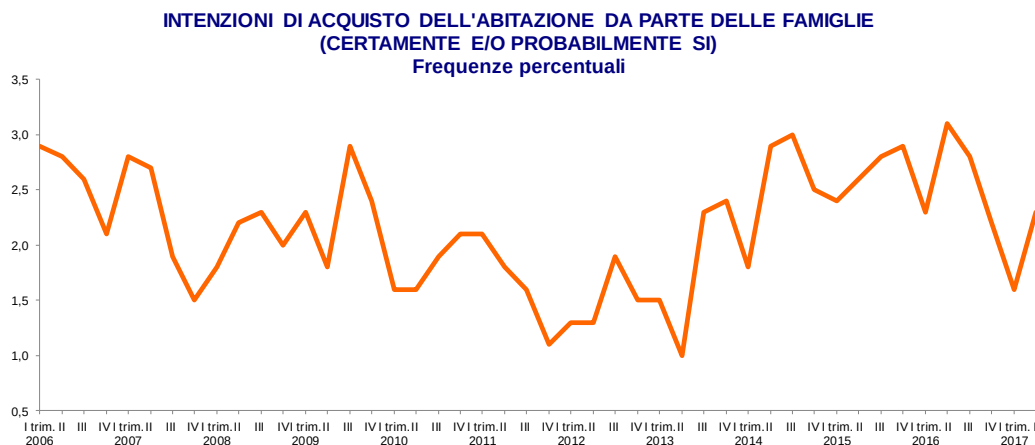
Occorre, quindi, intervenire elevando il livello di intervento dello strumento agevolativo, premiando investimenti in grado di garantire, insieme, una riqualificazione edilizia ed una rigenerazione urbana.

**Che l'investimento immobiliare sia tornato ad essere nuovamente interessante è un dato di fatto.** Anche la rilevazione trimestrale dell'Istat sulle intenzioni di acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie conferma il costante interesse verso il bene casa. La quota di famiglie che dichiara di essere interessata all'acquisto di un'abitazione ad

<sup>15</sup> "Dati Statistici Notarili 2016, luglio 2017"

aprile 2017 è pari al 2,3% in lieve aumento rispetto alle precedenti rilevazioni e comunque ben al di sopra dei livelli del secondo trimestre 2013 (1%).

Benché si tratti di intenzioni, ovvero di un indicatore sensibile ai mutamenti del contesto di riferimento, appare comunque evidente che la quota di famiglie, che risulta interessata all'acquisto di un'abitazione è rimasta stabile nel corso della crisi, con una flessione registrata solo nel momento di massimo razionamento del credito da parte delle banche.



Elaborazione Ance su dati Istat

In generale, il buon andamento del mercato immobiliare residenziale continua ad essere sostenuto, oltre ai bassi tassi di interesse, anche dalla disponibilità del settore bancario a concedere i finanziamenti.

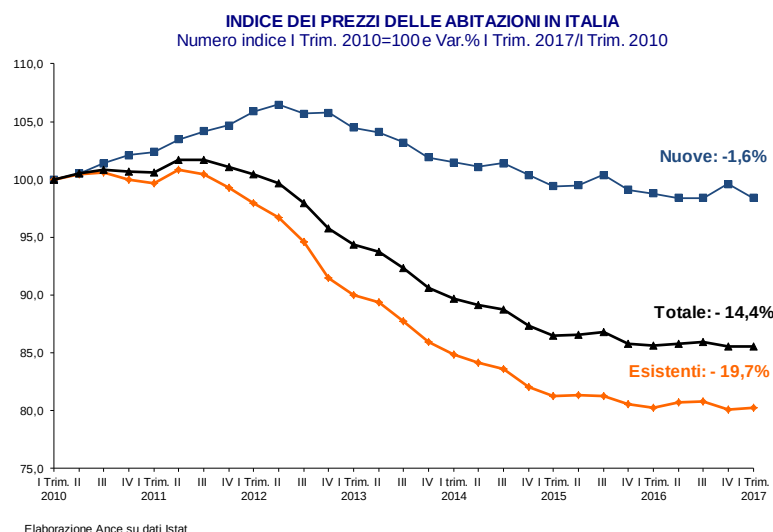
Secondo i dati di Banca d'Italia nel 2016 i mutui erogati per l'acquisto di un'abitazione registrano un ulteriore e significativo aumento tendenziale del 20,6%. Anche i dati riferiti al primo trimestre 2017 indicano un incremento dell'11,5%.

Una riprova dell'importante ruolo del credito nell'immobiliare è l'aumentata incidenza delle compravendite finanziate con mutuo. Nel 2016 le compravendite di abitazioni realizzate avvalendosi di un mutuo, secondo l'Agenzia delle Entrate, sono aumentate del 27,3% rispetto al 2015. Contestualmente la quota di abitazioni acquistate con il ricorso al mutuo ipotecario è salita dal 45,5% del 2015 al 48,5% del 2016.

In questo contesto non deve sorprendere, dunque, che nonostante l'aumento delle compravendite, non si scorgono ancora segnali di un'inversione di tendenza sul versante dei prezzi delle abitazioni, che hanno invece proseguito la dinamica recessiva seppure con intensità decrescente.

### Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, evidenzia, nel primo trimestre 2017, una lieve diminuzione dello 0,1% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. Questa tendenza risulta come sintesi di una diminuzione dello 0,4% dei prezzi delle abitazioni nuove e di una stazionarietà di quelle esistenti.



Complessivamente, tra il primo trimestre 2010 ed il primo trimestre 2017, l'indice dei prezzi delle abitazioni è diminuito del 14,4%, sintesi di una significativa flessione del 19,7% di quelle esistenti e di un calo più contenuto dell'1,6% dei prezzi delle case nuove.

Secondo Nomisma, che presenta una serie storica più lunga, i prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane<sup>16</sup>, hanno visto una riduzione complessiva, tra il picco del primo semestre 2008 ed il secondo semestre 2016, del 23,4% in termini nominali (-30,1% in termini reali). In particolare, nel secondo semestre dell'anno in corso si è registrata un'ulteriore flessione del -2,5% a prezzi costanti nel confronto con il secondo semestre 2015, in rallentamento rispetto agli anni precedenti.

Le aspettative sui prezzi per l'anno in corso migliorano pur rimanendo ancora in territorio negativo, a testimonianza di una fase di contrazione dei valori non ancora esaurita che va progressivamente diminuendo di intensità.

#### ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

|                                      | Abitazioni nuove | Abitazioni esistenti | Totale       |
|--------------------------------------|------------------|----------------------|--------------|
| 2014                                 | -2,2             | -5,2                 | -4,4         |
| 2015                                 | -1,5             | -3,0                 | -2,6         |
| 2016                                 | -0,9             | -0,6                 | -0,7         |
| I trim. 2016                         | -0,5             | -1,2                 | -1,0         |
| II trim. 2016                        | -1,1             | -0,7                 | -0,8         |
| III trim. 2016                       | -2,0             | -0,6                 | -0,9         |
| IV trim. 2016                        | -0,1             | 0,1                  | 0,1          |
| I trim. 2017                         | -0,4             | 0,0                  | -0,1         |
| <b>Var% I trim.2017-I trim. 2010</b> | <b>-1,6</b>      | <b>-19,7</b>         | <b>-14,4</b> |

Elaborazione Ance su dati Istat

## Il mercato immobiliare non residenziale

Segnali positivi emergono anche per il **mercato immobiliare non residenziale che manifesta nel primo trimestre 2017 un ulteriore incremento delle unità scambiate del 13,4%** nel confronto con lo stesso periodo dell'anno che rafforza la crescita dei trimestri precedenti.

<sup>16</sup> Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

| <b>COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN ITALIA</b>                                                          |                          |                                  |                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                                                                | <b>2016<br/>(Numero)</b> | <b>I Trim. 2017<br/>(Numero)</b> | <b>Var. % I trim.<br/>2017/I Trim.<br/>2016</b> |
| Terziario-commerciale ( <i>uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse</i> ) | 86.031                   | 20.562                           | 10,8                                            |
| Produttivo ( <i>capannoni ed industrie</i> )                                                                                   | 11.101                   | 2.329                            | 12,2                                            |
| Produttivo agricolo                                                                                                            | 2.225                    | 582                              | 35,4                                            |
| Altre destinazioni ( <i>eempio lastrico solare, fabbricato in attesa di dichiarazione, ecc</i> )                               | 52.578                   | 12.663                           | 17,3                                            |
| <b>Totale</b>                                                                                                                  | <b>151.935</b>           | <b>36.136</b>                    | <b>13,4</b>                                     |

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate, nuova serie

Il buon andamento delle compravendite coinvolge tutti i settori del non residenziale. In particolare, in termini percentuali l'aumento più significativo interessa il settore produttivo agricolo (unità immobiliari produttive connesse alle attività agricole) con +35,4, seguono il settore produttivo (capannoni industriali ) con +12,2%, il comparto del terziario-commerciale (uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse) con +10,8% ed infine le altre destinazioni, ovvero immobili che non producono reddito, ad esempio lastrico solare, fabbricato in attesa di dichiarazione, ecc., registrano un aumento del 17,3% nel confronto con il primo trimestre 2016.

## PERSONE E CITTÀ DI PERSONE

### La popolazione residente in Italia: un lento declino

La popolazione residente in Italia, a dicembre 2016, è pari a 60.589.445 individui, con una perdita di 76.106 individui rispetto al 31 dicembre 2015 (-0,3%), proseguendo il trend negativo dell'anno precedente che aveva segnato la prima diminuzione dopo la seconda guerra mondiale.

La perdita riguarda esclusivamente la cittadinanza italiana (-96.981 residenti) mentre la popolazione straniera continua ad aumentare, seppure a ritmi decisamente meno intensi rispetto al passato.

I cittadini stranieri residenti si attestano a 5.047.028 individui e rappresentano l'8,3% dell'intera popolazione, ma l'incidenza percentuale sul totale dei residenti risulta anche superiore al 10% in alcune aree del Nord e del Centro.

I flussi migratori non riescono più a compensare il calo demografico dovuto alla dinamica naturale (differenza tra numero di nascite e di decessi), determinando il decremento della popolazione. Continua infatti la diminuzione del numero di nati iniziata nel 2008, le nascite si attestano nel 2016 a 473.438 (-2,5% rispetto al 2015), di cui quasi 70mila stranieri.

Nel 2016 i trasferimenti di residenza interni hanno coinvolto 1 milione e 330mila persone (circa 46mila unità in meno rispetto al 2015), secondo un percorso consolidato che va dal Sud al Centro-Nord e che vede nella Emilia Romagna e la Toscana le regioni più attrattive.

Proseguono le emigrazioni per l'estero, nel 2016 hanno lasciato il nostro Paese circa 157.000 persona, di cui 115 mila di cittadinanza italiana.

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.

### *Popolazione e famiglie, andamenti di lungo periodo*

L'andamento delle variabili popolazione e famiglie nel lungo periodo è molto indicativa di quello che il paese sta vivendo, non solo in termini economici ma anche come capacità di un popolo di leggere e credere nel proprio futuro.

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 rilevava nel periodo intercensuario 2011-2001 con 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 |        |               | Famiglie   |        |               |
|------|-------------|--------|---------------|------------|--------|---------------|
|      | Numero      | Var. % | Var. assoluta | Numero     | Var. % | Var. assoluta |
| 2003 | 57.130.506  | 0,4    | 201.287       | 22.713.605 |        |               |
| 2004 | 57.495.900  | 0,6    | 365.394       | 22.876.102 | 0,7    | 162.497       |
| 2005 | 57.874.753  | 0,7    | 378.853       | 23.310.604 | 1,9    | 434.502       |
| 2006 | 58.064.214  | 0,3    | 189.461       | 23.600.370 | 1,2    | 289.766       |
| 2007 | 58.223.744  | 0,3    | 159.530       | 23.907.410 | 1,3    | 307.040       |
| 2008 | 58.652.875  | 0,7    | 429.131       | 24.282.485 | 1,6    | 375.075       |
| 2009 | 59.000.586  | 0,6    | 347.711       | 24.641.200 | 1,5    | 358.715       |
| 2010 | 59.190.143  | 0,3    | 189.557       | 24.905.042 | 1,1    | 263.842       |
| 2011 | 59.364.690  | 0,3    | 174.547       | 25.175.793 | 1,1    | 270.751       |
| 2012 | 60.168.026  | 1,4    | 803.336       | 25.405.663 | 0,9    | 229.870       |
| 2013 | 60.510.218  | 0,6    | 342.192       | 25.872.613 | 1,8    | 466.950       |
| 2014 | 60.782.668  | 0,5    | 272.450       | 25.791.690 | -0,3   | -80.923       |
| 2015 | 60.795.612  | 0,02   | 12.944        | 25.816.311 | 0,1    | 24.621        |
| 2016 | 60.665.551  | -0,2   | -130.061      | 25.853.547 | 0,1    | 37.236        |
| 2017 | 60.589.445  | -0,3   | -76.106       | 25.937.723 | 0,3    | 84.176        |

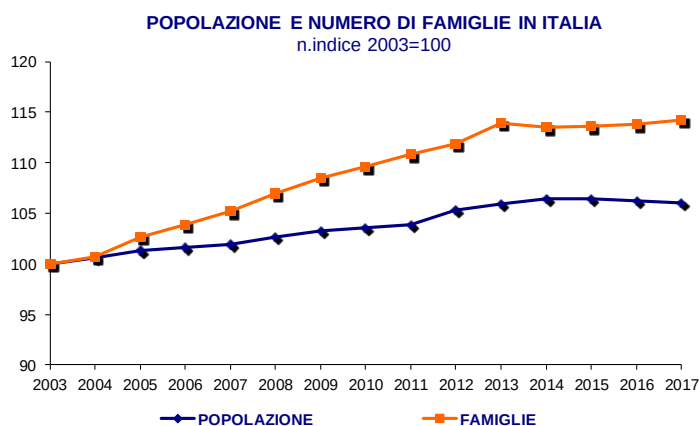
\*ricostruzione post censimento 2011 - dati al 1° gennaio

\*\*per una maggiore confrontabilità il dato delle famiglie è al 31 dicembre dell'anno precedente

Elaborazione Ance su dati Istat

Diversamente, a partire dal 2014, il numero di nuove famiglie ha subito un rallentamento della crescita proseguito nel 2015 e nel 2016.

Le nuove famiglie che si sono formate nel corso del 2016 sono pari a 84.176 arrivando in totale a 25.937.723 unità.



Le famiglie hanno subito importanti modifiche per le quali la coppia coniugata con figli non rappresenta più il modello dominante.

Nuove forme familiari vanno affermandosi: le famiglie unipersonali di giovani e adulti (non vedovi) sono più che raddoppiate, le libere unioni e le famiglie ricostituite.

## Previsioni demografiche e sfida intergenerazionale

Le previsioni demografiche pubblicate ad aprile dall'Istat stimano per gli anni 2016-2065, nello scenario mediano, una popolazione pari a 58,6 milioni nel 2045 e 53,7 milioni nel 2065, con una perdita di popolazione rispettivamente pari a 2,1 milioni e 7 milioni di residenti.

Diverso l'andamento a livello territoriale: nel Mezzogiorno il calo di popolazione si registrerebbe per l'intero periodo, mentre nel Centro Nord solo a partire dal 2045 si manifesterebbe un progressivo declino demografico.

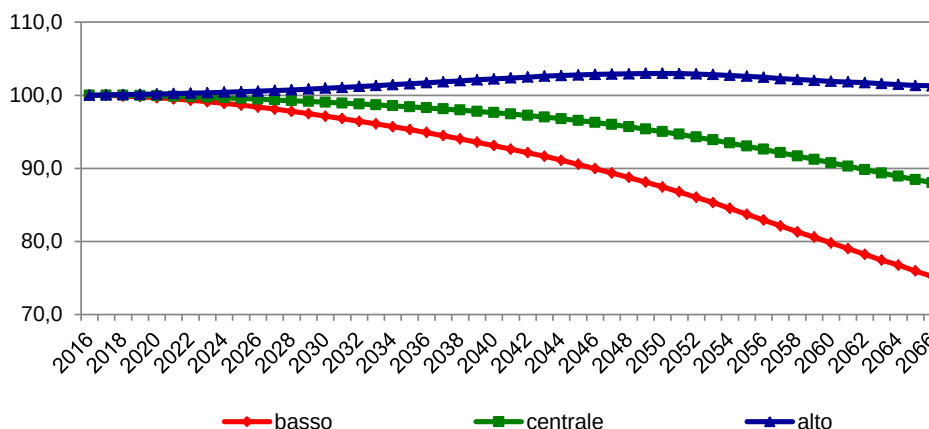
Nelle stime rimane importante il contributo delle migrazioni dall'estero, con un saldo positivo annuale stimato mediamente superiore alle 150.000 unità.



Con riguardo al prossimo decennio è prevista una lieve decrescita della popolazione che passerebbe da 60,7 milioni al 1° gennaio 2016 a 60,4 milioni nel 2025.

E' dunque altamente probabile un progressivo spostamento del peso della popolazione dal Mezzogiorno al Centro Nord; secondo lo scenario mediano nel 2065 il Centro Nord accoglierebbe il 70,8% dei residenti contro l'attuale 65,6% e il Mezzogiorno scenderebbe a 29,2% contro il 34,4%.

**LA POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA**  
SCENARI DI PREVISIONE 2016 - 2066  
num indice = anno 2016



Ulteriore questione è quella generazionale particolarmente accentuata in Italia e che vedrà un peggioramento nei prossimi anni: le previsioni dell'Istat, scenario centrale, indicano un costante e preoccupante invecchiamento della popolazione ed un aumento dell'età media della popolazione che passerà dagli attuali 44,7 a oltre 50 anni nel 2065

Occorre un serio ripensamento sui fattori a sostegno della crescita che non possono prescindere dalla vitalità demografica di un paese.

Con riguardo al "fattore età", diversi studi 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.

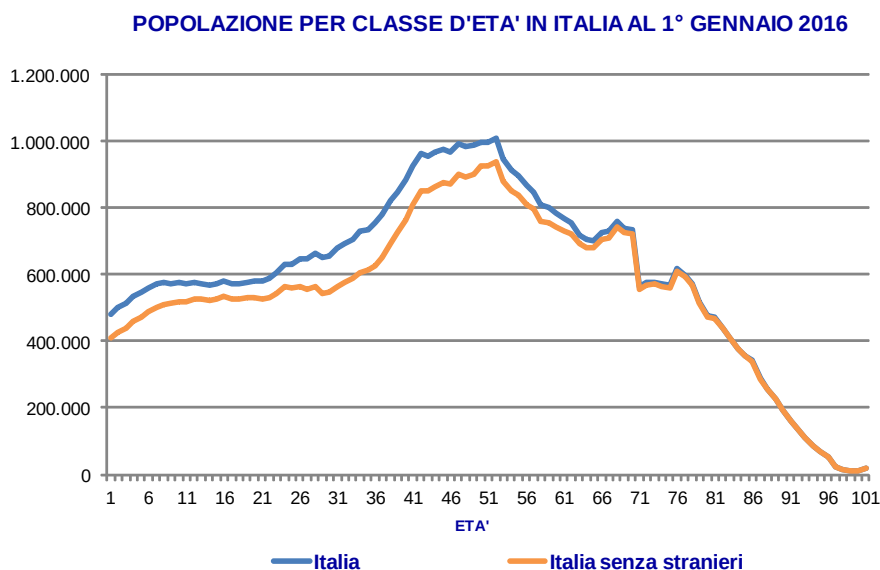
Analizzando la struttura per età della popolazione, si osserva la continua riduzione della popolazione con meno di 15 anni che, al 31 dicembre 2015, è risultata pari al 14% e continuerà a diminuire progressivamente nel corso degli anni.

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.

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

Il grafico che segue mostra, infatti, 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 sarebbe, quindi, peggiore se non ci fossero 5 milioni di stranieri che vivono e lavorano in Italia.

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.

In Italia i giovani tra i 16 e i 35 anni (i cd. Millennials) sono quasi 13 milioni pari al 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.

In Italia il tasso di occupazione dei giovani di tra i 15 e i 34 anni nel 2016 presenta un valore inferiore di 16,5 punti percentuali rispetto alla media UE, in diminuzione rispetto al 2008 di oltre l'11% (la quota di occupati è diminuita dal 39,1% del 2008 al 28,7% del 2016). Cresce la quota di giovani tra i 15 e i 24 anni che non studiano e non cercano lavoro, sono pari al 19,9% contro una media europea dell'11,5%.

Il lavoro atipico è molto diffuso tra i giovani di 15-34 anni, chi riesce a trovare lavoro in più del 15% dei casi ha contratti atipici (tra i 25 e i 39 anni nel Regno Unito, dati 2014, erano meno del 5%).

La disoccupazione giovanile e la precarietà derivante da contratti di lavoro a tempo determinato o atipici comporta una maggiore permanenza nella famiglia di origine; il 62,5% dei giovani tra i 18 e i 34 anni vive ancora con i genitori, rispetto alla media europea che si attesta al 48,1%.

Proprio perché risorsa preziosa, necessaria allo sviluppo, i giovani devono essere al centro delle politiche sociali del prossimo futuro.

Se non si vogliono perdere le importanti opportunità, sia economiche che sociali, che le giovani generazioni possono e devono offrire al nostro Paese, è necessario che le scelte di politica economica dei prossimi anni stimolino l'occupazione e consentano loro di non sentirsi "smarriti" fino a preferire lo spostamento in altri Paesi (il Rapporto Annuale 2016 dell'Istat rileva che il 42% dei *Millennials* aspira a lasciare l'Italia).

## Famiglie e gruppi sociali

Nel Rapporto annuale 2017 sulla situazione economica del Paese, l'Istat presenta una classificazione delle famiglie individuando nove gruppi sociali. Le variabili che maggiormente caratterizzano la classificazione dei gruppi delle famiglie sono la presenza di stranieri, la situazione professionale, il titolo di studio, il numero di componenti per famiglia.

Nella tabella che segue sono riportati i nove gruppi individuati dall'Istat.

**GRUPPI SOCIALI PER CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE - ANNO 2015**  
(per 100 individui dello stesso gruppo)

| CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE | Famiglie a basso reddito con stranieri | Famiglie a basso reddito di soli italiani | Famiglie tradizionali della provincia | Anziane sole e giovani disoccupati | Famiglie degli operai in pensione | Giovani blue-collar | Famiglie di impiegati | Pensioni d'argento | Classe dirigente | Totale        |
|------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|------------------|---------------|
| <b>Val. Ass. in migliaia</b>       | <b>1.839</b>                           | <b>1.926</b>                              | <b>846</b>                            | <b>3.552</b>                       | <b>5.852</b>                      | <b>2.923</b>        | <b>4.582</b>          | <b>2.399</b>       | <b>1.856</b>     | <b>25.775</b> |
| <b>Val. %</b>                      | <b>7,1</b>                             | <b>7,5</b>                                | <b>3,3</b>                            | <b>13,8</b>                        | <b>22,7</b>                       | <b>11,3</b>         | <b>17,8</b>           | <b>9,3</b>         | <b>7,2</b>       | <b>100,0</b>  |
| CLASSI DI ETÀ                      |                                        |                                           |                                       |                                    |                                   |                     |                       |                    |                  |               |
| 0 - 14 anni                        | 23,9                                   | 23,7                                      | 19,6                                  | 4,7                                | 1,6                               | 10,8                | 18,2                  | 7,5                | 14,9             | 13,5          |
| 15 - 64 anni                       | 73,8                                   | 73,2                                      | 71,7                                  | 52,6                               | 33,7                              | 82,9                | 76,9                  | 52,5               | 64,9             | 63,8          |
| 65 anni e più                      | 2,3                                    | 3,1                                       | 8,8                                   | 42,7                               | 64,6                              | 6,3                 | 4,8                   | 40,1               | 20,2             | 22,7          |
| SESSO                              |                                        |                                           |                                       |                                    |                                   |                     |                       |                    |                  |               |
| Maschio                            | 49,3                                   | 50,7                                      | 51,6                                  | 34,0                               | 48,4                              | 52,4                | 49,5                  | 50,2               | 50,2             | 48,6          |
| Femmina                            | 50,7                                   | 49,3                                      | 48,4                                  | 66,0                               | 51,6                              | 47,6                | 50,5                  | 49,8               | 49,8             | 51,4          |
| TITOLO DI STUDIO                   |                                        |                                           |                                       |                                    |                                   |                     |                       |                    |                  |               |
| Fino a licenza elem.               | 33,5                                   | 34,8                                      | 32,2                                  | 40,7                               | 52,1                              | 20,5                | 23,0                  | 13,2               | 18,7             | 31,2          |
| Licenza media                      | 26,0                                   | 33,6                                      | 42,2                                  | 28,3                               | 37,0                              | 37,0                | 9,3                   | 10,8               | 4,5              | 25,0          |
| Diploma                            | 32,7                                   | 27,8                                      | 22,2                                  | 24,9                               | 9,3                               | 36,2                | 48,0                  | 68,5               | 18,1             | 32,1          |
| Laurea e post-laurea               | 7,8                                    | 3,8                                       | 3,3                                   | 6,1                                | 1,7                               | 6,4                 | 19,7                  | 7,5                | 58,6             | 11,8          |
| CITTADINANZA                       |                                        |                                           |                                       |                                    |                                   |                     |                       |                    |                  |               |
| Italiana                           | 16,9                                   | 100,0                                     | 96,2                                  | 100,0                              | 98,7                              | 100,0               | 95,3                  | 98,1               | 96,8             | 91,7          |
| Straniera                          | 83,1                                   | -                                         | 3,8                                   | -                                  | 1,3                               | -                   | 4,7                   | 1,9                | 3,2              | 8,3           |

Fonte: Elaborazione su dati Istat Rapporto Annuale 2017

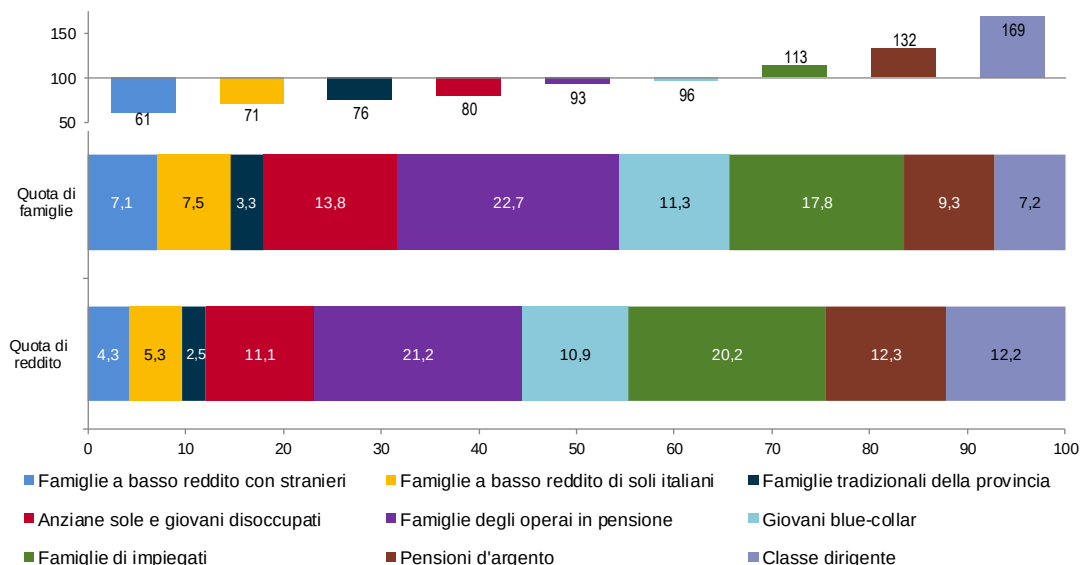
Nell'analisi che segue sono prese in considerazione due variabili alla quali associare le nove tipologie di gruppi di famiglie, il reddito medio equivalente e la distribuzione territoriale.

