

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

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

## **SINTESI**

*Dicembre 2013*



## SINTESI

**Qualche segnale di rallentamento della caduta dell'economia italiana**

Quella che stiamo vivendo è stata definita la peggiore crisi economica dall'Unità d'Italia. Dal 2008 al 2013 il Pil è diminuito dell'8,6% come risultato della doppia recessione che ha colpito il paese. La crisi recessiva degli anni 2008-2009 ha determinato una caduta del prodotto interno lordo del 6,6% alla quale è seguita una debole ripresa nei due anni successivi (+2,2% nel biennio 2010-2011) ed una nuova fase recessiva a partire dal 2012 (-2,5% nel 2012 e -1,8% nella stima 2013).

**Nelle costruzioni è ancora crisi**

In questo contesto, la situazione del settore delle costruzioni è drammatica. Gli investimenti in costruzioni sono diminuiti del 30% tra il 2008 ed il 2013 e, se si esclude la riqualificazione dello stock abitativo, unico comparto che ha registrato aumenti dei livelli produttivi, la perdita raggiunge il 43,6%. La profonda crisi delle costruzioni è evidenziata, inoltre, dagli indicatori settoriali.

**L'indice Istat della produzione nelle costruzioni** registra, nei primi nove mesi del 2013, un'ulteriore flessione dell'11,2% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente (già -13,9% nel 2012 su base annua). La tendenza negativa del settore risulta visibile anche dall'evoluzione dei **consumi di cemento**, in calo tendenziale nel periodo gennaio-ottobre 2013 di circa il 16%, dopo il forte calo del 2012 (-22,1% su base annua).

**Gli effetti della crisi su imprese ed occupazione**

Il tessuto produttivo ed occupazionale del settore delle costruzioni, già fortemente indebolito, continua a risentire pesantemente degli effetti della crisi. I dati delle **Casse edili** evidenziano flessioni tendenziali, nei primi nove mesi del 2013, del 9,5% delle imprese iscritte, del 12,1% del numero degli operai e del 13,8% delle ore lavorate. Tali diminuzioni seguono già un quadriennio (2009-2012) di forti cali: -26,6% per le imprese iscritte; -31,2% e -34,1%, rispettivamente, per operai e ore lavorate.

Anche i **dati dell'Istat sulle forze di lavoro** confermano la tendenza negativa dell'occupazione nel settore, con una accelerazione della caduta nell'anno in corso: nei primi nove mesi del 2013 gli occupati nelle costruzioni registrano una significativa flessione del 10,4% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, che va ad aggiungersi alle perdite del 11,7% rilevata nel quadriennio 2009-2012.

Sulla base degli indicatori disponibili **l'Ance stima che dall'inizio della crisi i posti di lavoro persi nelle costruzioni sono 480.000 (-23,8%) che raggiungono le 745.000 unità considerando anche i settori collegati.**



**Continua ad aumentare il ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni**

Le dinamiche dell'occupazione vanno lette anche alla luce dell'andamento della **Cassa Integrazione Guadagni** - ancora in forte crescita - che ha permesso finora di contenere la perdita di posti di lavoro, altrimenti ancora più elevato.

**Cresce il numero dei fallimenti**

Nei primi dieci mesi del 2013 il numero di ore autorizzate è ulteriormente cresciuto dell'8,9% sui livelli già elevati dell'anno precedente. Tale incremento segue la forte accelerazione avvenuta negli anni precedenti nel corso dei quali si è passati da circa 40 milioni di ore autorizzate nel 2008 ad oltre 104 milioni nel 2012.

**Nel 2013 forte riduzione degli investimenti in costruzioni ....**

E' proseguito nel terzo trimestre 2013 l'aumento dei fallimenti nelle costruzioni. Le imprese entrate in procedura fallimentare hanno registrato un ulteriore aumento del 9,7%, rispetto al terzo trimestre del 2012. Complessivamente dal 2009 al terzo trimestre 2013 i fallimenti nelle costruzioni sono stati circa 12.600 su un totale di circa 55.200 nell'insieme di tutti i settori economici. Pertanto, circa il 23% dei fallimenti avvenuti in Italia riguardano le imprese del settore costruzioni.

L'indagine rapida condotta dall'Ance nel mese di ottobre scorso presso le imprese associate ha confermato il peggioramento della situazione di forte difficoltà in cui operano le imprese.

Sulla base di tali indicazioni e tenendo conto degli indicatori relativi alle costruzioni la stima dell'Ance per il **2013 è di un'ulteriore flessione del 6,9% in termini reali degli investimenti in costruzioni**, in peggioramento rispetto allo scenario formulato a giugno scorso (-5,6%).

La caduta dei livelli produttivi coinvolge tutti i comparti, dalla produzione di nuove abitazioni, che nel 2013 perde il 18,4%, all'edilizia non residenziale privata, che segna una riduzione del 9,1%, ai lavori pubblici, per i quali si stima una caduta del 9,3%. Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostra un aumento dei livelli produttivi del 2,6% nel confronto con l'anno precedente.

## INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(\*)

	2013 <sup>(*)</sup> Milioni di euro	2008	2009	2010	2011 <sup>(*)</sup>	2012 <sup>(*)</sup>	2013 <sup>(*)</sup>	2014 <sup>(**)</sup>	2014 <sup>(**)</sup>	2008-2013 <sup>(*)</sup>	2008-2014 <sup>(*)</sup>	2008-2014 <sup>(**)</sup>
Variazioni % in quantità												
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>128.746</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>1,2%</b>	<b>-30,0%</b>	<b>-31,7%</b>	<b>-29,1%</b>
.abitazioni	70.321	-0,4%	-8,1%	-0,1%	-2,9%	-6,4%	-5,0%	-0,8%	-0,8%	-21,1%	-21,8%	-21,7%
- nuove <sup>(*)</sup>	21.946	-3,7%	-18,7%	-6,1%	-7,5%	-17,0%	-18,4%	-9,2%	-9,1%	-53,9%	-58,1%	-58,1%
- manutenzione straordinaria <sup>(*)</sup>	48.375	3,5%	3,1%	4,8%	0,6%	0,8%	2,6%	3,0%	3,0%	16,5%	20,0%	20,0%
.non residenziali	58.425	-4,4%	-9,1%	-9,4%	-5,7%	-9,1%	-9,2%	-4,6%	3,8%	-38,7%	-41,5%	-36,4%
- private <sup>(*)</sup>	35.239	-2,2%	-10,7%	-6,9%	-2,1%	-8,0%	-9,1%	-4,3%	-4,3%	-33,4%	-36,3%	-36,3%
- pubbliche <sup>(*)</sup>	23.186	-7,2%	-7,0%	-12,6%	-10,5%	-10,6%	-9,3%	-5,1%	16,0%	-45,2%	-48,0%	-36,5%

