

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

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

## **NOTA DI SINTESI**

Febbraio 2018

L'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni è curato dalla Direzione Affari Economici e Centro Studi dell'Ance:  
Flavio Monosilio (direttore), 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, febbraio 2018

# INDICE

<b>NOTA DI SINTESI</b> .....	<b>5</b>
<b>L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA</b> .....	<b>27</b>
<b>PRECONSUNTIVI 2017</b> .....	<b>29</b>
<b>PREVISIONE 2018</b> .....	<b>34</b>
Box – Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica .....	38
Box – L'utilizzo degli incentivi fiscali per gli interventi di recupero e di riqualificazione edilizia .....	43
Box – Struttura e dinamica dell'attività edilizia .....	45
<b>L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI</b> .....	<b>53</b>
<b>IL LAVORO IRREGOLARE</b> .....	<b>62</b>
<b>IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI</b> .....	<b>63</b>
<b>IL MERCATO DEGLI NPLS IN ITALIA</b> .....	<b>67</b>
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO</b> .....	<b>79</b>
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE</b> .....	<b>81</b>
<b>LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA DELLE ABITAZIONI</b> .....	<b>84</b>
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE</b> .....	<b>85</b>
<b>IL MERCATO DELLA SICUREZZA E DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLA CASA</b> .....	<b>87</b>
<b>L'EFFICIENZA ENERGETICA</b> .....	<b>89</b>
<b>LA SICUREZZA ANTISISMICA</b> .....	<b>94</b>
Box - La Piattaforma Ance-Deloitte per la cessione dei crediti fiscali Sisma ed Ecobonus .....	98
<b>POPOLAZIONE E SISTEMI URBANI: GOVERNARE IL POLICENTRISMO</b> .....	<b>101</b>
<b>POPOLAZIONE E FAMIGLIE IN ITALIA</b> .....	<b>103</b>
<b>SISTEMI URBANI E SVILUPPO POLICENTRICO: LA VISIONE EUROPEA DELLE CITTÀ MEDIE</b> .....	<b>107</b>
<b>POLITICHE URBANE: UNA STRATEGIA UNITARIA E CONDIVISA</b> .....	<b>109</b>
<b>I PICCOLI COMUNI ITALIANI</b> .....	<b>112</b>
<b>LA POLITICA FRANCESE DI VALORIZZAZIONE DEI TERRITORI</b> .....	<b>113</b>
<b>L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE</b> .....	<b>115</b>
<b>LA CRISI DEI LAVORI PUBBLICI</b> .....	<b>117</b>
<b>LA LEGGE DI BILANCIO 2018-2020</b> .....	<b>122</b>
<b>PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</b> .....	<b>137</b>
<b>I RITARDI DI PAGAMENTO DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE: IL MIGLIORAMENTO CONTINUA MA TEMPI MEDI ANCORA DI 5 MESI</b> 139	
<b>DOPO CINQUE ANNI, LA DIRETTIVA EUROPEA RIMANE DISATTESA NEI LAVORI PUBBLICI SEMBRA ANCORA UNA CHIMERA: LA DOPPIA PROCEDURA DI INFRAZIONE EUROPEA</b> .....	<b>143</b>
<b>I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA</b> .....	<b>147</b>
<b>IL MONITORAGGIO ANCE SUI BANDI DI GARA PUBBLICATI: RISULTATI DEL 2017 E PRIME INDICAZIONI SUL 2018</b> .....	<b>149</b>
<b>BANDI DI GARA PER LAVORI GRUPPO FS – ANAS: QUINQUENNIO 2013-2017 E QUOTA DI MERCATO "POTENZIALE" DEL NUOVO ENTE APPALTANTE UNICO</b> .....	<b>155</b>
<b>APPENDICE</b> .....	<b>161</b>



---

## **NOTA DI SINTESI**

---



## NOTA DI SINTESI

### La ripresa dell'economia italiana si consolida

La ripresa economica nei principali paesi avanzati ed emergenti si è ulteriormente consolidata nel corso del 2017. Secondo le stime preliminari dell'Eurostat, nel quarto trimestre, il Pil dei paesi dell'Unione europea è cresciuto, in media, di un ulteriore 2,4% su base annua.

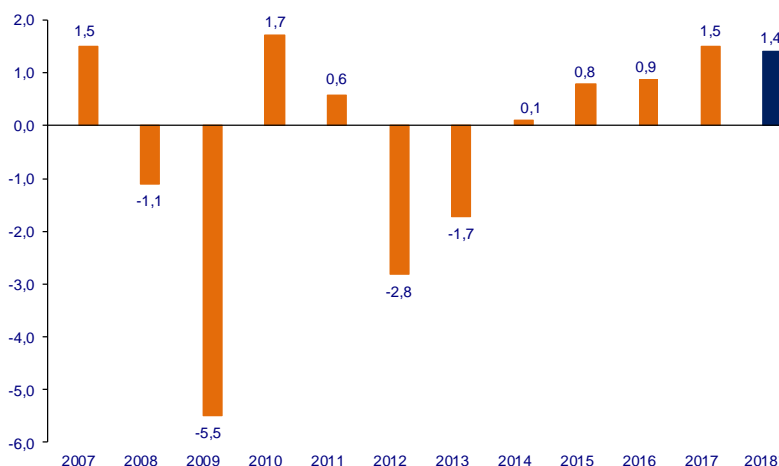
L'Italia presenta una dinamica di crescita sensibilmente inferiore alla media europea e la variazione tendenziale del quarto trimestre è pari a +1,6%.

Complessivamente nel 2017 il Pil italiano è aumentato dell'1,5%, in progressiva crescita rispetto ai tassi registrati negli anni precedenti.

Nel nostro Paese la ripresa continua ad essere sostenuta prevalentemente dalla domanda interna, ovvero i consumi e gli investimenti. Nonostante la buona performance delle esportazioni, la domanda estera netta fornisce mediamente contributi negativi, a seguito del maggior afflusso di importazioni.

La previsione dell'Istat per il 2018 è di un aumento del Pil dell'1,4% in termini reali.

**PIL - Valori concatenati con anno di riferimento 2010**  
Var.% rispetto all'anno precedente



\*Previsioni Istat  
Elaborazione Ance su dati Istat

### L'importanza del settore delle costruzioni per l'intero sistema economico

In questo contesto, il settore delle costruzioni ancora non riesce a vedere chiari segnali di ripresa, dopo la lunga e pesante crisi degli anni precedenti.

In termini di investimenti, il settore continua a offrire un contributo rilevante, l'8%, alla composizione del PIL italiano. Inoltre, in virtù della sua lunga e complessa filiera, è in grado di generare una fortissima ricaduta sull'economia nazionale. Si stima, infatti, che **le costruzioni contribuiscano alla crescita della ricchezza italiana per circa mezzo punto percentuale l'anno.**

**In assenza del crollo osservato negli investimenti in costruzioni,**

**l'economia italiana avrebbe potuto crescere, mediamente, di circa lo 0,5% in più ogni anno, riportandosi ai livelli pre-crisi, similmente a quanto accaduto nei principali Paesi europei.**

E' del tutto evidente, quindi, che la distanza dai ritmi di crescita europei potrebbe essere notevolmente ridotta aumentando il ruolo degli investimenti in costruzioni.