Con riguardo al reddito, tra le famiglie a basso reddito sono ricompresi i gruppi delle *famiglie a basso reddito con stranieri, famiglie a basso reddito di soli italiani, famiglie tradizionali della provincia, anziane sole e giovani disoccupati*.

Si pongono come famiglie a reddito medio i *giovani blue collar* e le *famiglie con operai in pensione*.

Infine, le famiglie benestanti rappresentate da tre gruppi: le famiglie di impiegati, i pensionati d'argento e la classe dirigente, gli unici gruppi con un valore superiore alla media del reddito equivalente.

Nella figura che segue è evidente la disuguaglianza tra la distribuzione del reddito e la distribuzione delle famiglie nei gruppi.

**REDDITO MEDIO EQUIVALENTE (ITALIA=100) PER GRUPPO SOCIALE, QUOTA DI FAMIGLIE E QUOTA DI REDDITO EQUIVALENTE DISPONIBILE PER GRUPPO SOCIALE - ANNO 2015 (valori percentuali)**


Fonte: Istat, Rapporto Annuale 2017

Alle condizioni reddituali delle famiglie corrispondono determinati livelli di spesa, migliore la situazione economica e più elevato è il livello di spesa.

Con riguardo alla spesa non alimentare, una parte consistente della spesa delle famiglie è destinata all'abitazione, nella media totale pari al 36,1%, ricompresi gli affitti figurativi, con quote più elevate per alcuni gruppi sociali tra i quali *anziane sole e giovani disoccupati* (43,4%), *famiglie degli operai in pensione* (40,5%) e *famiglie a basso reddito con stranieri* (36,8%).

Oltre un terzo del budget familiare viene dunque assorbito dall'abitazione con evidenti effetti negativi sulla condizione economica di alcuni gruppi di famiglie come l'impossibilità ad andare oltre al soddisfacimento dei soli bisogni primari, evidenziando la forte differenza nell'inclusione sociale.

La compressione della spesa per abitazioni, attraverso una seria politica di accessibilità al bene casa è un tema di politica economica non più rinviabile.

E' di alcuni giorni scorsi la notizia che la Samsung ha scelto come proprio quartier generale Berlino, scartando Londra perché "bisogna essere ricchi per vivere bene a Londra", in quanto il costo della vita, compresa l'abitazione, e dei trasporti è troppo alto. Infatti, la capitale britannica ha un indice *rent-to-income* pari al 40%: del reddito di una famiglia il 40% serve per pagare l'affitto dell'abitazione.

E che pensare dell'annuncio di Google che, per fare fronte al consistente aumento dei prezzi delle case nella Silicon Valley, ha deciso di acquistare 300 appartamenti come alloggi a breve termine per i dipendenti utilizzando sistemi costruttivi modulari, con risparmi sui costi di costruzione.

La distribuzione territoriale dei gruppi sociali rispecchia, a grandi linee, lo storico dualismo territoriale che vede risiedere nel Mezzogiorno i gruppi sociali più deboli e fragili. Fa ad esempio eccezione il gruppo delle *famiglie a basso reddito con stranieri* che risulta insediato prevalentemente nelle zone settentrionali.

## QUOZIENTI DI LOCALIZZAZIONE DEI GRUPPI SOCIALI A LIVELLO REGIONALE (a)

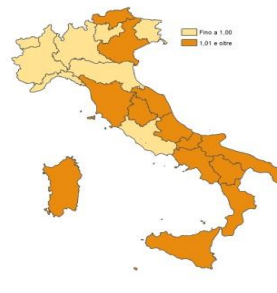
Famiglie a basso reddito con stranieri



Famiglie a basso reddito di soli italiani



Famiglie tradizionali della provincia



Anziane sole e giovani disoccupati



Famiglie degli operai in pensione



Giovani blue-collar



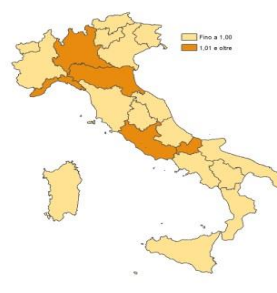
Famiglie di impiegati



Pensioni d'argento



Classe dirigente



Fonte: Istat, Rapporto Annuale 2017

(a) Un valore inferiore a 1 dell'indicatore di localizzazione significa inferiore alla media nazionale; valore uguale o superiore a 1 significa uguale o superiore alla media nazionale.

## Popolazione e aree urbane: una lettura per aree

Secondo i dati dell'Annuario Statistico 2016 dell'Istat, in Italia il 24,2 per cento della popolazione complessiva vive in comuni a bassa urbanizzazione, pari al 67,9% dei comuni, e al 72,5% della superficie territoriale complessiva.

Nei comuni ad alta urbanizzazione, che rappresentano solo il 3,4 per cento del totale nazionale e una superficie territoriale complessiva del 4,8 per cento, è presente il 33,4% della popolazione italiana. Nel restante 28,7 per cento dei comuni di grado medio di urbanizzazione, su un'estensione territoriale del 22,7 per cento, si concentra il 42,5% 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 ne conferma l'attrattività, la cui influenza si estende ai territori limitrofi, in particolare nei comuni capoluogo più grandi.

Si deve anche rilevare che negli ultimi anni i flussi della residenzialità della popolazione hanno subito, nella maggioranza dei casi, una inversione.

Nel periodo intercensuario (2001-2011) si è assistito ad un calo demografico significativo a carico dei centri urbani e ad un incremento rilevante a vantaggio dei comuni appartenenti alla prima cintura urbana, che è risultato ancora più marcato in favore dei comuni della seconda cintura urbana.

Nel periodo 2011-2015, infatti, la popolazione torna a redistribuirsi nei comuni capoluogo, urbani e per i comuni appartenenti alla seconda cintura urbana (con tassi molto elevati per Roma, Milano e Bologna), mentre nei comuni appartenenti alla prima cintura urbana si assiste ad un rallentamento dei tassi.

I centri capoluogo con i maggiori tassi di crescita sono Roma (+9,5 per cento), Milano (+8,4 per cento) e Firenze (+6,9 per cento), fenomeno indotto anche dalla riduzione del livello dei prezzi delle abitazioni che ne ha reso possibile l'acquisto in zone più centrali e forse dall'interesse crescente di investitori stranieri.

Partendo dai dati del Censimento 2011, l'Istat ha elaborato una analisi della popolazione nei sistemi locali delle 14 città metropolitane distinguendo in cinque aree residenziali con caratteristiche specifiche, facendo emergere lo stretto legame tra caratteristiche dei gruppi sociali e loro distribuzione geografica.

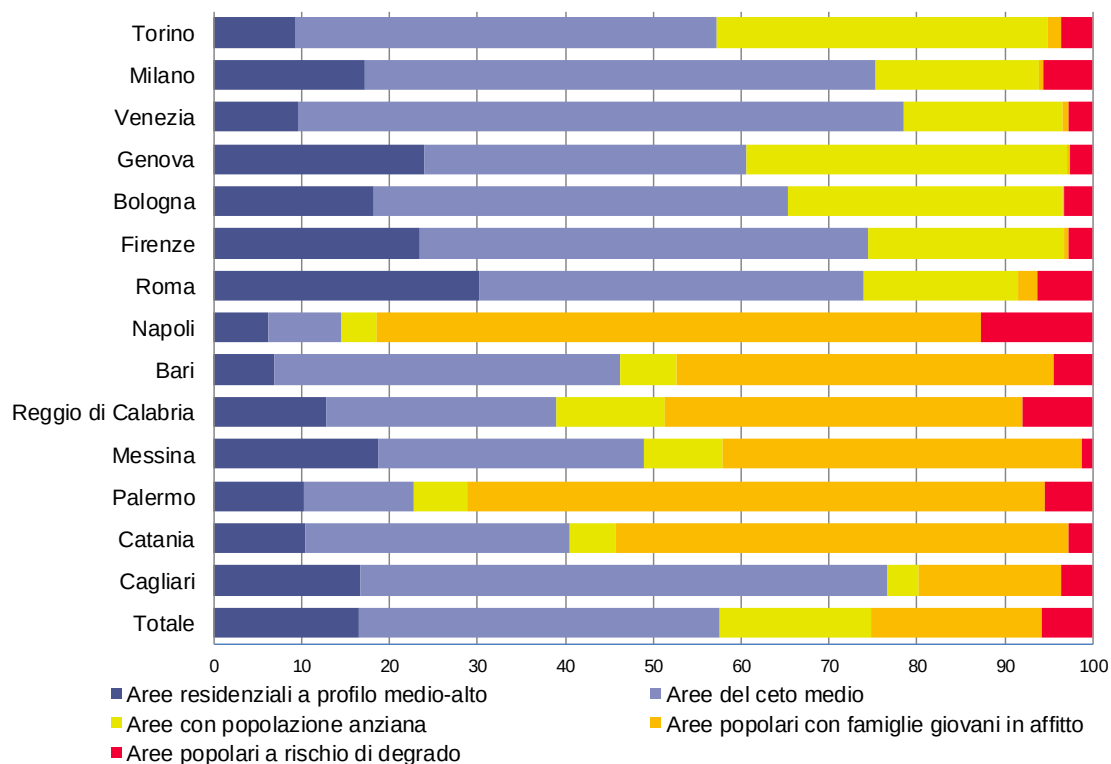
Le cinque tipologie sono state definite in base all'insieme delle caratteristiche dei residenti e sono:

1. Aree residenziali a profilo medio-alto nelle quali risiede il 16,5 per cento della popolazione totale dei sistemi locali delle 14 città metropolitane (quasi 2,9 milioni di persone), che si distinguono per una densità residenziale piuttosto elevata e per la presenza di persone di età avanzata, un elevato tasso di occupazione e residenti in genere altamente istruiti e qualificati.
2. Aree del ceto medio. In queste aree risiede il 40,9 per cento della popolazione (oltre 7,1 milioni di persone) prevalgono i diplomati della scuola media, inferiore o superiore, abitano per lo più in case di proprietà e per quanto riguarda il lavoro, i residenti in queste aree hanno un tasso d'occupazione di poco al di sopra della media e risultano essere occupati più frequentemente della media con la qualifica di operai, impiegati o commercianti.

3. Aree con popolazione anziana. Vi risiedono oltre 3,0 milioni di persone (17,3% cento del totale della popolazione delle città metropolitane) sono spesso anziani e ritirati dal lavoro ma si rileva anche una presenza straniera di una certa rilevanza. Si tratta di famiglie di piccola dimensione, spesso di persone sole, che vivono in genere in case in affitto. Il grado d'istruzione è medio. Accanto agli anziani, vivono in queste aree anche un certo numero di occupati più giovani con titolo di studio medio-basso, e un'occupazione nelle professioni a bassa qualifica.
4. Aree popolari con famiglie giovani in affitto. Sono aree caratterizzate dalla presenza prevalente di famiglie di nazionalità italiana (vi risiedono quasi 3,4 milioni di persone, il 19,3% del totale). Si tratta di una popolazione relativamente giovane con un basso livello di istruzione. Quanto alla dimensione familiare, si segnala una presenza decisamente superiore alla media delle famiglie (4 o più membri), che vivono in abitazioni in affitto o con altro titolo di godimento. Sono zone caratterizzate da un alto tasso di disoccupazione, lavori poco qualificati.
5. Aree popolari a rischio di degrado. Sono aree a elevatissima densità residenziale, dove risiedono circa un milione di persone, il 5,9 per cento del totale. Si distinguono per la diversa struttura per età che risulta più elevata e per la presenza di stranieri, quasi assenti nelle aree popolari con famiglie giovani in affitto. Molte caratteristiche sono invece simili a quella delle aree appena descritte: famiglie numerose che vivono in abitazioni d'affitto, elevata disoccupazione, basso tasso di occupazione, prevalenza dei titoli di studio più bassi, impiego nei settori a bassa qualificazione.

## DISTRIBUZIONE DELLE AREE ALL'INTERNO DEI SISTEMI LOCALI DEL LAVORO

(valori percentuali sul totale della popolazione)



Fonte: Istat, Rapporto Annuale 2017



Questa lettura rende l'idea della complessità delle dinamiche, con una perdita di significato dei confini di centro e periferia laddove emerge un processo che vede in molti casi sovrapporsi agli insediamenti preesistenti nuove tipologie di abitanti, evidenziando una porosità tra aree e gruppi diversi.

### **Idee per un Piano pubblico-privato di housing sociale**

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. Cresce l'attenzione a nuove 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), alla sostenibilità (prodotti naturali, materiali riciclati, autoproduzione di energia, risparmio energetico) e la preferenza verso l'affitto del servizio-abitare.

E' evidente, 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.

L'impoverimento della popolazione italiana e l'esigenza di accogliere gli ingenti flussi migratori rendono necessario un Piano nazionale di housing sociale, intervento questo che si può senz'altro sposare con la necessità di avviare una riqualificazione di ampie porzioni delle nostre città.

E' necessario, però, far tesoro delle esperienze del passato per non ripeterne gli errori: il risultato finale delle politiche per la casa è stato, nella maggioranza dei casi, al di sotto delle attese, con interventi che si sono rivelati fallimentari perché luoghi completamente scollegati, periferie anonime senza la capacità di divenire quartiere, senza i necessari servizi per assicurare una qualità della vita dignitosa.

La rigenerazione di parti della città non deve solo fisica degli immobili e delle infrastrutture di servizio, ma un complesso intervento sociale.

Demolire e ricostruire con l'obiettivo di eliminare i ghetti e creare un ri-sviluppo delle aree, coinvolgendo la stessa popolazione. Per questo qualsiasi intervento sulla città deve contenere elementi innovativi rispetto ai programmi precedenti.

L'obiettivo non è di "dare una casa", ma dare agli individui e alle famiglie una nuova opportunità di espressione e di dignità, e creare aree dove le famiglie di qualsiasi ceto sociale possono andare a vivere (negli esperimenti all'estero si è chiamata "*mixed-income neighborhoods*").



In alcuni Paesi Europei e negli Stati Uniti, si è deciso di abbinare le operazioni di rigenerazione socio-urbana alla creazione di veri e propri poli di eccellenza dell'edilizia *green*; per attrarre nuove famiglie per le abitazioni riqualificate destinate al libero mercato (acquisto/locazione) si è pensato, in molti casi, ad incentivi specifici.

Le caratteristiche del Programma potrebbero essere quelle di prevedere due sotto interventi: la "Prima Accoglienza", destinata alla fascia di popolazione più bassa, e il "Housing Sociale", per la popolazione che non ha i requisiti per accedere al primo programma ed ha difficoltà a trovare una casa sul libero mercato.

Il programma "Prima accoglienza", potrebbe essere aperto alla fascia di popolazione meno abbiente, sotto la soglia di povertà, agli immigrati, agli studenti fuorisede, agli anziani autosufficienti titolari di pensione sociale.

Il canone applicato è quello sociale. I controlli sui requisiti devono avvenire con cadenza annuale: il nucleo familiare che supera i limiti di reddito, ha l'obbligo di lasciare l'immobile assegnato e favorire l'ingresso delle altre famiglie con i requisiti.

La famiglia uscente sarebbe immediatamente ricollocata nel programma Housing Sociale.

Lo stretto controllo dei requisiti permetterebbe di superare gli abusi che si sono verificati nei programmi di edilizia pubblica, in cui gli assegnatari sono rimasti a vita negli appartamenti, alimentando ampie sacche di illegalità e abusi.

Al programma "Housing Sociale" avrebbe accesso, invece, la fascia intermedia di popolazione, ovvero le famiglie a reddito medio-basso, gli anziani, autosufficienti e non, con reddito medio che vogliono lasciare la propria abitazione perché non più rispondente alle proprie esigenze/necessità. Questi ultimi potrebbero accedere al programma attraverso la permuta del vecchio appartamento.

In queste nuove strutture si potrebbero realizzare programmi di co-housing per venire incontro alle diverse esigenze di vita delle generazioni ospitate.

Per rendere possibile l'intervento degli investitori privati, è evidente che occorre apportare alcuni cambiamenti della normativa sulla locazione per abbattere i rischi e per aprire questo mercato a soggetti specializzati.

Appare, inoltre, determinante responsabilizzare gli utenti sotto due importanti aspetti.

Le famiglie devono acquisire una vera e propria cultura del rispetto del "bene di pubblica utilità". Molti operatori privati che si sono cimentati in questo campo, nella fase di gestione si sono scontrati con comportamenti profondamente sbagliati: gli ingenti danni provocati ha costretto gli operatori a svolgere un'attività di manutenzione continua, con un forte spreco di risorse.

Un altro problema è l'elevato tasso di morosità degli utenti. Per questo è indispensabile pensare a forme di assicurative specifiche, garanzie fidejussorie o personali, come la cessione del quinto dello stipendio, per garantire l'investitore e il soggetto gestore. Inoltre, come deterrente, sarebbe necessario un cambiamento nella legislazione sulla locazione, in modo da poter snellire le procedure di liberazione degli immobili in caso di morosità ingiustificata.

I soggetti che appaiono come maggiormente indicati a finanziare questa tipologia di programmi sono gli investitori istituzionali (assicurazioni, fondi pensione, casse di previdenza), ovvero operatori di lungo periodo con un profilo rischio-rendimento compatibile con i ritorni di questo tipo di investimento.

## Le aree urbane al centro dello sviluppo

Le aree urbane possono sicuramente 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 questo c'è bisogno di una visione strategica, una cultura sistemica della trasformazione e riqualificazione urbana proiettata nel medio-lungo periodo, altrimenti il rischio è quello di generare solo una successione di interventi sconnessi tra loro.

Non vi è dubbio che la strada da percorrere sia quella di ricompattare le aree urbane, privilegiando una molteplicità di percorsi: l'efficienza energetica e la sicurezza statica e degli edifici, l'accessibilità all'abitazione, una mobilità sostenibile, il miglioramento della vivibilità dei cittadini e del contesto urbano, una rinnovata funzionalità degli edifici, la valorizzazione del patrimonio storico-culturale.

Ma affinché questo processo di rinnovamento e di sviluppo sia efficace è necessario cambiare mentalità e metodo di lavoro: condividere nuovi modelli di *governance* rispondenti agli obiettivi della riqualificazione e alle rinnovate esigenze e sensibilità delle persone e degli investitori rispetto alla fruizione degli spazi del lavoro e dell'abitare e anche rispetto ad una popolazione che si sta strutturalmente modificando.

Un approccio quindi che vede relazionarsi diverse componenti della società, favorendo una ampia convergenza dei molteplici interessi, e dà risposte nuove alla nuova domanda di pianificazione del territorio che guarda ai territori come spazi di relazione nei quali elaborare e condividere anche gli interventi urbanistici.

La riqualificazione urbana presuppone un'azione su più profili, compresi gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione. 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 essenziali: 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, sul processo di industrializzazione del settore, con notevoli vantaggi in termini di competitività dell'intera filiera delle costruzioni, ma anche a sostegno di una più ampia e condivisa crescita.

## LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

Dopo anni di politiche restrittive volte a garantire il consolidamento dei conti pubblici, che hanno gravemente penalizzato gli investimenti in conto capitale, con le ultime manovre il decisore pubblico ha impresso una decisa inversione di tendenza per rilanciare gli investimenti, mettendo in campo una serie di misure potenzialmente in grado di attivare una ripresa del settore delle costruzioni e dell'intera economia.

In primo luogo, si è **interrotta la pesante caduta degli stanziamenti per nuove infrastrutture, registrata a partire dal 2009** (ad eccezione del 2013 in cui hanno subito un forte incremento legato esclusivamente alle dinamiche del Fondo Sviluppo e Coesione).

L'analisi del bilancio dello Stato per il 2017 segna, infatti, un incremento del 23,4% degli stanziamenti per nuove opere pubbliche che segue il +9% registrato nel 2016.

Complessivamente, nel biennio 2016-2017 gli stanziamenti hanno recuperato circa i due terzi dei tagli subiti nel periodo 2009-2015 che hanno imposto alle risorse per nuovi investimenti un taglio in termini reali del 43%.

MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER L'ANNO 2017  
Risorse per nuove infrastrutture  
valori in milioni di euro

|                                       | 2008          | 2009          | 2010          | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Totale risorse (*)</b>             | <b>18.907</b> | <b>16.478</b> | <b>15.216</b> | <b>12.666</b> | <b>11.516</b> | <b>14.604</b> | <b>13.124</b> | <b>12.217</b> | <b>13.478</b> | <b>16.794</b> |
| <i>Variazioni in termini nominali</i> |               | -12,8%        | -7,7%         | -16,8%        | -9,1%         | + 26,8%       | - 10,1%       | - 6,9%        | + 10,3%       | + 24,6%       |
| <i>Variazioni in termini reali</i>    |               | -14,3%        | -10,1%        | -20,2%        | -9,9%         | 26,8%         | -10,1%        | -6,6%         | 9,2%          | + 23,4%       |

(\*) 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

Un altro elemento che potrà dare impulso alla ripresa degli investimenti è rappresentato dal **superamento del patto di stabilità interno e la previsione di alcune misure di finanza pubblica** in grado di rilanciare gli investimenti da parte degli enti locali, dopo anni di forte riduzione degli investimenti.

Infine, il Governo ha definito una **strategia pluriennale di investimento per i principali soggetti attuatori e programmi di spesa**. Una strategia a lungo termine che, se rispettata, potrà garantire una maggiore stabilità alla politica infrastrutturale e consentire di recuperare i gravi ritardi accumulati negli anni della crisi.

Il cardine di tale programmazione è rappresentato dal Fondo investimenti, istituito dalla Legge di bilancio per il 2017 (Legge 232/2016), che, con una dotazione complessiva di 47,5 miliardi di euro nel periodo 2017-2032, sarà destinato, secondo le stime dell'Ance, per oltre il 70% ad investimenti infrastrutturali, che riguardano, tra l'altro, le grandi reti di collegamento, stradali e ferroviarie, nonché gli interventi per la messa in sicurezza degli edifici pubblici e la prevenzione del rischio sismico.

A ciò si aggiungono le importanti risorse destinate alla ricostruzione delle zone terremotate del Centro Italia, pari a circa 8 miliardi, e quelle destinate alle politiche di riequilibrio territoriale nazionali ed europee (27 miliardi del Fondo Sviluppo e Coesione e 15 miliardi dei Fondi strutturali europei), oltre agli importanti finanziamenti previsti con la Legge di stabilità del 2016 per Anas e Ferrovie dello Stato e alle misure per il rilancio degli investimenti degli enti territoriali.

Solo considerando i canali di spesa richiamati, l'Ance stima un ammontare complessivo di risorse destinate alle opere pubbliche pari a circa 100 miliardi di euro, distribuiti in un arco temporale che va fino a 15 anni.

#### LE PRINCIPALI RISORSE PER IL RILANCIO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI



Si tratta di una **grande opportunità per dotare il Paese di un sistema infrastrutturale efficiente e mettere in sicurezza il territorio migliorando la qualità della vita dei cittadini.**

Sarà necessario uno **sforzo a tutti i livelli**, affinché tali risorse siano effettivamente spese e **non si ripeta quanto accaduto lo scorso anno, nel corso del quale è stata completamente disattesa quell'aspettativa di rilancio degli investimenti pubblici** che le misure adottate dal Governo, con la legge di stabilità per il 2016 e la flessibilità concessa dall'Unione europea per gli investimenti, per circa 4,2 miliardi di euro, lasciavano sperare.

L'incapacità di realizzare le misure messe in campo per gli investimenti emerge chiaramente nei numeri dell'ultimo Documento di Economia e Finanza 2017, che registra l'ennesima correzione al ribasso della stima sugli investimenti fissi lordi.

Si è passati dalla previsione di un aumento del 2% per il 2016 contenuta nel DEF dello scorso anno, al +0,9% della Nota di aggiornamento del DEF di settembre scorso, fino ad arrivare al dato consuntivo ISTAT (marzo 2017) del -4,5%, corrispondente ad una riduzione di 1,6 miliardi degli investimenti realizzati rispetto all'anno precedente.

La spiegazione va cercata, da un lato, nelle difficoltà che gli enti pubblici hanno riscontrato nello sfruttare le opportunità di rilancio degli investimenti previste nella Legge di stabilità per il 2016, quali, in particolare, il superamento del patto di stabilità interno con contestuale passaggio al pareggio di bilancio.

A ciò si aggiunga il cambiamento della cornice normativa, con l'entrata in vigore, a partire da metà aprile 2016, del nuovo Codice degli appalti pubblici (D.Lgs. 50/2016) che ha di fatto riscritto le regole per l'affidamento dei lavori pubblici.

Quanto accaduto nel 2016 impone una riflessione sulla necessità di un'azione incisiva per fare ripartire gli investimenti. Ciò appare ancora più urgente alla luce delle difficoltà che continuano ad emergere nella spesa per investimenti degli enti territoriali nel primo

trimestre dell'anno in corso e al permanere di difficoltà e lungaggini nelle procedure di spesa delle risorse disponibili.

Emblematico è il caso del contratto di programma l'Anas 2016, che risulta bloccato da circa 9 mesi. La sua approvazione è indispensabile per consentire l'utilizzo dei 6,6 miliardi di euro previsti per l'ente per le strade dalla legge di stabilità 2016, ai quali di aggiungono i 5 miliardi del Piano Infrastrutture del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione, approvato dal Cipe a dicembre 2016.

Altrettanto significativo è il fatto che, a distanza di 7 mesi dalla sua istituzione, ancora non sono state completate le procedure di ripartizione del Fondo investimenti da 47 miliardi di euro, ridimensionando di molto i possibili effetti sul livello di investimenti realizzabili nel corso del 2017 che, secondo le stime inizialmente fornite dal Governo, erano quantificati in oltre 600 milioni di euro.

Occorre superare, una volta per tutte, le difficoltà fornendo certezze procedurali e finanziarie indispensabili per consentire agli enti di cogliere le opportunità offerte dalle misure adottate.

Al riguardo l'Ance ha individuato alcune priorità che potranno accelerare l'utilizzo delle risorse disponibili.

- In primo luogo, appare necessario fare in modo che, a fronte delle risorse stanziare, ci siano progetti pronti in modo da indire rapidamente le gare per l'affidamento dei lavori e arrivare in tempi rapidi all'apertura dei cantieri. Un utile strumento per raggiungere tale obiettivo è **l'istituzione di fondi per la progettualità e il potenziamento o l'effettiva operatività di quelli già esistenti** come quello per le opere di riduzione del rischio idrogeologico, quello per l'edilizia scolastica e il **Fondo per la progettazione di fattibilità** previsto dall'articolo 202 del Codice dei contratti (D.Lgs 50/2016). In particolare, quest'ultimo fondo, potrà contare su 860 milioni di euro nel periodo 2017-2032 a valere sul Fondo Investimenti.

Affinché, però, tale strumento migliori la capacità di progettazione e di programmazione della spesa per infrastrutture, occorre **dare immediata attuazione alle misure attuative** previste dallo stesso Codice degli appalti che rimanda ad un decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per la definizione delle modalità di ammissione al finanziamento della progettazione di fattibilità e per l'assegnazione delle risorse del fondo stesso. Analogamente, dovranno essere **definite al più presto le risorse che andranno a finanziare tale Fondo** che, in prima applicazione, vedrà confluire, come previsto dall'articolo 202 comma 3 del codice dei contratti, una parte degli stanziamenti disponibili del "Fondo opere strategiche" e del "Fondo infrastrutture ferroviarie, stradali" già istituiti presso il Ministero delle infrastrutture.

