

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

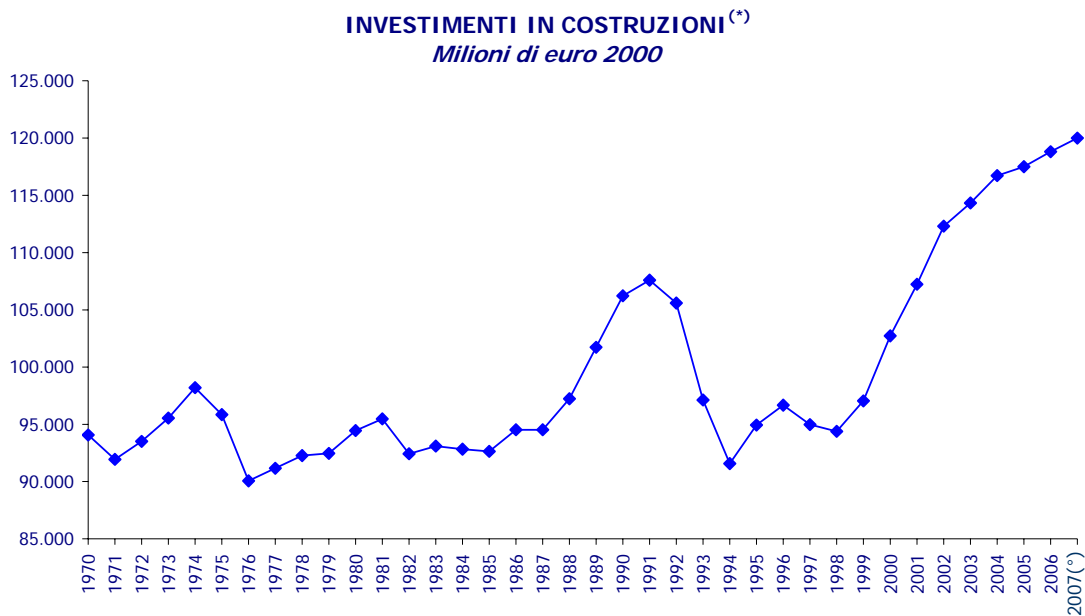
***COSTRUZIONI: ANCORA UN ANNO DI CICLO
POSITIVO MA IL FUTURO SI GIOCA SU CASA E
INFRASTRUTTURE***

***Intervento del Presidente dell'Ance
Paolo Buzzetti***

*Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni
Roma, 20 maggio 2008*

Il settore delle costruzioni nel 2007 è andato ancora bene.

La nostra stima sull'andamento dello scorso anno è di una crescita dell'1% rispetto al 2006, stima che abbiamo corretto al rialzo rispetto alla previsione formulata ad ottobre (+0,4%). Il 2007 è stato il nono anno di crescita del settore ed ha rappresentato il livello più alto di produzione del settore degli ultimi quarant'anni.



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

(*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Gli investimenti in costruzioni hanno toccato quota 152.609 milioni di euro e hanno rappresentato il 9,9% del Pil. Gli occupati in edilizia sono aumentati del 2,9% e hanno raggiunto 1.955.000 addetti.

Analogamente a quanto accaduto in questi ultimi anni la crescita è stata trainata dall'edilizia privata, sia residenziale (+1,6%) sia non residenziale (+2,8%).

Ancora pesantemente negativo è stato, invece, l'andamento delle opere pubbliche (-2,9%), che segue alla caduta iniziata nel 2005 (-2,9%) e proseguita nel 2006 (-3%).

Secondo le nostre stime anche nel 2008 l'andamento del settore avrà segno positivo (+0,6%), anche se comincia a farsi sentire un sensibile rallentamento.

Ma l'aspetto più significativo da segnalare per l'anno in corso è il cambiamento di scenario nei singoli comparti. Si arresta infatti, secondo le nostre stime, il trend pesantemente negativo degli investimenti in opere pubbliche (+0,1%).

Cominciano invece a manifestarsi segnali di contrazione nell'edilizia privata, in controtendenza con la costante espansione degli ultimi anni.

Si tratta di due fenomeni importanti, che meritano una riflessione.

E' sicuramente positivo che si fermi la caduta degli investimenti in opere pubbliche, ma certo questo primo segnale non basta. Non è pensabile accontentarsi dei bassi livelli di investimento di questi ultimi anni.

E' necessario invece che si apra una fase di vera ripresa degli investimenti in infrastrutture, che noi ci aspettiamo sulla base sia dell'aumento di risorse previsto dalle ultime Finanziarie sia della dichiarata intenzione del nuovo governo di accelerare tempi di decisione e procedure di spesa per il concreto avvio di nuovi e consistenti programmi infrastrutturali.

La prevista contrazione nella produzione di nuove abitazioni, invece, rischia di arrestare un processo di risposta del settore, proseguito in questi anni, alla forte domanda di casa presente nel Paese e certo non ancora esaurita.

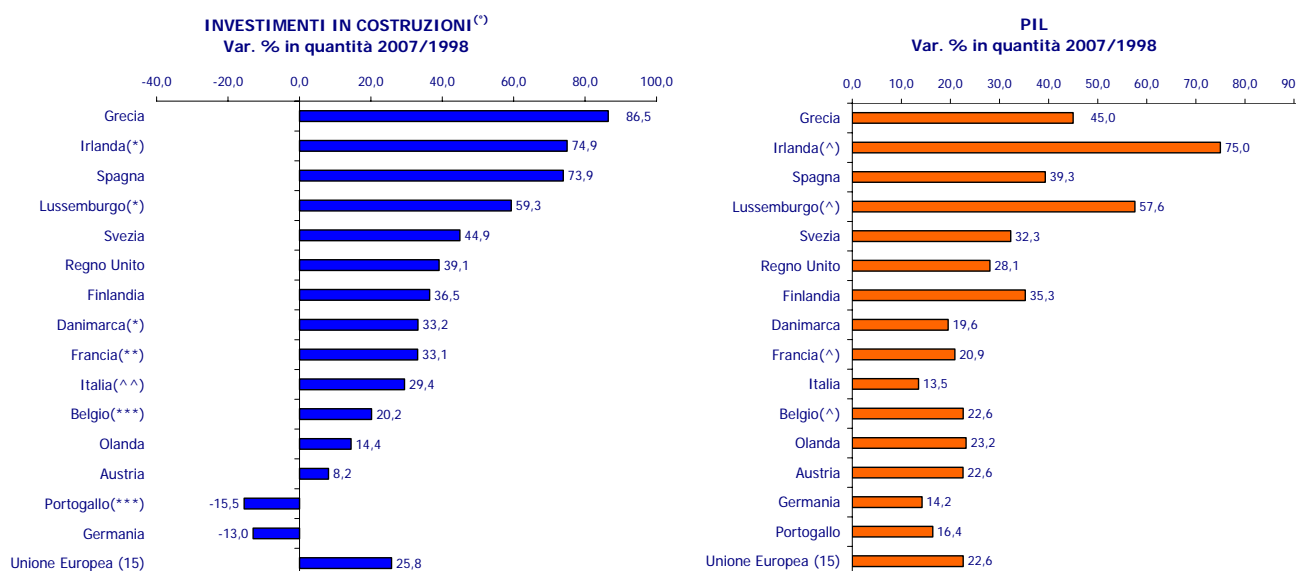
Vedremo infatti più avanti che alla contrazione delle compravendite che si è verificata nel 2007 non corrisponde un calo dei prezzi, che sarebbe un chiaro indicatore della caduta della domanda, e che inoltre cresce in modo sempre più preoccupante il disagio abitativo delle fasce più deboli della popolazione.