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

(\*) Stime Ance

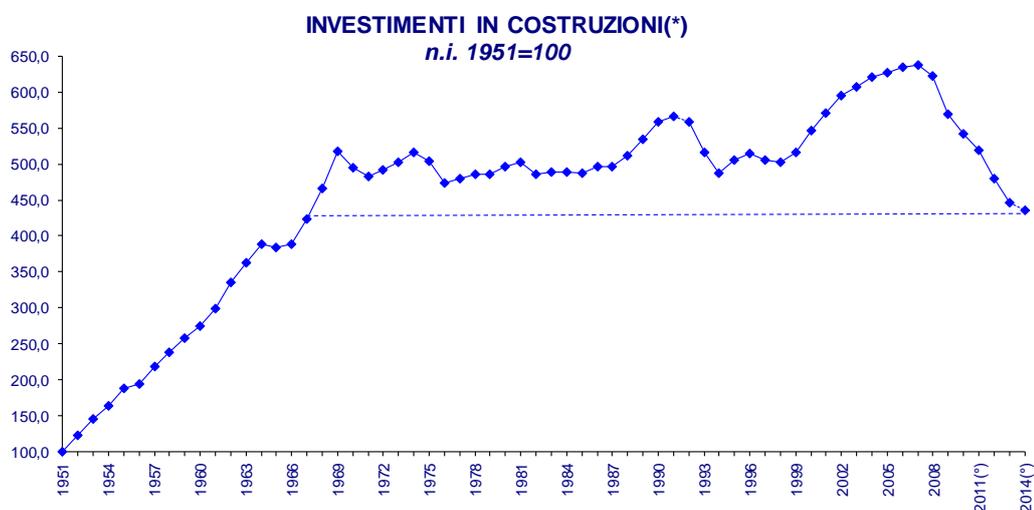
(\*\*) Scenario con proposta Ance di 5 miliardi aggiuntivi negli investimenti in opere pubbliche

Elaborazione Ance su dati Istat

### ...mitigata da incentivi fiscali e pagamenti

La negativa valutazione sull'andamento degli investimenti in costruzioni nel 2013 è stata parzialmente mitigata dagli effetti positivi derivanti dalla proroga e dal temporaneo potenziamento degli incentivi fiscali (55% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica.

Ad attenuare il calo dei livelli produttivi contribuiscono, inoltre, le ricadute positive derivanti dal pagamento di una parte dei debiti pregressi della Pubblica Amministrazione alle imprese. Gli importi stanziati ammontano a 27,2 miliardi di euro nel 2013, di cui 7,5 miliardi di euro per spese in conto capitale (di questi più di 6 miliardi risultano già pagati a fine novembre).



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

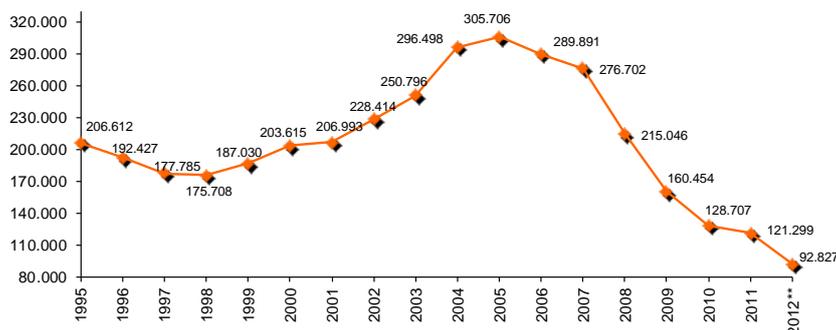
(\*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

### Ulteriore riduzione della nuova edilizia abitativa

La forte contrazione in atto nella nuova edilizia residenziale (-18,4% nel 2013) sottende un altrettanto significativo calo dei permessi di costruire. Secondo la rilevazione Istat sull'attività edilizia, il numero complessivo delle abitazioni (nuove e ampliamenti) per le quali è stato concesso il permesso di costruire passa da 305.706 del 2005 a circa 92.800 stimato per il 2012, con una flessione complessiva del 70%, collocandosi sul un livello più basso riscontrato dalla fine degli anni 40.

**ABITAZIONI (NUOVE E AMPLIAMENTI) - PERMESSI DI COSTRUIRE\***  
Numero



\*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.

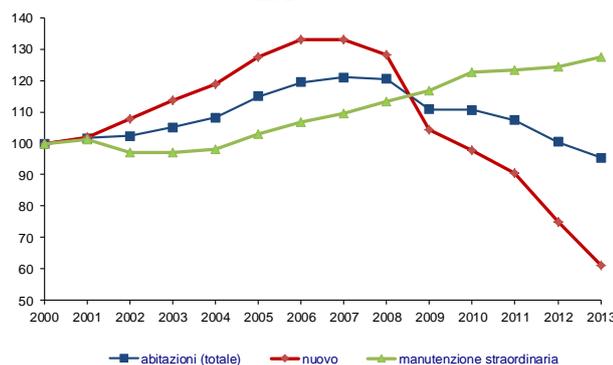
\*\*stima Ance  
Elaborazione Ance su dati Istat

**Continua a tenere solo il comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo**

Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo, che rappresentano nel 2013 il 37,3% del valore degli investimenti in costruzioni, sono l'unico comparto a mostrare un aumento dei livelli produttivi.

Rispetto al 2012, per gli investimenti in tale comparto si stima una crescita del 2,6% in termini reali. L'aumento stimato per l'anno in corso, pari a circa 2 miliardi di euro in più rispetto al 2012, è imputabile all'effetto di stimolo derivante dal prolungamento e potenziamento degli incentivi fiscali. L'aumento consente di recuperare ampiamente la riduzione che si sarebbe avuta in assenza degli incentivi fiscali.

**INVESTIMENTI IN ABITAZIONI**  
n.i. 2000=100

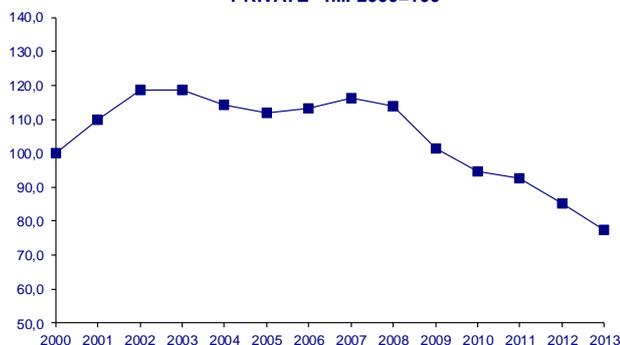


Fonte: Ance

**Costruzioni non residenziali private bloccate da un ciclo economico sfavorevole**

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano nel 2013 una riduzione del 9,1% in quantità. Ad incidere pesantemente su questo comparto produttivo, oltre alla difficile situazione economica, un fattore rilevante rimane il significativo razionamento del credito per il finanziamento degli investimenti.