**Permangono ancora difficoltà a risollevarsi da una crisi durissima**

Rispetto alle previsioni formulate nel corso dell'anno, il 2017 ha mostrato dinamiche profondamente incerte per il settore delle costruzioni, che hanno inciso negativamente sui livelli potenziali di produzione.

**Il preconsuntivo stimato dall'Ance per l'anno appena concluso è, infatti, di un ammontare degli investimenti in costruzioni leggermente inferiore ai livelli del 2016 (-0,1% in termini reali).**

Su tale risultato incide, in modo preponderante, il proseguimento della dinamica negativa dalle opere pubbliche, che impedisce il tanto atteso cambio di segno degli investimenti in costruzioni nel complesso. Tale flessione, infatti, supera l'apporto positivo dato dal rafforzamento della ripresa del comparto non residenziale privato e dal rallentamento della caduta della nuova edilizia abitativa.

Ai fini della formulazione della stima per l'anno 2017, si è tenuto conto delle valutazioni espresse dalle imprese associate Ance nell'indagine rapida svolta nel mese di ottobre 2017 e delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali.

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

	2016 Milioni di euro	2014	2015	2016 <sup>(*)</sup>	2017 <sup>(*)</sup>	2018 <sup>(*)</sup>	Var. % 2017/2007
	Variazione % in quantità						
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>122.727</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>2,4%</b>	<b>-36,5%</b>
.abitazioni	66.090	-7,1%	-0,3%	-0,3%	0,1%	1,7%	-28,9%
- nuove (°)	19.584	-21,7%	-2,1%	-3,3%	-0,7%	2,8%	-64,2%
- manutenzione straordinaria(°)	46.505	1,5%	0,5%	1,0%	0,5%	1,3%	20,9%
.non residenziali	56.637	-6,5%	-1,8%	-1,0%	-0,4%	3,2%	-43,4%
- private (°)	33.171	-7,5%	-4,3%	1,7%	1,5%	3,7%	-36,8%
- pubbliche (°)	23.466	-5,1%	1,9%	-4,7%	-3,0%	2,5%	-51,1%

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

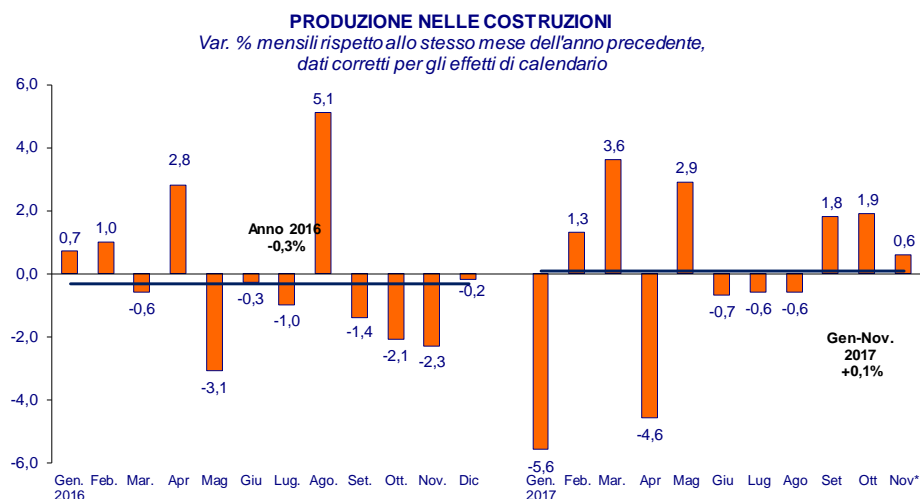
(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

**L'indice Istat della produzione nelle costruzioni**, corretto per gli effetti di calendario, evidenzia, nei primi undici mesi del 2017 un lieve aumento dello 0,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In particolare, negli ultimi tre mesi dell'anno, si riscontrano risultati tendenziali positivi (+1,8% a settembre, +1,9% a ottobre e +0,6% a novembre 2017 sugli analoghi mesi del 2016), non sufficienti tuttavia a compensare l'andamento fortemente discontinuo dei mesi precedenti.





\*Dato provvisorio  
Elaborazione Ance su dati Istat

I dati Istat relativi ai **permessi di costruire** riferiti all'edilizia residenziale e non, che possono essere considerati anticipatori della produzione futura, manifestano prime variazioni positive, lasciando intravedere l'avvio di una ripartenza per questi comparti.

Anche le **quantità di cemento consegnate**, secondo stime Aitec, dopo 10 anni consecutivi di decrementi ed una perdita complessiva del 60% dei volumi, hanno registrato, nel 2017, una crescita dello 0,4% rispetto all'anno precedente ed un ulteriore aumento dell'1% è previsto per il 2018.

Sul fronte dell'**occupazione**, i dati non danno ancora evidenza di una tendenza univoca e ben delineata. Nei primi nove mesi del 2017, il numero di occupati nelle costruzioni si attesta sui bassi livelli dello stesso periodo dell'anno precedente (+0,1%). Tale risultato deriva da una dinamica altalenante: dopo un inizio di anno lievemente positivo (+0,6% rispetto al primo trimestre 2016), il numero di occupati si riduce nei tre mesi successivi (-2,1%) per poi tornare positivo nel terzo trimestre 2017 (+1,8%).

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

## I COMPARTI NEL 2017

**Nuova edilizia abitativa ancora in calo, ma in attenuazione**

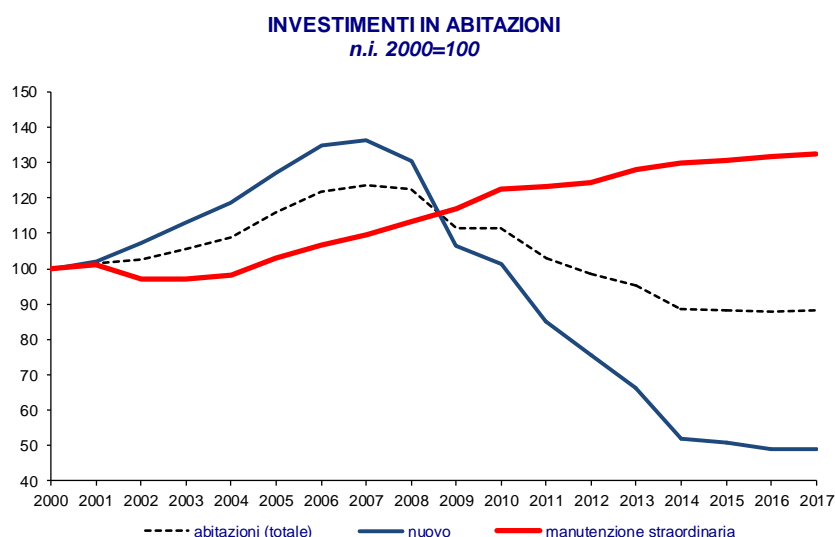
Anche per il 2017, la stima Ance per gli **investimenti nella nuova edilizia residenziale è negativa e pari a -0,7% in termini reali** rispetto al 2016.