- Altri strumenti saranno necessari. Ad esempio, potrebbe essere opportuno prevedere l'istituzione di uno specifico **strumento finanziario, come un Fondo rotativo, con il coinvolgimento di Cassa Depositi e Prestiti**, che consenta di anticipare le risorse necessarie alla realizzazione dell'investimento garantendo la certezza finanziaria indispensabile per l'avvio dei lavori e il loro regolare svolgimento, al fine di superare eventuali difficoltà di cassa.
- Di fronte alle difficoltà degli enti locali di sfruttare le opportunità di rilancio degli investimenti derivanti dalle misure di finanza pubblica, occorre prevedere la **costituzione di un organismo a livello centrale che, sulla base delle migliori esperienze europee, svolga attività di supporto e assistenza tecnica alle amministrazioni locali** che, dopo anni di ridotta attività, si sono dimostrate del

tutto impreparate a riprendere una politica espansiva della spesa in conto capitale. Una tale struttura di supporto tecnico, dotata di adeguate professionalità, oltre a supportare le amministrazioni locali potrà offrire assistenza tecnica anche agli investitori privati interessati a promuovere investimenti in partenariato pubblico privato.

- Infine, considerata la frammentazione delle competenze nell'attuazione dei numerosi programmi infrastrutturali che compongono il programma di rilancio degli investimenti adottato dal Governo e dotato, come detto, di circa 100 miliardi di euro-, appare opportuno attribuire ad un soggetto unico, dotato di autonomia e indipendenza di giudizio e di valutazione, il ruolo di **“coordinatore nazionale agli investimenti pubblici”**. Un tale coordinatore avrebbe il compito di supervisionare e facilitare il complesso processo di realizzazione dei programmi e degli interventi infrastrutturali. Si tratterebbe di introdurre a livello nazionale, quindi, una nuova figura di *governance*, incardinata presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, che, sul modello di quanto previsto ad esempio per i corridoi infrastrutturali europei, abbia il compito di sostenere e garantire la realizzazione dei programmi infrastrutturali, nei modi e nei tempi stabiliti, attraverso il coordinamento dei diversi soggetti istituzionali coinvolti.

Nel seguito dell'analisi viene fornito un approfondimento in merito ai principali programmi di spesa al fine di evidenziarne le opportunità e le criticità.

### **Il Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale del Paese**

La Legge di bilancio per il 2017 (Legge 232/2016 art.1, comma 140) ha previsto l'istituzione di un Fondo, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, con una dotazione complessiva di 47.550 milioni di euro, di cui 1.900 milioni per l'anno 2017, 3.150 milioni per l'anno 2018, 3.500 milioni per l'anno 2019 e 3.000 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2020 al 2032, da destinare agli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale del Paese.

In merito alle modalità di utilizzo del Fondo, è previsto il riparto con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministero dell'economia e finanza di concerto con i Ministri interessati, in relazione ai programmi presentati dalle amministrazioni centrali dello Stato.

Una prima ripartizione è stata effettuata con il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 4 aprile 2017, che ha destinato **800 milioni di euro per il triennio 2017-2019 al Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie**, di cui all'articolo 1, commi 974-978 della Legge di stabilità per il 2016.

Inoltre, con il **DL 50/2017, cosiddetta “Manovrina”**, sono stati destinati:

- **400 milioni di euro nel 2017 agli investimenti nuovi e aggiuntivi delle Regioni a statuto ordinario;**
- **306,1 milioni, di cui 262 milioni nel triennio 2017-2019, al Ministero dell'istruzione per il finanziamento di interventi di edilizia scolastica.**

**FONDO INVESTIMENTI: LA RIPARTIZIONE DELLE RISORSE***Valori in milioni di euro*

|                                                                        | 2017           | 2018           | 2019           | 2020-2032       | TOTALE          |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>ASSEGNAZIONI EFFETTUATE</b>                                         | <b>734,0</b>   | <b>388,0</b>   | <b>340,0</b>   | <b>44,1</b>     | <b>1.506,1</b>  |
| Investimenti Regioni (DL 50/2017 - art. 25, comma 140 bis)             | 400,0          | -              | -              | -               | 400,0           |
| Interventi di edilizia scolastica (DL 50/2017 - ART.25, comma 140 ter) | 64,0           | 118,0          | 80,0           | 44,1            | 306,1           |
| Programma straordinario per le periferie ( DPCM 4/04/2017)             | 270,0          | 270,0          | 260,0          | -               | 800,0           |
| <b>ASSEGNAZIONI IN CORSO DI FORMALIZZAZIONE</b>                        | <b>1.166,0</b> | <b>2.762,0</b> | <b>3.160,0</b> | <b>38.955,9</b> | <b>46.043,9</b> |
| Ripartizione quota rimanente (Schema DPCM 29/05/2017)                  | 1.166,0        | 2.762,0        | 3.160,0        | 38.955,9        | 46.043,9        |
| <b>TOTALE</b>                                                          | <b>1.900,0</b> | <b>3.150,0</b> | <b>3.500,0</b> | <b>39.000,0</b> | <b>47.550,0</b> |

*Elaborazione Ance su documenti pubblici*

Infine, si segnala una riduzione del Fondo investimenti, prevista dal DL 13/2017, art. 19, comma 3, che ha destinato 13 milioni di euro per la realizzazione di centri permanenti per i rimpatri.

A queste designazioni, si aggiunge lo **schema di DPCM, approvato il 29 maggio 2017, al momento all'esame delle competenti commissioni parlamentari, relativo alla ripartizione delle quota rimanenti del Fondo, pari a 46 miliardi di euro** che vengono suddivisi nelle 10 categorie di spesa individuate dalla stessa norma nel modo seguente.

**FONDO INVESTIMENTI: RIPARTIZIONE PER SETTORI DI SPESA***Valori in milioni di euro*

|                                                                                                                                                 | 2017            | 2018            | 2019            | 2020-2032        | TOTALE           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| a) Trasporti, viabilità, mobilità sostenibile, sicurezza stradale, riqualificazione e accessibilità delle stazioni ferroviarie                  | 285,22          | 805,93          | 875,46          | 17.055,05        | <b>19.021,66</b> |
| b) Infrastrutture, anche relative alla rete idrica e alle opere di collettamento, fognatura e depurazione                                       | 102,70          | 253,14          | 310,70          | 2.338,62         | <b>3.005,16</b>  |
| c) Ricerca                                                                                                                                      | 78,70           | 121,74          | 192,22          | 1.008,70         | <b>1.401,36</b>  |
| d) Difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche                                                                 | 15,25           | 48,53           | 98,03           | 695,50           | <b>857,32</b>    |
| e) Edilizia pubblica, compresa quella scolastica                                                                                                | 126,26          | 432,70          | 502,44          | 4.578,34         | <b>5.639,74</b>  |
| f) Attività industriali ad alta tecnologia e sostegno alle esportazioni                                                                         | 201,55          | 325,20          | 374,00          | 8.360,76         | <b>9.261,51</b>  |
| g) Informatizzazione dell'amministrazione giudiziaria                                                                                           | 25,51           | 151,93          | 212,75          | 891,50           | <b>1.281,69</b>  |
| h) Prevenzione del rischio sismico                                                                                                              | 290,31          | 518,84          | 517,91          | 3.911,91         | <b>5.238,97</b>  |
| i) Investimenti per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia | 20,50           | 44,00           | 36,50           | 85,50            | <b>186,50</b>    |
| l) Eliminazione delle barriere architettoniche                                                                                                  | 20,00           | 60,00           | 40,00           | 30,00            | <b>150,00</b>    |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                                                   | <b>1.166,00</b> | <b>2.762,00</b> | <b>3.160,00</b> | <b>38.955,90</b> | <b>46.043,90</b> |

*Elaborazione Ance su schema DPCM (Atto Governo n. 421)*



Dallo stesso DPCM si evince che la quota più rilevante (il 45,6%, pari a 21 miliardi di euro) è di competenza del Ministero delle infrastrutture e trasporti, seguito dal Ministero della Difesa con il 21,7% (circa 10 miliardi di euro) e dal Ministero dell'economia con il 10,1% (4,7 miliardi di euro).

#### FONDO INVESTIMENTI: RIPARTIZIONE PER MINISTERO

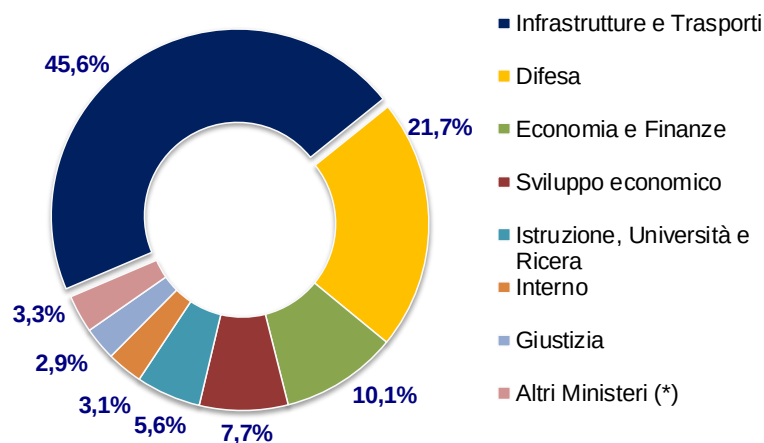
Valori in migliaia di euro

| Ministero                          | 2017            | 2018            | 2019            | 2020-2032        | TOTALE           |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Infrastrutture e Trasporti         | 383,22          | 1.120,93        | 1.133,96        | 18.371,55        | 21.009,66        |
| Difesa                             | 49,50           | 199,70          | 251,40          | 9.487,95         | 9.988,55         |
| Economia e Finanze                 | 74,52           | 340,07          | 396,28          | 3.846,93         | 4.657,80         |
| Sviluppo economico                 | 153,75          | 146,20          | 105,00          | 3.130,05         | 3.535,00         |
| Istruzione, Università e Ricerca   | 355,91          | 489,64          | 572,71          | 1.165,90         | 2.584,16         |
| Interno                            | 36,34           | 78,50           | 139,14          | 1.178,04         | 1.432,01         |
| Giustizia                          | 25,71           | 153,93          | 217,70          | 929,80           | 1.327,14         |
| Beni, Attività Culturali e Turismo | 11,06           | 92,50           | 118,50          | 375,00           | 597,06           |
| Ambiente                           | 17,42           | 59,95           | 135,63          | 289,58           | 502,59           |
| Salute                             | 49,42           | 41,44           | 49,75           | 146,69           | 287,30           |
| Agricoltura                        | 8,06            | 30,26           | 34,92           | 34,41            | 107,65           |
| Esteri                             | 1,08            | 8,88            | 5,03            | -                | 14,98            |
| <b>TOTALE</b>                      | <b>1.166,00</b> | <b>2.762,00</b> | <b>3.160,00</b> | <b>38.955,90</b> | <b>46.043,90</b> |

Elaborazione Ance su schema DPCM (Atto Governo n. 421)

#### FONDO INVESTIMENTI RIPARTIZIONE PER MINISTERO

Composizione %



(\*) MIBACT, Ambiente, Salute, Agricoltura e Affari esteri

Elaborazione Ance su schema DPCM (Atto Governo n. 421)

Nel corso dell'esame parlamentare, è stata diffusa una tabella con un maggiore dettaglio in merito alla destinazione dei fondi dalla quale è possibile quantificare la quota di risorse destinata ad interventi di interesse per il settore delle costruzioni.

**Dall'analisi della suddetta tabella, unita alle ulteriori assegnazioni già effettuate (periferie, scuole e risorse per le regioni), emerge – secondo le stime dell'Ance – che il 70,4% del Fondo investimenti, pari a circa 33,5 miliardi di euro riguarda la realizzazione di opere pubbliche.** Le altre risorse, pari a 14 miliardi di euro, sono invece destinate ad interventi per la ricerca, la competitività e la sicurezza nazionale e tecnologia.



In merito alla destinazione dei 33,5 miliardi relativi a interventi infrastrutturali, oltre il **56%, pari a 18,8 miliardi, riguarda le reti di collegamento, stradali e ferroviarie con risorse per i Contratti di programma di Anas e Ferrovie e per il completamento delle reti di trasporto rapido di massa.**

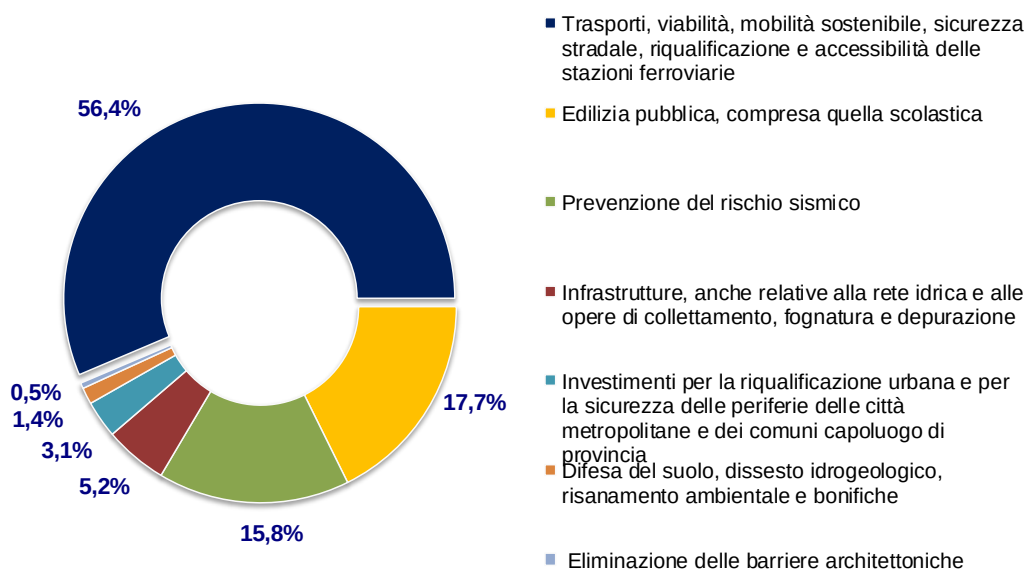
Inoltre, una quota importante del fondo, pari a **12,7 miliardi di euro (38% delle risorse per le infrastrutture e 26,7% della totalità del Fondo)** è destinata a interventi che possono contribuire alla realizzazione del programma **Casa Italia**, ovvero la riqualificazione e la messa in sicurezza antisismica degli immobili pubblici, compresi quelli scolastici, messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico e la riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie. Completano il quadro le risorse destinate ad interventi sulla rete idrica e per eliminazione delle barriere architettoniche.

La ripartizione dei fondi è stata effettuata sulla base di criteri generali relativi a:

- l'immediato avvio degli interventi e la relativa erogazione delle risorse al sistema economico;
- le ricadute sul mercato interno (con una preferenza per gli interventi che coinvolgono imprese nazionali o acquisti sul mercato interno);
- la pluriennalità dell'intervento e la capacità di programmazione degli interventi su un orizzonte di più lungo periodo.

#### FONDO INVESTIMENTI: LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE RIPARTIZIONE PER SETTORI DI SPESA

*Composizione %*



Elaborazione Ance su documenti pubblici

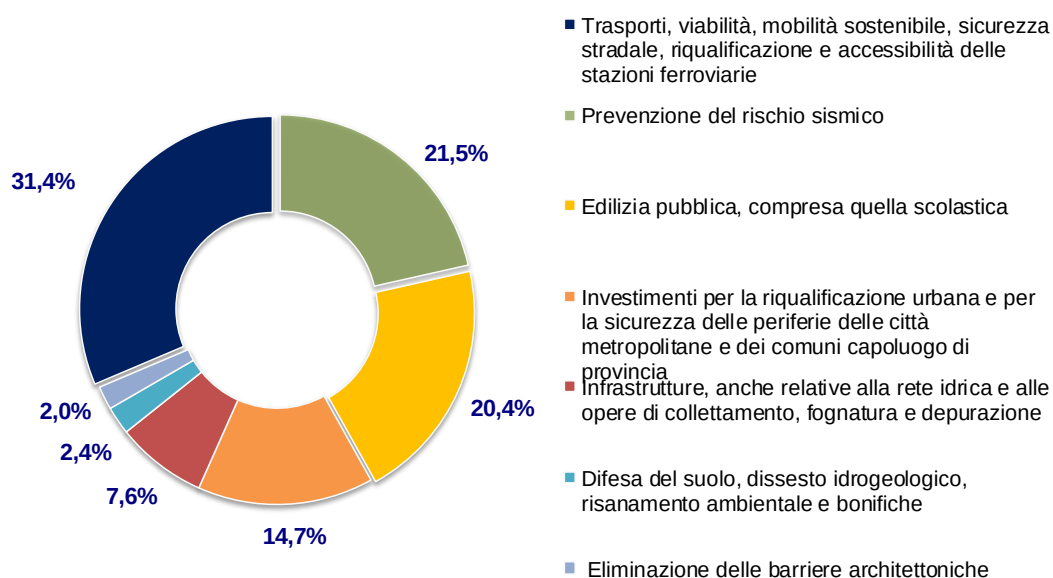
Concentrando l'attenzione al triennio 2017-2019, le risorse per le infrastrutture ammontano a **6,4 miliardi di euro** e la ripartizione per settori di attività mostra una maggiore incidenza dei finanziamenti connesse al programma **Casa Italia**, che riguardano il **59% degli stanziamenti del fondo destinati a interventi infrastrutturali**, pari a 3,8 miliardi di euro. La quota relativa agli interventi per il trasporto è pari a circa 2 miliardi di euro, ovvero al 31,4% del totale.

Ciò conferma la volontà dell'Esecutivo di dare priorità all'obiettivo della messa in sicurezza del patrimonio immobiliare, del territorio e delle aree urbane e, quindi al progetto "Casa Italia".

Si tratta di un progetto ambizioso, a lungo termine, lanciato all'indomani dell'evento sismico del 24 agosto 2016, che potrà contare non solo su importanti risorse finanziarie, ma anche sugli incentivi fiscali per l'efficientamento energetico e il consolidamento statico degli edifici, previsti nella Legge di bilancio per il 2017 e divenuti pienamente operativi solo nelle ultime settimane con l'emanazione del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate per la cedibilità dei crediti fiscali. Tale atto, unito alle Linee Guida per la classificazione del rischio sismico degli edifici approvate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, consentirà l'avvio delle prime iniziative.

### FONDO INVESTIMENTI: LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE RIPARTIZIONE PER SETTORI DI SPESA NEL TRIENNIO 2017-2019

*Composizione %*



Elaborazione Ance su documenti pubblici

In merito agli **effetti del Fondo sugli investimenti dell'anno in corso**, il livello stimato nell'ultimo Documento di Economia e Finanza di aprile 2017, pari a 632 milioni di euro, appare ottimistico in considerazione del fatto che, a sette mesi dalla sua istituzione, ancora non risulta completata la ripartizione delle risorse e non risultano definiti gli interventi che verranno finanziati neanche nello schema di DPCM in corso di discussione, che attribuisce una quota maggioritaria del Fondo.

E' ragionevole pensare che l'effetto del Fondo sul livello di investimenti del 2017 sarà circoscritto e limitato a circa 150 milioni di euro.

Si tratta di effetti derivanti, in particolare, dalle misure di accelerazione degli investimenti previste nel Decreto legge "manovrina" (DL 50/2017) e quindi dalle risorse, a valere sul Fondo, destinate ad investimenti nuovi ed aggiuntivi delle Regioni, pari a 400 milioni di euro, e agli interventi di edilizia scolastica, per 306 milioni.

In particolare, per la quota destinata alle Regioni la norma prevede un regime sanzionatorio al fine di assicurare che la misura contribuisca effettivamente al rilancio degli investimenti. Le regioni devono certificare l'effettiva realizzazione degli investimenti nuovi e aggiuntivi entro il 31 marzo 2018 e prevede l'applicazione delle sanzioni per mancato rispetto del pareggio di bilancio nel caso in cui il pareggio di bilancio non è stato assicurato al netto della quota di investimenti nuovi e aggiuntivi realizzati.

### Ricostruzione Terremoto Centro Italia

I gravi eventi sismici che hanno colpito le regioni del centro Italia, a partire dal 24 agosto 2016, hanno reso necessario un rilevante impegno finanziario da parte del Governo per provvedere alla fase di emergenza e all'avvio della ricostruzione.

Con riferimento alla ricostruzione, la Legge di Bilancio per il 2017 ha previsto un **finanziamento complessivo di circa 6.000 milioni di euro** così articolato:

- 100 milioni di euro per l'anno 2017 e 200 milioni di euro annui dall'anno 2018 all'anno 2047 per la concessione del credito d'imposta maturato in relazione all'accesso ai finanziamenti agevolati, di durata venticinquennale, per la ricostruzione privata di cui all'articolo 5 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (DL "Terremoto"). **Tale stanziamento sarà in grado di attivare investimenti per la ricostruzione privata pari a circa 4.650 milioni di euro<sup>17</sup>;**
- 200 milioni di euro per l'anno 2017, 300 milioni di euro per l'anno 2018, 350 milioni di euro per l'anno 2019 e 150 milioni di euro per l'anno 2020 **(1.000 milioni di euro complessivi)** per la concessione dei contributi, di cui all'articolo 14 del decreto-legge del 17 ottobre 2016, n. 189, destinati **alla ricostruzione pubblica;**
- **300 milioni di euro a valere sui programmi operativi cofinanziati dai fondi strutturali 2014-2020** delle Regioni colpite dall'evento sismico del 24 agosto 2016.

Alle risorse della Legge di bilancio si aggiungono gli ulteriori stanziamenti disposti dal DL 50/2017 come convertito dalla Legge n. 96 del 21 giugno 2017.

La norma prevede **risorse aggiuntive** per far fronte agli interventi necessari a seguito degli eventi sismici del 2016 e 2017 per 3.000 milioni di euro, 1.000 milioni di euro per ciascuno degli anni 2017, 2018 e 2019.

Una parte importante di tali risorse, pari a **2.000 milioni di euro, riguarda le attività di ricostruzione e messa in sicurezza del patrimonio immobiliare.**

In particolare all'articolo 41, comma 2, prevede l'istituzione, presso il Ministero dell'economia, di un apposito Fondo da ripartire con una dotazione complessiva di 1.818,5 milioni di euro (461,5 milioni per il 2017, 687,3 milioni per il 2018 e 669,7 milioni per il 2019). Tali risorse verranno utilizzate con uno o più decreti del Ministero dell'economia su proposta del Commissario Straordinario per la ricostruzione o del Dipartimento "Casa Italia" presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Le risorse sono destinate a:

- a) Interventi di ricostruzione nei **comuni colpiti dal sisma**, di cui all'art.1 del DL 189/2016, per il finanziamento di:

<sup>17</sup> Lo sviluppo degli investimenti tiene conto di un mutuo con un piano di ammortamento a 30 anni ad un tasso fisso dell'1,75%.

- verifiche di vulnerabilità degli **edifici scolastici**, previste dall'art. 20 del DL 8/2017, e conseguente realizzazione di progetti di ripristino del danno e adeguamento sismico;
  - verifiche di vulnerabilità degli **edifici strategici** e conseguente realizzazione di progetti di ripristino del danno e adeguamento sismico;
  - **ricostruzione privata**, ai sensi dell'art. 5 del DL 189/2016.
- b) Interventi, a cura di **Casa Italia**, nei **Comuni delle zone a rischio sismico 1**, non ricompresi nel punto precedente, da destinare a:
- verifiche di vulnerabilità degli edifici scolastici e relativi progetti di adeguamento;
  - verifiche di vulnerabilità degli edifici privati.
- c) Incentivare piani sperimentali per la difesa sismica degli edifici pubblici attraverso il finanziamento di **dieci cantieri pilota**. Per tale attività, affidata al Dipartimento **Casa Italia**, è previsto un **finanziamento per il 2017 di 25 milioni di euro**.

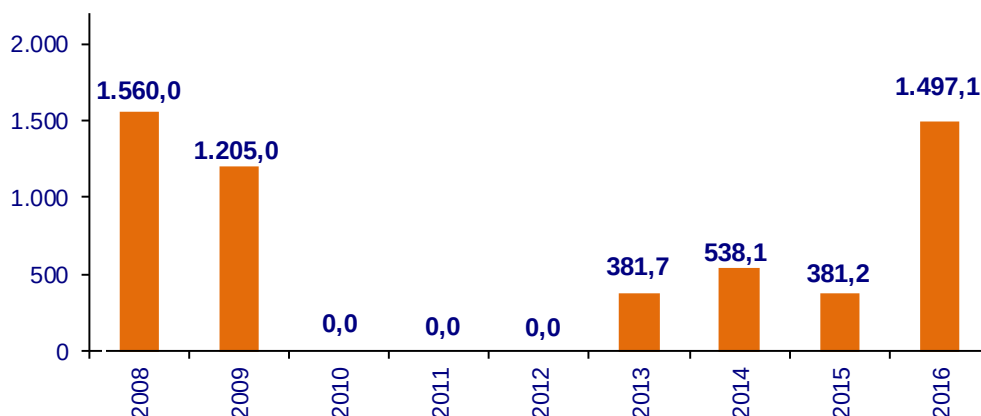
Inoltre, per l'avvio di interventi urgenti di ricostruzione pubblica e privata delle aree del cratere, il decreto autorizza la spesa di ulteriori 150 milioni di euro per l'anno 2017.

A queste risorse, dovrebbero aggiungersi poi parte delle risorse del Fondo di solidarietà dell'Unione europea, pari a circa 1,2 miliardi di euro, e delle risorse europee dei fondi strutturali attribuite all'Italia a seguito dell'adeguamento tecnico del Quadro finanziario pluriennale.

### Anas

In merito all'Anas, si ricorda che, a partire dal 2010, le risorse destinate all'Ente, sia per la manutenzione sia per nuovi investimenti, sono state azzerate in concomitanza con l'ipotesi, mai realizzata, del pedaggiamento di tratte stradali convertibili in autostrade. Questo ha portato ad una fortissima riduzione dell'attività di investimento e di manutenzione dell'ente stradale.

**GLI STANZIAMENTI DI COMPETENZA PER L'ANAS**  
**profilo temporale capitolo 7372**  
*valori in milioni di euro*



*Elaborazione Ance su DDL di stabilità 2016 e Bilancio dello Stato vari anni*

Solo a partire dal 2016, i livelli degli stanziamenti destinati ad Anas sono tornati ai livelli precedenti al 2010. La Legge di Stabilità per il 2016, infatti, aveva previsto un importante rifinanziamento del contributo in conto capitale dell'Ente, pari a 6.600 milioni di euro fino al 2020. La Legge di bilancio per il 2017, con uno stanziamento per il 2017 pari a 2.164 milioni di euro, prevede risorse aggiuntive, per 20 milioni di euro per l'adeguamento della rete viaria interessata dagli eventi sportivi di sci del 2020 e 2021, e la rimodulazione di 50 milioni di euro, previsti nel 2019, con 30 milioni di euro nel 2017 e di 20 milioni di euro nel 2018.

Tali stanziamenti consentiranno all'ente stradale di riavviare un'importante attività di manutenzione straordinaria – attività già in atto dal 2016 - e di investimento, dopo l'approvazione del Contratto di Programma.

Il Contratto di Programma Anas si inserisce nell'ambito del Piano industriale della società stradale, presentato lo scorso autunno e prevede un piano di investimenti per circa 23 miliardi di euro, di cui circa 16 miliardi di euro già disponibili per realizzare sia nuovi collegamenti sia la manutenzione delle infrastrutture esistenti.

L'approvazione del Contratto di programma da parte del Cipe, in attesa da quasi 9 mesi, risulta indispensabile in particolare per consentire l'utilizzo delle risorse stanziate a fine 2015 – circa 18 mesi fa - con la legge di stabilità 2016, pari a circa 6,6 miliardi di euro.