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

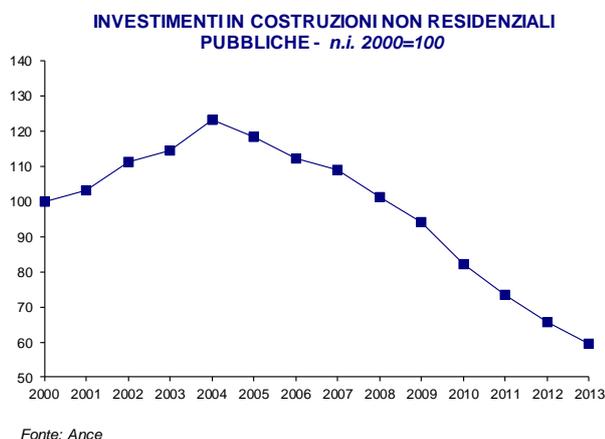


Fonte: Ance

**Costruzioni non residenziali pubbliche continuano ad essere penalizzate dalla politica di austerità**

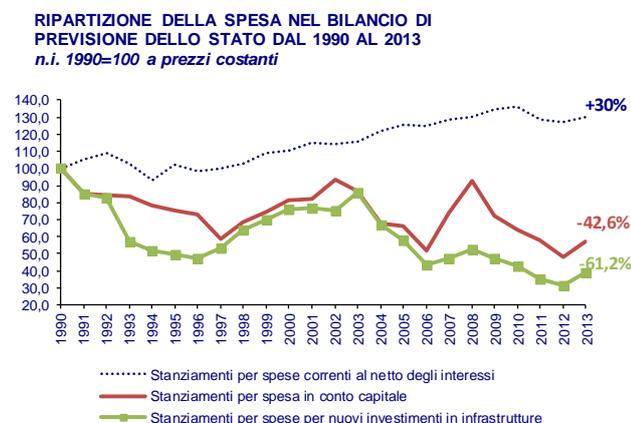
I mutui erogati alle imprese per investimenti non residenziali hanno registrato una riduzione del 27,9% nei primi sei mesi del 2013 dopo la forte caduta del 66,2% tra il 2007 ed il 2012.

Per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubblici, si stima nel 2013 una flessione del 9,3% in quantità. Su questo risultato ha influito la politica di austerità adottata negli ultimi anni, che, con l'unico obiettivo di aggiustamento dei conti pubblici, ha determinato un significativo contenimento delle spese in conto capitale e, di conseguenza, di quelle destinate alla realizzazione delle infrastrutture necessarie al Paese.



Ciò si è tradotto, a livello centrale, in politiche di bilancio fortemente sbilanciate a favore della spesa corrente, confermando un trend in atto dall'inizio degli anni 90.

Dal 1990 ad oggi, infatti, gli stanziamenti nel bilancio dello Stato registrano una riduzione del 42,6% delle spese in conto capitale, a fronte di un consistente aumento della spesa corrente al netto degli interessi del debito pubblico (+30%). Se poi, si considera la parte della spesa



destinata alla realizzazione di nuove opere pubbliche, il divario rispetto all'andamento della spesa corrente è ancora più evidente. Le **risorse per nuove infrastrutture**, infatti, hanno subito, rispetto al 1990 una **riduzione di oltre il 61%**.

A livello locale, invece, il Patto di stabilità interno continua a penalizzare gli investimenti in opere pubbliche indispensabili al territorio, come quelli per la difesa del suolo, per gli edifici scolastici e per la funzionalità della città.

La conferma delle difficoltà del comparto si evidenzia anche dal monitoraggio Ance-Infoplus sui bandi di lavori pubblici, che fa registrare una riduzione dell'8,5% dell'importo messo in gara nei primi dieci mesi del 2013 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tale fles-

**Previsione  
2014 –  
Scenario  
tendenziale: la  
caduta  
continua .....**

sione segue il significativo calo registrato nel 2012, anno nel quale i bandi pubblicati per lavori pubblici avevano evidenziato una riduzione in valore del 29,6% rispetto al 2011.

L'Ance prevede per il **2014**, nello scenario definito “*tendenziale*”, **ancora un calo del 2,5% in termini reali degli investimenti in costruzioni, in rallentamento rispetto agli anni precedenti.**

**La previsione tiene conto**, oltre che delle indicazioni fornite dalle imprese associate nell'indagine rapida svolta nel mese di ottobre scorso, anche dell'**impatto sugli investimenti derivante dalla proroga degli incentivi fiscali** per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico (previsti nel disegno di Legge di stabilità per il 2014) e dalle **misure di rilancio del mercato dei mutui.**

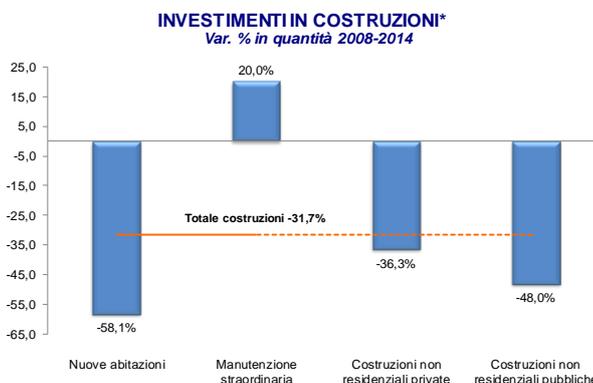
In particolare, **Cassa Depositi e Prestiti** potrà fornire liquidità a medio-lungo termine alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie attraverso due canali: un plafond di 2 miliardi di euro a cui gli istituti di credito potranno attingere per effettuare finanziamenti ai privati e la possibilità di acquistare obbligazioni bancarie garantite (covered bond) per 3 miliardi di euro. Il 20 novembre 2013 Cassa Depositi e Prestiti ed Abi hanno firmato la Convenzione che rende attuativo, dal 2014, il plafond di 2 miliardi per consentire l'erogazione di mutui agevolati alle famiglie per l'acquisto o la ristrutturazione di case.

In questa direzione, si inserisce anche il Fondo di garanzia per la prima casa, previsto nel disegno di Legge di Stabilità 2014. Questo Fondo, con una dotazione finanziaria di 200 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014-2015-2016, permetterà di ridurre la rischiosità delle famiglie, consentendo alle banche di aumentare le erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni.

Nell'analisi dei singoli comparti, la **nuova edilizia abitativa perderà nel 2014 il 9,2% nel confronto con il 2013**, mentre per gli **investimenti in costruzioni non residenziali privati e pubblici il calo** si attesterà, rispettivamente, al **4,3%** e al **5,1% in termini reali. Il recupero abitativo, registrerà un ulteriore aumento del 3%** rispetto ai livelli dell'anno precedente.

**Dal 2008 al 2014, il settore delle costruzioni avrà perso il 31,7% degli investimenti pari a circa 58.400 milioni di euro, un livello particolarmente basso, paragonabile a quello del 1967.**

Nei sette anni, per la nuova edilizia abitativa la flessione raggiungerà il 58,1%, l'edilizia non residenziale privata segnerà una riduzione del 36,3%, mentre le opere pubbliche registreranno una caduta del 48% (-54,1% dal 2005 al 2014). Solo il



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

.... oppure si  
avvia la ripresa

comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostrerà una tenuta dei livelli produttivi (+20,0%).

Le misure di rilancio del mercato dei mutui, la proroga ed il potenziamento degli incentivi fiscali potranno stimolare gli investimenti privati e favorire l'accesso alla casa. Parallelamente, per interrompere la lunga crisi del settore delle costruzioni e per dare avvio alla crescita economica del Paese, occorre un rilancio degli investimenti infrastrutturali. L'Ance ha formulato uno scenario che tiene conto di **un investimento aggiuntivo di 5 miliardi di euro nel comparto delle opere pubbliche**. Un allentamento del Patto di stabilità interno potrebbe consentire la realizzazione di infrastrutture in grado di modernizzare il territorio e di proteggerlo dai molteplici rischi. Un piano che comprenda interventi piccoli e medi di messa in sicurezza del territorio dai frequenti dissesti idrogeologici, di riqualificazione e ammodernamento del patrimonio scolastico e la realizzazione di un programma di opere funzionali alla riqualificazione delle città nonché di grandi opere di collegamento.