Confronto con l'Europa

E' interessante confrontare l'andamento del settore delle costruzioni nell'ultimo decennio nei diversi Paesi europei.

Dal confronto emerge che la crescita degli investimenti in costruzioni in Italia è stata decisamente inferiore rispetto a quella di altri paesi europei.

Tra il 1998 e il 2007 nel nostro Paese gli investimenti nel settore sono cresciuti del 29,4% contro, ad esempio, l'86,5% della Grecia, il 75% dell'Irlanda, il 73,9% della Spagna, il 44,9% della Svezia, il 39,1% Regno Unito e il 33,1% della Francia.



(*) Compresi i costi per trasferimento di proprietà

(*) Per l'Irlanda, il Lussemburgo e la Danimarca l'Eurostat non pubblica il dato degli investimenti in costruzioni relativo all'anno 2007, si è utilizzato il dato degli investimenti in costruzioni della Commissione Europea

(**) Per la Francia l'Eurostat non pubblica il dato relativo agli investimenti in costruzioni per gli anni 1998 e 2007. Per il 1998 si utilizza la var. % 1999/1998 della precedente serie (+6%) e per i 2007 si è utilizzata la stima della Commissione Europea

(***) Per il Belgio ed il Portogallo l'Eurostat non ha pubblicato la serie degli investimenti in costruzioni dal 1998 al 2007, si è utilizzata la serie fornita dalla Commissione Europea

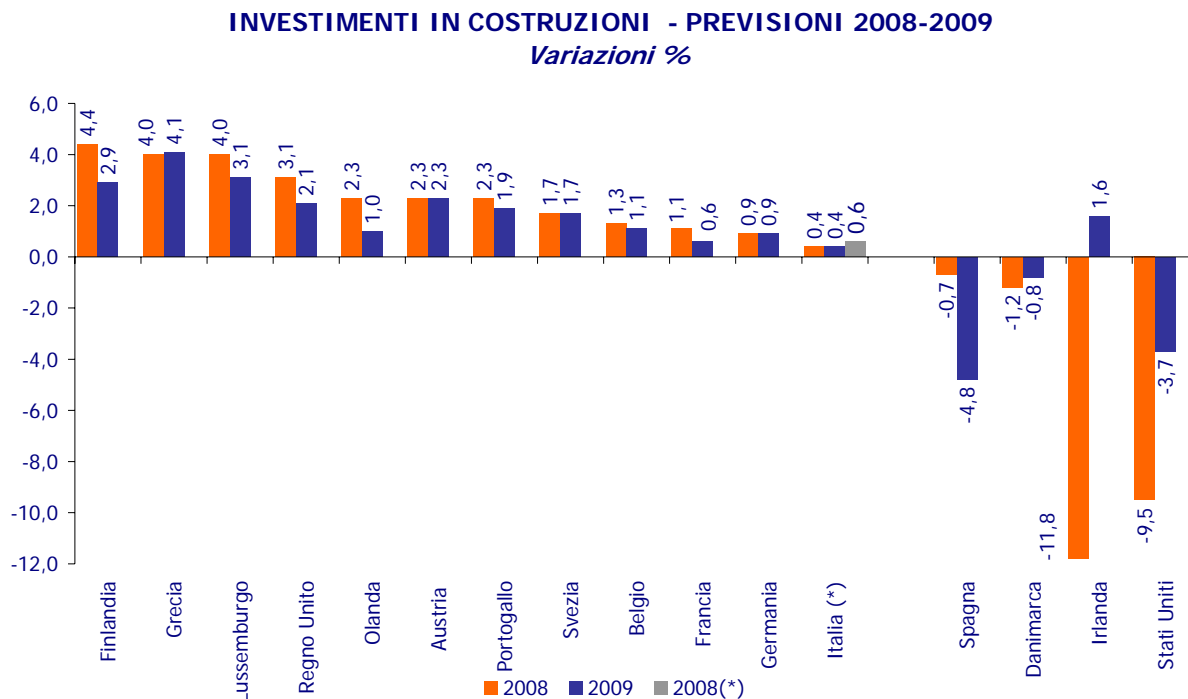
(^ ^) Previsioni Eurostat per il 2007

(^ ^) Stima Ance per il 2007

Elaborazione Ance su dati Eurostat

Questi dati dimostrano che anche in economie evolute le costruzioni hanno e continueranno ad avere un ruolo rilevante.

Secondo recenti stime della Commissione europea infatti, nel 2008 e nel 2009 il settore delle costruzioni continuerà a crescere nella maggior parte dei Paesi europei.



(*) Stima Ance per il 2008

Fonte: Economic Forecast Spring 2008 - Commissione Europea

Molti Paesi, secondo le previsioni della Commissione europea, nel biennio 2008-2009, vedranno crescere gli investimenti in costruzioni con tassi di sviluppo compresi tra il 2% ed il 4%. E' il caso di Finlandia, Grecia, Lussemburgo, Regno Unito, Olanda, Austria e Portogallo.

Tassi di sviluppo più contenuti sono previsti per l'Italia che, secondo la Commissione europea, crescerà dello 0,4% (stima molto vicina a quella formulata dall'Ance del + 0,6%) e anche per Svezia, Belgio, Francia, Germania, mentre per Spagna, Irlanda e Danimarca sono attese riduzioni dei livelli di produzione.

Il contributo delle costruzioni all'occupazione

Il settore delle costruzioni continua a giocare un ruolo centrale nel sistema economico italiano, dando prova della sua straordinaria capacità di trainare la produzione e l'occupazione del Paese.