La contrazione in atto in questo segmento produttivo sottende al significativo calo dei permessi di costruire negli anni precedenti. Secondo i dati Istat sull'attività edilizia, nel 2015, per il decimo anno consecutivo, il numero di permessi, Scia e Dia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti, pari a 48.584, ha registrato un ulteriore calo del 9,7% su base annua.

Tale dinamica negativa, tuttavia, vede, a partire dal 2016 un'interruzione della caduta. I dati Istat trimestrali mostrano un aumento tendenziale del 4,5% nel 2016 dei permessi ritirati per la costruzione di nuove abitazioni (che rappresentano circa il 90% del totale) ed un ulteriore +11,7% nei primi sei mesi del 2017 rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

Sulla base di tali evidenze, l'Ance stima, per il 2017, in circa 55mila le abitazioni concesse; un numero che, sebbene in aumento rispetto agli anni precedenti, si mantiene su livelli bassissimi, risultando ancora inferiore, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale, al 1936, anno nel quale l'Istat indicava un numero di abitazioni progettate di 58.668.

In questo contesto, peraltro, le imprese continuano ad avere grosse 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 nove mesi del 2017, un ulteriore calo tendenziale dell'8%, dopo la significativa contrazione del 74% rilevata nel periodo 2007-2016.



Fonte: Ance

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

Gli **investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo** confermano la dinamica positiva degli anni precedenti, giungendo a rappresentare il 38% 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**. Tale quantificazione tiene conto della proroga concessa, 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. Nella variazione del 2017 non sono stati considerati gli effetti derivanti dal sismabonus ed ecobonus destinati ad interi edifici (condomini) poiché, trattandosi di interventi complessi e globali, necessitano di maggior tempo per essere avviati e dunque impattare sui livelli produttivi.

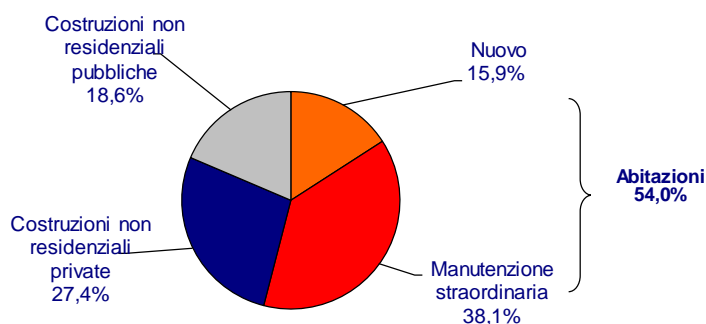
**Piattaforma  
Ance-Deloitte**

E' solo a partire dal 2018, quindi, che si possono prevedere i primi effetti di tale importante strumento per la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare e per una riqualificazione diffusa sul territorio.

In questo contesto, l'Ance, in collaborazione con Deloitte, ha sviluppato una piattaforma per rendere possibile la cessione del credito fiscale derivante da interventi di messa in sicurezza sismica (Sismabonus) ed efficientamento energetico (Ecobonus).

Questo marketplace permetterà alle famiglie di sostenere un costo ridotto, compreso tra il 15% ed il 25%, del valore totale dell'intervento e utilizzare i crediti fiscali relativi come strumento di pagamento degli interventi.

**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 ulteriore aumento per effetto di un ciclo economico più favorevole**

**Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano un aumento dell'1,5% in termini reali nel 2017.**

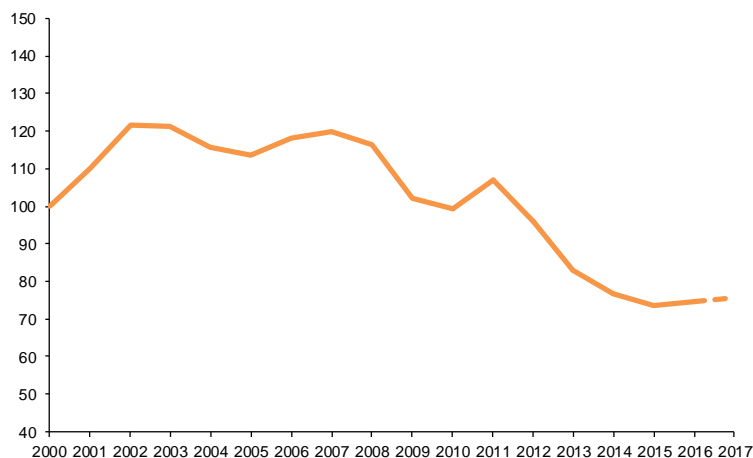
La stima, leggermente migliorata rispetto a quanto l'Ance aveva rilasciato a luglio scorso (+0,9% in termini reali), tiene conto del migliorato contesto economico del Paese e del dato positivo dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale, che nel 2015 ha registrato un +13,4% rispetto al 2014, in termini di nuove superfici concesse, dopo i significativi cali degli anni precedenti (-9,9% nel 2014 e -28,8% nel 2013).

Tale andamento, tornato negativo nel 2016 (-4,3%), ha registrato, nel primo semestre 2017, un importante aumento tendenziale del 37,7%.

A ciò si aggiunga la dinamica positiva dei mutui erogati per investimenti non residenziali, in atto dal 2014 e intervallata solo da un -14,5% nel 2016.

Al miglioramento delle stime del comparto contribuisce anche il buon andamento del mercato immobiliare non residenziale, che manifesta, nei primi nove mesi del 2017, un ulteriore incremento delle unità scambiate del 7,8% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

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



Fonte: Ance

**Rivista al ribasso la stima delle opere pubbliche**

Ancora una flessione, **del 3% in quantità**, per gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** nel 2017.

Tale stima, fortemente peggiorata rispetto a luglio scorso, prende atto delle difficoltà e dei ritardi nell'attuazione delle misure di sostegno degli investimenti pubblici, previste dal Governo nei provvedimenti degli ultimi due anni.

In particolare, la spesa per investimenti degli enti locali continua a ridursi, a dimostrazione di come tali enti non riescano a sfruttare le opportunità di rilancio degli investimenti derivanti dalle modifiche delle regole di finanza pubblica. **I dati della piattaforma Siope della Ragioneria Generale dello Stato indicano, per il 2017, un'ulteriore contrazione tendenziale del 7,4% della spesa per investimenti in conto capitale dei comuni, confermando la dinamica negativa registrata nel 2016 (-13,5%).**

Allo stesso tempo, permangono lungaggini nelle procedure di utilizzo delle risorse disponibili che, dopo un periodo di continui tagli, hanno registrato a partire dal 2016 un'importante incremento degli stanziamenti (+10,4% nel 2016 e +23,9% nel 2017). Una dinamica, peraltro, che si conferma nella Legge di Bilancio 2018 che indica un significativo aumento di risorse stanziare del 26,2% su base annua.

A testimonianza di tali difficoltà, la nota di aggiornamento del DEF di settembre scorso stima per l'anno 2017 un aumento della spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti fissi lordi notevolmente inferiore alle attese formulate nel DEF di aprile e l'incremento più consistente viene posticipato al 2018. Gli aumenti tendenziali in valori correnti risultano pari, rispettivamente, allo 0,4% (rispetto al +2,8% previsto ad aprile 2017) ed al 5,1%.