Un piano che comprenda interventi piccoli e medi di messa in sicurezza del territorio dai frequenti dissesti idrogeologici, di riqualificazione e ammodernamento del patrimonio scolastico e la realizzazione di un programma di opere funzionali alla riqualificazione delle città nonché di grandi opere di collegamento.

In questo scenario, i livelli produttivi del settore aumenterebbero, rispetto al 2013, dell'1,2% in termini reali. Un risultato dovuto ad una crescita del 16% degli investimenti in opere pubbliche, a fronte di andamenti analoghi allo scenario "tendenziale" 2014 per il comparto abitativo e non residenziale privato.

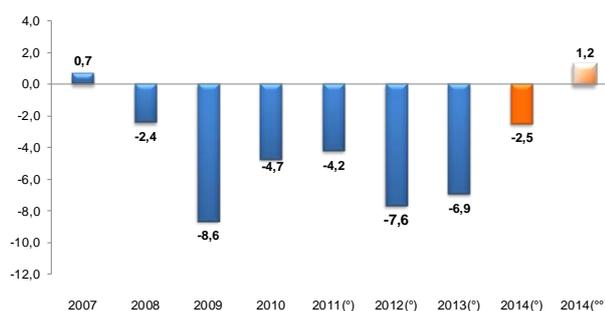
**In questo scenario, i livelli produttivi del settore aumenterebbero, rispetto al 2013, dell'1,2% in termini reali.** Un risultato dovuto ad una crescita del 16% degli investimenti in opere pubbliche, a fronte di andamenti analoghi allo scenario "tendenziale" 2014 per il comparto abitativo e non residenziale privato.

**L'investimento aggiuntivo consentirebbe di interrompere il trend negativo degli investimenti in opere pubbliche (in atto dal 2005) e di contenere la perdita produttiva del settore, cumulata dal 2008 al 2014, al 29,1% (anziché 31,7%) ponendo le basi per una ripresa.**

Rilanciare la  
politica  
infrastrutturale

Per realizzare questo obiettivo, **all'interno delle politiche di bilancio nazionali ed europee, è necessario trovare lo spazio per dare avvio ad un piano di opere pubbliche.**

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



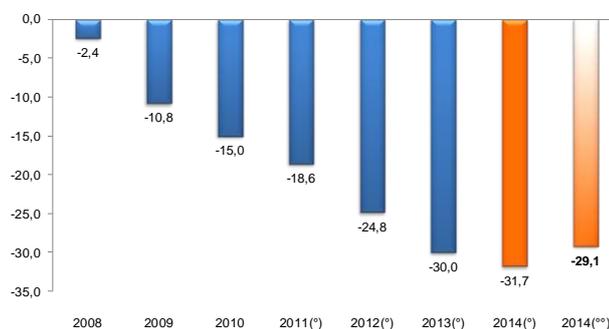
(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(\*) Stima Ance

(\*\*) Scenario con proposta Ance di 5 miliardi aggiuntivi negli investimenti in opere pubbliche

Elaborazione Ance su dati Istat

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI\***  
Var.% in quantità cumulate



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

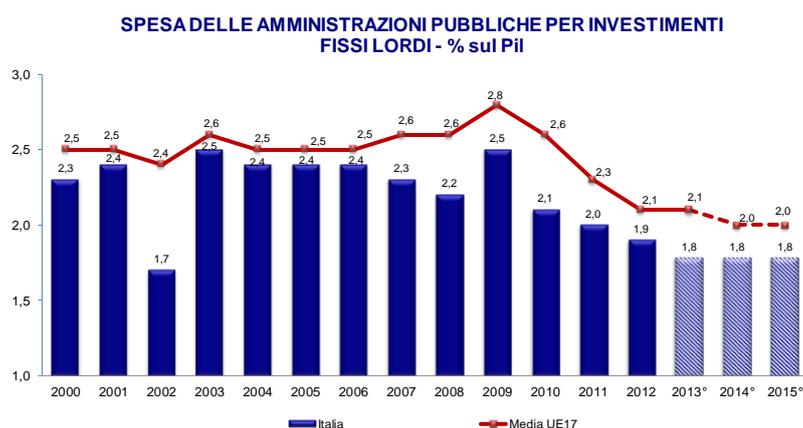
(\*) Stima Ance

(\*\*) Scenario con proposta Ance di 5 miliardi aggiuntivi negli investimenti in opere pubbliche

Elaborazione Ance su dati Istat

**A livello nazionale, le scelte di bilancio effettuate in questi mesi, anche in termini di riqualificazione della spesa, appaiono ancora molto timide** rispetto all'esigenza di puntare con decisione sulle infrastrutture e non sembrano in grado di dare un forte impulso alla ripresa del settore e dell'economia.

Allo stesso modo, **a livello europeo, la scelta di proseguire la politica di consolidamento della finanza pubblica**, che ha già provocato una forte riduzione degli investimenti in Europa ed in Italia, **senza promuovere concretamente l'adozione di misure in grado di sostenere la ripresa, ostacola il percorso di rilancio degli investimenti infrastrutturali.**



\* Previsioni Commissione Europea per i dati relativi alla media paesi Ue 17 e Nota di aggiornamento del Documento di Economia e Finanza per l'Italia

Elaborazione Ance su dati Eurostat, Commissione Europea e Nota di Aggiornamento del Documento di Economia e Finanza 2013

In questo senso, vanno le recenti valutazioni – negative - della Commissione Europea sulla situazione dei conti italiani e sul disegno di legge di stabilità, che respingono l'ipotesi di applicazione della flessibilità europea prevista per gli investimenti (c.d. "clausola per gli investimenti"), per un importo pari a 0,3% del PIL (circa 5 miliardi di euro) nel 2014.

Il giudizio europeo sulla situazione italiana appare tuttavia non del tutto motivato, alla luce degli importanti risultati raggiunti negli ultimi anni in termini di consolidamento della finanza pubblica, risultati che molti altri Paesi europei devono ancora conseguire: ad esempio, 17 Paesi su 28 -12 su 17 nella zona Euro - sono ancora oggi in procedura di infrazione per disavanzo eccessivo.

Pur condividendo la necessità di proseguire l'azione di risanamento della finanza pubblica, un'analisi articolata dei principali fattori e dei criteri di valutazione indicati nei documenti di governance economica porta a ritenere auspicabile l'applicazione della flessibilità prevista, dopo gli sforzi già compiuti dall'Italia.

Alla luce delle decisioni assunte, fino ad ora, dalla Commissione Europea in merito all'applicazione della clausola per gli investimenti, appare difficile ricollegare le numerose dichiarazioni del Consiglio Europeo, dell'Eurogruppo e della stessa Commissione Europea che presentano tale strumento come l'unico mezzo a disposizione dell'Europa per promuovere una migliore qualità della spesa pubblica ed il rilancio

**Mercato immobiliare residenziale: lievi segnali di rallentamento della caduta**

della crescita, anche in modo da favorire una più rapida riduzione del rapporto debito/pil nel nostro Paese.

La crisi del mercato immobiliare, in atto dal 2008, mostra qualche segnale di rallentamento.