Sul fronte occupazionale la spinta è evidente. Negli ultimi nove anni infatti (1998-2007), mentre l'occupazione nel suo complesso ha fatto registrare un incremento del 12,8%, gli addetti delle costruzioni sono aumentati del 31%.

ITALIA - OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA

Settori di attività economica	2007 (Migliaia)	Variazioni %		
		2006/ 2005	2007/ 2006	2007/ 1998
Agricoltura	924	3,6	-5,9	-15,4
Industria in senso stretto	5.048	-0,03	0,4	-0,4
Costruzioni	1.955	-0,6	2,9	31,0
Totale industria	7.003	-0,2	1,1	6,7
Totale servizi	15.295	2,8	1,4	18,2
Totale occupati	23.222	1,9	1,0	12,8

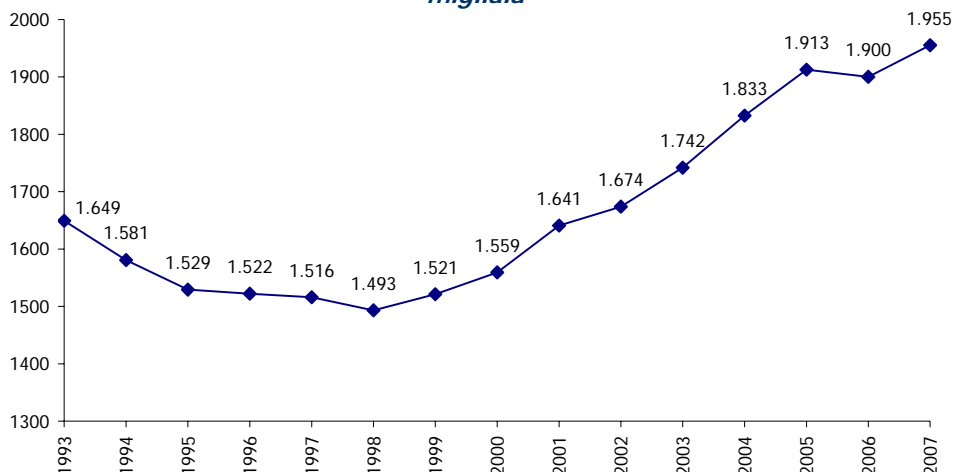
Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua delle forze di lavoro

Una crescita rilevante, che si deve soprattutto all'incremento di lavoratori dipendenti (+40,5% negli ultimi nove anni, a fronte del +17,5% dei lavoratori autonomi). Un importante segnale, questo, che dimostra come sia in atto il rafforzamento del processo di strutturazione delle imprese di costruzione italiane.

Nel solo 2007 i lavoratori del settore sono cresciuti del 2,9% rispetto all'anno precedente, raggiungendo quota 1.955.000 (cifra che rappresenta il 27,9% degli occupati dell'industria e l'8,4% dei lavoratori dell'intera economia).

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI migliaia



Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua delle forze di lavoro

In questo quadro un aspetto che va sicuramente sottolineato è la presenza, sempre più massiccia nel settore, di lavoratori stranieri, che nel 2007 sono cresciuti del 10,5% rispetto al 2006, toccando quota 257.000.

Anche il loro "peso" sul totale degli occupati nell'edilizia è aumentato, raggiungendo, sempre lo scorso anno, il 13,1%.

% DI OCCUPATI STRANIERI SUL TOTALE OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA - 2007

Settori di attività economica	Occupati stranieri	Occupati totali	% occupati stranieri sul totale occupati
	<i>Migliaia</i>		
Agricoltura	52	924	5,7
<i>Industria in senso stretto</i>	349	5.048	6,9
<i>Costruzioni</i>	257	1.955	13,1
Totale industria	606	7.003	8,7
Totale servizi	844	15.295	5,5
Totale occupati	1.502	23.222	6,5

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua delle forze di lavoro

Investimenti in costruzioni: consuntivi 2007 e previsioni 2008 nei singoli comparti

Il 2007 è stato il nono anno consecutivo di sviluppo per le costruzioni, facendo registrare una crescita degli investimenti dell'1% rispetto al 2006.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(^)

	2007 milioni di euro	Variazioni % in quantità			
		2005	2006	2007 ^(°)	2008 ^(°°)
COSTRUZIONI	152.609^(*)	0,7%	1,1%	1,0%	0,6%
.abitazioni (*)	82.929	4,1%	3,1%	1,6%	1,3%
- nuove (*)	39.933	4,5%	3,0%	0,8%	-0,1%
- <i>straord.</i> (*)	42.996	3,8%	3,1%	2,4%	2,6%
.non residenziali (*)	69.680	-3,0%	-1,1%	0,3%	-0,1%
- private (*)	40.261	-3,0%	0,5%	2,8%	-0,3%
- pubbliche (*)	29.419	-2,9%	-3,0%	-2,9%	0,1%

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

^(*) Stima Ance su Conti Economici Nazionali

^(°) Stima Ance

^(°°) Previsioni Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Per il 2008 si prevede una prosecuzione del trend positivo del settore, che continuerà a crescere anche se a ritmi più lenti (+0,6% rispetto al 2007).

Edilizia residenziale

- Consuntivi 2007

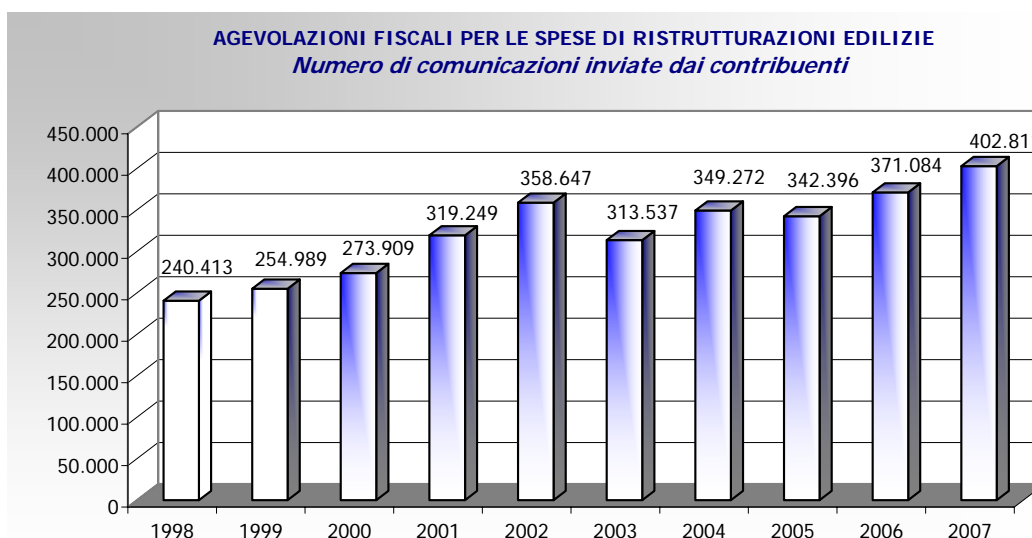
Gli investimenti in abitazioni nel 2007 hanno toccato quota 82.929 milioni di euro, facendo segnare un aumento dell'1,6% rispetto al 2006.