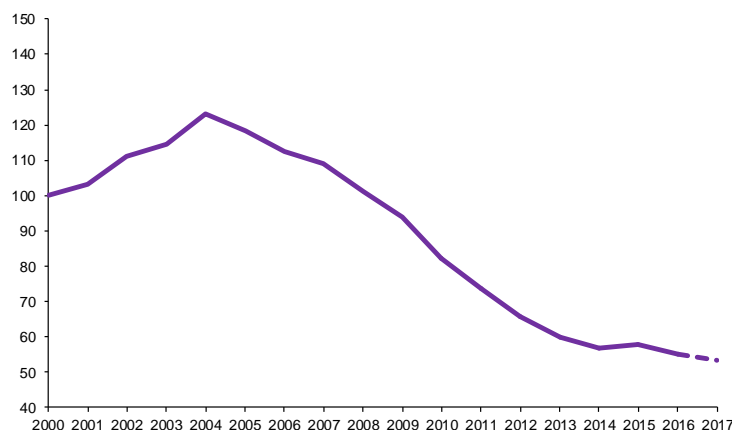
Anche l'andamento dei bandi di gara per lavori pubblici evidenzia, nel 2016, un ridimensionamento della domanda, con flessioni tendenziali del 2,4% nel numero di bandi pubblicati e del 18,4% in valore, dopo la dinamica positiva del biennio precedente. Su tale risultato ha largamente inciso l'entrata in vigore del nuovo codice e la

conseguente incertezza sull'applicazione delle nuove regole.

Il quadro che emerge è quello di una rinuncia all'efficacia di uno dei pochi strumenti di politica economica rimasti per l'azione di Governo.

Il vincolo dell'inefficienza nelle procedure di spesa, da parte della Pubblica Amministrazione, finisce per ridurre, fino ad annullare il raggiungimento degli obiettivi finali nell'agenda di Governo.

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



Fonte: Ance

## LE PREVISIONI PER IL 2018

**Il 2018 potrebbe essere l'anno del cambio di segno per il settore delle costruzioni**

**Il 2018 può davvero rappresentare l'anno di svolta per il settore delle costruzioni.** Dopo una lunga e pesantissima crisi, gli investimenti complessivi tornano a crescere: la previsione dell'Ance è di un **aumento dei livelli produttivi del +2,4% in termini reali, stima rivista a rialzo** rispetto al +1,5% dell'Osservatorio di luglio scorso.

Questo nuovo trend deriva dal prolungamento della crescita del comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, dall'importante e atteso cambio di segno nelle opere pubbliche - dopo oltre un decennio di forti cali - e da un auspicato recupero dei livelli produttivi nella nuova edilizia abitativa. A ciò si aggiunge il consolidarsi della ripresa del comparto non residenziale privato.

L'analisi tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi delle misure contenute nella Legge di Bilancio 2018, finalizzate al rilancio degli investimenti infrastrutturali e degli incentivi fiscali legati al sismabonus ed ecobonus destinati ad interi edifici, che possono dare un reale avvio a un diffuso piano di prevenzione del rischio sismico e di ammodernamento del patrimonio edilizio italiano.

In questo scenario, nel dettaglio dei singoli comparti, si osserverebbe un ulteriore aumento dell'1,3% per gli interventi di manutenzione straordinaria sullo stock abitativo e un significativo incremento del 3,7% per gli investimenti in costruzioni non residenziali private.

Anche per gli investimenti in nuove abitazioni la previsione è di un primo segno positivo, del +2,8% rispetto al 2017. Su tale risultato incidono gli andamenti positivi rilevati nei permessi di costruire dell'ultimo biennio.

Una stima maggiore per questo comparto avrebbe potuto essere formulata in presenza delle importanti misure richieste dall'Ance, ma che non hanno trovato spazio nell'ultima manovra di finanza pubblica.

Tra queste proposte si ricorda la prorogare della misura relativa alla detrazione del 50% dell'IVA per l'acquisto di case in classe energetica A e B, introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 e non più in vigore a partire dal 1° gennaio di quest'anno.

Analogo effetto avrebbero ulteriori misure fiscali, da tempo auspiccate e sostenute dall'Ance, per incentivare i processi di riqualificazione urbana. Si tratta, in particolare, della riduzione dell'imposta di registro per la "rottamazione" di case obsolete ed energivore, attraverso la permuta con abitazioni in classe energetica elevata, il riconoscimento della detrazione IRPEF del 50% per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con ampliamento volumetrico, e un regime premiale (registro e ipo-catastali fisse) per l'impresa che acquista immobili da riqualificare energeticamente entro i 5 anni successivi. Estendere alle zone a rischio sismico 2 e 3 la detrazione Irpef 75%/85% del prezzo di vendita (fino ad un massimo di 96mila euro) per l'acquisto di case antisismiche cedute dalle imprese di costruzioni.

E' auspicabile che tali misure potranno trovare accoglimento da parte del Governo in modo da dare ulteriore impulso all'azione di rinnovamento del patrimonio immobiliare.

In merito al **comparto delle opere pubbliche**, la previsione dell'Ance è di un **aumento del 2,5% in termini reali**.

Si tratta di una stima prudenziale, basata su un possibile rialzo dei livelli produttivi nella parte finale dell'anno, presupponendo che le misure di sostegno degli investimenti possano finalmente produrre i primi effetti.

E' auspicabile che gli Enti Locali abbiano finalmente assimilato le nuove regole di finanza pubblica (superamento del Patto di Stabilità Interno e conferma dei meccanismi di utilizzo degli spazi finanziari) e siano in grado, quindi, di riprendere una politica degli investimenti stabile e regolare.

L'approvazione a fine 2017 del Contratto di Programma Anas 2016-2020, e la prosecuzione dell'iter approvativo del Contratto di Programma RFI 2017-2021 potranno garantire l'avvio di importanti investimenti nei prossimi anni.

Se si considerano, infine, le attività di ricostruzione delle zone Terremotate del Centro Italia e l'attivazione delle risorse previste nel Fondo investimenti, istituito con la Legge di bilancio per il 2017 e rifinanziato con quella del 2018, è ragionevole intravedere un cambio di segno dopo la lunghissima crisi in atto nel comparto a partire dal 2005.

Un cambio di segno che richiede l'impegno da parte di tutti i soggetti coinvolti, affinché non si ripeta quanto accaduto nel 2017 che ha reso necessaria l'ennesima revisione al ribasso delle previsioni governative degli investimenti fissi lordi.