**I primi nove mesi del 2013 segnano una riduzione del 9,7%** del numero di abitazioni compravendute, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. **In un contesto di mercato ancora negativo l'analisi trimestrale dei dati rileva, tuttavia, un progressivo allentamento della caduta** passando da un calo tendenziale del -14,2% del primo trimestre al -5,1% del terzo trimestre.

La riduzione delle compravendite di abitazioni rilevata nel terzo trimestre di quest'anno è da ascrivere esclusivamente al proseguimento del trend negativo dei *comuni non capoluoghi* (dove si concentra circa il 70% degli scambi), nei quali si rileva un'ulteriore diminuzione del 7,6% del numero di transazioni effettuate (-51,1% dal 2007 al 2012).

Di contro i *comuni capoluoghi*, dopo sette trimestri consecutivi di calo del numero di abitazioni compravendute, registrano un lieve aumento pari allo 0,4% nel confronto con il terzo trimestre 2012 (-43,5% dal 2007 al 2012). Nell'ultimo trimestre 2012 solo un comune capoluogo (su 103) era in crescita, ma a partire dal primo trimestre 2013 il numero sale progressivamente passando da 17 dei primi tre mesi a 31 del secondo ed a 49 del terzo trimestre.

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO**  
**numero comuni capoluogo con variazioni % positive rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**

	I trim. 2012	II trim. 2012	III trim. 2012	IV trim. 2012	I trim. 2013	II trim. 2013	III trim. 2013
Comuni capoluogo	11	5	8	1	17	31	49

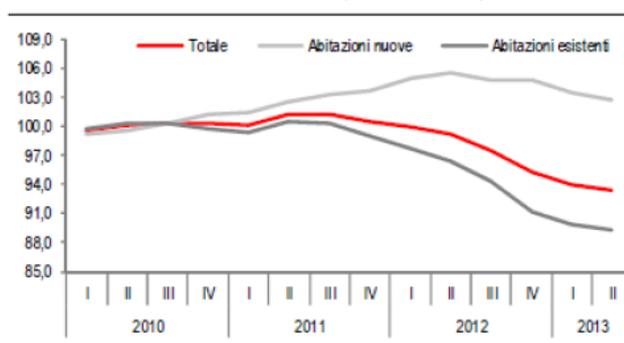
*Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate*

Con riferimento ai prezzi medi delle abitazioni si registrano ancora variazioni negative, sebbene con livelli di intensità più contenute rispetto alla caduta delle compravendite.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni, disponibile a partire dal primo trimestre 2010, evidenzia nel periodo compreso tra il primo trimestre 2010 ed il secondo trimestre 2013, una flessione del 6,3%, sintesi di un aumento del 3,6% dell'indice dei prezzi delle nuove abitazioni e di una marcata flessione del 10,4% delle abitazioni esistenti.

I dati Istat mostrano nel primo e secondo trimestre 2013 lievi cali tendenziali per le nuove abitazioni (rispettivamente del -1,3% e -2,6%), a fronte di una riduzione più consistente dei valori di scambio per le case

**INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB**  
I trimestre 2010-II trimestre 2013, indici (base 2010=100)



Fonte: Istat

**Accesso al credito e fiscalità, due fattori determinanti per la ripresa del mercato immobiliare**

usate (-7,4% nel confronto con il secondo trimestre 2012). Il calo dei prezzi delle nuove abitazioni risulta, comunque, di entità contenuta a conferma che la domanda, seppur in un contesto di forte crisi, continua a prediligere la qualità del costruito.

Le prospettive a breve termine del mercato immobiliare residenziale rimangono, tuttavia, ancora incerte in ragione delle persistenti difficoltà economiche delle famiglie che in questi anni hanno sperimentato una riduzione del reddito disponibile e della propensione al risparmio. A ciò si aggiunga la difficoltà di accesso al credito a medio-lungo termine per l'acquisto di abitazioni che, come emerge dai dati di Banca d'Italia, nei primi sei mesi del 2013, evidenzia un'ulteriore diminuzione tendenziale del 18,3% del flusso di nuovi mutui erogati per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie (già -60,6% dal 2007 al 2012).

Si deve, comunque, rilevare l'azione governativa che, per far fronte alle difficoltà di accesso al credito, ha emanato, con il DL Casa, convertito in L.124/2013, le misure già richiamate per rilanciare il mercato dei mutui.

Destano, tuttavia, preoccupazione le norme riguardanti la riforma della tassazione immobiliare contenute nel Disegno di Legge di Stabilità 2014, che potrebbero rappresentare un serio ostacolo alla effettiva ripresa del mercato immobiliare residenziale, anche in considerazione del fatto che le continue modifiche al regime fiscale immobiliare creano confusione e sfiducia verso l'accesso al bene casa.

**La domanda abitativa rimane elevata**

In questo difficile contesto, si evidenzia ancora una domanda abitativa elevata, sostenuta dalla crescita della popolazione e soprattutto dal numero di famiglie. Dal 2004 al 2011 le famiglie sono aumentate di circa 316.000 unità ogni anno. A fronte del forte aumento del numero delle famiglie si è invece assistito a una progressiva riduzione della produzione di nuove abitazioni.

Nel periodo compreso tra il 2004 ed il 2011, risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, 228.000 abitazioni. Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta un fabbisogno potenziale nel periodo considerato di circa 700.000 abitazioni.

Anche dai risultati della ricerca del Censis "Atlante della domanda immobiliare", emerge una rilevante domanda potenziale. Nel 2012 le famiglie che hanno manifestato un'intenzione ad acquistare casa sono 907mila e solo il 53,5% è riuscito a realizzare l'acquisto. Ne deriva che esiste una domanda potenziale di abitazioni che non riesce a trasformarsi in effettiva a causa delle difficoltà della crisi economica e dell'accesso al credito.

#### CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	totale 2004-2011	Media 2004-2011
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	131.184	123.499	1.826.730	228.341
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	263.842	270.751	229.870	2.529.561	316.195
Saldo (a)-(b)	-132.944	21.212	-11.839	-93.335	-139.572	-100.415	-139.567	-106.371	-702.831	

Elaborazione Ance su dati Istat

### Nuove forme di famiglia si consolidano

L'Osservatorio nazionale sulla famiglia ha pubblicato il Rapporto biennale 2011-2012 "La famiglia in Italia", nel quale è delineato uno scenario dei mutamenti in corso, relativamente alle tipologie familiari, con una stima, qualitativa e quantitativa, delle famiglie per il periodo 2010-2030.

Tali stime indicano per il prossimo futuro un aumento del numero di famiglie, pur con dinamiche diverse a livello regionale, con due tendenze prevalenti: la diminuzione, sia in termini assoluti sia relativi, delle famiglie tradizionali e l'aumento delle soluzioni abitative riconducibili alla popolazione anziana. In particolare, si evidenzia l'ulteriore prolungamento della permanenza dei giovani nella famiglia di origine, un aumento delle coppie senza figli e delle famiglie monopersonali, con età superiore a 65 anni, mentre si ridurranno progressivamente le coppie con figli.