Un risultato che deriva dall'incremento sia della produzione di nuove abitazioni (+0,8%, per un totale di investimenti pari a 39.933 milioni di euro) che degli interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo (+2,4%, per 42.996 milioni di euro di investimenti).

Sul fronte della nuova edilizia abitativa va sottolineato tuttavia il ridimensionamento della crescita rispetto ai valori degli ultimi anni (+3% nel 2006, +4,5% nel 2005): un dato che è la conseguenza della minore consistenza delle iniziative messe in cantiere nel biennio 2006-2007 e del progressivo esaurirsi dei programmi di investimento avviati negli anni precedenti.

Per quanto riguarda invece il recupero abitativo va ricordato il ruolo, ancora una volta fondamentale, delle agevolazioni fiscali sulle spese di ristrutturazione edilizia, che hanno contribuito a spingere verso l'alto i livelli produttivi del comparto.

In particolare nel 2007 le richieste di detrazione del 36% sugli interventi di recupero sono aumentate dell'8,5% rispetto all'anno precedente. Nel corso dell'anno sono stati complessivamente 402.811 i contribuenti che hanno usufruito degli sgravi, una cifra record dall'inizio dell'applicazione del bonus.



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

In questo senso è sicuramente positivo che la Finanziaria 2008 abbia previsto non solo una proroga del 36% fino al 2010, ma anche il ripristino del bonus per l'acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati da imprese.

- Previsioni 2008

Nel 2008 gli investimenti in abitazioni faranno registrare un incremento più contenuto (+1,3%) rispetto al 2007.

Gli investimenti nella nuova edilizia abitativa faranno segnare una lieve diminuzione (-0,1%) rispetto all'anno precedente, dopo otto anni di continuo sviluppo, mentre quelli nella riqualificazione continueranno a crescere in modo significativo (+2,6%).

A trainare questo segmento del mercato saranno sia il bonus del 36% che la detrazione del 55% sul risparmio energetico degli edifici, prorogata come il 36% fino al 2010.

Edilizia non residenziale privata

- Consuntivi 2007

Nel 2007 gli investimenti in edilizia non residenziale privata sono cresciuti del 2,8% rispetto al 2006, raggiungendo i 40.261 milioni di euro.

- Previsioni 2008

Per il 2008 le nostre previsioni delineano un calo dello 0,3% degli investimenti nel comparto. Una valutazione, questa, che risente dell'atteso rallentamento complessivo della crescita economica del Paese.

Opere pubbliche

- Consuntivi 2007

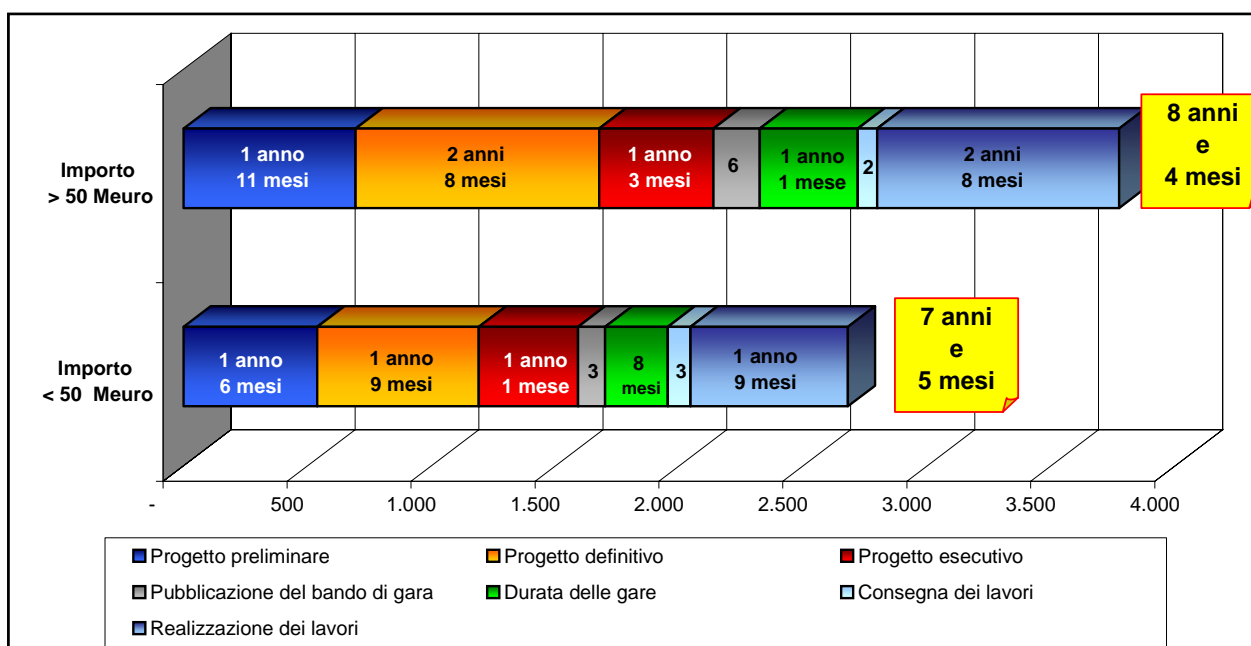
Gli investimenti in opere pubbliche nel 2007 hanno registrato un nuovo, pesante calo, pari al 2,9% rispetto all'anno precedente.

Un risultato che conferma il trend negativo del comparto iniziato nel 2005 e che si deve principalmente alla drastica riduzione delle risorse pubbliche destinate alle infrastrutture che si è avuta nel triennio 2004-2006.

Si tratta di uno scenario che risulta ancora oggi preoccupante, nonostante si sia avuto, con le ultime leggi Finanziarie, un importante recupero dei livelli di stanziamento (+23% nel 2007 e +17,5% nel 2008).

Tuttavia problemi di cassa, associati a procedure lunghe e complicate, hanno di fatto annullato gli effetti dell'aumento delle risorse, ostacolando la realizzazione degli investimenti previsti.