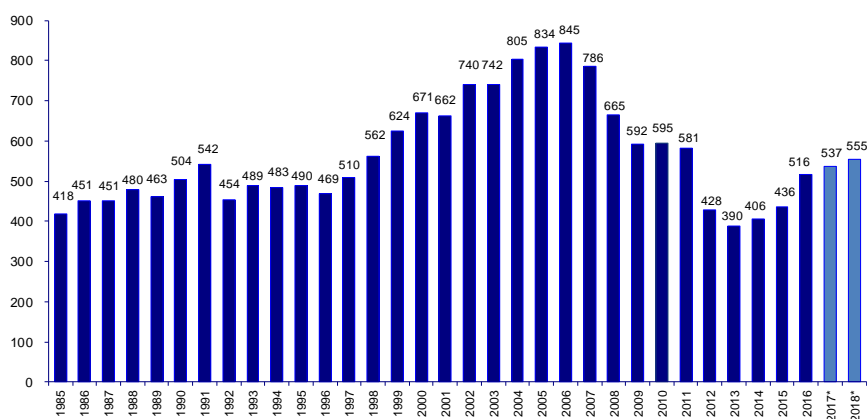
## IL MERCATO IMMOBILIARE

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

La dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale è proseguita anche nel terzo trimestre 2017. Il numero di abitazioni compravendute ha registrato, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, un ulteriore aumento dell'1,5% rispetto al terzo trimestre 2016. **Complessivamente, nei primi nove mesi del 2017 l'aumento si attesta al 4,5% su base annua.**

In virtù di tale dinamica e sulla base delle nuove serie ricostruite dall'Agenzia delle Entrate, **la previsione formulata dall'Ance per il 2017 è di circa 537mila abitazioni compravendute; per il 2018 si prevede un ulteriore aumento che porterà il numero di compravendite a circa 555mila.**

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



\*Previsioni Ance  
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

L'incremento registrato nei primi nove mesi dell'anno in corso risulta generalizzato sia ai comuni capoluogo (+4,0%) sia ai comuni non capoluogo (+4,8%).

In particolare, le **otto maggiori città italiane**<sup>1</sup> per popolazione, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi relativi ai comuni capoluogo, il numero di abitazioni compravendute continua a segnare variazioni positive, con la sola eccezione della città di Bologna che registra nei primi nove mesi del 2017 una flessione tendenziale del 3%.

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

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

Città	Primi 9 mesi 2017* (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						Primi 9 mesi 2017*
		2014	2015	2016*	I Trim. 2017*	II Trim. 2017*	III Trim. 2017*	
Roma	22.728	14,1	0,9	10,3	10,2	4,5	0,3	4,9
Milano	17.246	5,3	13,7	21,4	13,8	4,1	6,7	7,8
Torino	9.330	5,5	8,9	24,8	4,6	5,7	1,2	4,0
Genova	4.977	14,5	2,0	21,2	15,0	1,3	-7,4	2,6
Napoli	5.237	-3,9	8,3	15,4	4,8	13,6	7,2	8,8
Palermo	3.879	5,7	13,5	8,9	22,4	8,3	11,5	13,7
Bologna	3.931	18,7	4,6	22,6	4,4	-4,3	-8,5	-3,0
Firenze	3.782	12,7	9,9	15,6	16,5	0,9	4,0	6,5
<b>Totale</b>	<b>71.109</b>	<b>9,4</b>	<b>6,5</b>	<b>16,6</b>	<b>10,8</b>	<b>4,4</b>	<b>2,1</b>	<b>5,6</b>

\*dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Segnali particolarmente positivi si osservano nelle città di Palermo (+13,7%), Napoli (+8,8%) e Milano (+7,8%). Prosegue l'andamento positivo anche nelle città di Roma (+4,9%), Torino (+4%), Genova (+2,6%) e Firenze (+5,6%).

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 finanziamenti alla domanda. Secondo i dati di Banca d'Italia, nei primi nove mesi del 2017 i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un ulteriore, seppur, lieve aumento dello 0,3% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Questo cambiamento di contesto ha consentito, non solo di soddisfare la "domanda repressa", tipica dei periodi di recessione, durante i quali i consumatori differiscono gli acquisti a causa dell'incertezza del quadro economico, ma, al contempo, sta prefigurando uno scenario di stazionarietà dei prezzi delle abitazioni, dopo anni di continue flessioni.

Secondo i dati Istat, l'indice dei prezzi delle abitazioni evidenzia, nel terzo trimestre 2017, un calo dei prezzi dello 0,8% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. La flessione è dovuta esclusivamente alle abitazioni esistenti, i cui prezzi su base annua diminuiscono di un ulteriore 1,3%; di contro, si osserva, per il secondo trimestre consecutivo, un aumento dei prezzi delle abitazioni nuove dello 0,6%.

**I prezzi della  
abitazioni nuove  
mostrano primi  
timidi aumenti**

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

**L'eredità di un  
lungo credit  
crunch**

Le indicazioni che proveranno dalla BCE saranno strategiche per capire come sarà l'andamento del mercato bancario per il finanziamento dell'economia: la gestione degli NPLs prodotti dalla crisi, influirà, infatti, sulle modalità con cui le banche decideranno di finanziare le imprese.



La crisi scoppiata nel 2007 ha fortemente penalizzato le imprese di costruzioni sul fronte rapporto banca-impresa, creando un importante fallimento del mercato, provocato da una forte avversione al rischio nelle controparti e da una percezione dei rischi, spesse volte, distorta e amplificata.

Il risultato finale è stato un restringimento quantitativo del mercato (credit crunch) senza precedenti.

Basti pensare che, tra il 2007 e il 2016, **i finanziamenti erogati alle imprese per investimenti in costruzioni sono diminuiti di circa il 70%, passando da circa 52 miliardi nel 2007 a neanche 17 miliardi nel 2016.**

Anche nei primi 9 mesi del 2017, le difficoltà di accesso al credito non sembrano accennare a diminuire, con un calo dell'1,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (causata dalla diminuzione dei mutui per investimenti abitativi, -8% nel periodo, mentre le erogazioni per investimenti nel non residenziale sono aumentate del 4,6%).

#### La gestione degli NPLs

L'eredità che questo contesto economico ha lasciato dietro di sé, è stata l'enorme massa di crediti deteriorati (**NPLs**), **che a settembre 2017, ammontavano a 274 miliardi di euro complessivi**: oltre il 62% dei crediti deteriorati sono rappresentati da sofferenze (circa 170 miliardi di euro), 97 miliardi sono inadempienze probabili e 6,4 finanziamenti scaduti.

La maggior parte delle sofferenze sono da attribuire alle imprese, per un valore di 120 miliardi di euro, di cui quelle relative alle imprese di costruzioni sono il 30%.

Si tratta di numeri imponenti, anche se, dal 2015 sono in diminuzione: il fenomeno è da attribuire alla concomitante ripresa del mercato dei mutui per le abitazioni da parte delle famiglie e alle cessioni di posizioni deteriorate da parte degli istituti finanziari a fondi specializzati.

È bene sottolineare, però, che la mera diminuzione del livello degli NPLs potrebbe non essere la migliore strategia per gestire tale problematica.

**I piani di cessione degli istituti bancari degli NPLs** (che comprendono sofferenze, incagli, ritardi) e, perfino, crediti ancora in bonis **ai fondi di investimento speculativi potrebbero innescare un nuovo vortice di crisi**. Tali cessioni, infatti, stanno avvenendo a prezzi irrisori rispetto al valore del credito sottostante.

Questo potrebbe provocare effetti depressivi, sia per il mercato immobiliare, che sia per l'economia in generale, a causa di un effetto ricchezza negativo per le famiglie.

Di fronte a una crisi così dura, c'è bisogno di soluzioni coraggiose, in linea con le direttive prese in ambito europeo, per riportare il mercato del credito a funzionare in maniera efficiente.

E' necessario, quindi, **disincentivare le svendite in favore dei fondi di investimento speculativi, almeno per i crediti problematici in essere al 31 dicembre 2017** (in questo modo sarebbero fugate le perplessità della BCE di possibili comportamenti opportunistici da

parte degli operatori economici), garantendo una seconda opportunità alle imprese, economicamente sane, che hanno subito, più di tutte, la crisi del mercato.