### L'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.

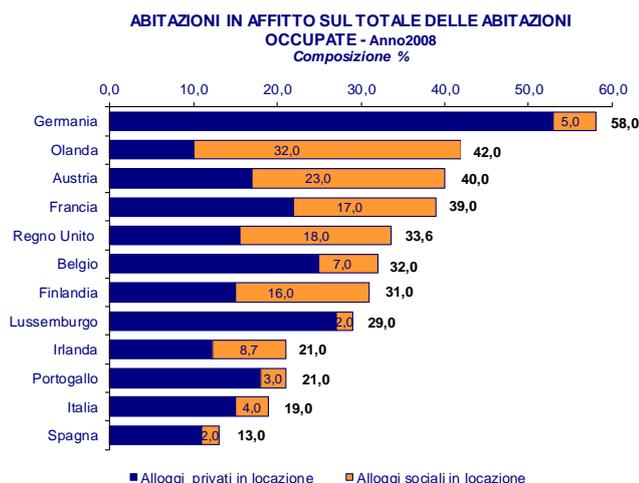
Occorrono, dunque, politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno e che, come già avviene in molte parti d'Europa, favoriscano all'interno delle città una composizione sociale maggiormente mista, invertendo pericolosi processi di polarizzazione (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.

In Italia, le **abitazioni in affitto** rappresentano il 19% dello stock totale, una quota nettamente inferiore rispetto a quelle degli altri Paesi europei come Germania (58%) e Francia (39%).

La differenza tra i diversi sistemi abitativi nazionali si amplia se si guarda all'**offerta di abitazioni sociali**.

In Italia, risultano 4 abitazioni di edilizia sociale per 100 abitazioni occupate, una quota nettamente inferiore a quella di molti Paesi europei, pari a 32% in Olanda, a 23% in Austria, a 18% nel Regno Unito, a 17% in Francia ed a 16% in Finlandia.



Elaborazione Ance su dati "Housing Europe Review 2012"

Appare, quindi, assolutamente necessario offrire una risposta alla crescente difficoltà nell'accesso al bene casa da parte delle famiglie, un problema che interessa tutte le classi sociali del Paese, considerando

che l'abitazione rappresenta, da sempre, uno dei fondamentali fattori identitari della famiglia italiana.

**Credito: alle costruzioni, 80 miliardi in meno nel periodo 2008-2012...**

La crisi globale prima e quella dei debiti sovrani poi hanno creato in Italia una restrizione del credito senza precedenti.

I dati relativi alla riduzione dei finanziamenti alle imprese indicano che il credito per gli investimenti si è drammaticamente ridotto negli ultimi sei anni: -66% nel non residenziale, -50% circa nell'abitativo. Nel 2007 venivano erogati 31 miliardi all'anno per la costruzione di abitazioni; sei anni dopo, i finanziamenti bancari sono stati poco più di 16 miliardi. Nel settore non residenziale, si è passati dai 21 miliardi di prima della crisi ai 7 dello scorso anno.

Rispetto al picco del 2007, è come se fossero stati erogati 80 miliardi in meno in questi ultimi sei anni (44 miliardi nell'abitativo e 36 nel non residenziale).

**...-76 miliardi alle famiglie**

La stessa cosa è successa per le famiglie: dai 62 miliardi del 2007 si è passati ai 24 del 2012 e la caduta non si è arrestata: -18,3% nei primi sei mesi del 2013. Rispetto al picco del 2007, la perdita è stata di oltre 76 miliardi di nuovi finanziamenti.

**FMI: il credit crunch ha fermato investimenti in costruzioni e compravendite**

Anche per il Fondo Monetario Internazionale la diminuzione degli investimenti e delle compravendite è stata causata, in buona parte, dalle difficoltà delle banche a erogare nuovo credito (naturalmente, il calo è dovuto anche alle difficoltà macroeconomiche del Paese, dovute all'alta disoccupazione e alla diminuzione del reddito disponibile).

Secondo Banca d'Italia, la restrizione ha causato un meccanismo perverso che fa sì che le tensioni finanziarie a cui sono soggette le banche si trasformano in un irrigidimento delle condizioni dell'offerta applicate alle imprese e, quindi, in un ulteriore peggioramento dell'economia reale che si trova, di fatto, senza finanziamenti. Ma il peggioramento dell'economia reale, alla fine, non fa che danneggiare seriamente le stesse banche, che si trovano nei bilanci una massa di crediti deteriorati che crea, inevitabilmente, ulteriori tensioni finanziarie.

Questa visione coincide perfettamente con quanto l'Ance va denunciando da anni.

**Cdp e Fondi per la prima casa: due strumenti per far ripartire l'immobiliare**

I provvedimenti contenuti nel DL sulla casa e nel disegno di Legge di stabilità 2014 costituiscono una prima, importante risposta per riattivare il circuito del credito a media-lunga scadenza.

I 5 miliardi messi a disposizione dalla Cassa Depositi e Prestiti per finanziare i due strumenti per i mutui alle famiglie (plafond per le banche e acquisto di covered bond) e i 600 milioni del Fondo di Garanzia per la prima casa possono dare una spinta importante verso lo "scongelamento" del mercato immobiliare.

Ma, nel momento in cui alcune banche nazionali stanno rivedendo la loro posizione verso il settore con il varo di programmi finalizzati a rendere di nuovo possibile la commercializzazione delle abitazioni, aleggia sul 2014 il peso della posizione restrittiva della BCE: "Guardando al futuro, la ripresa prospettata per l'attività economica potrebbe finire per rispecchiarsi in una ripresa della dinamica dei prestiti alle società non finanziarie a partire dal 2014, benché il vigore dell'espansione del credito dipenda dai progressi compiuti nella corre-

zione degli eccessi passati in alcuni settori (costruzioni e immobiliare in primis) di vari Paesi”.

La speranza è che questa visione non ostacoli i primi, timidi segni di cambiamento del sistema bancario italiano nei confronti dell'immobiliare.

**Ritardati pagamenti P.A.: una situazione ancora molto preoccupante nonostante primi segnali di miglioramento**

**Nonostante le misure adottate nel corso del 2013, i ritardi di pagamento della Pubblica Amministrazione continuano a determinare una situazione di estrema sofferenza nel settore delle costruzioni, uno dei settori più colpiti dal fenomeno in Italia.**

Nel secondo semestre 2013, infatti, l'82% delle imprese registra ancora ritardi nei pagamenti della P.A.

Il tema dei pagamenti della Pubblica Amministrazione, quindi, rappresenta tuttora una delle priorità per affrontare l'emergenza nell'edilizia e per garantire la ripresa economica del Paese.

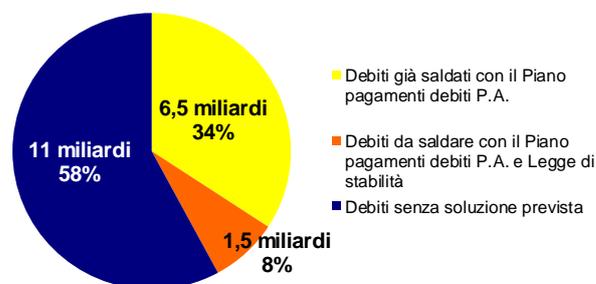
Nel 2013, l'approvazione di un primo piano di pagamento dei debiti della Pubblica Amministrazione e l'entrata in vigore della nuova direttiva europea sui ritardi di pagamento hanno avuto **effetti positivi, ma ancora troppo limitati, sull'andamento dei ritardi di pagamento.**

**Da una parte, infatti, la dimensione finanziaria dei ritardi di pagamento della P.A. alle imprese che realizzano lavori pubblici rimane elevata.**