Voglio ricordare, infatti, che una ricerca realizzata dall'Ance ha quantificato i tempi medi per la realizzazione delle infrastrutture in oltre 7 e 8 anni, rispettivamente per importi minori e maggiori di 50 milioni di euro, dalla fase di progettazione alla completa realizzazione.



E' evidente che di fronte a tempi così lunghi non è sufficiente un aumento degli stanziamenti per prevedere un incremento della qualità infrastrutturale del Paese. C'è bisogno di uno scatto di efficienza da parte di tutto il sistema amministrativo, nel quale è da privilegiare e da potenziare il profilo della responsabilità.

Responsabilità che non riguarda solo le competenze, ma anche - e soprattutto - i risultati della gestione amministrativa.

I tempi che abbiamo osservato sono del tutto inaccettabili.

Per questo è necessario rivedere il processo di pianificazione ed approvazione delle opere infrastrutturali.

Serve una procedura che, dopo una completa informazione ed il pieno coinvolgimento delle istituzioni e del territorio, giunga entro un termine ultimo, prestabilito e inderogabile, ad assumere la scelta finale.

C'è il tempo del confronto e c'è il tempo delle scelte.

- Previsioni 2008

Le valutazioni per il 2008 sono migliori rispetto a quelle formulate per l'anno precedente.

Gli investimenti in opere pubbliche faranno segnare una sostanziale stazionarietà sui bassi livelli dell'anno precedente (+0,1%).

E' un segnale importante, perché rappresenta un'inversione di rotta rispetto ad un andamento fortemente negativo, che ha determinato negli ultimi tre anni, non soltanto un ridimensionamento del comparto, ma anche, e soprattutto, un ulteriore impoverimento della dotazione infrastrutturale italiana.

Alla base della nostra stima vi è la consapevolezza che a partire dal 2008 si registreranno i primi effetti, in termini di produzione, dei bandi di gara per la realizzazione delle grandi opere, che necessitano di tempi più lunghi rispetto agli interventi tradizionali.

Accanto a tale valutazione vanno, poi, considerati i sensibili aumenti degli stanziamenti per nuove infrastrutture disposti dalle ultime due Leggi Finanziarie, ed il rilievo che la questione infrastrutturale ha assunto nei programmi elettorali dei principali schieramenti politici.

Naturalmente, ci aspettiamo l'impegno del Governo a dar seguito alle intenzioni espresse, garantendo le condizioni per l'effettivo impiego delle risorse disponibili, e cominciando col dare attuazione ai programmi faticosamente approvati nel corso del 2007.

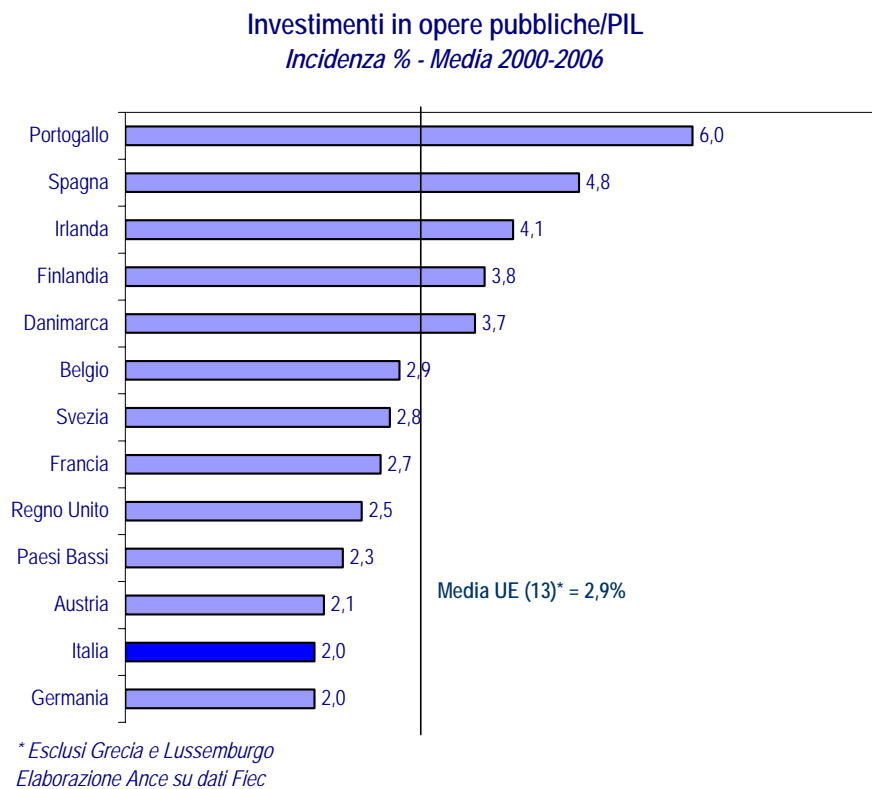
Non dimentichiamo che, negli ultimi 10 anni, la quota di PIL investita in opere pubbliche dai membri dell'Unione europea è stata pari al 2,9% del PIL contro il 2% dell'Italia.

Ciò significa che il nostro Paese, solo per allinearsi agli altri Paesi dell'Unione, avrebbe dovuto investire in infrastrutture circa 12 miliardi di euro in più, mediamente ogni anno, rispetto a quanto realmente speso.

Complessivamente, quindi, negli ultimi 10 anni l'Italia ha investito 120 miliardi di euro in meno rispetto alla media dei paesi dell'Unione europea.

Nel decennio con 120 miliardi di euro sarebbe stato possibile realizzare:

- 4 linee TAV Torino-Milano-Napoli;
- 40 linee Metropolitane C di Roma;
- 60 autostrade Pedemontana Veneta;
- 14 Salerno-Reggio Calabria;
- 20 ponti sullo Stretto di Messina.



Il paradosso delle opere pubbliche

Non è stata infatti ancora messa la parola fine a quello che abbiamo più volte definito il paradosso delle opere pubbliche.

Nel nostro Paese non è sufficiente aumentare le risorse per nuove infrastrutture per attendersi una ripresa degli investimenti.

Troppa incertezza e troppa opacità nelle procedure burocratiche rendono del tutto incerto il concreto utilizzo delle risorse disponibili.

Ancora una volta il caso dell'Anas è esemplare.

Dopo aver atteso tutto il 2007 per vedere approvato il Contratto di Programma per lo stesso anno e per consentire all'Ente di ricominciare a pubblicare i bandi di gara, il 2008 si presenta altrettanto problematico.

Il Contratto di Programma 2008, approvato ad aprile, deve ancora ottenere il visto della Corte dei Conti per poter produrre i suoi effetti.