Analogamente, l'Ance sta lavorando insieme agli istituti di credito per coinvolgere le imprese di costruzioni del territorio per il ri-sviluppo degli asset deteriorati.

## DEMOGRAFICA E POLICENTRISMO URBANO

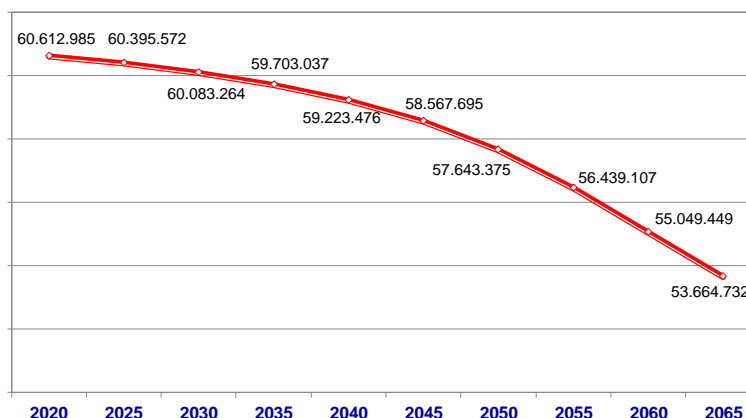
### Popolazione e famiglie in Italia

La **popolazione residente in Italia**, a dicembre 2017, secondo le stime dell'Istat, è pari a 60 milioni 494 mila residenti, quasi 100 mila in meno rispetto al 2016 (-0,2%), con un saldo naturale fortemente negativo (-183 mila). Un trend osservato anche nei due anni precedenti.

Accanto a tale dinamica, si osserva un **processo di invecchiamento della popolazione italiana**, che vede la continua riduzione della popolazione con meno di 15 anni e di quella **in età attiva** (tra i 15 e i 64 anni), mentre aumenta la popolazione con oltre 65 anni.

Le **previsioni Istat sulla popolazione** stimano, nei prossimi anni, un'ulteriore decrescita che, nello scenario mediano, scenderebbe a 58,6 milioni nel 2045 per arrivare a 53,7 milioni nel 2065.

**LA POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA**  
Scenario centrale 2020 - 2065



Elaborazione Ance su dati Istat

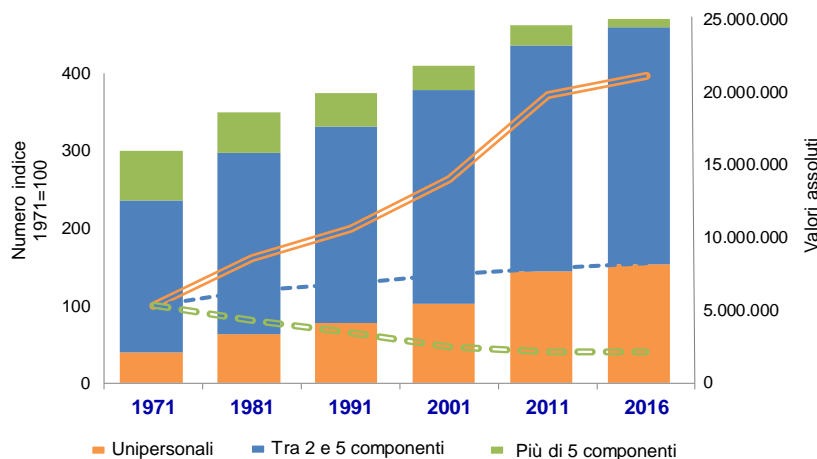
Secondo lo scenario mediano, inoltre, nel 2065 il Centro Nord accoglierebbe il 70,8% dei residenti contro l'attuale 65,6% e il Mezzogiorno scenderebbe a 29,2% contro il 34,4%.

Il recente Rapporto OCSE "Preventing Ageing Unequally" stima che **nel 2050, nel nostro Paese, ci saranno 74 persone ultrasessantacinquenni contro cento persone di età compresa tra i 20 e i 64 anni**: l'Italia diventerà il terzo Paese più vecchio al mondo, dopo Giappone e Spagna.

**Le famiglie italiane** sono pari a 25.937.723 unità e, nel corso del 2016, si sono formate 84.176 nuove famiglie, registrando una crescita dello 0,3%, in aumento rispetto al 2014 e 2015.

Le famiglie hanno subito importanti modifiche per le quali la coppia coniugata con figli non rappresenta più il modello dominante ed una **progressiva riduzione della dimensione** (il numero medio dei componenti è pari a 2,32 nel 2016). In particolare, l'incremento maggiore si registra nelle le **famiglie unipersonali**, che passano dal 20,5% nel 1995-96 al 31,6% nel 2015-16, mentre diminuiscono sensibilmente le famiglie con 5 o più componenti (dall'8,1% al 5,4%). **Una famiglia su tre è composta da una sola persona.**

**LA COMPOSIZIONE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA**  
Numero indice 1971=100 e valori assoluti



Elaborazione Ance su dati Istat

**Politiche urbane: una strategia unitaria e condivisa**

In Italia, i comuni ad alta urbanizzazione rappresentano il 3,4% del totale dei comuni italiani e vi risiede il 33,4% della popolazione italiana. I comuni di grado medio di urbanizzazione, pari al 28,7%, ricomprendono il 42,5% della popolazione complessiva, mentre nel restante 67,8% dei comuni italiani con un basso tasso di urbanizzazione vive il 24,1% della popolazione.

E' evidente quanto sia opportuno volgere maggiore attenzione anche alle realtà urbane medie e piccole per dare una visione unitaria alle politiche urbane, guardando alle interconnessioni, economiche e sociali, tra **città grandi, medie e piccole, fino ai comuni più piccoli.**

Nonostante, infatti, le città possano svolgere un ruolo fondamentale nell'attuazione delle politiche, non sempre vengono sfruttate appieno le potenzialità, così come potrebbe essere fatto mettendo in atto un più elevato **coordinamento tra livelli di governance e politiche tra settori diversi.**

Anche per l'Italia emerge in modo molto evidente l'opportunità di una **regia nazionale per le politiche urbane**, per definire strategie unitarie di sviluppo, evitando la frammentazione degli interventi e dei finanziamenti. A tali indicazioni è pervenuta anche la Commissione Parlamentare d'inchiesta sulle condizioni di degrado delle città e delle loro periferie.

Una *governance* chiara, forte e trasparente, dunque, e al tempo stesso coinvolgente, capace di trovare nella condivisione degli obiettivi la propria forza vitale, evitando logiche di distribuzione "a pioggia" delle risorse. In tal modo, le risorse e i programmi esistenti potrebbero es-

sere indirizzati verso obiettivi strategici individuati a livello nazionale, da declinare successivamente in ciascuna realtà locale, mettendo a disposizione un ventaglio di interventi tra i quali scegliere cosa realizzare.

Questo anche alla luce del fatto che, come molti analisti e operatori stanno evidenziando, i capitali internazionali iniziano a guardare oltre Milano e oltre Roma. Una politica nazionale dei territori e delle aree urbane, supportata da una chiara e coerente visione, sarebbe sicuramente un punto di forza rispetto alle potenziali strategie di diversificazione territoriale degli investimenti.