Dei 19 miliardi di euro vantati dalle imprese del settore, solo 6,5 miliardi risultavano pagati a fine novembre. Inoltre, considerando gli 1,5 miliardi stanziati ma non ancora pagati alle imprese, **11 miliardi di euro di ritardati pagamenti alle imprese rimangono ancora senza una soluzione.**

#### LE MISURE ADOTTATE PER IL PAGAMENTO DEI DEBITI DELLA P.A. PER LAVORI PUBBLICI

Valori in miliardi di euro



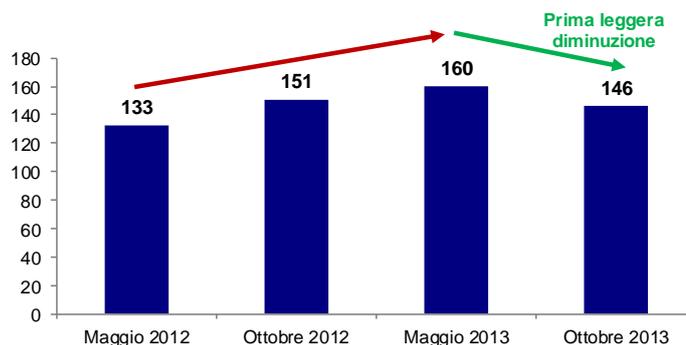
**Totale 19 miliardi di euro di debiti**

Elaborazione e stime Ance su documenti ufficiali

**Anche i tempi medi di pagamento nei lavori pubblici rimangono molto elevati, nonostante una leggera diminuzione ad ottobre rispetto ai valori registrati negli ultimi 2 anni.**

In media, le imprese che realizzano lavori pubblici sono pagate 7 mesi dopo l'emissione del SAL -146 giorni oltre i termini fissati dalla legge (75 giorni per i contratti precedenti al 2013 e 60 giorni per i contratti firmati dopo il 1° gennaio 2013)- e le punte di ritardo superano ancora i 2 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

Fonte Ance - Indagini rapide maggio 2012 - ottobre 2013

**Da fine ottobre 2013, però, con l'esaurirsi degli effetti del piano di pagamento dei debiti PA, si manifestano alcuni segnali di un nuovo aumento dei tempi di pagamento.**

Piano di pagamento dei debiti PA: un segnale positivo ma non sufficiente

Come detto, un primo passo importante per ristabilire la correttezza nei rapporti tra lo Stato e le imprese è stato effettuato con l'approvazione del **decreto-legge relativo al pagamento dei debiti pregressi della Pubblica Amministrazione**.

La previsione di pagare spese in conto capitale per 8 miliardi di euro (7,5 miliardi nel 2013 -di cui 6,5 miliardi già pagati- e 0,5 nel 2014) ha rappresentato un segnale positivo ma non sufficiente per l'edilizia, che ancora oggi sta pagando un prezzo elevatissimo a causa dei mancati pagamenti della Pubblica Amministrazione.

L'adozione di questa prima misura straordinaria non deve però nascondere la necessità di **trovare una soluzione definitiva e strutturale al problema dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione**.

Adottare soluzioni definitive pagando tutti i debiti e riformando il Patto di stabilità interno

Per risolvere questo problema, è necessario **approvare rapidamente misure in grado di assicurare il pagamento di tutti i debiti arretrati (ulteriori 11 miliardi di euro nel settore dell'edilizia)**.

Inoltre, occorre **modificare strutturalmente le regole del Patto di stabilità interno**, che in questi anni hanno consentito il rispetto solo formale dei vincoli europei favorendo la formazione di debiti arretrati, per evitare l'accumulo di nuovi debiti nei lavori pubblici.

Negli ultimi anni, infatti, la situazione di estrema sofferenza nei pagamenti del settore è stata determinata principalmente dal Patto di stabilità interno, che, così come disciplinato oggi in Italia con il criterio della cosiddetta "competenza mista", impedisce la naturale trasformazione degli impegni di parte capitale in pagamenti alle imprese, provocando l'accumulo di debiti anche in presenza di risorse di cassa disponibili.

Il pagamento dei debiti pregressi e la modifica delle regole strutturali, che hanno determinato la formazione degli arretrati, non sono più rimandabili e devono essere adottati anche per **garantire la corretta applicazione della nuova direttiva europea sui ritardi di pagamento**.

Una direttiva europea in larga misura disapplicata

I primi riscontri sull'attuazione della nuova direttiva europea in Italia mettono in evidenza che **la normativa comunitaria rimane ancora in larga misura disattesa nel settore dei lavori pubblici.**

Permangono frequenti situazioni 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. **Solo un quarto delle imprese segnala infatti di aver riscontrato il rispetto della direttiva europea da parte di alcune P.A.**

Inoltre, si moltiplicano le prassi gravemente inique da parte delle Pubbliche Amministrazioni: circa i due terzi delle imprese segnalano che le Pubbliche Amministrazioni chiedono di accettare, in sede di contratto, tempi di pagamento superiori ai 60 giorni; la metà delle imprese indica inoltre che le Pubbliche Amministrazioni chiedono di ritardare l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori (S.A.L.) o dell'invio delle fatture; infine, al 17% delle imprese viene chiesto di rinunciare agli interessi di mora in caso di ritardo.

Il DDL di Stabilità per il 2014: bene le scelte ma poche le risorse stanziare

La Legge di stabilità per il 2014 non appare in grado di imporre un cambiamento al comparto delle opere pubbliche, già fortemente ridimensionato dalle politiche di bilancio degli ultimi anni. La manovra di finanza pubblica, infatti, nonostante sia **apprezzabile nelle scelte adottate per la destinazione dei fondi**, si caratterizza, ancora una volta, per **l'esiguità delle risorse stanziare** per le infrastrutture rispetto alle reali esigenze del Paese.

E' opportuno ricordare a questo proposito che il Ministero delle infrastrutture, nell'ultimo Allegato al DEF 2014 di settembre scorso, quantificava in 8-10 miliardi le risorse aggiuntive necessarie nel triennio 2014-2016.

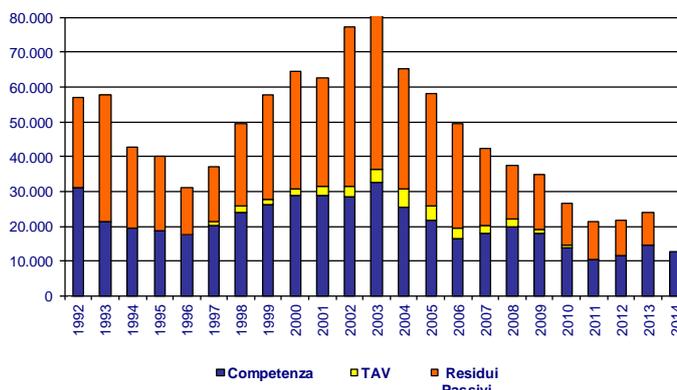
Dall'analisi dell'articolato del Disegno di Legge, invece, emergono **3.792 milioni di euro di nuovi stanziamenti di competenza nel triennio 2014-2016** finalizzati ad interventi infrastrutturali relativi a grandi opere, manutenzione straordinaria di strade e ferrovie e alla tutela del territorio, alla disponibilità dei quali si somma l'utilizzo delle risorse per interventi di tutela del territorio, (1.400 milioni), già previste nel bilancio dello Stato ma non ancora impegnate, e l'anticipo delle risorse già stanziare per la ricostruzione dell'Abruzzo, pari a 1.200 milioni di euro.