A queste risorse, si aggiungono poi quelle del Piano Infrastrutture del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione, approvato dal Cipe a dicembre 2016, per più di 5 miliardi di euro.

Dopo l'approvazione del Cipe, saranno poi necessari i tempi, tra 4 e 6 mesi, per la pubblicazione della delibera ed è quindi prevedibile che le risorse possano essere pienamente utilizzate solo 24 mesi dopo il loro stanziamento; una tempistica che non appare compatibile con la volontà, ribadita dal Governo nell'ultimo DEF, di rilanciare le infrastrutture già a partire dal 2017 facendo leva sulle risorse stanziate negli ultimi mesi.

Si dà atto al Governo di aver offerto, per l'anno in corso, una parziale soluzione al problema prevedendo nel DL 50/2017, cosiddetta "manovra correttiva", una norma che consente all'ANAS, nelle more dell'approvazione del Contratto di Programma 2016-2020, di utilizzare una parte delle risorse disponibili per il programma pluriennale dell'Ente, pari a circa 6.600 milioni di euro stanziati dalla Legge di Stabilità per il 2016, per le attività di manutenzione straordinaria (15% delle risorse disponibili, pari a 1 miliardo di euro) e progettazione degli interventi (5% pari a 330 milioni di euro).

Resta, tuttavia, necessario, superare le difficoltà politiche che impediscono l'approvazione del Contratto di Programma Anas 2016-2020. Lo stallo sul Contratto di Programma non sembra dovuto a visioni divergenti sulle priorità strategiche di investimento in nuove opere, che sono già state condivise da mesi.

### **Ferrovie dello Stato**

In merito alle Ferrovie dello Stato, il quadro che emerge dalla Legge di Bilancio 2017 vede un ammontare complessivo di risorse disponibili pari a 9,3 miliardi di euro, di cui circa 8 nel triennio 2017-2019.

Per il 2017, la Legge di Bilancio ha disposto un definanziamento di 375 milioni di euro che riduce le risorse previste a legislazione vigente attestandole a 1.777,5 milioni di euro.

Si segnala, inoltre, il rifinanziamento di 400 milioni di euro nel 2018, derivante dallo stanziamento a favore della società, quale contributo al Contratto di programma 2016 –

parte investimenti - disposto dall'art.10 comma 1 del DL n. 193/2016, cosiddetto "Decreto fiscale".

Il quadro delle risorse comprende anche una riprogrammazione per un importo complessivo di 1.300 milioni di euro che vengono posticipate agli anni 2020 e seguenti.

**LEGGE DI BILANCIO 2017-2019: CONTRIBUTO IN CONTO IMPIANTI  
FERROVIE DELLO STATO  
Risorse di competenza  
valori in milioni di euro**

|                                     | 2017           | 2018           | 2019           | <b>TOTALE<br/>2017-2019</b> | 2020 e ss      |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Legislazione vigente                | 2.152,5        | 3.525,0        | 3.586,4        | <b>9.263,9</b>              | -              |
| Rifinanziamenti                     | -              | 400,0          | -              | <b>400,0</b>                | -              |
| Definanziamenti                     | - 375,0        | -              | -              | <b>- 375,0</b>              | -              |
| Riprogrammazioni                    | -              | 100,0          | - 1.400,0      | <b>- 1.300,0</b>            | 1.300,0        |
| Effetti Sezione I Legge di bilancio | -              | -              | -              | -                           | -              |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>1.777,5</b> | <b>4.025,0</b> | <b>2.186,4</b> | <b>7.988,9</b>              | <b>1.300,0</b> |

*Elaborazione Ance su DDL di bilancio 2017-2019*

Tali risorse alimenteranno il Piano industriale 2017-2026 della società, presentato a settembre 2016, che prevede nei prossimi 10 anni, **investimenti ferroviari per 62 miliardi**, di cui 33 miliardi per la rete convenzionale, 24 miliardi per la rete AV/AC e i Corridoi TEN-T europei e 5 miliardi in tecnologie.

***Le risorse della politica di coesione territoriale: i fondi strutturali e il Fondo Sviluppo e Coesione***

Nel corso degli ultimi anni, l'Ance ha evidenziato a più riprese che 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.

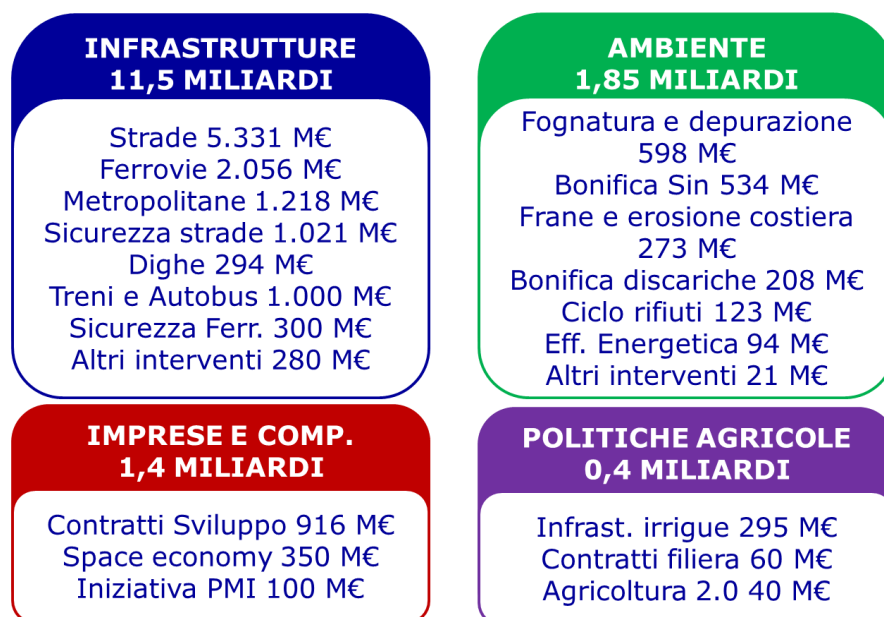
**Secondo le stime dell'Ance**, realizzate sulla base delle decisioni assunte ad oggi, **le risorse destinate ad interventi di interesse del settore nell'ambito della programmazione 2014-2020 ammontano complessivamente a circa 44 miliardi di euro** di cui 17 miliardi di euro dei programmi dei fondi strutturali europei e relativi programmi complementari e 27 miliardi di euro derivanti dal Fondo per lo Sviluppo e la coesione.

**Purtroppo, gli effetti di questi programmi sulla spesa per investimenti infrastrutturali appaiono ancora molto limitati.**

Per quanto riguarda i fondi strutturali europei, si registrano lentezze nell'attivazione dei programmi operativi nazionali e regionali. Secondo i dati diffusi dall'Agenzia per la Coesione Territoriale, a fine gennaio 2017, il livello di attuazione dei Programmi, vale a dire la selezione dei progetti, era solo del 26%, pari a circa 13,5 miliardi di Euro (di cui il 32,4% sul FESR e il 12,9 % sul FSE).

Per quanto riguarda il Fondo Sviluppo e Coesione, dopo i ritardi già registrati nella fase di programmazione delle risorse, conclusasi con l'approvazione dei Piani Operativi nazionali a dicembre 2016, si continuano a registrare lentezze nell'avvio dei programmi infrastrutturali.

## PIANI OPERATIVI NAZIONALI FSC 2014-2020



*Elaborazione Ance su documenti ufficiali*

Le difficoltà attuative riguardano in particolare:

- la necessità per gli enti beneficiari, in particolare per le Regioni, di adempiere ad alcune formalità richieste per l'erogazione di risorse (ad esempio, l'inserimento delle informazioni relativi ai progetti nella Banca Dati Unitaria gestita dal MEF-RGS-IGRUE);
- l'incompatibilità delle risorse di cassa e delle tempistiche di erogazioni dei fondi FSC con i programmi di investimento previsti;
- i rischi di definanziamento di misure infrastrutturali già programmate. Si tratta in particolare dei rischi relativi all'utilizzo di parte delle risorse FSC già programmate per finanziare alcuni interventi normativi, come ad esempio quelli compresi nel recente decreto-legge Mezzogiorno.

### **Le misure di finanza pubblica per il rilancio degli investimenti degli enti territoriali**

Negli ultimi due anni sono state adottate diverse misure di finanza pubblica in grado di favorire il rilancio degli investimenti degli enti territoriali.

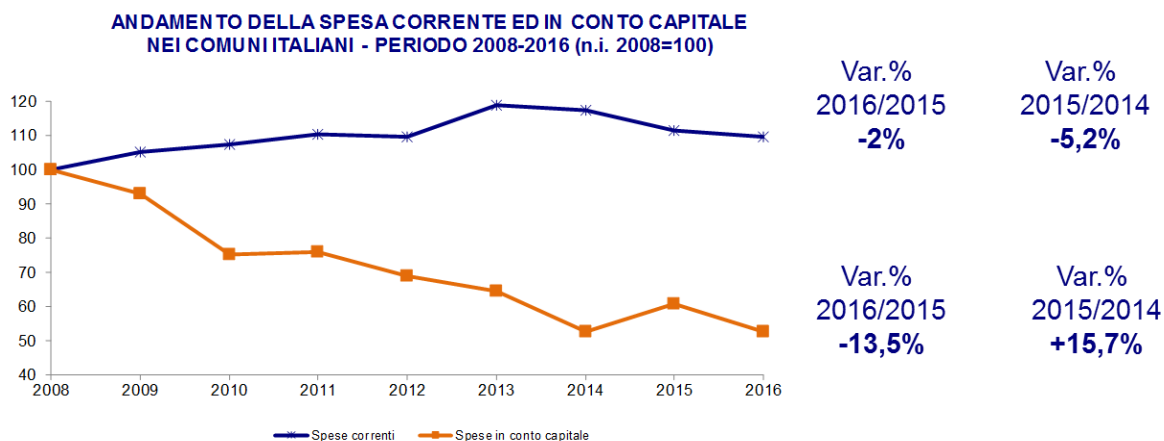
La Legge di stabilità per il 2016 (Legge 208/2015) ha segnato, finalmente, il superamento del Patto di stabilità interno per gli enti locali e il passaggio al pareggio di bilancio per Regioni, Comuni, Province e Città Metropolitane ed ha introdotto alcuni meccanismi di calcolo del nuovo vincolo che avrebbero dovuto spingere gli enti territoriali ad una politica espansiva degli investimenti.

Successivamente, con la legge di bilancio per il 2017 (Legge 232/2016) sono state introdotte ulteriori misure di sostegno per gli investimenti, come l'inclusione del Fondo Pluriennale Vincolato nei saldi di finanza pubblica per il triennio 2017-2019 che potrà dare maggiore stabilità alla programmazione pluriennale degli enti, e l'apertura dei vincoli di finanza pubblica, per un ammontare complessivo di 4,5 miliardi di euro nel triennio 2017-2019, per consentire l'utilizzo degli avanzi di amministrazione e delle risorse rivenienti da debito.



Nonostante tali misure, le **performance di spesa degli enti territoriali sono stati molto deludenti e lontane dai risultati sperati.**

Si prenda il caso dei comuni. **Nel 2016 la spesa per investimenti ha registrato una riduzione di circa il 13,5%**, tornando ai livelli del 2014 e ridimensionando, quindi, il risultato positivo registrato nel 2015 (+15,7%), dovuto esclusivamente all'esigenza di chiudere la programmazione 2007-2013 dei fondi strutturali.



*Elaborazione Ance su dati SIOPE*

Tale andamento è il risultato di diversi fattori.

Se da un lato è innegabile nel 2016 l'effetto dell'entrata in vigore, ad aprile 2016, del nuovo Codice dei contratti pubblici, che ha imposto un cambiamento importate delle regole di funzionamento del mercato delle opere pubbliche, dall'altro occorre considerare anche i tempi necessari agli enti per recepire i cambiamenti apportati alle regole di finanza pubblica e, soprattutto, per riprendere ad investire dopo anni di ridotta attività.

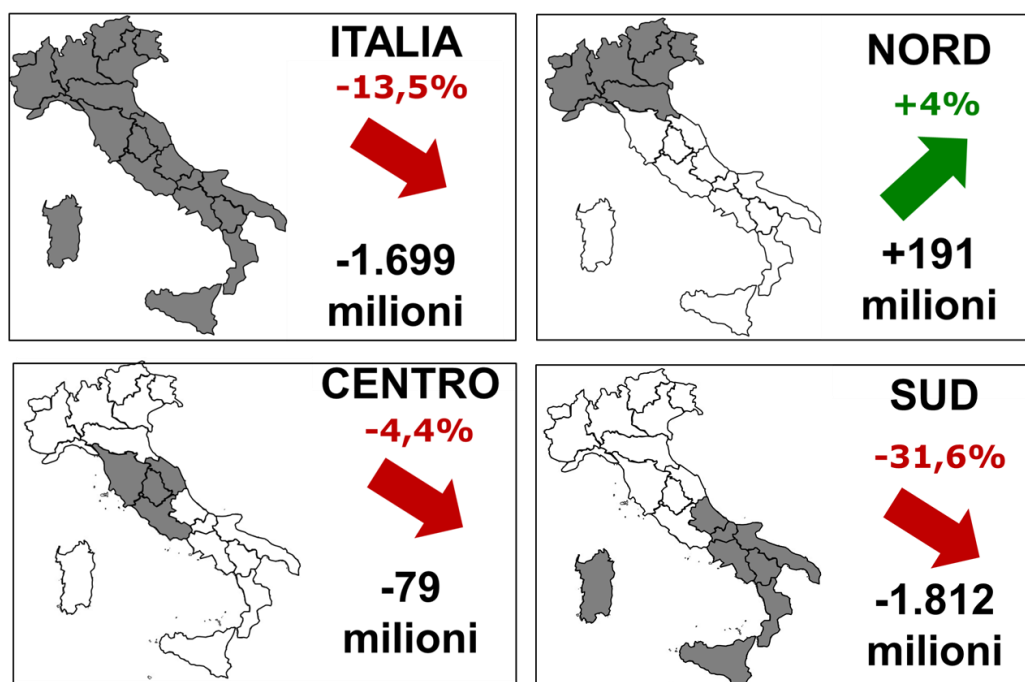
Appare opportuno ricordare che nel periodo 2009-2014, per effetto della crisi economica e delle regole di funzionamento del patto di stabilità interno, la spesa per investimenti dei comuni si è ridotta del 47,5% mentre quella corrente è aumentata del 17,4%. Le regole di finanza pubblica degli enti territoriali, infatti, hanno penalizzato esclusivamente la spesa per investimenti, impedendo agli enti di spendere anche se in possesso delle risorse necessarie, lasciando invece crescere la spesa corrente.

**L'analisi territoriale della spesa dei comuni del 2016 mostra un quadro disomogeneo.** La contrazione degli investimenti risulta particolarmente accentuata nei comuni del Sud (-31,6%) e trova una fisiologica spiegazione dopo il notevole incremento registrato nel 2015 (+59%) dovuto all'accelerazione conseguente alla chiusura dei programmi dei fondi strutturali europei alla data del 31 dicembre 2015. In calo anche i Comuni del Centro con una contrazione della spesa per investimenti del 4,5%.

Al contrario i comuni del Nord registrano nel 2016 un incremento del 4% - incremento che raggiunge addirittura il 40% in Veneto - testimoniando una maggiore capacità di sfruttare le opportunità di avvio degli investimenti previste dal Governo attraverso l'ultima legge di stabilità.



**SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI NEL 2016**  
**Variazione percentuale e in termini di importo rispetto al 2015**



Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato -SIOPE

Purtroppo, anche dall'andamento della spesa nei primi mesi del 2017 non emergono segnali di ripresa degli investimenti.

**Nel primo trimestre dell'anno, i dati della Ragioneria Generale dello Stato, segnano, infatti, un'ulteriore contrazione della spesa in conto capitale del 3,5%, a fronte di un incremento della spesa corrente del 2,8%.**

Di fronte al rischio concreto che anche l'anno in corso si chiuda con un'ulteriore contrazione degli investimenti, il Governo ha introdotto con la cosiddetta "manovrina" (DI 50/2017, convertito dalla legge 96/2017) alcune misure che, dando attuazione alla legge di bilancio, dovrebbero in parte recuperare i ritardi accumulati rispetto agli obiettivi fissati per il 2017.

In particolare, il decreto all'articolo 33 ha provveduto, con circa un mese e mezzo di ritardo rispetto alla tempistica inizialmente prevista, a ripartire e a definire le modalità di utilizzo degli spazi finanziari destinati alle Regioni dalla Legge di bilancio 2017 per un importo complessivo di 500 milioni di euro e finalizzati all'incremento degli investimenti pubblici nuovi e aggiuntivi con priorità a edilizia scolastica, messa in sicurezza sismica e rischio idrogeologico e messa in sicurezza dei siti inquinati attraverso l'utilizzo degli avanzi di amministrazione e il ricorso al debito.

La norma introduce modalità attuative e un regime sanzionatorio destinati ad assicurare che la misura contribuisca effettivamente al rilancio degli investimenti. In particolare, la norma indica che le regioni debbano certificare l'effettiva realizzazione degli investimenti nuovi e aggiuntivi entro il 31 marzo di ciascun anno e prevede l'applicazione delle sanzioni per mancato rispetto del pareggio di bilancio nel caso in cui non siano raggiunti gli obiettivi fissati in termini di investimenti nuovi e aggiuntivi realizzati.

**Le modifiche apportate alle regole di finanza pubblica dell'ultimo anno sono importanti e potranno permettere di sostenere la ripresa degli investimenti pubblici a livello territoriale nel triennio 2017-2019.**

Tuttavia, le difficoltà riscontrate nella spesa degli enti locali impongono **una maggiore prudenza in merito agli effetti stimati dal Governo in termini di maggiori investimenti, in particolare per quanto riguarda il 2017**. Tali effetti ammontano a circa 2,8 miliardi di euro nel triennio 2017-2019, di cui 724 milioni di euro nel 2017, 1.042 milioni di euro nel 2018 e 1.008 milioni di euro nel 2019.

### Box – I tempi di pubblicazione delle delibere CIPE

Le Delibere CIPE, in quanto atti di rilevanza economica per gli effetti sulla finanza pubblica, sono sottoposti ad un complesso iter di perfezionamento che coinvolge diversi soggetti istituzionali.

La procedura prevista può essere suddivisa in 5 fasi, successive alla seduta del CIPE:

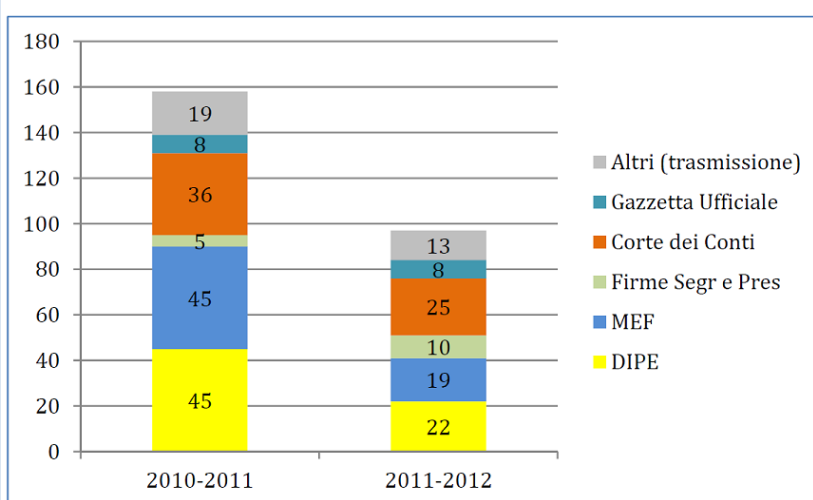
1. definizione da parte del DIPE (Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri) del testo delle delibere relative al provvedimento adottato;
2. trasmissione degli schemi di delibera al Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) per le verifiche degli effetti sulla finanza pubblica;
3. trasmissione al Segretario del CIPE e successivamente al Presidente del Consiglio dei Ministri, presidente del CIPE, per la formalizzazione;
4. invio alla Corte dei Conti per il controllo preventivo di legittimità e la conseguente registrazione;
5. invio alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica per la pubblicazione.

Al fine di monitorare lo stato di attuazione dell'iter di pubblicazione delle delibere sul sito del CIPE<sup>18</sup>, è disponibile un **cruscotto informativo sullo stato dei provvedimenti adottati dal Comitato**.

Tale strumento appare utile per conoscere a che punto si trova la delibera CIPE nel complesso iter di perfezionamento previsto. Tuttavia non aiuta a quantificare i tempi necessari per l'espletamento di ciascuna fase procedurale e, quindi, comprendere dove si concentrano eventuali criticità e lungaggini. Il cruscotto, infatti, imputa la collocazione di una delibera nella nuova fase non appena è conclusa la fase precedente senza alcuna indicazione temporale.

In merito ai tempi medi delle singole fasi che portano alla pubblicazione delle delibere, gli unici dati ufficiali disponibili sono **aggiornati al 2012** e quantificano in **88 giorni** il tempo medio tra la decisione del CIPE e la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

**Tempi medi di pubblicazione delle delibere, suddivisi per fasi**



Fonte: Le politiche di coesione territoriale. Rapporto di fine mandato (aprile 2013)

<sup>18</sup> <http://www.programmazioneeconomica.gov.it/2015/06/18/a-che-punto-e-la-delibera/>

La quantificazione dei tempi, sebbene in netta riduzione rispetto all'anno precedente (150 giorni), è stata, però, effettuata al **netto della pausa estiva di agosto e delle delibere che, per motivi direttamente o indirettamente legati alla tutela della finanza pubblica, sono state oggetto del riesame del CIPE a seguito di rilievi del MEF e della Corte dei Conti.**

E' evidente che ricomprendendo anche tali delibere i tempi medi siano mediamente più lunghi e lontani dai termini stabiliti dalla normativa per la formalizzazione delle decisioni assunte dal CIPE.

Infatti, il DL n.201/2011 all'articolo 41, comma 4, fissa in **trenta giorni dalla seduta del CIPE il termine per la formalizzazione della delibera e la sua trasmissione al Presidente del Consiglio dei Ministri.** Entro questo termine, il Regolamento interno del CIPE, approvato con delibera n.62/2012, fissa in **quattordici giorni lavorativi il termine per la trasmissione al MEF per le verifiche degli effetti sulla finanza pubblica.** Gli esiti di tali verifiche sono inviati al CIPE entro 8 giorni lavorativi dalla ricezione degli schemi di delibera. A questo punto il CIPE avrà al massimo 8 giorni per la formalizzazione. A questi si sommano i tempi per il controllo preventivo di legittimità e la registrazione presso la Corte dei Conti di cui all'articolo 3 della L. 20/1994.



Alla data del 28 giugno 2017, dalla consultazione del cruscotto presente sul sito del CIPE, emergono **34 delibere di cui una riferita alla seduta del 19 gennaio 2017 e 33 riferite alla seduta del 3 marzo 2017.**

Escludendo l'unica delibera del 19 gennaio 2017, al momento in attesa della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, emerge che dopo circa 4 mesi dalla seduta di approvazione:

- una delibera è ancora in corso di definizione presso il DIPE;
- 14 delibere risultano in esame presso la Corte dei Conti;
- 19 sono in attesa della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Analizzando, infine, le 68 delibere approvate nel 2016 e registrate presso la Corte dei Conti, presenti nella banca dati delle delibere CIPE, è possibile quantificare i tempi medi tra la seduta del CIPE e la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

**Dall'analisi emerge che sono necessari più di 147 giorni, pari a quasi 5 mesi, per completare il complesso iter di approvazione delle delibere CIPE.**

In particolare, con riferimento alle 68 delibere del 2016 emergono:

- **119 giorni di media per compiere le prime 4 fasi del complesso iter di approvazione, ovvero dalla seduta del CIPE alla registrazione presso la Corte dei Conti**, con picchi di 292 giorni per la delibera n. 21, relativa all'acquedotto molisano centrale, e 210 giorni della delibera 38, relativa al sistema tangenziale di Lucca;
- **22 giorni di media per ottenere, dopo il via libera della Corte dei Conti, la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.**

### Box – Stock edilizio nei comuni ricadenti nelle zone a maggiore rischio sismico e quantificazione del costo di messa in sicurezza del territorio

La messa in sicurezza del patrimonio immobiliare italiano, attraverso la riduzione del rischio sismico, è un obiettivo di enorme portata, che presuppone un costo di intervento molto rilevante, per la cui quantificazione appare necessario analizzare lo stato di conservazione dello stock immobiliare localizzato nelle aree a maggior rischio sismico (zone 1 e 2 e 3).

A tale fine, sulla base dei dati Istat censuari, disarticolati a livello comunale, è stata condotta un'elaborazione puntuale della consistenza dello stock edilizio e di alcune sue caratteristiche nei comuni che appartengono alle zone a rischio sismico (zone 1, 2 e 3 della mappa di pericolosità sismica di cui all'Ordinanza PCM 3519 del 28 aprile 2006).

**In tali aree, che rappresentano l'85% della superficie del territorio italiano, e l'80% in termini di popolazione e famiglie, i comuni interessati sono circa 5.800**, dei quali 700 ricadenti in zona 1, 2.200 in zona 2 e 2.900 in zona 3.

Lo stock edilizio presente in tali aree è costituito da 11,1 milioni di edifici, di cui 1,1 milioni si trovano nella zona a rischio più elevato, 5,1 milioni nella zona 2 e 4,9 in zona 3. Gli edifici utilizzati risultano essere circa 1 milione nella zona 1, 4,8 milioni nella zona 2 e 4,8 milioni in zona 3. (per un totale di 10,6 milioni).

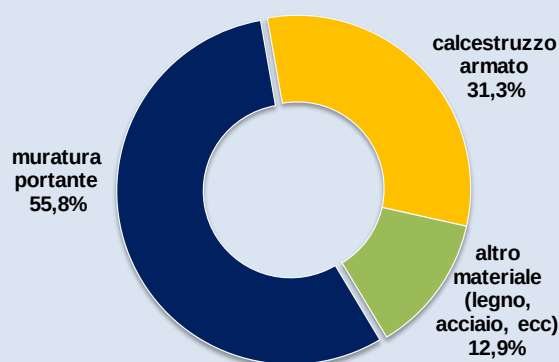
L'88,4% degli edifici utilizzati è ad uso abitativo: si tratta di circa 9,3 milioni di immobili.

Il restante 11,6% (circa 1,2 milioni) degli edifici utilizzati ha destinazione non residenziale.

Con riferimento alla tipologia di struttura edilizia per gli edifici residenziali:

- ✓ la **muratura portante** è la struttura maggiormente diffusa (il 55,8% del totale, pari a 5,2 milioni di edifici).
- ✓ Il **calcestruzzo armato** è stato utilizzato per il 31,3% degli immobili.
- ✓ Il restante 12,9% è stato costruito in **altro materiale** (ad esempio acciaio, legno, ecc.).