## L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

### La crisi dei lavori pubblici

La crisi che, dieci anni fa, ha colpito le costruzioni ha visto nel settore delle opere pubbliche i suoi effetti peggiori. Gli investimenti del comparto hanno iniziato a ridursi fin dal 2005 e permangono molte difficoltà a invertire tale andamento, nonostante la volontà di rilancio della politica infrastrutturale adottata negli ultimi anni.

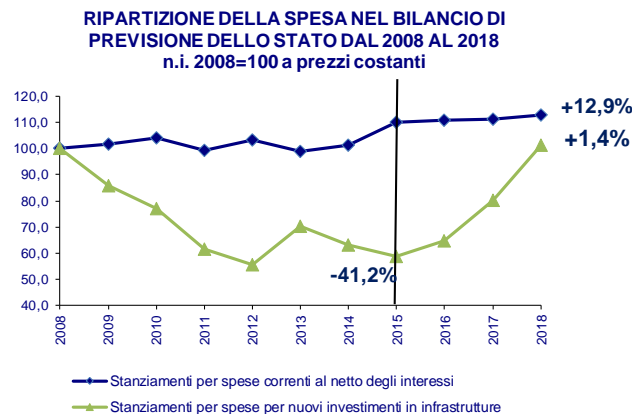
Ciò ha contribuito ad ampliare il grave gap infrastrutturale italiano soprattutto con riferimento alla funzionalità del sistema e alla sua capacità di rispondere alla domanda di servizi per la collettività.

### Le politiche di bilancio

Questo stato delle cose è il risultato di scelte di politica economica, improntate esclusivamente al "rigore", che hanno scaricato sugli investimenti in conto capitale, e in particolar modo quelli destinati alla realizzazione di nuove infrastrutture, tutto il peso delle manovre finanziarie per l'equilibrio del bilancio dello Stato.

Si può stimare che la drastica riduzione delle risorse disponibili per nuove infrastrutture abbia determinato, nell'ultimo decennio, la **rinuncia a circa 60 miliardi di euro di investimenti in nuove opere pubbliche**.

A partire dal 2016, le azioni di Governo hanno invertito tale andamento, con **importanti iniezioni di risorse destinate alle infrastrutture**, in particolar modo per la sicurezza del territorio, delle scuole, della manutenzione delle reti di trasporto e degli investimenti locali.



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

Per il triennio 2016-2018, l'Ance stima un incremento degli stanziamenti per nuove infrastrutture del 72% in termini reali, che consente di recuperare le riduzioni registrate nei sette anni precedenti, riportando le risorse oltre il livello del 2008.

Appare opportuno evidenziare che tale recupero, a partire dal 2016, è stato possibile anche – e soprattutto - **grazie all'andamento favorevole dei tassi d'interesse sui mercati finanziari**. Una dinamica molto favorevole, che ha consentito di ridurre la spesa per interessi sul debito pubblico (-11% in termini reali nel triennio 2016-2018) liberando, di conseguenza, spazi di bilancio da destinare agli investimenti.

Per il futuro, in considerazione di una prevedibile ripresa dei livelli dei tassi di interesse, occorrerà puntare maggiormente su efficaci politiche di *spending review*, in grado di comprimere la spesa corrente che in questi anni ha mostrato un andamento di costante crescita, sia pure con una dinamica meno vivace.

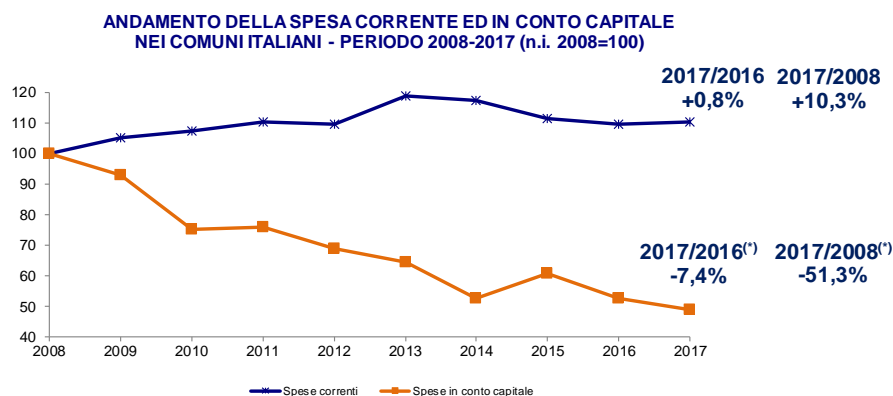
Le difficoltà a trasformare le risorse in cantieri

Nonostante l'inversione di tendenza nel livello di stanziamenti per opere pubbliche, che è stata accompagnata da importanti misure a sostegno delle opere pubbliche, come il superamento del Patto di Stabilità Interno e l'adozione di una politica degli investimenti pluriennale per i principali soggetti attuatori e programmi di spesa, **i risultati sul livello degli investimenti raggiunti sono ancora molto al di sotto delle aspettative**.

Al fallimento della clausola europea per gli investimenti, che avrebbe dovuto registrare, nel 2016, un aumento degli investimenti di 5 miliardi di euro ed ha, invece, determinato una riduzione di 2 miliardi, si sono aggiunte **performance di spesa degli enti territoriali molto deludenti e lontane dai risultati sperati**.

Basti considerare il caso dei comuni.

Dopo il -13,5% registrato nel 2016, la spesa per investimenti segna nel 2017 un'ulteriore contrazione del 7,4% raggiungendo il livello più basso dall'inizio della crisi.



(\*) Per il 2017 stima Ance provvisoria. Si è considerato come spesa in conto capitale il 70% degli "Altri Pagamenti da regolarizzare" alla data del 1° febbraio 2018  
Elaborazione Ance su dati SIOPE

Tale andamento è il risultato di diversi fattori.

Accanto all'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, persistono le **difficoltà da parte degli enti locali di riprendere ad investire dopo anni di ridotta attività**, causata dalla crisi economica e dalle regole di finanza pubblica per gli enti territoriali.

#### La Legge di Bilancio per il 2018

In questo contesto, si è inserita la **Legge di bilancio per il 2018** che, insieme alle misure previste nel Decreto Legge "Fiscale" (DL 148/2017), ha previsto un **rafforzamento della politica infrastrutturale**.

La manovra di finanza pubblica, infatti, oltre a proseguire la crescita degli stanziamenti per nuove infrastrutture e a confermare e potenziare le misure per gli investimenti degli enti locali, ha introdotto alcune misure, come quelle di sostegno alla capacità di progettazione degli stessi enti, che potranno contribuire a favorire l'effettiva realizzazione delle opere.

L'analisi dei capitoli di bilancio recanti stanziamenti per nuove infrastrutture segnano un **incremento del 26,2% in termini reali**, corrispondente a circa 4.700 milioni di euro in più rispetto all'anno precedente.

Su tale risultato pesa l'importante finanziamento previsto per il Fondo investimenti e infrastrutture, istituito con la Legge di bilancio per il 2017. Si tratta di 36,1 miliardi di euro per il periodo 2018-2033, che vanno a sommarsi ai 47,5 miliardi già stanziati lo scorso anno, portando la dotazione complessiva del Fondo a 83,7 miliardi di euro per gli anni 2017-2033.