Complessivamente, quindi, **l'articolato dispone nuove risorse potenzialmente utilizzabili nel triennio 2014-2016 per nuovi cantieri, pari a circa 6.400 milioni di euro.**

In riduzione gli stanziamenti per nuove infrastrutture: -14% rispetto al 2013

Considerando, poi, che la dinamica del Fondo per lo sviluppo e la coesione (ex FAS) registrerà nel prossimo anno un'importante riduzione (-2,7 miliardi rispetto al 2013), prevista a legislazione vigente ed aggravata da una sensibile rimodulazione (-400 milioni nel 2014, -1.500 milioni nel 2015 e +1.900 nel 2016), si può stimare, **per il 2014, una riduzione in termini reali del 14% rispetto all'anno precedente delle risorse per nuovi investimenti infrastrutturali**, un risultato che interrompe l'incremento avviato lo scorso anno (+24,3%).

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



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni e DDL di Stabilità 2014

**Fondi strutturali europei e Fondo per lo Sviluppo e la Coesione centrali per il rilancio del settore**

In un contesto in cui le risorse pubbliche a disposizione per l'infrastrutturazione del territorio sono ai livelli minimi degli ultimi 20 anni, **il rilancio della politica infrastrutturale per lo sviluppo del Paese passa per il rapido utilizzo dei fondi disponibili e la tempestiva realizzazione delle opere previste.**

Da questo punto di vista, appare strategico il **celere utilizzo delle risorse** destinate alle infrastrutture e all'adeguamento del territorio nell'ambito della **programmazione dei fondi strutturali europei e del fondo lo sviluppo e la coesione (FSC, ex-FAS).**

Secondo le stime dell'Ance, infatti, questi fondi rappresentano stabilmente **tra il 40% ed il 45% delle risorse destinate ogni anno dallo Stato ad infrastrutture.** Dall'efficiente utilizzo di questi fondi dipende quindi la riuscita della politica infrastrutturale a livello nazionale.

In queste settimane, è quindi necessario affrontare due vere e proprie emergenze: una relativa alla nuova programmazione dei fondi 2014-2020 ed una relativa all'utilizzo fondi 2007-2013 che si sta concludendo.

**Le città al centro della programmazione 2014-2020**

Nell'attuale momento di crisi, i **111 miliardi di euro della nuova programmazione 2014-2020** -56 dei fondi strutturali europei e 55 del Fondo per lo Sviluppo e Coesione (ex-Fas)- sono **indispensabili per assicurare il rilancio dell'economia nazionale e delle costruzioni.**

**PROGRAMMAZIONE 2014-2020**  
**111 miliardi di euro**

**Fondi strutturali europei**  
**56 miliardi**



**Fondo sviluppo e coesione (ex-Fas)**  
**55 miliardi**



Elaborazione Ance su documenti ufficiali del Governo (ottobre 2013)

Nella programmazione, le istituzioni europee attribuiscono **carattere prioritario al tema delle politiche urbane** ed in particolare al tema della rigenerazione urbana.

In questo contesto, è necessario affrontare in modo organico il tema delle città, definendo visioni e strategie unitarie di intervento a livello territoriale, garantendo l'integrazione dei fondi ed evitando la frammentazione dei finanziamenti su una pluralità di obiettivi.

Rispetto a questa necessità, emerge l'**esigenza di cambiare approccio e ragionare in termini di fabbisogni e progetti di riqualificazione urbana sui quali fare confluire i finanziamenti disponibili**.

Per quanto riguarda le infrastrutture, è opportuno evidenziare che la programmazione non deve riguardare solo le grandi infrastrutture ma programmi equilibrati tra opere grandi, medie e piccole e che uno sforzo maggiore va operato in particolare su due priorità necessarie a garantire la qualità della vita dei cittadini: l'edilizia scolastica ed il rischio idrogeologico, con una particolare attenzione ai progetti più immediatamente cantierabili, anche in modo da consentire un rapido avvio dei nuovi programmi.

**Ancora da spendere più della metà dei fondi sulla programmazione 2007-2013**

Per quanto riguarda la programmazione 2007-2013, a circa due anni dalla fine del periodo, **i livelli di spesa dei fondi strutturali europei rimangono molto preoccupanti**: a fine ottobre, solo il 47,5% dei fondi è stato speso e certificato all'Unione Europea.

Inoltre, circa 25 miliardi di euro rimangono ancora da spendere in due anni -11 miliardi nel 2014 e 14 miliardi nel 2015-, dopo che in sette anni è stata spesa la stessa somma.

**Anche sul Fondo per lo Sviluppo e la Coesione, la spesa del periodo 2007-2013 rimane molto bassa**. Ad esempio la spesa dei programmi regionale risulta ferma al 4%.

**Il project financing**

La crisi economica e le politiche adottate improntate al rigore e al contenimento della spesa pubblica, rendono di grande attualità il tema del partenariato pubblico privato. La finanza di progetto è, infatti, sempre più spesso evocata come la soluzione alla carenza di risorse pubbliche da destinare alla realizzazione delle infrastrutture necessarie al Paese.

Tuttavia esistono diverse problematiche che minano lo sviluppo di tale mercato. La difficoltà delle iniziative di raggiungere il *closing* finanziario, la mancanza di specifico *know-how* da parte delle pubbliche amministrazioni, la difficoltà di definire la corretta allocazione dei rischi tra le parti, sono tra le più rilevanti.

In questo contesto e in attesa che vengano definiti strumenti di *soft law*, come linee guida e documenti standardizzati, che possano facilitare il ricorso ai capitali privati nella realizzazione delle opere pubbliche, il mercato del *project financing* sta tentando di adattarsi al nuovo scenario.

**Negli ultimi anni**, con il consolidamento della crisi economico-finanziaria, si riscontra un **incremento del numero di iniziative a fronte di un forte ridimensionamento del valore delle opere bandite**. Al netto delle maxi opere, infatti, il mercato nel 2012, rispetto al picco raggiunto nel 2009, ha mostrato risultati positivi in termini di iniziative intraprese (+71%) ma con una forte contrazione degli importi di

gara (-43%). Questo ha determinato una notevole contrazione degli importi medi di gara, passando dai 12 milioni di euro del 2009 ai 5 milioni del 2012 (-59%).

**I primi 10 mesi del 2013**

Infine, **i dati dei primi 10 mesi del 2013**, sempre depurati dalle maxi opere di importo superiore ai 500 milioni di euro, mostrano, rispetto allo stesso periodo del 2012, un **andamento negativo del numero delle gare bandite (-46,4%) ma con un lieve aumento (+19,6%) dell'importo delle gare.**

Su tale risultato ha pesato il notevole incremento dell'importo delle iniziative intraprese tramite il ricorso alla procedura regolata dal comma 19 dell'art.153, introdotta nel 2011, che consente agli operatori privati di proporre alla pubblica amministrazione interventi per la realizzazione in concessione di lavori pubblici non inseriti nella programmazione triennale, nonché dal notevole incremento dell'importo delle iniziative a fase unica (+92,1%), dovuto alla presenza dell'opera di 323 milioni di euro per la realizzazione della Città della Salute nel Comune di Sesto San Giovanni.