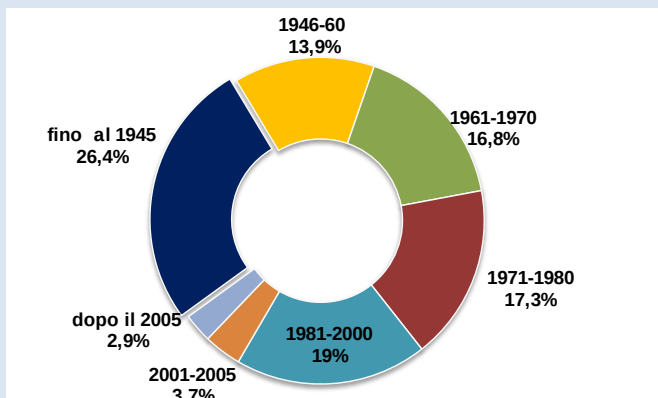
**STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE**  
Composizione % per struttura portante



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

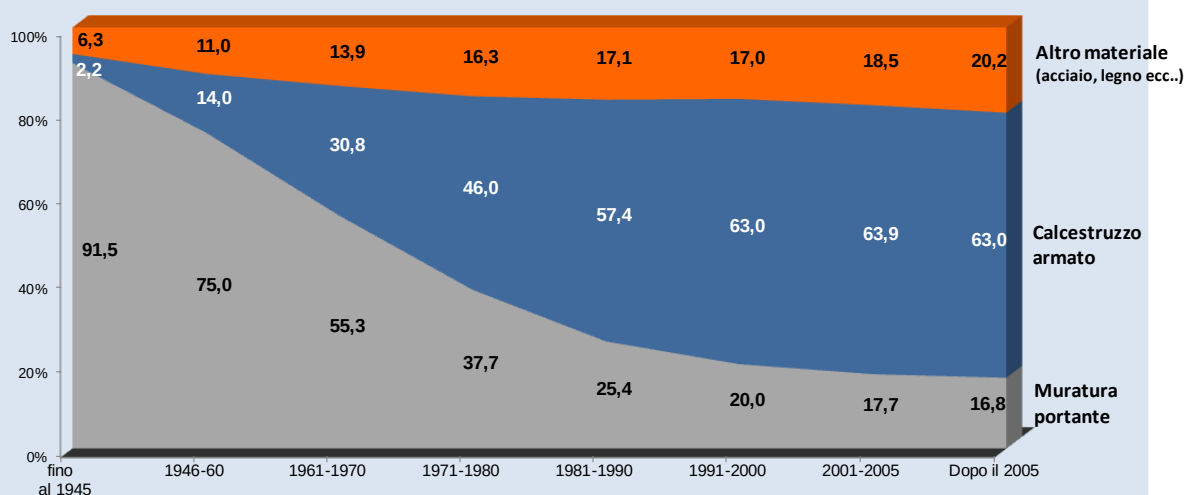
Lo stock abitativo delle prime tre zone a rischio sismico risulta molto vecchio: il 74,4% degli edifici residenziali è stato costruito prima del 1981. Pertanto quasi 7 milioni di immobili sono stati edificati prima della piena operatività della normativa antisismica per nuove costruzioni del 1974 e dei relativi decreti attuativi emanati negli anni successivi. Di questi, 700mila edifici abitativi si trovano in zona 1, 3,2 milioni in zona 2 e 3,1 in zona 3.

#### STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE Composizione % per epoca di costruzione



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

#### EDIFICI RESIDENZIALI PER EPOCA DI COSTRUZIONE CLASSIFICATI PER STRUTTURA PORTANTE NELLE ZONE A MAGGIOR RISCHIO SISMICO (1,2,3)\* - Composizione %



\*Stima Ance per la distribuzione della tipologia costruttiva per epoca di costruzione nella zona 3

Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

Sulla base di tali evidenze, si è proceduto a determinare i costi riferibili ad opere strutturali di solo miglioramento sismico, progettate e realizzate su edilizia residenziale e similare.

Gli interventi sono stati poi suddivisi per tipologia edilizia (muratura e cemento armato) e per epoca di costruzione. La scelta dei periodi significativi coincide spesso con le modifiche normative e costruttive a seguito di eventi sismici. Gli edifici più vulnerabili sono quelli realizzati in cemento armato negli anni 1945-80.

## Muratura

**fino al 1945:** muratura di buona qualità e buona concezione;

**1945-80:** edifici con prima evoluzione normativa Post Belice (1968);

**1981-00:** edifici con seconda evoluzione normativa Post Irpinia (1981 e 1987);

**> 2000:** edifici con terza evoluzione normativa (1996, 2003)

**fino al 1945:** edifici spesso misti con calcestruzzo comunque di buona qualità;

**1945-80:** particolarmente vulnerabili, materiali scadenti;

**1981-00:** edifici con prima evoluzione normativa (1974);

**> 2000:** edifici con seconda evoluzione normativa (1996-2003);

## Cemento armato

Al fine di tener conto del diverso rischio sismico associato, il costo è stato differenziato per struttura portante e periodo storico di costruzione. Si è inoltre calcolato un **indice di vulnerabilità media rispetto al livello soglia 0.6**, modulato per epoca di costruzione, tipologia costruttiva e zona sismica. Infine, per la zona 3, si è stimato un grado di vulnerabilità ridotto rispetto alle zone a più alto rischio sismico.

Il costo medio per mq è stato stimato **in collaborazione con gli uffici dell'OICE** - l'Associazione delle organizzazioni italiane di ingegneria, architettura e consulenza tecnico-economica.

Date queste variabili, **si stima in circa 105 miliardi di euro il costo complessivo per interventi strutturali di miglioramento sismico nelle zone a rischio sismico.**

### STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO NELLE ZONE A MAGGIOR RISCHIO SISMICO (1,2,3) - mln euro

#### Muratura

| Zona | < 1945 | 1945-80 | 1981-00 | > 2000 | Totale |
|------|--------|---------|---------|--------|--------|
| 1    | 1.878  | 4.192   | 595     | 85     | 6.751  |
| 2    | 7.206  | 20.355  | 2.151   | 314    | 30.027 |
| 3    | 4.609  | 13.019  | 1.376   | 201    | 19.204 |

#### Cemento armato

| Zona | < 1945 | 1945-80 | 1981-00 | > 2000 | Totale |
|------|--------|---------|---------|--------|--------|
| 1    | 70     | 3.979   | 1.308   | 170    | 5.527  |
| 2    | 177    | 22.093  | 3.967   | 424    | 26.660 |
| 3    | 113    | 14.387  | 2.537   | 271    | 17.308 |

**105 mld €**

- Zona 1: 12 mld €
- Zona 2: 57 mld €
- Zona 3: 36 mld €

Elaborazione Ance su dati Oice e Istat

Di seguito si riporta **una ripartizione della stima del costo a livello nazionale (105 mld euro) per regione**, elaborata secondo gli stessi criteri e pertanto coerente con essa, da cui emerge una stima di costo di intervento di miglioramento sismico che si colloca tra i quasi 200mln euro della Valle d'Aosta ai 14miliardi di euro di Campania e Sicilia.

**STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI  
MIGLIORAMENTO SISMICO NELLE  
ZONE A MAGGIOR RISCHIO SISMICO  
(1,2,3)**

| <b>Regioni</b>                         | <b>Costo<br/>(mln euro)</b> |
|----------------------------------------|-----------------------------|
| Piemonte                               | 1.815                       |
| Valle D'Aosta                          | 185                         |
| Lombardia                              | 12.200                      |
| Trentino Alto Adige                    | 527                         |
| Veneto                                 | 5.758                       |
| Friuli Venezia Giulia                  | 3.229                       |
| Liguria                                | 2.098                       |
| Emilia-Romagna                         | 8.466                       |
| Toscana                                | 5.848                       |
| Umbria                                 | 2.590                       |
| Marche                                 | 4.582                       |
| Lazio                                  | 12.569                      |
| Abruzzo                                | 3.120                       |
| Molise                                 | 925                         |
| Campania                               | 14.226                      |
| Puglia                                 | 4.132                       |
| Basilicata                             | 1.585                       |
| Calabria                               | 7.449                       |
| Sicilia                                | 14.173                      |
| <b>Totale Italia</b>                   | <b>105.477</b>              |
| Elaborazione Ance su dati Oice e Istat |                             |



TABELLA 1

| Classificaz.2015<br>Protezione Civile | Regione*           | Numero<br>comuni | Popolazione<br>residente | Famiglie<br>residenti | Abitazioni<br>occupate in<br>edifici<br>residenziali | Superficie delle<br>abitazioni occupate<br>in edifici residenziali | Superficie media<br>delle abitazioni<br>occupate in edifici<br>residenziali |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                       |                    |                  | numero                   | numero                | numero                                               | mq                                                                 | mq                                                                          |
| 1                                     | Abruzzo            | 91               | 245.833                  | 99.463                | 97.074                                               | 9.965.620                                                          | 102,7                                                                       |
|                                       | Basilicata         | 45               | 222.843                  | 87.096                | 85.559                                               | 8.067.042                                                          | 94,3                                                                        |
|                                       | Calabria           | 261              | 1.206.553                | 475.235               | 464.288                                              | 47.711.406                                                         | 102,8                                                                       |
|                                       | Campania           | 129              | 417.494                  | 165.407               | 159.067                                              | 16.915.755                                                         | 106,3                                                                       |
|                                       | Emilia-<br>Romagna | -                |                          |                       |                                                      |                                                                    |                                                                             |
|                                       | F.V.Giulia         | 32               | 80.287                   | 35.452                | 34.632                                               | 3.830.537                                                          | 110,6                                                                       |
|                                       | Lazio              | 43               | 117.246                  | 48.557                | 47.353                                               | 5.069.384                                                          | 107,1                                                                       |
|                                       | Lombardia          | -                |                          |                       |                                                      |                                                                    |                                                                             |
|                                       | Marche             | 6                | 5.136                    | 2.375                 | 2.253                                                | 231.438                                                            | 102,7                                                                       |
|                                       | Molise             | 43               | 76.539                   | 31.220                | 30.200                                               | 3.283.164                                                          | 108,7                                                                       |
|                                       | Puglia             | 10               | 26.378                   | 10.956                | 10.820                                               | 916.414                                                            | 84,7                                                                        |
|                                       | Sicilia            | 27               | 355.582                  | 148.460               | 144.856                                              | 13.362.247                                                         | 92,2                                                                        |
|                                       | Toscana            | -                |                          |                       |                                                      |                                                                    |                                                                             |
|                                       | Umbria             | 18               | 125.029                  | 51.746                | 50.413                                               | 5.269.340                                                          | 104,5                                                                       |
|                                       | Veneto             | -                |                          |                       |                                                      |                                                                    |                                                                             |
| <b>TOTALE ZONA 1</b>                  |                    | <b>705</b>       | <b>2.878.920</b>         | <b>1.155.967</b>      | <b>1.126.515</b>                                     | <b>114.622.347</b>                                                 | <b>101,7</b>                                                                |
| 2                                     | Abruzzo            | 158              | 438.646                  | 177.558               | 170.921                                              | 17.762.413                                                         | 103,9                                                                       |
|                                       | Basilicata         | 81               | 276.143                  | 113.080               | 111.289                                              | 10.172.643                                                         | 91,4                                                                        |
|                                       | Calabria           | 148              | 752.497                  | 297.742               | 292.414                                              | 29.412.273                                                         | 100,6                                                                       |
|                                       | Campania           | 359              | 4.846.366                | 1.710.268             | 1.679.719                                            | 159.166.866                                                        | 94,8                                                                        |
|                                       | Emilia-<br>Romagna | 111              | 1.316.403                | 560.261               | 545.760                                              | 55.402.987                                                         | 101,5                                                                       |
|                                       | F.V.Giulia         | 107              | 564.142                  | 250.179               | 243.749                                              | 26.503.924                                                         | 108,7                                                                       |
|                                       | Lazio              | 259              | 2.948.749                | 1.239.617             | 1.201.740                                            | 111.816.350                                                        | 93,0                                                                        |
|                                       | Lombardia          | 57               | 540.634                  | 233.362               | 226.949                                              | 22.533.612                                                         | 99,3                                                                        |
|                                       | Marche             | 218              | 1.446.467                | 586.321               | 573.318                                              | 59.269.701                                                         | 103,4                                                                       |
|                                       | Molise             | 84               | 183.988                  | 75.348                | 73.133                                               | 7.615.315                                                          | 104,1                                                                       |
|                                       | Puglia             | 58               | 780.845                  | 289.620               | 286.339                                              | 26.617.497                                                         | 93,0                                                                        |
|                                       | Sicilia            | 329              | 4.270.347                | 1.668.643             | 1.645.669                                            | 164.297.548                                                        | 99,8                                                                        |
|                                       | Toscana            | 91               | 604.202                  | 258.633               | 251.075                                              | 25.979.686                                                         | 103,5                                                                       |
|                                       | Umbria             | 56               | 701.821                  | 291.023               | 282.201                                              | 29.625.993                                                         | 105,0                                                                       |
|                                       | Veneto             | 87               | 545.047                  | 221.432               | 216.554                                              | 24.851.198                                                         | 114,8                                                                       |
| <b>TOTALE ZONA 2</b>                  |                    | <b>2.203</b>     | <b>20.216.297</b>        | <b>7.973.087</b>      | <b>7.800.830</b>                                     | <b>771.028.006</b>                                                 | <b>98,8</b>                                                                 |
| 3                                     | Abruzzo            | 56               | 622.830                  | 247.028               | 243.035                                              | 25.323.934                                                         | 104,2                                                                       |
|                                       | Basilicata         | 5                | 79.050                   | 30.006                | 29.706                                               | 2.968.054                                                          | 99,9                                                                        |
|                                       | Campania           | 62               | 502.950                  | 184.751               | 181.703                                              | 16.940.363                                                         | 93,2                                                                        |
|                                       | Emilia-<br>Romagna | 207              | 2.823.955                | 1.267.872             | 1.231.344                                            | 125.278.551                                                        | 101,7                                                                       |
|                                       | F.V.Giulia         | 77               | 574.556                  | 262.129               | 257.330                                              | 24.920.526                                                         | 96,8                                                                        |
|                                       | Lazio*             | 76               | 2.436.891                | 1.066.099             | 1.025.527                                            | 97.219.397                                                         | 94,8                                                                        |
|                                       | Liguria            | 208              | 1.411.054                | 678.882               | 663.344                                              | 58.431.930                                                         | 88,1                                                                        |
|                                       | Lombardia          | 1.027            | 6.390.413                | 2.763.143             | 2.719.611                                            | 260.517.894                                                        | 95,8                                                                        |
|                                       | Marche             | 12               | 89.716                   | 36.044                | 35.514                                               | 3.678.965                                                          | 103,6                                                                       |
|                                       | Molise             | 9                | 53.133                   | 21.569                | 21.275                                               | 2.229.233                                                          | 104,8                                                                       |
|                                       | Piemonte           | 409              | 1.176.957                | 522.153               | 514.495                                              | 50.545.331                                                         | 98,2                                                                        |
|                                       | Puglia             | 47               | 1.651.551                | 613.329               | 606.956                                              | 59.665.721                                                         | 98,3                                                                        |
|                                       | Sicilia            | 5                | 50.288                   | 19.876                | 19.660                                               | 1.873.563                                                          | 95,3                                                                        |
|                                       | Toscana            | 164              | 2.822.005                | 1.199.494             | 1.169.052                                            | 115.461.957                                                        | 98,8                                                                        |
|                                       | T.A Adige          | 98               | 368.171                  | 157.864               | 155.634                                              | 14.681.813                                                         | 94,3                                                                        |
|                                       | Umbria             | 18               | 57.418                   | 24.566                | 24.023                                               | 2.497.924                                                          | 104,0                                                                       |
|                                       | Valle<br>d'Aosta   | 74               | 126.806                  | 59.370                | 58.551                                               | 4.970.291                                                          | 84,9                                                                        |
|                                       | Veneto             | 327              | 2.693.136                | 1.084.477             | 1.064.666                                            | 119.057.422                                                        | 111,8                                                                       |
| <b>TOTALE ZONA 3</b>                  |                    | <b>2.881</b>     | <b>23.930.880</b>        | <b>10.238.652</b>     | <b>10.021.426</b>                                    | <b>986.262.869</b>                                                 | <b>98,4</b>                                                                 |
| <b>TOTALE ZONA 1,2,3</b>              |                    | <b>5.789</b>     | <b>47.026.097</b>        | <b>19.367.706</b>     | <b>18.948.771</b>                                    | <b>1.871.913.222</b>                                               | <b>98,8</b>                                                                 |

\*il comune di Roma è stato classificato dalla Protezione civile zona 2 per i municipi IV,V,VI,VII,VIII,IX e zona 3 per i municipi I-III; X-XV.

Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

TABELLA 2

|                                    |                |               | Edifici e complessi di edifici (totale)* | Edifici utilizzati             |                             |                            |                                                                                                               | Edifici ad uso residenziale con un interno |           |                                         |
|------------------------------------|----------------|---------------|------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|
| Classificaz.2015 Protezione Civile | Regione        | Numero comuni |                                          | Edifici e complessi di edifici | Edifici ad uso residenziale |                            | Edifici e complessi di edifici ad uso non residenziale (produttivo, commerciale, direzionale/terziario ecc..) |                                            |           |                                         |
|                                    |                |               |                                          |                                | numero                      | % sul totale ed.utilizzati | numero                                                                                                        | % sul totale ed.utilizzati                 | numero    | % sul totale edifici a uso residenziale |
| 1                                  | Abruzzo        | 91            | 123.225                                  | 111.966                        | 96.458                      | 86,1                       | 15.508                                                                                                        | 13,9                                       | 62.563    | 64,9                                    |
|                                    | Basilicata     | 45            | 68.593                                   | 64.625                         | 58.984                      | 91,3                       | 5.641                                                                                                         | 8,7                                        | 33.499    | 56,8                                    |
|                                    | Calabria       | 261           | 466.278                                  | 416.295                        | 370.840                     | 89,1                       | 45.455                                                                                                        | 10,9                                       | 219.398   | 59,2                                    |
|                                    | Campania       | 129           | 168.213                                  | 154.311                        | 140.247                     | 90,9                       | 14.064                                                                                                        | 9,1                                        | 91.244    | 65,1                                    |
|                                    | Emilia-Romagna | -             | -                                        | -                              | -                           | -                          | -                                                                                                             | -                                          | -         | -                                       |
|                                    | F.V.Giulia     | 32            | 37.617                                   | 36.342                         | 33.233                      | 91,4                       | 3.109                                                                                                         | 8,6                                        | 24.244    | 73,0                                    |
|                                    | Lazio          | 43            | 67.020                                   | 60.490                         | 54.527                      | 90,1                       | 5.963                                                                                                         | 9,9                                        | 36.128    | 66,3                                    |
|                                    | Lombardia      | -             | -                                        | -                              | -                           | -                          | -                                                                                                             | -                                          | -         | -                                       |
|                                    | Marche         | 6             | 5.722                                    | 5.351                          | 4.658                       | 87,0                       | 693                                                                                                           | 13,0                                       | 3.587     | 77,0                                    |
|                                    | Molise         | 43            | 36.216                                   | 32.093                         | 28.557                      | 89,0                       | 3.536                                                                                                         | 11,0                                       | 19.174    | 67,1                                    |
|                                    | Puglia         | 10            | 15.395                                   | 14.604                         | 13.151                      | 90,1                       | 1.453                                                                                                         | 9,9                                        | 8.120     | 61,7                                    |
|                                    | Sicilia        | 27            | 99.805                                   | 90.666                         | 80.237                      | 88,5                       | 10.429                                                                                                        | 11,5                                       | 43.663    | 54,4                                    |
|                                    | Toscana        | -             | -                                        | -                              | -                           | -                          | -                                                                                                             | -                                          | -         | -                                       |
|                                    | Umbria         | 18            | 43.599                                   | 40.562                         | 33.903                      | 83,6                       | 6.659                                                                                                         | 16,4                                       | 17.145    | 50,6                                    |
|                                    | Veneto         | -             | -                                        | -                              | -                           | -                          | -                                                                                                             | -                                          | -         | -                                       |
| TOTALE ZONA 1                      |                | 705           | 1.131.683                                | 1.027.305                      | 914.795                     | 89,0                       | 112.510                                                                                                       | 11,0                                       | 558.765   | 61,1                                    |
| 2                                  | Abruzzo        | 158           | 171.492                                  | 150.404                        | 134.718                     | 89,6                       | 15.686                                                                                                        | 10,4                                       | 81.526    | 60,5                                    |
|                                    | Basilicata     | 81            | 105.983                                  | 99.340                         | 90.712                      | 91,3                       | 8.628                                                                                                         | 8,7                                        | 50.801    | 56,0                                    |
|                                    | Calabria       | 148           | 284.244                                  | 264.429                        | 239.007                     | 90,4                       | 25.422                                                                                                        | 9,6                                        | 120.236   | 50,3                                    |
|                                    | Campania       | 359           | 759.105                                  | 715.877                        | 643.090                     | 89,8                       | 72.787                                                                                                        | 10,2                                       | 271.110   | 42,2                                    |
|                                    | Emilia-Romagna | 111           | 333.879                                  | 322.947                        | 272.740                     | 84,5                       | 50.207                                                                                                        | 15,5                                       | 117.292   | 43,0                                    |
|                                    | F.V.Giulia     | 107           | 175.379                                  | 168.539                        | 150.990                     | 89,6                       | 17.549                                                                                                        | 10,4                                       | 95.970    | 63,6                                    |
|                                    | Lazio**        | 259           | 542.046                                  | 516.065                        | 453.514                     | 87,9                       | 62.551                                                                                                        | 12,1                                       | 207.954   | 45,9                                    |
|                                    | Lombardia      | 57            | 107.414                                  | 104.151                        | 92.452                      | 88,8                       | 11.699                                                                                                        | 11,2                                       | 35.073    | 37,9                                    |
|                                    | Marche         | 218           | 344.823                                  | 328.142                        | 291.166                     | 88,7                       | 36.976                                                                                                        | 11,3                                       | 127.420   | 43,8                                    |
|                                    | Molise         | 84            | 81.886                                   | 75.033                         | 68.237                      | 90,9                       | 6.796                                                                                                         | 9,1                                        | 45.969    | 67,4                                    |
|                                    | Puglia         | 58            | 155.230                                  | 149.571                        | 135.598                     | 90,7                       | 13.973                                                                                                        | 9,3                                        | 63.238    | 46,6                                    |
|                                    | Sicilia        | 329           | 1.453.778                                | 1.345.258                      | 1.206.719                   | 89,7                       | 138.539                                                                                                       | 10,3                                       | 715.527   | 59,3                                    |
|                                    | Toscana        | 91            | 204.240                                  | 196.989                        | 175.396                     | 89,0                       | 21.593                                                                                                        | 11,0                                       | 96.911    | 55,3                                    |
|                                    | Umbria         | 56            | 176.336                                  | 168.980                        | 149.400                     | 88,4                       | 19.580                                                                                                        | 11,6                                       | 73.236    | 49,0                                    |
|                                    | Veneto         | 87            | 174.787                                  | 167.495                        | 153.056                     | 91,4                       | 14.439                                                                                                        | 8,6                                        | 92.704    | 60,6                                    |
| TOTALE ZONA 2                      |                | 2.203         | 5.070.622                                | 4.773.220                      | 4.256.795                   | 89,2                       | 516.425                                                                                                       | 10,8                                       | 2.194.967 | 51,6                                    |
| 3                                  | Abruzzo        | 56            | 139.550                                  | 131.269                        | 117.317                     | 89,4                       | 13.952                                                                                                        | 10,6                                       | 49.215    | 42,0                                    |
|                                    | Basilicata     | 5             | 12.678                                   | 11.977                         | 10.339                      | 86,3                       | 1.638                                                                                                         | 13,7                                       | 4.311     | 41,7                                    |
|                                    | Campania       | 62            | 125.875                                  | 120.147                        | 108.971                     | 90,7                       | 11.176                                                                                                        | 9,3                                        | 48.493    | 44,5                                    |
|                                    | Emilia-Romagna | 207           | 597.790                                  | 577.858                        | 503.940                     | 87,2                       | 73.918                                                                                                        | 12,8                                       | 218.366   | 43,3                                    |
|                                    | F.V.Giulia     | 77            | 140.124                                  | 135.517                        | 122.140                     | 90,1                       | 13.377                                                                                                        | 9,9                                        | 72.306    | 59,2                                    |
|                                    | Lazio**        | 76            | 345.613                                  | 335.122                        | 293.169                     | 87,5                       | 41.953                                                                                                        | 12,5                                       | 112.919   | 38,5                                    |
|                                    | Liguria        | 208           | 282.090                                  | 266.641                        | 235.447                     | -                          | 31.194                                                                                                        | -                                          | 99.108    | -                                       |
|                                    | Lombardia      | 1.027         | 1.104.897                                | 1.065.117                      | 921.892                     | 86,6                       | 143.225                                                                                                       | 13,4                                       | 380.512   | 41,3                                    |
|                                    | Marche         | 12            | 18.258                                   | 17.678                         | 15.800                      | 89,4                       | 1.878                                                                                                         | 10,6                                       | 5.746     | 36,4                                    |
|                                    | Molise         | 9             | 12.516                                   | 11.880                         | 10.520                      | 88,6                       | 1.360                                                                                                         | 11,4                                       | 5.652     | 53,7                                    |
|                                    | Piemonte       | 409           | 406.575                                  | 385.063                        | 342.864                     | -                          | 42.199                                                                                                        | -                                          | 200.586   | -                                       |
|                                    | Puglia         | 47            | 253.977                                  | 243.146                        | 220.530                     | 90,7                       | 22.616                                                                                                        | 9,3                                        | 102.253   | 46,4                                    |
|                                    | Sicilia        | 5             | 30.649                                   | 28.627                         | 26.791                      | 93,6                       | 1.836                                                                                                         | 6,4                                        | 18.080    | 67,5                                    |
|                                    | Toscana        | 164           | 630.275                                  | 613.187                        | 511.391                     | 83,4                       | 101.796                                                                                                       | 16,6                                       | 233.330   | 45,6                                    |
|                                    | T.A. Adige     | 98            | 93.169                                   | 89.218                         | 79.818                      | -                          | 9.400                                                                                                         | -                                          | 31.776    | -                                       |
|                                    | Umbria         | 18            | 19.048                                   | 18.389                         | 16.636                      | 90,5                       | 1.753                                                                                                         | 9,5                                        | 8.684     | 52,2                                    |
|                                    | Valle d'Aosta  | 74            | 58.978                                   | 51.352                         | 43.220                      | -                          | 8.132                                                                                                         | -                                          | 17.330    | -                                       |
|                                    | Veneto         | 327           | 655.471                                  | 631.247                        | 564.859                     | 89,5                       | 66.388                                                                                                        | 10,5                                       | 282.198   | 50,0                                    |
| TOTALE ZONA 3                      |                | 2.881         | 4.927.533                                | 4.733.435                      | 4.145.644                   | 87,6                       | 587.791                                                                                                       | 12,4                                       | 1.890.865 | 45,6                                    |
| TOTALE ZONA 1,2                    |                | 2.908         | 6.202.305                                | 5.800.525                      | 5.171.590                   | 89,2                       | 628.935                                                                                                       | 10,8                                       | 2.753.732 | 53,2                                    |
| TOTALE ZONA 1,2,3                  |                | 5.789         | 11.129.838                               | 10.533.960                     | 9.317.234                   | 88,4                       | 1.216.726                                                                                                     | 11,6                                       | 4.644.597 | 49,8                                    |

\*il totale si riferisce agli edifici e complessi di edifici "utilizzati" e "inutilizzati" (perché in costruzione, ricostruzione, consolidamento o perché cadente, in rovina, in demolizione, ecc.).

\*\* il comune di Roma è stato classificato dalla Protezione civile zona 2 per i municipi IV,V,VI,VII,VIII,X e zona 3 per i municipi I-III; X-XV.

Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

TABELLA 3

| Classificaz.2015<br>Protezione Civile | Regione            | Numero<br>comuni | Edifici ad uso<br>residenziale | Edifici ad uso residenziale<br>in muratura portante |                                               | Edifici ad uso residenziale<br>in calcestruzzo armato |                                               | Edifici ad uso residenziale<br>in altro materiale (acciaio,<br>legno, ecc.) |                                               | Edifici ad uso residenziale<br>costruiti fino al 1980 |                                               | Edifici ad uso residenziale<br>costruiti dal 1981 |                                               |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                       |                    |                  | numero                         | numero                                              | % sul totale<br>edifici a uso<br>residenziale | numero                                                | % sul totale<br>edifici a uso<br>residenziale | numero                                                                      | % sul totale<br>edifici a uso<br>residenziale | numero                                                | % sul totale<br>edifici a uso<br>residenziale | numero                                            | % sul totale<br>edifici a uso<br>residenziale |
| 1                                     | Abruzzo            | 91               | 96.458                         | 64.308                                              | 66,7                                          | 23.976                                                | 24,9                                          | 8.174                                                                       | 8,5                                           | 79.028                                                | 81,9                                          | 17.430                                            | 18,1                                          |
|                                       | Basilicata         | 45               | 58.984                         | 31.529                                              | 53,5                                          | 19.199                                                | 32,5                                          | 8.256                                                                       | 14,0                                          | 36.474                                                | 61,8                                          | 22.510                                            | 38,2                                          |
|                                       | Calabria           | 261              | 370.840                        | 189.796                                             | 51,2                                          | 137.064                                               | 37,0                                          | 43.980                                                                      | 11,9                                          | 280.385                                               | 75,6                                          | 90.455                                            | 24,4                                          |
|                                       | Campania           | 129              | 140.247                        | 85.751                                              | 61,1                                          | 42.345                                                | 30,2                                          | 12.151                                                                      | 8,7                                           | 84.544                                                | 60,3                                          | 55.703                                            | 39,7                                          |
|                                       | Emilia-<br>Romagna |                  |                                |                                                     |                                               |                                                       |                                               |                                                                             |                                               |                                                       |                                               |                                                   |                                               |
|                                       | F.V.Giulia         | 32               | 33.233                         | 10.107                                              | 30,4                                          | 11.714                                                | 35,2                                          | 11.412                                                                      | 34,3                                          | 22.502                                                | 67,7                                          | 10.731                                            | 32,3                                          |
|                                       | Lazio              | 43               | 54.527                         | 43.383                                              | 79,6                                          | 6.902                                                 | 12,7                                          | 4.242                                                                       | 7,8                                           | 46.491                                                | 85,3                                          | 8.036                                             | 14,7                                          |
|                                       | Lombardia          |                  |                                |                                                     |                                               |                                                       |                                               |                                                                             |                                               |                                                       |                                               |                                                   |                                               |
|                                       | Marche             | 6                | 4.658                          | 3.640                                               | 78,1                                          | 687                                                   | 14,7                                          | 331                                                                         | 7,1                                           | 3.703                                                 | 79,5                                          | 955                                               | 20,5                                          |
|                                       | Molise             | 43               | 28.557                         | 20.514                                              | 71,8                                          | 6.290                                                 | 22,0                                          | 1.753                                                                       | 6,1                                           | 23.003                                                | 80,6                                          | 5.554                                             | 19,4                                          |
|                                       | Puglia             | 10               | 13.151                         | 9.733                                               | 74,0                                          | 2.603                                                 | 19,8                                          | 815                                                                         | 6,2                                           | 10.652                                                | 81,0                                          | 2.499                                             | 19,0                                          |
|                                       | Sicilia            | 27               | 80.237                         | 27.523                                              | 34,3                                          | 46.609                                                | 58,1                                          | 6.105                                                                       | 7,6                                           | 55.022                                                | 68,6                                          | 25.215                                            | 31,4                                          |
|                                       | Toscana            |                  |                                |                                                     |                                               |                                                       |                                               |                                                                             |                                               |                                                       |                                               |                                                   |                                               |
|                                       | Umbria             | 18               | 33.903                         | 21.780                                              | 64,2                                          | 6.242                                                 | 18,4                                          | 5.881                                                                       | 17,3                                          | 25.175                                                | 74,3                                          | 8.728                                             | 25,7                                          |
|                                       | Veneto             |                  |                                |                                                     |                                               |                                                       |                                               |                                                                             |                                               |                                                       |                                               |                                                   |                                               |
| <b>TOTALE ZONA 1</b>                  |                    | <b>705</b>       | <b>914.795</b>                 | <b>508.064</b>                                      | <b>55,5</b>                                   | <b>303.631</b>                                        | <b>33,2</b>                                   | <b>103.100</b>                                                              | <b>11,3</b>                                   | <b>666.979</b>                                        | <b>72,9</b>                                   | <b>247.816</b>                                    | <b>27,1</b>                                   |
| 2                                     | Abruzzo            | 158              | 134.718                        | 91.438                                              | 67,9                                          | 30.149                                                | 22,4                                          | 13.131                                                                      | 9,7                                           | 106.560                                               | 79,1                                          | 28.158                                            | 20,9                                          |
|                                       | Basilicata         | 81               | 90.712                         | 62.293                                              | 68,7                                          | 18.216                                                | 20,1                                          | 10.203                                                                      | 11,2                                          | 70.869                                                | 78,1                                          | 19.843                                            | 21,9                                          |
|                                       | Calabria           | 148              | 239.007                        | 128.624                                             | 53,8                                          | 87.922                                                | 36,8                                          | 22.461                                                                      | 9,4                                           | 176.857                                               | 74,0                                          | 62.150                                            | 26,0                                          |
|                                       | Campania           | 359              | 643.090                        | 326.609                                             | 50,8                                          | 243.427                                               | 37,9                                          | 73.054                                                                      | 11,4                                          | 448.351                                               | 69,7                                          | 194.739                                           | 30,3                                          |
|                                       | Emilia-<br>Romagna | 111              | 272.740                        | 155.116                                             | 56,9                                          | 80.914                                                | 29,7                                          | 36.710                                                                      | 13,5                                          | 208.107                                               | 76,3                                          | 64.633                                            | 23,7                                          |
|                                       | F.V.Giulia         | 107              | 150.990                        | 76.840                                              | 50,9                                          | 39.786                                                | 26,4                                          | 34.364                                                                      | 22,8                                          | 113.345                                               | 75,1                                          | 37.645                                            | 24,9                                          |
|                                       | Lazio*             | 259              | 453.514                        | 263.277                                             | 58,1                                          | 139.133                                               | 30,7                                          | 51.104                                                                      | 11,3                                          | 322.036                                               | 71,0                                          | 131.478                                           | 29,0                                          |
|                                       | Lombardia          | 57               | 92.452                         | 39.022                                              | 42,2                                          | 31.324                                                | 33,9                                          | 22.106                                                                      | 23,9                                          | 68.826                                                | 74,4                                          | 23.626                                            | 25,6                                          |
|                                       | Marche             | 218              | 291.166                        | 155.604                                             | 53,4                                          | 102.768                                               | 35,3                                          | 32.794                                                                      | 11,3                                          | 227.240                                               | 78,0                                          | 63.926                                            | 22,0                                          |
|                                       | Molise             | 84               | 68.237                         | 49.714                                              | 72,9                                          | 13.234                                                | 19,4                                          | 5.289                                                                       | 7,8                                           | 57.254                                                | 83,9                                          | 10.983                                            | 16,1                                          |
|                                       | Puglia             | 58               | 135.598                        | 85.415                                              | 63,0                                          | 39.703                                                | 29,3                                          | 10.480                                                                      | 7,7                                           | 107.295                                               | 79,1                                          | 28.303                                            | 20,9                                          |
|                                       | Sicilia            | 329              | 1.206.719                      | 572.496                                             | 47,4                                          | 501.182                                               | 41,5                                          | 133.041                                                                     | 11,0                                          | 878.685                                               | 72,8                                          | 328.034                                           | 27,2                                          |
|                                       | Toscana            | 91               | 175.396                        | 125.167                                             | 71,4                                          | 33.605                                                | 19,2                                          | 16.624                                                                      | 9,5                                           | 147.826                                               | 84,3                                          | 27.570                                            | 15,7                                          |
|                                       | Umbria             | 56               | 149.400                        | 96.480                                              | 64,6                                          | 33.903                                                | 22,7                                          | 19.017                                                                      | 12,7                                          | 108.557                                               | 72,7                                          | 40.843                                            | 27,3                                          |
|                                       | Veneto             | 87               | 153.056                        | 90.048                                              | 58,8                                          | 36.242                                                | 23,7                                          | 26.766                                                                      | 17,5                                          | 115.277                                               | 75,3                                          | 37.779                                            | 24,7                                          |
| <b>TOTALE ZONA 2</b>                  |                    | <b>2.203</b>     | <b>4.256.795</b>               | <b>2.318.143</b>                                    | <b>54,5</b>                                   | <b>1.431.508</b>                                      | <b>33,6</b>                                   | <b>507.144</b>                                                              | <b>11,9</b>                                   | <b>3.157.085</b>                                      | <b>74,2</b>                                   | <b>1.099.710</b>                                  | <b>25,8</b>                                   |
| 3                                     | Abruzzo            | 56               | 117.317                        | 64.175                                              | 54,7                                          | 40.256                                                | 34,3                                          | 12.886                                                                      | 11,0                                          | 82.925                                                | 70,7                                          | 34.392                                            | 29,3                                          |
|                                       | Basilicata         | 5                | 10.339                         | 5.764                                               | 55,8                                          | 3.738                                                 | 36,2                                          | 837                                                                         | 8,1                                           | 7.676                                                 | 74,2                                          | 2.663                                             | 25,8                                          |
|                                       | Campania           | 62               | 108.971                        | 52.617                                              | 48,3                                          | 39.346                                                | 36,1                                          | 17.008                                                                      | 15,6                                          | 77.364                                                | 71,0                                          | 31.607                                            | 29,0                                          |
|                                       | Emilia-<br>Romagna | 207              | 503.940                        | 347.904                                             | 69,0                                          | 93.922                                                | 18,6                                          | 62.114                                                                      | 12,3                                          | 383.981                                               | 76,2                                          | 119.959                                           | 23,8                                          |
|                                       | F.V.Giulia         | 77               | 122.140                        | 67.409                                              | 55,2                                          | 21.928                                                | 18,0                                          | 32.803                                                                      | 26,9                                          | 91.108                                                | 74,6                                          | 31.032                                            | 25,4                                          |
|                                       | Lazio*             | 76               | 293.169                        | 137.942                                             | 47,1                                          | 109.132                                               | 37,2                                          | 46.095                                                                      | 15,7                                          | 196.878                                               | 67,2                                          | 96.291                                            | 32,8                                          |
|                                       | Liguria            | 208              | 235.447                        | 137.565                                             | 58,4                                          | 70.337                                                | 29,9                                          | 27.545                                                                      | 11,7                                          | 203.868                                               | 86,6                                          | 31.579                                            | 13,4                                          |
|                                       | Lombardia          | 1.027            | 921.892                        | 460.642                                             | 50,0                                          | 317.442                                               | 34,4                                          | 143.808                                                                     | 15,6                                          | 666.575                                               | 72,3                                          | 255.317                                           | 27,7                                          |
|                                       | Marche             | 12               | 15.800                         | 6.391                                               | 40,4                                          | 7.897                                                 | 50,0                                          | 1.512                                                                       | 9,6                                           | 11.879                                                | 75,2                                          | 3.921                                             | 24,8                                          |
|                                       | Molise             | 9                | 10.520                         | 6.273                                               | 59,6                                          | 3.253                                                 | 30,9                                          | 994                                                                         | 9,4                                           | 7.554                                                 | 71,8                                          | 2.966                                             | 28,2                                          |
|                                       | Piemonte           | 409              | 342.864                        | 203.433                                             | 59,3                                          | 93.667                                                | 27,3                                          | 45.764                                                                      | 13,3                                          | 280.329                                               | 81,8                                          | 62.535                                            | 18,2                                          |
|                                       | Puglia             | 47               | 220.530                        | 91.623                                              | 41,5                                          | 107.585                                               | 48,8                                          | 21.322                                                                      | 9,7                                           | 157.923                                               | 71,6                                          | 62.607                                            | 28,4                                          |
|                                       | Sicilia            | 5                | 26.791                         | 22.397                                              | 83,6                                          | 1.732                                                 | 6,5                                           | 2.662                                                                       | 9,9                                           | 21.004                                                | 78,4                                          | 5.787                                             | 21,6                                          |
|                                       | Toscana            | 164              | 511.391                        | 357.753                                             | 70,0                                          | 113.912                                               | 22,3                                          | 39.726                                                                      | 7,8                                           | 417.856                                               | 81,7                                          | 93.535                                            | 18,3                                          |
|                                       | T.A Adige          | 98               | 79.818                         | 45.761                                              | 57,3                                          | 18.205                                                | 22,8                                          | 15.852                                                                      | 19,9                                          | 60.824                                                | 76,2                                          | 18.994                                            | 23,8                                          |
|                                       | Umbria             | 18               | 16.636                         | 13.091                                              | 78,7                                          | 2.209                                                 | 13,3                                          | 1.336                                                                       | 8,0                                           | 13.435                                                | 80,8                                          | 3.201                                             | 19,2                                          |
|                                       | Valle<br>d'Aosta   | 74               | 43.220                         | 23.561                                              | 54,5                                          | 9.277                                                 | 21,5                                          | 10.382                                                                      | 24,0                                          | 30.591                                                | 70,8                                          | 12.629                                            | 29,2                                          |
|                                       | Veneto             | 327              | 564.859                        | 331.529                                             | 58,7                                          | 124.020                                               | 22,0                                          | 109.310                                                                     | 19,4                                          | 395.599                                               | 70,0                                          | 169.260                                           | 30,0                                          |
| <b>TOTALE ZONA 3</b>                  |                    | <b>2.881</b>     | <b>4.145.644</b>               | <b>2.375.830</b>                                    | <b>57,3</b>                                   | <b>1.177.858</b>                                      | <b>28,4</b>                                   | <b>591.956</b>                                                              | <b>14,3</b>                                   | <b>3.107.369</b>                                      | <b>75,0</b>                                   | <b>1.038.275</b>                                  | <b>25,0</b>                                   |
| <b>TOTALE ZONA 1,2</b>                |                    | <b>2.908</b>     | <b>5.171.590</b>               | <b>2.826.207</b>                                    | <b>54,6</b>                                   | <b>1.735.139</b>                                      | <b>33,6</b>                                   | <b>610.244</b>                                                              | <b>11,8</b>                                   | <b>3.824.064</b>                                      | <b>73,9</b>                                   | <b>1.347.526</b>                                  | <b>26,1</b>                                   |
| <b>TOTALE ZONA 1,2,3</b>              |                    | <b>5.789</b>     | <b>9.317.234</b>               | <b>5.202.037</b>                                    | <b>55,8</b>                                   | <b>2.912.997</b>                                      | <b>31,3</b>                                   | <b>1.202.200</b>                                                            | <b>12,9</b>                                   | <b>6.931.433</b>                                      | <b>74,4</b>                                   | <b>2.385.801</b>                                  | <b>25,6</b>                                   |

\*il comune di Roma è stato classificato dalla Protezione civile zona 2 per i municipi IV,V,VI,VII,VIII,IX e zona 3 per i municipi I-III; X-XV.

Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

### Box – Nel Def la mancata ripresa degli investimenti pubblici nel 2016 e primo segno positivo spostato al 2017

*Il Documento di Economia e Finanza 2017, approvato dal Consiglio dei Ministri dell'11 aprile u.s., conferma l'obiettivo di consolidare la ripresa dell'economia del Paese anche attraverso il rilancio degli investimenti pubblici, in linea con quanto delineato con le ultime due manovre di finanza pubblica, che hanno offerto un'importante iniezione di risorse per nuove infrastrutture (+9,2% nel 2016 e +23,4% nel 2017), previsto il definitivo superamento del Patto di stabilità interno e tracciato una strategia pluriennale di sostegno agli investimenti.*

*Questa impostazione trova parziale conferma nella stima fornita nel DEF della spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti fissi lordi (aggregato costituito per la maggior parte da opere pubbliche), che indica un **primo segnale positivo a partire dall'anno in corso** (+990 milioni di euro, pari a +2,8% rispetto al 2016) e un **rafforzamento della crescita nel 2018** (+6,5% nel 2018 e +1,3% nel 2019).*

*Deludenti risultano invece i risultati raggiunti nel corso del 2016, anno in cui le misure adottate dal Governo e la flessibilità concessa dall'Unione europea per gli investimenti, per circa 4,2 miliardi di euro, avrebbero dovuto consentire un significativo aumento degli investimenti fissi lordi. Il DEF sancisce invece il sostanziale fallimento di questo tentativo, registrando una riduzione degli investimenti fissi lordi pari a circa 1,6 miliardi di euro nel 2016.*

*In altre parole, il DEF conferma la strategia di rilancio infrastrutturale perseguita dagli ultimi due Governi - dallo Sblocca Italia in poi - , prevedendo tuttavia che i principali effetti delle decisioni assunte negli ultimi anni si concretizzino – finalmente e anche con un po' di ottimismo - nel 2017, per poi acquisire maggiore vigore nel 2018.*

*L'esperienza degli ultimi due anni, con previsioni fortemente riviste a ribasso, sottolinea tuttavia la necessità di un'azione incisiva per fare ripartire gli investimenti e superare le incrostazioni del passato in modo da consentire agli enti di cogliere le opportunità offerte dalle misure adottate. Sarà necessario uno sforzo a tutti i livelli, nella consapevolezza che le criticità e i ritardi non si concentrano solo nella fase di affidamento o di realizzazione dei lavori ma ben spesso nelle fasi precedenti alla gara d'appalto.*

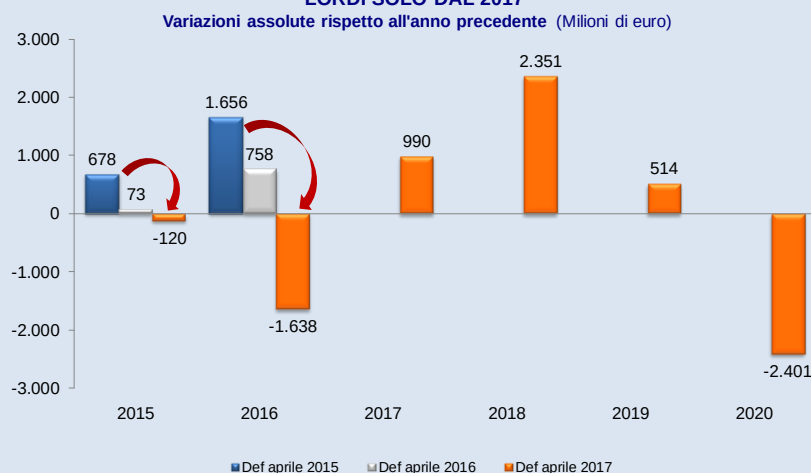
*Complessivamente, a fronte di un aumento di 3,9 miliardi di euro degli investimenti fissi lordi (+11,0%) nel prossimo triennio, il Def prevede un ulteriore aumento della **spesa corrente** al netto degli interessi di 27,8 miliardi di euro, pari a +3,9%.*

- Nel 2016, secondo i dati di consuntivo diffusi dall'Istat, la spesa per investimenti fissi lordi della Pubblica Amministrazione<sup>19</sup> (aggregato costituito per la maggior parte da opere pubbliche) si riduce ulteriormente del 4,5% in valori correnti rispetto all'anno precedente, confermando il trend negativo degli anni precedenti.

*Anche il 2015, infatti, che nei precedenti documenti di economia e finanza era stato indicato come l'anno di un'importante inversione di segno, registra una variazione negativa, seppur di lieve entità, dello 0,3%. Pertanto, ogni anno, continuano ad essere disattese le previsioni del Governo in merito alla ripresa degli investimenti pubblici a causa delle difficoltà di realizzare le misure messe in campo per il loro rilancio.*

<sup>19</sup> 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.

### AUMENTO DELLA SPESA PUBBLICA PER INVESTIMENTI FISSI LORDI SOLO DAL 2017



- Per l'anno in corso, il Documento di Economia e Finanza di aprile 2017 prevede un primo segno positivo nella spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti fissi lordi del 2,8% in valori correnti su base annua.

Anche per il biennio successivo il trend è positivo: +6,5% nel 2018 e +1,3% nel 2019. Per il 2020 la previsione è di un'interruzione della dinamica positiva con una flessione degli investimenti del 6,2%.

In valori assoluti (euro) gli aumenti previsti, rispetto all'anno precedente, sono di:

- +990 milioni nel 2017;
- +2.351 milioni nel 2018;
- +514 milioni nel 2019;
- 2.401 milioni nel 2020.

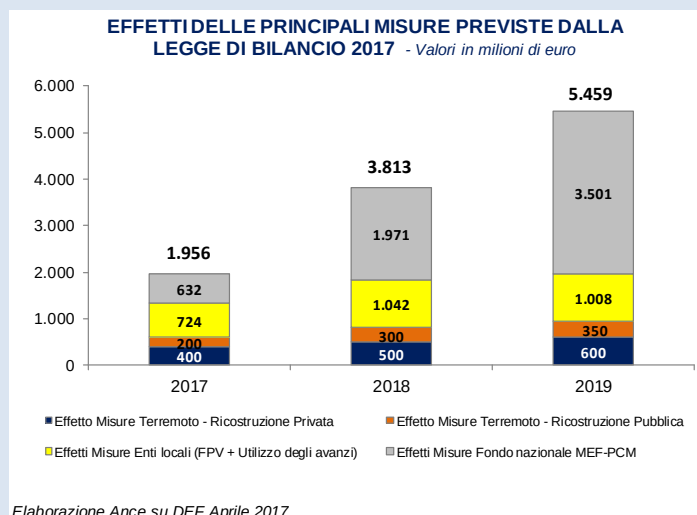
#### SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER INVESTIMENTI FISSI LORDI A LEGISLAZIONE VIGENTE - Milioni di euro correnti

|                                                                    | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Totale investimenti fissi lordi                                    | 35.048 | 36.038 | 38.389 | 38.903 | 36.502 |
| variazione assoluta rispetto all'anno precedente (milioni di euro) | -1.638 | 990    | 2.351  | 514    | -2.401 |
| var.% rispetto all'anno precedente in valore                       | -4,5   | 2,8    | 6,5    | 1,3    | -6,2   |

Elaborazione Ance su dati Istat e Def aprile 2017

Per l'anno 2017, in particolare, l'aumento della spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti fissi lordi (+990 milioni di euro, pari a +2,8% rispetto al 2016) tiene conto delle **misure contenute nella Legge di Bilancio 2017** finalizzate al rilancio degli investimenti infrastrutturali oltre che al rafforzamento degli incentivi fiscali esistenti, con particolare attenzione agli interventi di messa in sicurezza sismica e di efficientamento energetico.

Queste misure riguardano in particolare l'utilizzo del Fondo nazionale per gli investimenti strategici, la ricostruzione post-terremoto nel Centro Italia e il rilancio degli investimenti locali, i cui effetti sono stimati dal DEF in 1.956 milioni di euro nel 2017, 3.813 milioni di euro nel 2018 e 5.459 milioni di euro nel 2019.



Alla luce di quanto sopra, la rapida attuazione di tali misure, adottate a fine 2016, risulta determinante per conseguire l'aumento degli investimenti fissi lordi previsti nel DEF nei prossimi anni.

L'esperienza degli ultimi due anni, con previsioni fortemente riviste a ribasso, evidenzia inoltre la necessità di un'azione incisiva per fare ripartire gli investimenti e superare

le incrostazioni del passato in modo da consentire agli enti di cogliere le opportunità offerte dalle misure adottate. Sarà necessario uno sforzo a tutti i livelli, nella consapevolezza che le criticità e i ritardi non si concentrano solo nella fase di affidamento o di realizzazione dei lavori ma ben spesso nelle fasi precedenti alla gara d'appalto.

Come evidenziato nel DEF, infatti, se *“il Governo ritiene prioritario proseguire nell'azione di rilancio degli investimenti pubblici [...], per conseguire una maggiore efficienza e razionalizzazione della spesa per investimenti occorre riattivare un corretto percorso di programmazione e valutazione delle opere, fornendo certezze procedurali e finanziarie indispensabili all'attività di investimento”*.

Al di là degli strumenti prospettati nel DEF<sup>20</sup>, tale azione appare strategica alla luce dei deludenti risultati raggiunti nel corso del 2016, anno in cui le misure adottate dal Governo a fine 2015 e la flessibilità concessa dall'Unione europea per gli investimenti - per circa 4,2 miliardi di euro - avrebbero dovuto consentire un significativo aumento degli investimenti fissi lordi. Il DEF sancisce infatti il sostanziale fallimento di questo tentativo, registrando una riduzione degli investimenti fissi lordi pari a circa 1,6 miliardi di euro nel 2016. Su tale risultato ha influito certamente il calo significativo degli investimenti degli enti locali.

Particolarmente emblematico appare il caso della clausola europea per gli investimenti, richiesta dall'Italia per un importo pari a circa 5 miliardi di euro (0,3% del PIL) nella nota di aggiornamento del DEF di settembre 2015, concessa dall'Europa nella misura di 4,2 miliardi di euro a luglio 2016 e ora quantificata dal DEF di aprile 2017 in 3,5 miliardi di euro, attraverso un'interpretazione sempre più ampia delle regole europee<sup>21</sup>.

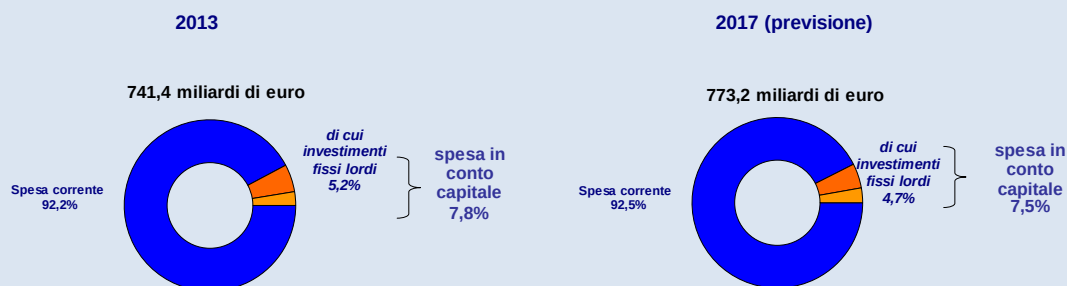
<sup>20</sup> *“A fronte della carenza di capacità di valutazione e progettazione delle stazioni appaltanti e delle Amministrazioni che programmano e finanziano la realizzazione di opere pubbliche, il Governo intende costituire organismi che a livello centrale svolgano attività di supporto tecnico e valutativo alle Amministrazioni anche locali”*.

<sup>21</sup> Come indicato nel DEF, l'importo si riduce addirittura a 2,5 miliardi di euro escludendo le spese sostenute con risorse nazionali spese al di fuori dei programmi europei - mentre la clausola dovrebbe considerare solo spese effettuate nell'ambito dei programmi UE - per chiudere i progetti cofinanziati dal FESR nel periodo 2007/2013.

- L'analisi delle principali componenti della spesa della Pubblica Amministrazione continua ad evidenziare **ulteriori incrementi tendenziali della spesa corrente** al netto degli interessi che, a legislazione vigente, è prevista crescere dell'1,4% nel 2017, dell'1,0% nel 2018 e dell'1,5% nel 2019. Si tratta di un aumento, in termini assoluti, di circa 27,8 miliardi di euro (+3,9%) nell'arco temporale 2016-2019. Nello stesso periodo la crescita degli investimenti fissi lordi si attesta, invece, a circa 3,9 miliardi di euro (+11,0%).
- La dinamica positiva della spesa per investimenti pubblici a partire dal 2017, consentirà di aumentare l'incidenza di tale voce sul totale della spesa pubblica (da 4,7% del 2017 al 4,9% del 2019).