Questo ritardo si scontra con l'impegno della stessa Anas per definire una programmazione pluriennale certa e con adeguata copertura finanziaria.

Ma questa incertezza non riguarda solo i grandi enti di spesa e i grandi interventi infrastrutturali.

Emblematico è il caso degli asili nido, un programma di interventi minori ma non per questo meno importanti per la qualità della vita dei cittadini.

A fronte dei finanziamenti concessi nel 2007 (340 milioni) e rinnovati nel 2008 (ulteriori 117 milioni), gran parte dei fondi disponibili ancora non si sono tradotti in bandi di gara.

Questo ritardo va imputato alla mancata definizione dei piani straordinari regionali che ciascuna Regione avrebbe dovuto approvare per ottenere i finanziamenti disponibili.

Solo alcune amministrazioni virtuose hanno cominciato ad utilizzare i fondi stanziati, a dimostrazione che l'efficienza amministrativa è l'unica risposta possibile ai bisogni dei cittadini.

I prezzi delle materie prime

Essenziale è anche prevedere dei meccanismi di compensazione per far fronte ai rincari, in alcuni casi assai rilevanti, dei costi dei materiali da costruzione.

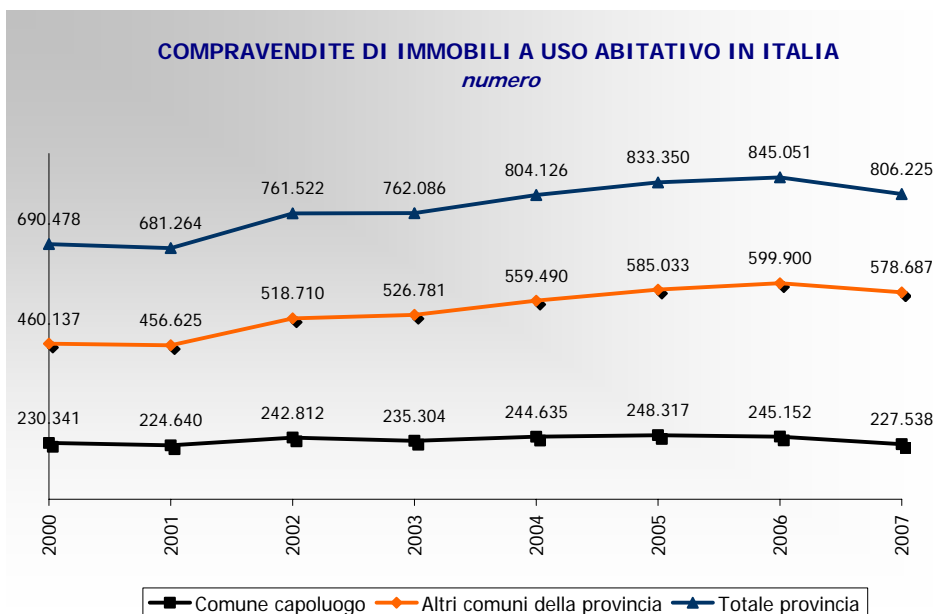
Un problema fortemente avvertito dalle imprese impegnate nella realizzazione di opere pubbliche di durata pluriennale, che, in alcuni casi, hanno pesanti difficoltà nel far fronte agli impegni contrattuali a causa di rincari imprevisti dei materiali.

L'andamento del mercato immobiliare e la situazione del credito in Italia

Nel 2007, dopo anni di rilevante crescita, il mercato immobiliare italiano risulta in rallentamento.

Le valutazioni dei principali centri studi sul settore rilevano infatti una flessione del numero delle compravendite di abitazioni (-4,6% rispetto all'anno precedente secondo l'Agenzia del Territorio), a cui tuttavia non corrisponde un contestuale calo dei prezzi, che si mantengono ancora su livelli stabili.

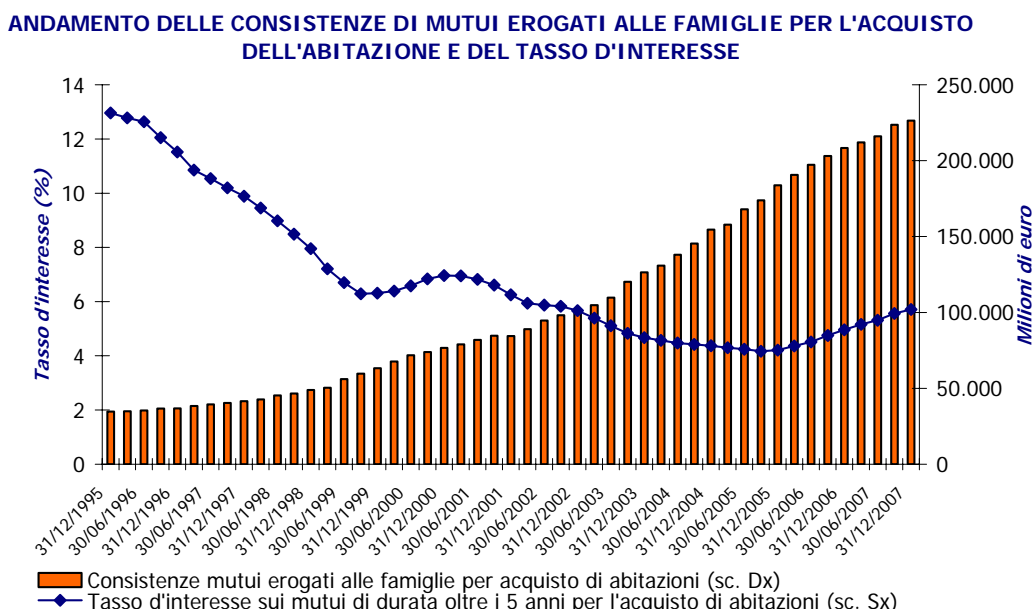
Questo vuol dire che nel nostro Paese la domanda di casa non si è fermata e che le famiglie continuano a cercare casa seppur con una crescente difficoltà per la riduzione del potere di acquisto del proprio reddito.



Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

La tenuta della domanda trova conferma nel rilevante incremento della dimensione del mercato dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, il cui ammontare complessivo è passato dai 55 miliardi del 1996 agli oltre 283 miliardi del 2007.

Una crescita che non si è fermata neanche con l'aumento dei tassi di interesse dell'ultimo biennio (passati dal 4 al 6% circa).