Inoltre, il risultato tiene conto delle dinamiche del Fondo Sviluppo e Coesione, che ha visto, con la Legge di bilancio, l'anticipazione di 1 miliardo di euro nel 2018, compensata per 200 milioni di euro da un definanziamento destinato alla copertura del credito di imposta per l'acquisto di nuovi beni strumentali destinati a strutture produttive nelle regioni del Mezzogiorno.

Alle risorse per nuove infrastrutture si aggiungono le misure a favore degli investimenti degli enti locali, ovvero le **aperture di spazi finanziari da destinare ad investimenti**, per **900 milioni di euro nel biennio 2018-2019** (200 milioni in più rispetto a quanto previsto dalla Legge di bilancio dello scorso anno), di cui 400 milioni per interventi di edilizia scolastica e 100 milioni per l'impiantistica sportiva. La legge, inoltre, estende la misura fino al 2023 contribuendo a dare maggiore stabilità alla programmazione infrastrutturale degli enti locali.

#### Un piano di investimenti da 140 miliardi di euro nei prossimi 15 anni

Spostando l'attenzione su un orizzonte temporale più ampio e considerando i principali canali di spesa comprensivi dei nuovi stanziamenti della Legge di bilancio per il 2018, l'Ance stima un **ammontare complessivo di risorse destinate alle opere pubbliche pari a circa 140 miliardi di euro**, distribuiti nei prossimi 15 anni.

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.



(\*) Quota per le infrastrutture, pari al 70% della dotazione comprensiva degli stanziamenti aggiuntivi disposti dalla Legge di Bilancio 2018

Quanto messo in campo negli ultimi anni rappresenta una condizione necessaria, ma non sufficiente per garantire un'efficace politica infrastrutturale.

Accanto alla disponibilità finanziaria, occorre che le risorse disponibili siano effettivamente spese.

Al fine di attuare, in tempi rapidi, il piano di investimenti da **140 miliardi già stanziati per i prossimi 15 anni**, è necessario dare **continuità alle scelte finora attuate e rimuovere gli ostacoli nelle procedure di spesa**.

Al riguardo l'Ance ha individuato alcune azioni prioritarie:

- Adottare una politica di bilancio più favorevole agli investimenti ("**Golden rule**");
- Velocizzare le procedure di spesa dei fondi pubblici, **eliminando i passaggi al CIPE successivi all'approvazione, da parte dello stesso, del Documento pluriennale di pianificazione (DPP)** o di altri documenti di pianificazione o programmazione;
- **Eliminare le inutili duplicazioni di passaggi decisionali tra i ministeri;**
- **Potenziare le Strutture di missione esistenti** (Italia Sicura e Casa Italia) per favorire la gestione unitaria dei programmi di spesa;
- **Razionalizzare le attività di controllo della Corte dei Conti**, al fine di concentrarne l'azione sulle attività di programmazione iniziale e, successivamente, sull'operato delle amministrazioni.

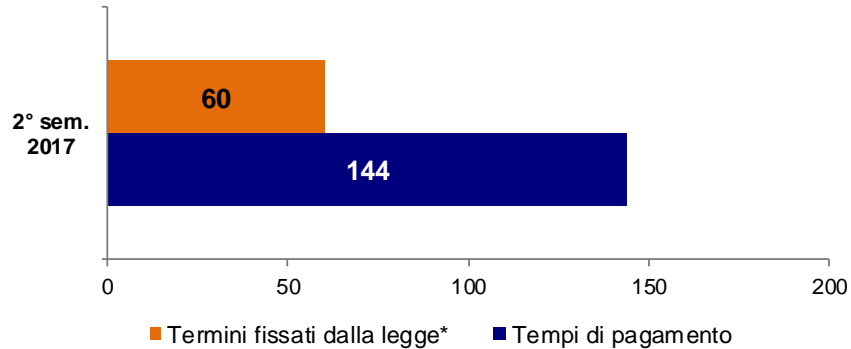
**Pagamenti PA: tempi ancora molto superiori ai limiti fissati dalla UE**

**I ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione continuano a rappresentare un elemento di forte criticità per le imprese di costruzione, anche se prosegue, nel secondo semestre 2017, il miglioramento registrato a partire dai primi mesi del 2017.**

Secondo l'indagine realizzata dall'Ance, nella seconda parte del 2017, il 73% delle imprese di costruzioni registra ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

In media, le imprese che realizzano lavori pubblici vengono pagate **144 giorni** (circa 5 mesi) dopo l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori, **contro i 60 giorni previsti dalla normativa**.

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



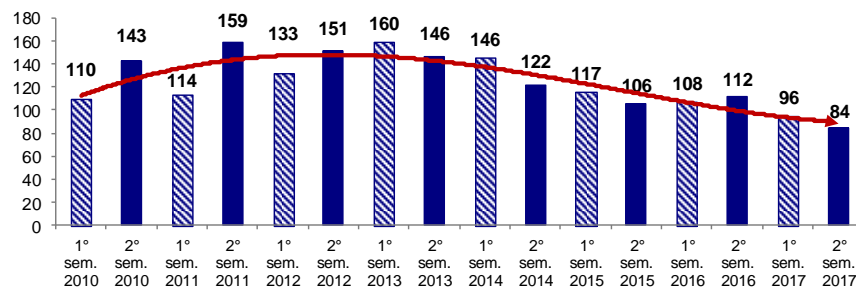
\*Il termine di legge di 60 giorni riguarda i contratti stipulati dopo il 1° gennaio 2013. Per gli altri contratti, permane il termine precedente, fissato in 75 giorni. Si evidenzia inoltre che con il D.lgs 56/2017, il termine è stato portato a 75 giorni per essere poi modificato nuovamente dalla Legge n. 205/2017

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

A fine 2017, i tempi di pagamento toccano un **nuovo 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.

I giorni di ritardo si sono dimezzati rispetto al picco registrato ad inizio 2013 e si sono ridotti di un quarto rispetto al valore medio del biennio 2015-2016.

**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

Fonte: Ance - Indagini rapide aprile 2010 -ottobre 2017

**Tuttavia, i tempi di pagamento rimangono ben al di sopra dei limiti fissati dall'Unione europea.**



**Sempre più prassi inique messe in atto dalle PA nei confronti delle imprese**

Nel contesto di miglioramento dei tempi di pagamento, è stata però registrata una **maggiore diffusione delle prassi inique** messe in atto dalle Pubbliche Amministrazioni nei confronti delle imprese di costruzioni.

Nel secondo semestre 2017, infatti, il 92% delle imprese dichiara di aver ricevuto richieste di ritardare l'emissione dei SAL o l'invio delle fatture, di accettare, in sede di contratto, tempi di pagamento superiori alle tempistiche o di rinunciare agli interessi di mora in caso di ritardo.

**Appare quindi urgente adottare nuove misure per risolvere il problema dei ritardi di pagamento in Italia e, in particolare, nel settore delle costruzioni.** Tale esigenza è ben rappresentata dalla doppia procedura di infrazione ancora in atto a livello europeo.