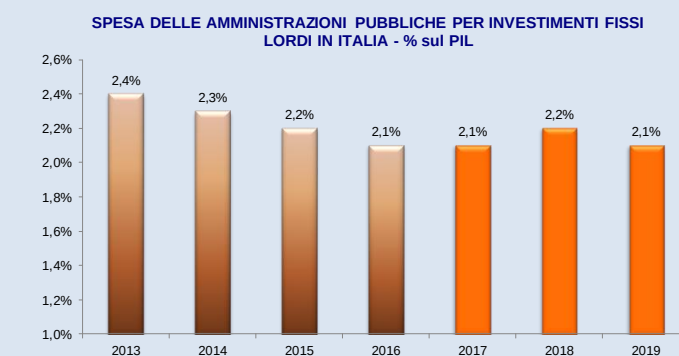


Elaborazione Ance su dati Istat e DEF, aprile 2017

**SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE AL NETTO DEGLI INTERESSI**

Elaborazione Ance su dati Istat e DEF, aprile 2017

- In termini di **incidenza sul Pil, la spesa per investimenti fissi lordi della PA rappresenta, nel 2016, il 2,1%**. Tale rapporto, nel corso degli ultimi anni è andato progressivamente riducendosi (era il 2,9% del 2010). Anche per l'anno in corso, l'incidenza si attesta al 2,1%, mentre è prevista salire al 2,2% nel 2018 e tornare al 2,1% nell'anno successivo.



Elaborazione Ance su dati Istat e Def, aprile 2017





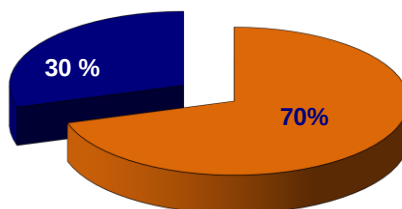
## PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

### I ritardi di pagamento della Pubblica Amministrazione: alcuni miglioramenti ma tempistiche ancora fuori dagli standard europei

Nel 2017, i pagamenti della Pubblica Amministrazione continuano a rappresentare una forte criticità per l'attività delle imprese di costruzioni in Italia. Una criticità che, oltre ad incidere negativamente sul funzionamento dell'economia e a determinare effetti negativi sull'occupazione e sugli investimenti nel settore, rappresenta un **fattore di rischio nella strategia di rilancio delle politiche infrastrutturali perseguita dal Governo**.

Secondo l'indagine realizzata dall'Ance presso le imprese associate a maggio 2017, nel primo semestre 2017, il **70% delle imprese registra ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione**.

**IMPRESE DI COSTRUZIONE CHE DENUNCIANO RITARDI NEI PAGAMENTI DA PARTE DELLA P.A.**  
Composizione %



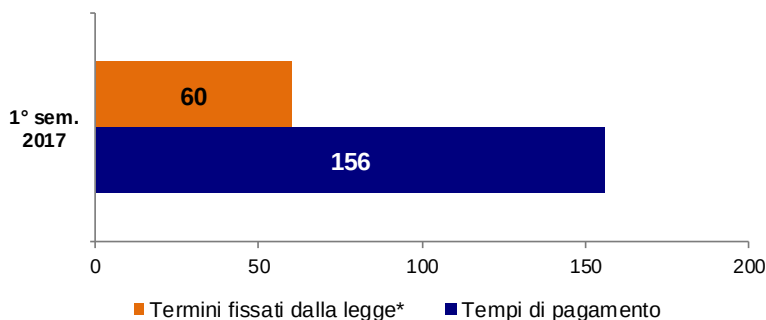
- Imprese di costruzioni con ritardi nei pagamenti
- Imprese di costruzioni senza ritardi nei pagamenti

Fonte Ance - Indagine rapida Maggio 2017

### Minimo storico dal 2010 per i tempi di pagamento nei lavori pubblici ma tempi ancora ben al di sopra dei limiti fissati dall'Europa

Per quanto riguarda i **tempi di pagamento**, in media, le imprese che realizzano lavori pubblici vengono pagate **156 giorni** (5 mesi) dopo l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori, contro i 60 giorni previsti dalla normativa comunitaria.

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

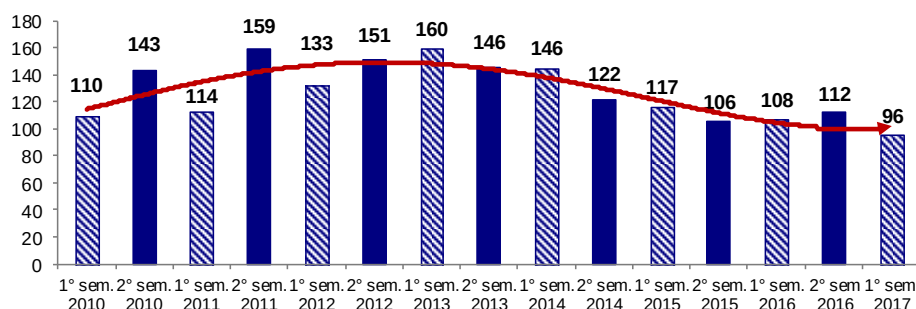


\* Per il 1° semestre 2017, il termine di legge di **60 giorni** riguarda solo i contratti stipulati dopo il 1° gennaio 2013. Per gli altri contratti, permane il termine precedente, fissato in 75 giorni

Fonte: Ance su documenti ufficiali e indagine Ance - Maggio 2017

Nel primo semestre 2017, i tempi di pagamento toccano un **minimo storico dal 2010**: dall'inizio delle rilevazioni dell'Ance (gennaio 2010), infatti, il tempo medio di pagamento della Pubblica Amministrazione non è mai stato così basso. Inoltre, i giorni di ritardo sono diminuiti del 40% rispetto al picco registrato quattro anni fa (da 160 a 96 giorni di ritardo) e del 13% rispetto al valore medio degli ultimi due anni (da 111 a 96 giorni di ritardo).

#### 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 - maggio 2017

Questi miglioramenti sono stati raggiunti anche grazie alle numerose misure adottate dal Governo per contrastare il fenomeno dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione.

Si tratta in particolare delle misure adottate nel biennio 2013-2014 per lo smaltimento dei debiti pregressi e del più recente superamento del Patto di stabilità interno, reso strutturale con l'ultima legge di bilancio.

**I tempi medi di pagamento della Pubblica Amministrazione alle imprese del settore continuano tuttavia a superare ampiamente i limiti fissati dalla direttiva europea sui ritardi di pagamento (2011/07/UE).**

#### *Le cause dei ritardi di pagamento alle imprese nel settore dei lavori pubblici*

Nel settore dei lavori pubblici, le **difficoltà finanziarie 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 70% delle imprese che registrano ritardi lo indica tra le varie cause di ritardo, la percentuale massima dall'inizio delle rilevazioni Ance), alla mancanza di risorse di cassa (il 60%), ma anche a situazioni di dissesto finanziario dell'ente appaltante (20%) e alla perenzione dei fondi (il 16%).

**CAUSE PREVALENTI CHE HANNO DETERMINATO I RITARDI DEI PAGAMENTI DA PARTE DELLA P.A.**

|   |                                                                                           |     |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1 | Trasferimento dei fondi da altre amministrazioni alle stazioni appaltanti                 | 70% |
| 2 | Mancanza di risorse di cassa dell'ente                                                    | 60% |
| 3 | Tempi lunghi di emissione del certificato di pagamento da parte della stazione appaltante | 57% |
| 4 | Tempi lunghi di emissione del mandato di pagamento da parte della stazione appaltante     | 56% |
| 5 | Patto di stabilità interno per Regioni ed Enti locali                                     | 40% |
| 6 | Vischiosità burocratiche all'interno della stazione appaltante                            | 28% |
| 7 | Dissesto finanziario dell'ente locale                                                     | 20% |
| 8 | Contenzioso                                                                               | 17% |
| 9 | Perenzione dei fondi                                                                      | 16% |

La domanda prevede la possibilità di risposta multipla

Fonte: Ance - Indagine rapida Maggio 2017

**L'inefficienza amministrativa nel gestire le procedure di pagamento figura al secondo posto tra le cause di ritardo.** Da questo punto di vista, si osserva un forte aumento delle imprese che denunciano difficoltà legate all'emissione del certificato di pagamento (il 57%) o del mandato di pagamento (il 56%) da parte della stazione appaltante. Inoltre, vengono segnalate difficoltà legate alle "vischiosità burocratiche" all'interno della stazione appaltante (il 28%). Questi dati testimoniano una scarsa attenzione nei confronti della tempistica di pagamento e il permanere di una "cultura" dei ritardi di pagamento nelle Amministrazioni.

Infine, appare opportuno sottolineare che le ultimi indagini realizzate dall'Ance sono state caratterizzate da una forte riduzione del peso del **Patto di stabilità interno** che rappresenta sempre meno un elemento citato dalle Pubbliche Amministrazioni. Appare tuttavia opportuno evidenziare che il problema viene ancora segnalato dal 40% delle imprese, dimostrando che le amministrazioni continuano ad utilizzare l'alibi del Patto di stabilità interno per giustificare i loro mancati pagamenti.

L'indagine conferma nuovamente 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 principalmente per nascondere problemi di liquidità.

Tra le indagini realizzate nel biennio 2014-2015, e quelle realizzate nel biennio 2016-2017, infatti, il Patto di stabilità interno ha perso 32 punti percentuali nelle segnalazioni delle imprese mentre hanno contemporaneamente guadagnato 34 punti le cause legate a difficoltà finanziarie dell'ente (+21 punti per la mancanza di risorse di cassa dell'ente e +13 punti per il mancato trasferimento dei fondi da altre P.A.).

#### ***Gli enti responsabili dei ritardi***

I principali enti responsabili dei ritardi continuano ad essere gli enti territoriali.

Nel primo semestre 2017, il 69% delle imprese segnala ritardi da parte dei Comuni. Le Province e le Regioni sono inoltre indicate come responsabili di ritardi rispettivamente dal 41% e dal 38% delle imprese.

Le società partecipate dagli enti locali e i consorzi vengono indicati rispettivamente dal 28% e dal 23% 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.

Circa un quinto delle imprese (il 18%) segnala inoltre ritardi da parte dei Ministeri. Da ultimo, Anas, gli Enti del Servizio Sanitario Nazionale e Ferrovie dello Stato continuano ad essere caratterizzati da poche segnalazioni da parte delle imprese.

#### ENTI RESPONSABILI DEI RITARDI DI PAGAMENTO

|    |                                    |     |
|----|------------------------------------|-----|
| 1  | Comuni                             | 69% |
| 2  | Province                           | 41% |
| 3  | Regioni                            | 38% |
| 4  | Società partecipate da enti locali | 28% |
| 5  | Consorzi                           | 23% |
| 6  | Ministeri                          | 18% |
| 7  | Anas                               | 15% |
| 8  | Enti S.S.N.                        | 12% |
| 9  | Ferrovie dello Stato               | 6%  |
| 10 | Altri                              | 4%  |

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte: Ance - Indagine rapida Maggio 2017

#### *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                                        | 73% |
| 2  | Dilazione tempi di pagamento ai fornitori e/o sub appaltatori              | 41% |
| 3  | Riduzione degli investimenti dell'impresa                                  | 38% |
| 4  | Autofinanziamento                                                          | 35% |
| 5  | Riduzione del numero dei dipendenti                                        | 32% |
| 6  | Richiesto finanziamento a breve in banca                                   | 28% |
| 7  | Richiesta scoperto in banca                                                | 26% |
| 8  | Richiesta cessione <i>pro solvendo</i> del credito                         | 18% |
| 9  | Dilazione del versamento delle imposte e/o contributi, anche previdenziali | 15% |
| 10 | Sospensione dei lavori                                                     | 15% |
| 11 | Rinuncia a partecipare ad appalti pubblici                                 | 14% |
| 12 | Richiesta cessione <i>pro soluto</i> del credito                           | 11% |
| 13 | Richiesta compensazione con le somme iscritte a ruolo (DL 78/2010)         | 6%  |

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte: Ance - Indagine rapida Maggio 2017

I ritardi nei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione hanno gravi ripercussioni in termini di **ridimensionamento dell'attività d'impresa**: nel primo semestre 2017, il 38% delle imprese deve ricorrere ad una riduzione degli investimenti, mentre circa un terzo (il 32%) delle imprese è obbligato a ridurre il numero dei dipendenti.

Inoltre, il 41% delle imprese – meno della metà - 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**.

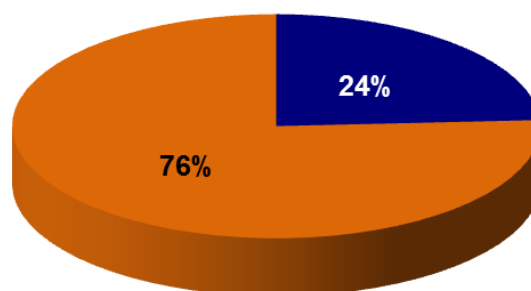
Nel primo semestre 2017, le tipologie di strumenti utilizzati appaiono in linea con quanto registrato negli ultimi quattro anni: il 73% delle imprese chiede un anticipo di fatture in banca, il 28% un finanziamento a breve e il 26% uno scoperto in banca. Le operazioni di cessione –*pro soluto* e *pro solvendo*- del credito continuano a rimanere su livelli bassi e riguardano solo un sesto delle imprese (il 18% delle imprese nel caso del *pro solvendo* e l'11% nel caso del *pro soluto*).

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 35%) che fa ricorso all'autofinanziamento –quando è possibile -, prima di attivare strumenti finanziari.

In questo contesto, è opportuno sottolineare ancora una volta 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 2017, meno di un quarto delle imprese (il 24%) 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 - Maggio 2017*

In questo contesto, 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 6% 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. L'approvazione del disegno di legge (DDL 3411/C), attualmente in corso di esame da parte del Parlamento, sulla "compensazione universale" tra crediti commerciali vantati nei confronti della Pubblica amministrazione e debiti tributari potrebbe permettere di ridurre gli effetti negativi dei ritardi di pagamento della Pubblica Amministrazione.

Infine, nel primo semestre 2017, la dilazione del **versamento delle imposte e/o dei contributi**, anche previdenziali, interessa un'impresa su cinque (il 15%).

**Dopo quattro anni, il rispetto della direttiva europea nei lavori pubblici sembra ancora una chimera: la doppia procedura di infrazione europea**

**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 a maggio 2017 presso le imprese associate, nel primo semestre 2017, circa un quarto delle imprese (il 31%) 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 156 giorni contro i 60 giorni previsti dalla direttiva.

**Continua a prevalere la "cultura" dei ritardi di pagamento alle imprese.**

**Le Pubbliche Amministrazioni continuano infatti a mettere in atto prassi gravemente inique nei confronti delle imprese che realizzano lavori pubblici:** l'84% 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 2017.

In particolare, i due terzi delle imprese (il 63%, la percentuale più elevata dall'entrata in vigore della direttiva) segnalano che le Amministrazioni chiedono di ritardare l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori (S.A.L.) o dell'invio delle fatture; il 44% delle imprese segnala che le Pubbliche Amministrazioni chiedono di accettare, in sede di contratto, tempi di pagamento superiori ai 60 giorni; al 40% 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                                                          | 63% |
| 2 | Richiesta di accettare, in sede di contratto, tempi di pagamento superiori ai 60 giorni                                        | 44% |
| 3 | Richiesta di rinunciare agli interessi di mora in caso di ritardo                                                              | 40% |
| 4 | Rispetto della Direttiva Europea sui pagamenti                                                                                 | 31% |
| 5 | Rifiuto dell'amministrazione di sottoscrivere il contratto per incompatibilità dei pagamenti con le regole di finanza pubblica | 10% |

*Nota: il 77% delle imprese segnala almeno una delle prime due prassi inique e l'84% almeno una delle prime tre*

*NB: La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla*

*Fonte: Ance - Indagine rapida maggio 2017*

Negli ultimi anni, la richiesta, da parte delle Pubbliche amministrazioni, di ritardare l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori (S.A.L.) o l'invio delle fatture è stata molto diffusa. Questa tendenza – fortemente lesiva dei diritti delle imprese - è stata stimolata dall'avvento della fatturazione elettronica che, insieme alla Piattaforma di Certificazione dei Crediti della Pubblica Amministrazione, dovrebbe permettere 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 artificiosamente la data di scadenza delle stesse. Con l'introduzione di un nuovo sistema monitoraggio dei tempi di pagamento, attraverso l'avvento di SIOPE+, è probabile che questo fenomeno si amplifichi ulteriormente nel corso dei prossimi mesi.

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 massima per l'emanazione 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'emanazione dei S.A.L. per posticipare artificiosamente 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. Ad oggi, però, non è stata risolta tale problematica.

Per tutti questi motivi, il 15 febbraio scorso, **la Commissione europea ha deciso di avviare una nuova fase** - invio di un parere motivato - **nell'ambito della procedura di infrazione aperta contro l'Italia a metà 2014 per mancata attuazione della direttiva europea sui ritardi di pagamento.**

Il 13 luglio scorso, inoltre, la Commissione ha aperto una **seconda procedura di infrazione** sul tema. Tale procedura riguarda la violazione del diritto dell'Unione europea ed è relativa all'articolo 113-bis del decreto correttivo del Codice degli appalti (d.lgs 56/2017) che ha portato da 30 a 45 giorni la tempistica di emissione del certificato di pagamento, dopo l'adozione del SAL.

La doppia procedura di infrazione aperta dalla Commissione europea conferma il permanere di forti criticità sul fronte dei ritardi di pagamento della Pubblica Amministrazione nei lavori pubblici in Italia.



## I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA

### Gli appalti pubblici nel 2016: il quadro di riferimento

Nel 2016, secondo i dati Anac (relazione Annuale presentata alla Camera dei Deputati il 6 luglio 2017), l'importo dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture ammonta a 111,5 miliardi di euro. Di questi, circa 20 miliardi riguardano appalti per lavori, 48 miliardi sono riferiti a contratti per servizi e 43,5 miliardi a forniture.

Rispetto al 2015, il valore degli appalti pubblici si è ridotto dell'8,1%, sintesi di flessioni rilevanti nei contratti di lavori (-17,8%) e nei servizi (-17,5%) e di una crescita per le forniture (+12%).

L'analisi storica rivela un profondo cambiamento della struttura del mercato nel corso degli anni. I contratti relativi ai servizi e soprattutto alle forniture vedono aumentare in modo considerevole il proprio peso sul valore totale degli appalti, a svantaggio della componente lavori.

Nel 2008, i contratti per lavori pesavano il 37,6%, seguiti dai servizi (36,2%) e dalle forniture (26,2%).

L'immagine del mercato nel 2016 è profondamente diversa: la quota dei lavori si è più che dimezzata, scendendo al 17,8%.

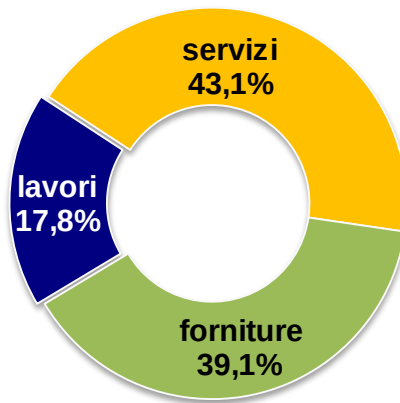
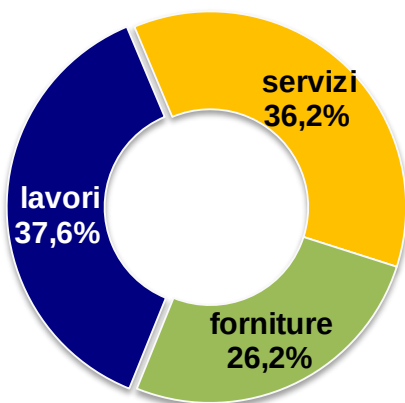
Il peso dei servizi sale al 43,1%, mentre per le forniture si assiste ad un considerevole aumento della quota di mercato, che passa dal 26,2% del valore degli appalti del 2008 al 39,1% del 2016.

### CONTRATTI PUBBLICI PER LAVORI, SERVIZI E FORNITURE

*Composiz.% dell'importo*

2008: 71,2 mld €

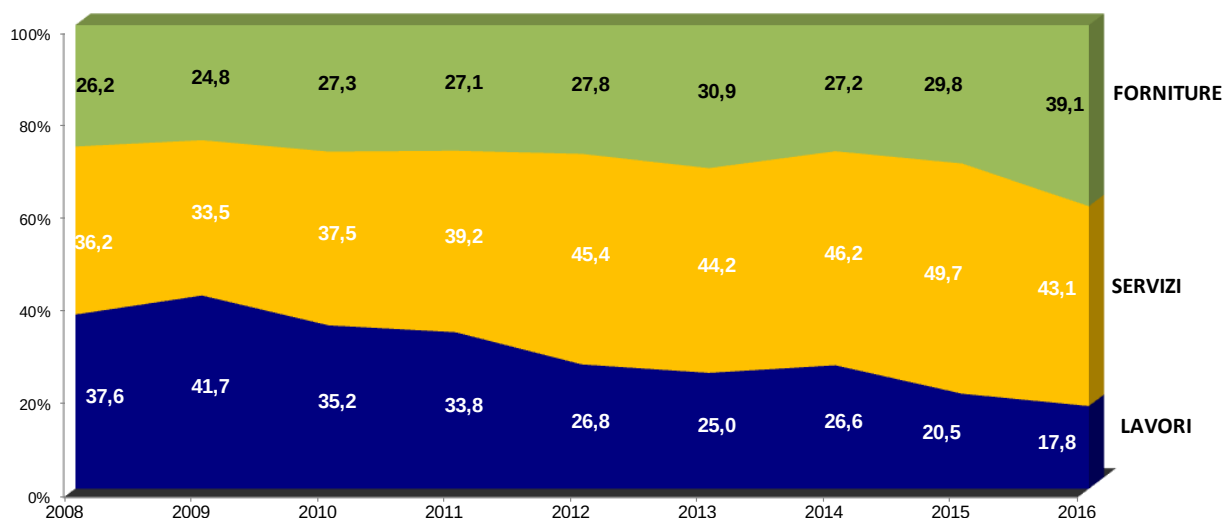
2016: 111,5 mld €



Elaborazione Ance su dati Anac

*L'aumento del peso della componente forniture all'interno del mercato degli appalti pubblici trova conferma anche nell'analisi della spesa della Pubblica Amministrazione che risulta caratterizzata nel corso degli ultimi anni da un progressivo aumento della spesa corrente a fronte di una penalizzazione di quella in conto capitale, e, in particolare, per infrastrutture (cfr. Box - Spesa della pubblica amministrazione per investimenti pubblici in diminuzione rispetto al 2015)*

### CONTRATTI PUBBLICI PER LAVORI, SERVIZI E FORNITURE Composiz.% dell'importo



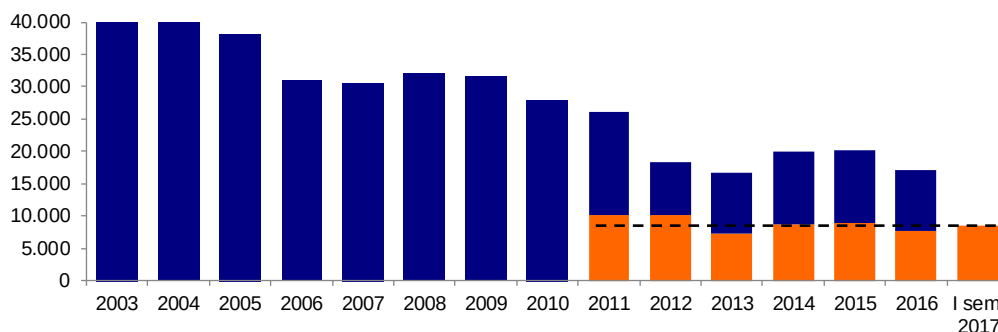
Elaborazione Ance su dati Anac

### Il monitoraggio Ance sui bandi di gara pubblicati: i risultati del primo semestre 2017

Il mercato dei lavori pubblici, dopo un 2016 caratterizzato da un ridimensionamento della domanda (-2,4% nel numero di bandi pubblicati e -16% in valore), largamente determinato dall'entrata in vigore del nuovo codice e dalla conseguente incertezza sull'applicazione delle nuove regole, vede, nel primo semestre dell'anno in corso, un recupero rispetto ai bassi livelli dell'anno precedente.

**Nei primi sei mesi del 2017 risultano pubblicati, secondo il monitoraggio Ance-Infoplus, circa 9.500 bandi di gara per lavori pubblici per un importo corrispondente di 8,5miliardi di euro.** Rispetto alla prima metà del 2016, si registra una crescita del 24,9% nel numero di pubblicazioni per un aumento in valore dell'11,3%. **Il livello del primo semestre 2017, sebbene in recupero rispetto al dato dello scorso anno, risulta ancora piuttosto basso, se confrontato con gli importi complessivamente banditi nella prima metà degli anni antecedenti al 2016.**

### BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA Importi in milioni di euro 2016



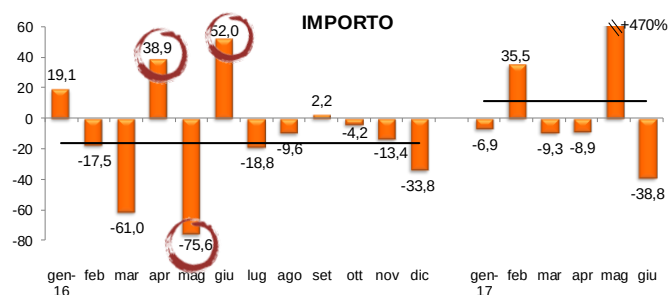
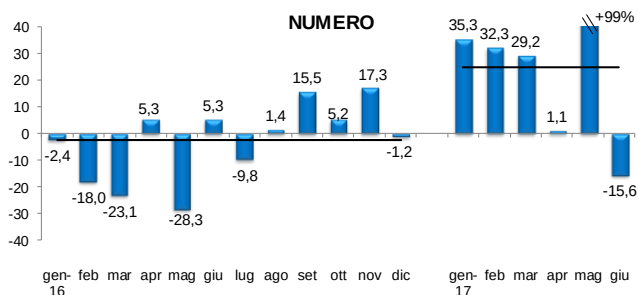
La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 euro a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata senza pubblicazione del bando. Con il dl 70/2011 convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), tale soglia è stata elevata da 500.000 euro a 1 milione di euro.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

L'analisi mensile del 2017 evidenzia una crescita tendenziale continua nel numero, interrotta solo nel mese di giugno, mentre per l'importo la dinamica è altalenante. Il risultato del valore posto in gara di alcuni mesi è molto spesso legato ai valori di confronto dell'anno precedente. In particolare, ad esempio, il dato negativo di aprile dell'anno in corso, è legato all'accelerazione, registrata ad aprile 2016, della pubblicazione delle gare da parte delle stazioni appaltanti per rientrare nella normativa precedente al nuovo codice appalti. La forte crescita di maggio 2017, invece, è legata all'ammontare bandito estremamente basso di un anno prima, emblematico delle forte difficoltà delle stazioni appaltanti a uniformarsi alle regole imposte dal nuovo codice, che, di fatto, hanno causato un blocco del mercato (-75,6% in valore rispetto a maggio 2015).

Il calo in valore di giugno 2017 (-38,8%), infine, è largamente dovuto alla messa in gara, da parte di Infratel spa a giugno dello scorso anno, della prima tranche di bandi relativi alla banda ultralarga per complessivi 1,4 mld di euro. Al netto dei bandi superiori ai 100 mln di euro, il dato di giugno 2017 diviene positivo è pari al 13,7%.