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

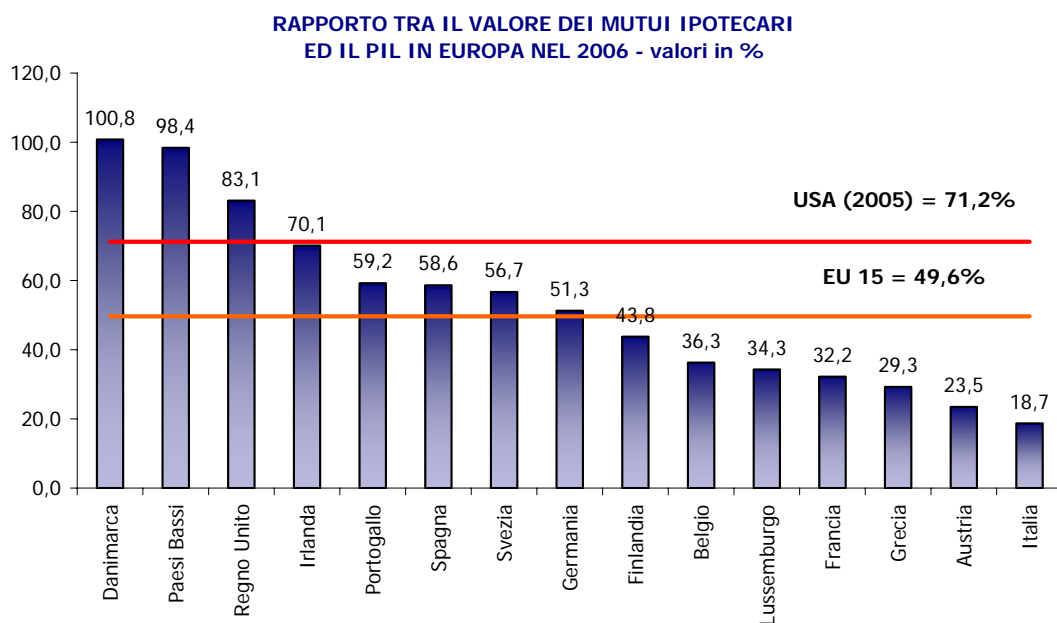
Ma nonostante il forte sviluppo, va sottolineato che in Italia il mercato dei mutui resta di dimensioni nettamente inferiori rispetto ai nostri partner europei.

Questo vuol dire che il livello di indebitamento delle famiglie italiane è tra i più bassi in Europa.

Un dato che trova conferma se si guarda al peso dei mutui immobiliari sul Pil.

Nel 2006 nel nostro Paese questa incidenza era pari al 18,7%, vale a dire meno della metà della media EU15 (49,6%).

In altri Paesi dell'Unione Europea i valori di questo indicatore sono invece molto più alti: in Danimarca, ad esempio, questo rapporto è del 100,8%, nei Paesi Bassi del 98,4%, in Inghilterra dell'83,1%, in Irlanda del 70,1%, in Spagna del 58,6%, mentre in Germania del 51,3%.



Elaborazione Ance su dati : European Mortgage Federation, Eurostat

Eppure, nonostante questi numeri, negli ultimi mesi si è sentito più volte parlare del pericolo di un razionamento del credito anche nel nostro Paese, sulla scia di quanto sta avvenendo in altri paesi europei e negli Stati Uniti.

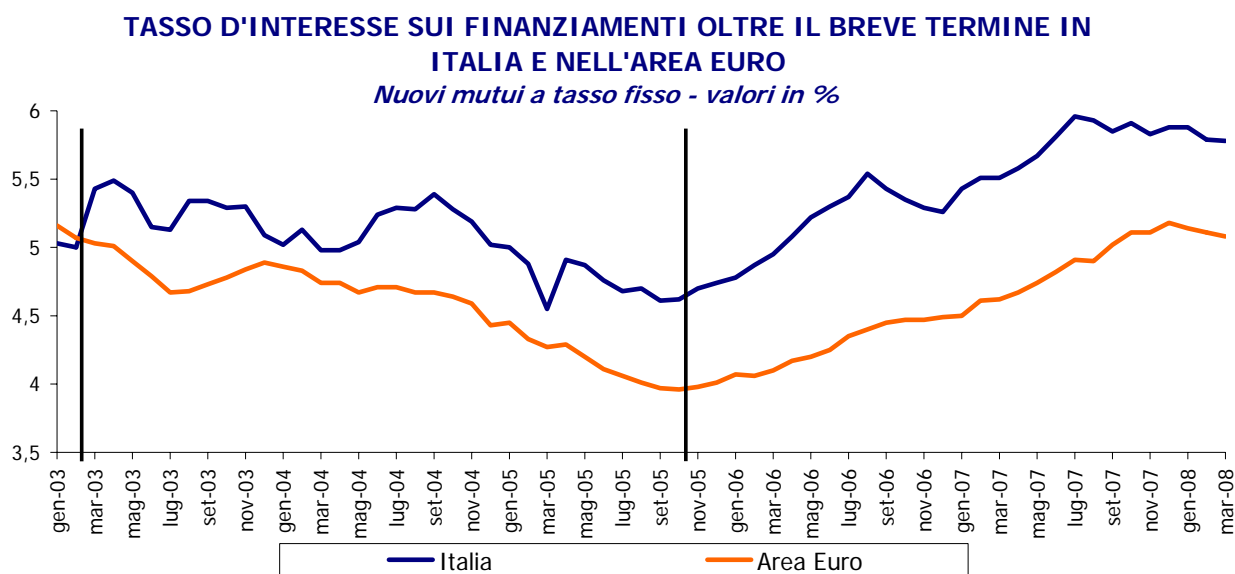
In Italia un simile comportamento da parte delle banche sarebbe totalmente ingiustificato, perché la "rischiosità" delle imprese di costruzione e delle famiglie è rimasta stabile rispetto al 2006, nonostante i ripetuti aumenti dei tassi d'interesse seguiti alla crisi dei mutui subprime.

Un fatto che trova conferma anche nei dati diffusi dalla Banca d'Italia sulle sofferenze delle famiglie, da cui emerge che l'andamento del 2007 è totalmente in linea con quello dell'anno precedente.

Se le banche italiane decidessero di adottare politiche restrittive, le conseguenze sul mercato immobiliare sarebbero gravi, sia per le imprese che per le famiglie.

L'irrigidimento degli standard di accesso al credito acuirebbe peraltro le forti differenze tra le condizioni praticate sul nostro mercato e quelle esistenti negli altri Paesi europei.

In questo senso va sottolineato il divario tra i costi sostenuti dalle famiglie italiane per un mutuo immobiliare a tasso fisso rispetto a quelli pagati nel resto d'Europa.