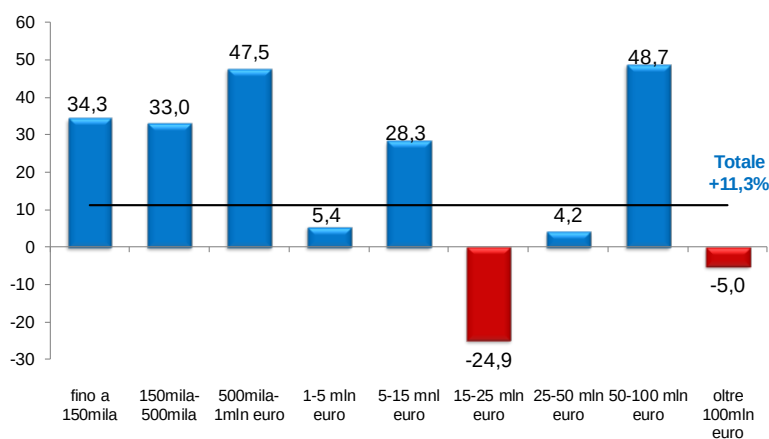
BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Infoplus

L'analisi per classi di importo dei primi sei mesi del 2017 evidenzia dinamiche positive nei valori posti in gara, dopo le flessioni rilevanti e pressoché generalizzate avvenute nel corso del 2016. Andamenti negativi si registrano per il taglio 15-25 mln euro (-24,9%) e oltre i 100 mln di euro (-5%).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA PER CLASSI DI IMPORTO NEL PRIMO SEMESTRE 2017 - Var.% dell'importo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Infoplus

## BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA

| Classi d'importo<br>(Euro) | 2016          |               | I sem.2017   |                       | var.% 2016/2015 |              | Var.% I sem. 2017 /<br>I sem. 2016 |             |
|----------------------------|---------------|---------------|--------------|-----------------------|-----------------|--------------|------------------------------------|-------------|
|                            | numero        | importo       | numero       | importo<br>(mln euro) | numero          | importo      | numero                             | importo     |
| fino a 150.000             | 10.764        | 606           | 5.223        | 314                   | 24,6            | 22,5         | 22,9                               | 34,3        |
| 150.001-500.000            | 4.250         | 1.191         | 2.374        | 671                   | -17,7           | -18,9        | 30,4                               | 33,0        |
| 500.001-1.000.000          | 1.414         | 1.030         | 890          | 654                   | -31,9           | -31,0        | 45,2                               | 47,5        |
| 1.000.001 - 5.000.000      | 1.305         | 3.056         | 741          | 1.695                 | -41,5           | -38,8        | 6,2                                | 5,4         |
| 5.000.001 - 15.000.000     | 318           | 2.700         | 195          | 1.531                 | -14,7           | -12,5        | 33,6                               | 28,3        |
| 15.000.001 - 25.000.000    | 70            | 1.373         | 21           | 400                   | -19,5           | -15,0        | -27,6                              | -24,9       |
| 25.000.001 - 50.000.000    | 40            | 1.387         | 19           | 756                   | 2,6             | 4,1          | -5,0                               | 4,2         |
| 50.000.001 - 100.000.000   | 15            | 1.083         | 9            | 578                   | -11,8           | -12,2        | 50,0                               | 48,7        |
| <b>fino a 100.000.000</b>  | <b>18.176</b> | <b>12.426</b> | <b>9.472</b> | <b>6.600</b>          | <b>-2,4</b>     | <b>-21,0</b> | <b>24,9</b>                        | <b>17,2</b> |
| <b>oltre 100.000.000</b>   | <b>19</b>     | <b>4.576</b>  | <b>8</b>     | <b>1.941</b>          | <b>-5,0</b>     | <b>1,5</b>   | <b>14,3</b>                        | <b>-5,0</b> |
| <b>Totale</b>              | <b>18.195</b> | <b>17.002</b> | <b>9.480</b> | <b>8.542</b>          | <b>-2,4</b>     | <b>-16,0</b> | <b>24,9</b>                        | <b>11,3</b> |

Elaborazione Ance su dati Infoplus

L'analisi per ente appaltante, relativa ai primi sei mesi del 2017, evidenzia andamenti in prevalenza positivi. Si segnala, in particolare, la **buona performance di Ferrovie**, che, a seguito dell'approvazione a dicembre scorso dell'aggiornamento 2016 del contratto di programma investimenti (2012- 2016), continua a bandire nuove gare. Rispetto ai primi sei mesi del 2016, l'ente appaltante mostra una crescita del 64,2% del numero di bandi di gara per lavori e, in termini di importo posto in gara, si passa da quasi 500mln euro del primo semestre 2016 a oltre 2,2 miliardi di euro di un anno dopo.

Si evidenziano a questo proposito, come grandi opere, due gare Rfi (lavori di raddoppio della linea ferroviaria Palermo Catania, nella tratta Bicocca Catenanuova per 221,4mln euro e lavori di manutenzione straordinaria delle opere civili della sede ferroviaria e relative pertinenze di rete ferroviaria italiana spa su tutto il territorio per 585mln euro) e tre gare Cociv per i lavori relativi all'av/ac terzo valico di Giovi (lotti Castagnola, Val Lemme e Cravasco, per complessivi 731 mln euro)

Per i **comuni**, si registra, nel periodo considerato, un **aumento** del 29,3% delle gare pubblicate per un aumento in valore del 21,7%; crescita, quest'ultima largamente dovuta alla presenza di due bandi di importo rilevante (80mln e 113 mln euro<sup>22</sup>). Al netto di tali gare la crescita si riduce al 6%. L'analisi mensile del valore posto in gara dai Comuni, vede, dopo il risultato negativo di gennaio, cali a febbraio, marzo e aprile, e un significativo incremento a maggio (+198%) per il livello estremamente basso di confronto (330 mln euro di maggio 2017 contro i circa 100 mln euro di maggio 2016; - 72% rispetto a maggio 2015). A giugno si registra un +21% rispetto all'analogo mese del 2016.

<sup>22</sup> Comune di Ponte di Legno - Project financing per la realizzazione e gestione di un nuovo centro termale di benessere ed il completamento del prospiciente P.le Europa, 113 mln euro; Comune di Sesto San Giovanni - Riqualficazione e gestione del Centro sportivo Falck tennis da realizzarsi mediante finanza di progetto, 80mln euro.

Il primo semestre 2017 segna una **performance negativa per l'Anas** che, rispetto alla prima metà del 2016, evidenzia una flessione del 5,5% nel numero e del 27,9% in valore. Si passa da circa 160 gare per 470 mln di euro bandite nel periodo gennaio-giugno 2016 alle circa 150 per 340 mln euro di un anno dopo.

L'analisi territoriale mostra come la crescita registrata a livello medio nazionale nei primi sei mesi del 2017 caratterizzi il Nord, che evidenzia un significativo aumento nel numero di gare pubblicate (+53,2%) e un aumento del 9,4% negli importi banditi rispetto al primo semestre 2016.

Nello stesso periodo il Sud cresce in valore (+3,8%) ma si riduce in termini di numero (-5,3%). L'area centrale mostra, nei primi sei mesi del 2017, una crescita rilevante nel numero di gare (+36,4%) e una diminuzione in valore (-10,9%), totalmente legata, tuttavia, alla pubblicazione a gennaio 2016 del maxi bando dell'autorità portuale di Livorno (504 mln euro). Al netto di tale opera anche in termini di valore il centro risulta in aumento sui livelli nel primo semestre 2016(+37,3%)

#### BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA

|                                                                             | I semestre 2016 |                    | I semestre 2017 |                    | var.% I sem.2017 /<br>I sem.2016 |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|----------------------------------|-------------|
|                                                                             | numero          | importo (mln euro) | numero          | importo (mln euro) | numero                           | importo     |
| Nord                                                                        | 3.053           | 3.851              | 4.677           | 4.215              | 53,2                             | 9,4         |
| Centro                                                                      | 1.129           | 1.436              | 1.540           | 1.279              | 36,4                             | -10,9       |
| - al netto del bando<br>dell'autorità portuale di<br>Livorno (504 mln euro) | 1.128           | 931                | 1.540           | 1.279              | 36,5                             | 37,3        |
| Sud                                                                         | 3.386           | 2.233              | 3.208           | 2.318              | -5,3                             | 3,8         |
| Non ripartibili                                                             | 21              | 155                | 55              | 730                | 161,9                            | 371,5       |
| <b>ITALIA</b>                                                               | <b>7.589</b>    | <b>7.675</b>       | <b>9.480</b>    | <b>8.542</b>       | <b>24,9</b>                      | <b>11,3</b> |

Elaborazione Ance su dati Infoplus

## BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER REGIONE IN ITALIA

| Regioni                     | I semestre 2016 |                     | I semestre 2017 |                     | Var.% I sem.2017 / I sem.2016 |             |                            |             |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
|                             | numero          | Importo in mln euro | numero          | Importo in mln euro | Totale                        |             | di cui: fino a 50 mln euro |             |
|                             |                 |                     |                 |                     | Numero                        | importo     | Numero                     | importo     |
| Valle D'Aosta               | 70              | 20                  | 90              | 37                  | 28,6                          | 84,3        | 28,6                       | 84,3        |
| Piemonte                    | 612             | 363                 | 732             | 916                 | 19,6                          | 152,7       | 19,3                       | 20,4        |
| Liguria                     | 129             | 246                 | 231             | 363                 | 79,1                          | 47,5        | 79,7                       | -40,6       |
| Lombardia                   | 1.090           | 1.247               | 1.849           | 1.374               | 69,6                          | 10,2        | 69,3                       | 21,0        |
| Trentino Alto Adige         | 57              | 149                 | 82              | 103                 | 43,9                          | -31,1       | 43,9                       | -31,1       |
| Friuli Venezia Giulia       | 138             | 269                 | 260             | 148                 | 88,4                          | -44,8       | 89,8                       | 9,9         |
| Veneto                      | 563             | 715                 | 818             | 728                 | 45,3                          | 1,8         | 45,0                       | 63,8        |
| Emilia - Romagna            | 352             | 671                 | 588             | 437                 | 67,0                          | -34,8       | 68,2                       | 31,3        |
| Toscana                     | 448             | 903                 | 641             | 493                 | 43,1                          | -45,4       | 43,7                       | 179,9       |
| Marche                      | 195             | 85                  | 210             | 125                 | 7,7                           | 47,1        | 7,7                        | 47,1        |
| Umbria                      | 114             | 38                  | 109             | 79                  | -4,4                          | 106,3       | -4,4                       | 106,3       |
| Lazio                       | 368             | 388                 | 575             | 569                 | 56,3                          | 46,4        | 56,3                       | 46,4        |
| Abruzzo                     | 164             | 154                 | 221             | 87                  | 34,8                          | -43,3       | 34,8                       | -43,3       |
| Molise                      | 198             | 86                  | 60              | 46                  | -69,7                         | -46,6       | -69,7                      | -46,6       |
| Campania                    | 640             | 488                 | 672             | 588                 | 5,0                           | 20,5        | 5,0                        | -3,4        |
| Puglia                      | 505             | 268                 | 513             | 296                 | 1,6                           | 10,6        | 1,6                        | 10,6        |
| Basilicata                  | 109             | 115                 | 106             | 111                 | -2,8                          | -3,7        | -2,8                       | -3,7        |
| Calabria                    | 421             | 286                 | 472             | 177                 | 12,1                          | -37,9       | 12,4                       | -18,7       |
| Sicilia                     | 821             | 318                 | 698             | 683                 | -15,0                         | 114,7       | -15,2                      | 9,3         |
| Sardegna                    | 508             | 285                 | 455             | 322                 | -10,4                         | 13,0        | -10,4                      | 13,0        |
| Non Ripartibili per regione | 87              | 584                 | 98              | 863                 | 12,6                          | 47,7        | 12,9                       | -43,9       |
| <b>ITALIA</b>               | <b>7.589</b>    | <b>7.675</b>        | <b>9.480</b>    | <b>8.542</b>        | <b>24,9</b>                   | <b>11,3</b> | <b>24,9</b>                | <b>14,9</b> |

Elaborazione Ance su dati Infoplus

### BANDI PER LAVORI PUBBLICI DI IMPORTO SUPERIORE AI 100 MLN DI EURO PUBBLICATI NEL PRIMO SEMESTRE 2017 IN ITALIA

| Data       | Ente appaltante                                 | Importo (euro)       | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Regione                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13/01/2017 | COMUNE DI PONTE DI LEGNO                        | 112.660.847          | Project financing per la realizzazione e gestione di un nuovo centro termale di benessere ed il completamento del prospiciente P.le Europa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | LOMBARDIA                                                                                                         |
| 30/01/2017 | FONDAZIONE RI.MED                               | 113.857.715          | Affidamento dei lavori per la costruzione del centro per le biotecnologie e la ricerca biomedica della fondazione ri.med a Carini (PA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SICILIA                                                                                                           |
| 13/04/2017 | RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.                | 221.424.601          | Progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di raddoppio della linea ferroviaria Palermo Catania, nella tratta Bicocca Catenanuova, tra la stazione di Bicocca (inclusa) e Catenanuova (esclusa) dal km 0+500 (coincidente con la pk 196+535 della linea storica Palermo Catania) al km 37+912 (coincidente con la pk 234+116 della linea storica Palermo Catania), comprensivi di armamento ferroviario, interventi agli impianti IS, Telecomunicazioni, Luce e Forza Motrice, Linea di Contatto, S.S.E., Impianti Meccanici, interventi sugli impianti di Sferro, Motta S. Anastasia e Bicocca, inseriti nell'ambito degli interventi di cui al D.L. 133/2014 convertito in Legge 164/2014 (c.d. «Sblocca Italia» | SICILIA                                                                                                           |
| 14/04/2017 | COCIV (CONSORZIO COLLEGAMENTI INTEGRATI VELOCI) | 263.491.400          | Affidamento dei lavori di realizzazione delle opere civili e di linea e relative opere connesse da pk 16+275,50 a pk 19+700 della tratta av/ac terzo valico dei giovì <u>lotto Val Lemme</u> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | PIEMONTE                                                                                                          |
| 17/05/2017 | COCIV (CONSORZIO COLLEGAMENTI INTEGRATI VELOCI) | 216.267.327          | Affidamento dei lavori di realizzazione delle opere civili e di linea e relative opere connesse da pk 12+673,50 a pk 16+275,50 della tratta av/ac terzo valico dei giovì <u>lotto Castagnola</u> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | PIEMONTE                                                                                                          |
| 17/05/2017 | RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.                | 584.849.061          | Esecuzione dei lavori per la manutenzione straordinaria delle opere civili della sede ferroviaria e relative pertinenze di rete ferroviaria italiana s.p.a. di giurisdizione delle direzioni territoriali produzione e corrispondenti unità territoriali (u.t.) specificate nei singoli lotti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | LAZIO; SICILIA; FRIULI; CALABRIA; PUGLIA; MARCHE; TOSCANA; LOMBARDIA; CAMPANIA; PIEMONTE; EMILIA; LIGURIA; VENETO |
| 13/06/2017 | ENTE AUTONOMO VOLTURNO S.R.L.                   | 177.643.250          | Affidamento della concessione in project financing per la riqualificazione ed efficientemente energetico dell'ente autonomo Volturmo S.r.l.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CAMPANIA                                                                                                          |
| 29/06/2017 | COCIV (CONSORZIO COLLEGAMENTI INTEGRATI VELOCI) | 251.288.180          | Affidamento dei lavori di realizzazione delle opere civili e di linea e relative opere connesse da pk 7+914,00 a pk 12+673,50 della tratta av/ac terzo valico dei giovì - <u>lotto Cravasco</u> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | LIGURIA                                                                                                           |
| <b>8</b>   |                                                 | <b>1.941.482.381</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                   |

Elaborazione Ance su dati Infoplus

### Dinamiche e struttura del mercato dei lavori pubblici

Il 2016 è stato caratterizzato da un ridimensionamento dei bandi di gara per lavori, dopo il biennio positivo 2014-2015. Tra le determinanti di tale inversione di segno si possono certamente annoverare l'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti che ha determinato un vero e proprio shock da innovazione sul mercato, ma anche l'esaurimento del positivo impatto dell'accelerazione della spesa dei fondi strutturali europei della passata programmazione e, al contempo, il lento avvio della nuova (2014-2020).

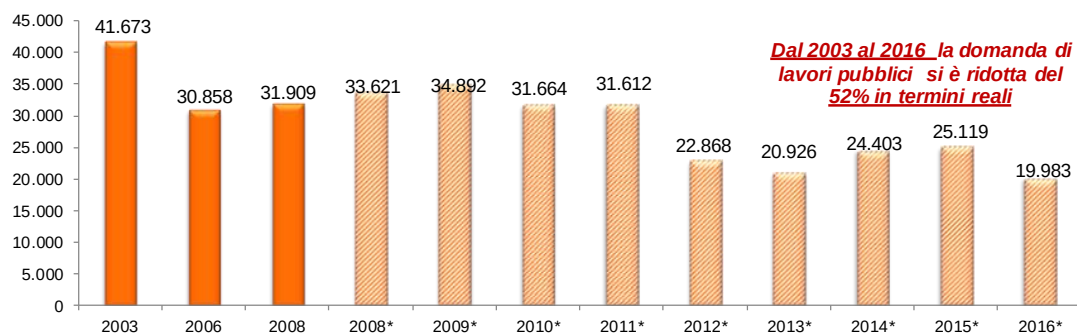
Accanto al monitoraggio delle tendenze in atto nel mercato è altresì importante comprenderne la struttura e le sue modifiche nel tempo. A tal fine, per fornire un quadro più completo della domanda dei lavori pubblici in Italia si è sviluppata un'analisi che prende in considerazione sia i bandi di gara pubblicati, sia le informazioni sulle procedure negoziate senza pubblicazione del bando, disponibili dal 2008 a livello annuale di fonte Avcp/Anac.

Sulla base di tali dati, nel 2016 il valore di bandi e inviti per lavori pubblici si attesta a circa 20 miliardi di euro, in diminuzione rispetto al parziale recupero che aveva caratterizzato il biennio precedente.

L'importo dello scorso anno risulta il più basso dal 2003 e, rispetto a quest'ultimo, la perdita è pari al 52% in termini reali. Si è passati, infatti, da 41,7 miliardi di euro del 2003 ai quasi 20 miliardi dello scorso anno.

### BANDI DI GARA E INVITI PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA\*

Importi in milioni di euro a prezzi 2016



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\* al 2016\* i dati comprendono bandi e inviti (in particolare, dal 2008\* al 2010\* i dati Ance sono stati integrati con i dati Avcp (l'odierna Anac) per la classe di importo 150.000-500.000 euro; dal 2011\* al 2016\* stima Ance per bandi e inviti compresi tra 150.000 e 1 milione di euro

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Anac

La riduzione in valore che ha caratterizzato il 2016 (-20,4% rispetto all'anno precedente) coinvolge tutte le classi di importo e le flessioni oscillano tra il -4,7% dei bandi superiori ai 100mln di euro al -38,8% della classe 1-5 mln 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       | 2016         |
|--------------------------|------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| Fino a 1.000.000         | -7,6       | 2,7         | 10,8        | -15,4        | -6,7        | 15,3        | 7,3        | -28,1        |
| 1.000.000 - 5.000.000    | -15,5      | -1,6        | -16,6       | -17,5        | -4,5        | 23,7        | -4,1       | -38,8        |
| 5.000.001 - 15.000.000   | 8,3        | -20,7       | -4,9        | -7,2         | -11,2       | 22,9        | -11,4      | -12,3        |
| 15.000.001 - 50.000.000  | 8,3        | -22,7       | -10,4       | -18,1        | 42,4        | 2,5         | -9,8       | -6,3         |
| 50.000.001 - 100.000.000 | -17,5      | 70,0        | -26,4       | -33,0        | 26,8        | 34,3        | -36,2      | -12,1        |
| oltre 100.000.000        | 31,5       | -21,5       | 14,7        | -51,6        | -44,2       | 9,4         | 59,8       | -4,7         |
| <b>Totale</b>            | <b>3,8</b> | <b>-9,2</b> | <b>-0,2</b> | <b>-27,7</b> | <b>-8,5</b> | <b>16,6</b> | <b>2,9</b> | <b>-20,4</b> |

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\* al 2016\* i dati comprendono bandi e inviti (in particolare, dal 2008\* al 2010\* i dati Ance sono stati integrati con i dati Avcp (l'odierna Anac) per la classe di importo 150.000-500.000 euro; dal 2011\* al 2016\* stima Ance per bandi e inviti compresi tra 150.000 e 1 milione di euro

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Anac

Con riferimento ai bandi al di sotto del milione di euro, si ricorda che **nelle gare pubblicate** (monitoraggio Ance-Infoplus), il 2016 è stato caratterizzato da una **rilevante crescita dell'importo posto in gara nel taglio fino a 150mila euro, pari al 22,5%** (mentre nelle classi successive fino al milione la tendenza risultava negativa).



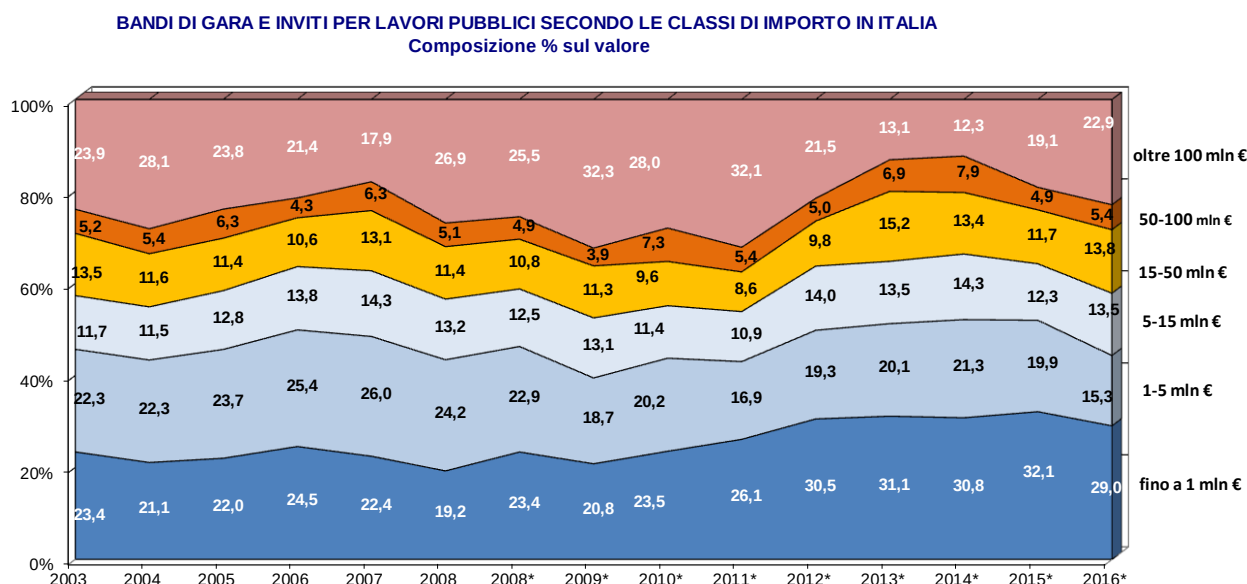
Tale dinamica positiva non trova conferma nei dati Anac, che, comprende anche le procedure senza obbligo di pubblicazione del bando (per la fascia fino a 150mila si registra infatti un calo tendenziale di circa il 23,3%). *Presumibilmente, pertanto, l'effetto codice, i cui vincoli sono maggiormente stringenti per le gare superiori ai 150mila euro di importo, ha portato gli enti appaltanti che intendevano comunque pubblicare le gare a frazionarne il relativo importo al fine di non superare tale soglia.*

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, mostra un aumento dell'incidenza sul valore totale dei bandi di importo inferiore al milione di euro (32,1% 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.

Nel 2016, si assiste ad un lieve ridimensionamento del peso dei lavori fino a 1 milione di euro (29% contro il 32,1% dell'anno precedente) e di una contrazione più pronunciata della quota 1-5 milioni di euro (scende al 15,3%). Tali ridimensionamenti sono compensati da aumenti dei pesi delle fasce di importo più elevate; a esempio la quota dei grandi lavori, nel 2016, sale ulteriormente, attestandosi al 22,9%.

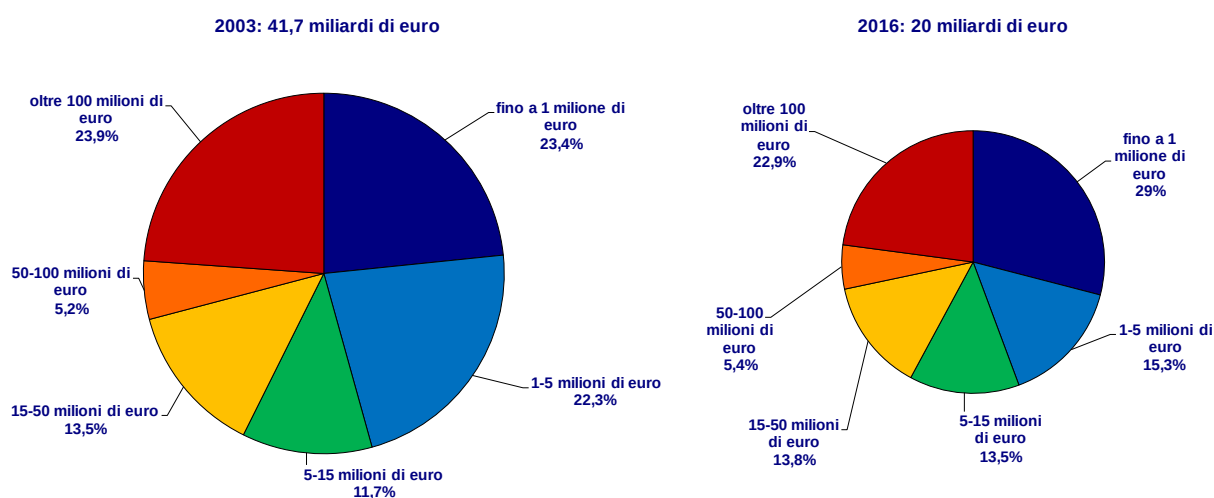


\*Dal 2003 al 2008 dati Ance-Infoplus relativi ai bandi pubblicati. Dal 2008\* al 2016\* i dati comprendono bandi e inviti (in particolare, dal 2008\* al 2010\* i dati Ance sono stati integrati con i dati Avcp (l'odierna Anac) per la classe di importo 150.000-500.000 euro; dal 2011\* al 2016\* stima Ance per bandi e inviti compresi tra 150.000 e 1 milione di euro  
Elaborazione Ance su dati Infoplus e Anac

Nel grafico seguente si evidenzia la diversa struttura e anche la dimensione profondamente cambiata del mercato: nel 2003 gli importi banditi ammontavano a 41,7 miliardi di euro in un anno; per quasi tre quarti tale valore era concentrato in quote pressappoco analoghe tra le gare più piccole (fino a 1 mln euro), quelle ad importo più elevato (oltre 100mln) e la fascia 1-5 milioni di euro.

L'immagine del 2016, invece, è di un mercato più che dimezzato negli importi banditi, dove i bandi fino a 1 mln di euro coprono quasi il 30% del mercato ed i grandi lavori il 23%. La fascia 1-5 incide per il 15,3%, mentre le classi 5-15mln euro e 15-50mln euro incidono per circa il 14% ciascuno. I lavori di importo compreso tra 50 e i 100 mln, infine, hanno una quota del 5,4%.

#### BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA - Importi a prezzi 2016



Elaborazione Ance su dati Infoplus e Anac