Elaborazione Ance su dati Banca Centrale Europea

A parità di condizioni del costo del denaro per le banche, in Italia i tassi di interesse per i clienti sono molto più alti (+0,7% rispetto alla media dell'Area Euro).

Alla luce di questi dati, pensare di penalizzare ulteriormente famiglie e imprese con politiche restrittive è del tutto paradossale.

Il disagio abitativo e la questione degli affitti

Alle tensioni che si stanno creando sul mercato immobiliare, si aggiunge il problema sempre più grave del disagio abitativo legato all'accesso al mercato degli affitti.

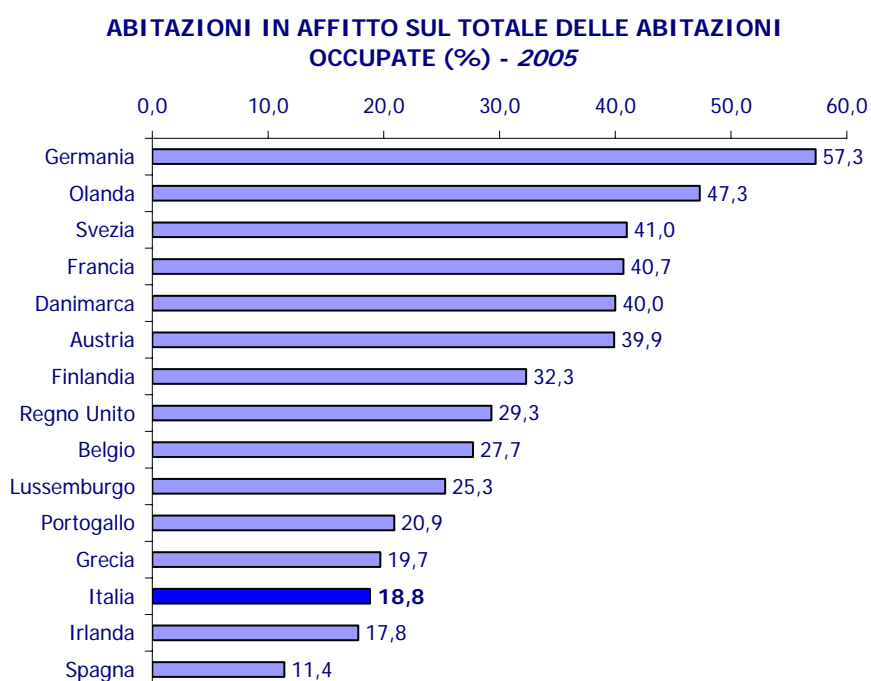
L'aumento dei prezzi delle abitazioni e dei canoni di affitto, che si è verificato in questi anni, ha provocato, in mancanza di un'offerta adeguata, l'ampliamento delle difficoltà di alcune categorie di cittadini.

Il mercato delle case in affitto in Italia si sta riducendo

Attualmente, sono circa 4.400.000 le abitazioni in affitto che rappresentano il 18,8% del totale a fronte del 72% di case in proprietà.

Si stima che, dal 1991 al 2006, il numero delle abitazioni in affitto è diminuito di circa 600.000 unità (-12,0%), mentre il numero delle famiglie residenti è aumentato di circa 3,5 milioni di unità (+17,6%).

Inoltre, la quota di patrimonio abitativo in affitto in Italia è nettamente inferiore rispetto a quello degli altri Paesi europei (Germania 57,3%, Olanda 47,3%, Francia 40,7%, Austria 39,9%). L'Italia (18,8%) si colloca nella fascia più bassa della classifica insieme all'Irlanda (17,8%) e alla Spagna (11,4%).

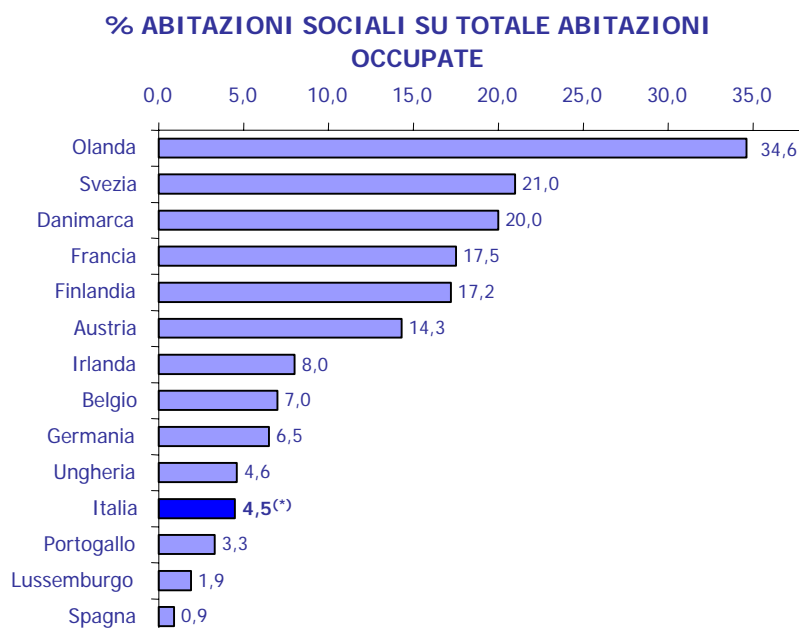


Elaborazione Ance su dati Eurostat e Istat

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

In Italia, nel 2004, c'erano 4,5 abitazioni di edilizia sociale per 100 abitazioni occupate.

Una quota nettamente inferiore a quella di molti Paesi europei, pari a 34,6% nei Paesi Bassi, a 21% in Svezia, a 14,3% in Austria, a circa 17% in Francia e Finlandia.



(*) Compreso il patrimonio degli enti previdenziali
Elaborazione Ance su dati Rapporto Housing Statistics in the European Union 2004 e Istat

Questo è il risultato di un progressivo disimpegno dello Stato sul fronte dell' edilizia pubblica che emerge anche da altri dati: nel 2005 sono state costruite in Inghilterra 30.000 abitazioni di edilizia pubblica, in Francia 70.000, contro le 1.900 costruite in Italia nel 2004.

NUMERO DI ABITAZIONI DI EDILIZIA PUBBLICA COSTRUITE

Gran Bretagna (2005)	30.000
Francia (2005)	70.000
Italia (2004)	1.900

Fonte: Presidenza del Consiglio dei Ministri -
"Le politiche abitative in Italia"

Nel 1980, secondo stime Ance, il numero di permessi di costruire rilasciati per la costruzione di abitazioni pubbliche a totale carico di Stato, Regioni, Province e Comuni era pari a 35.000, nel 2004 gli stessi permessi sono stati circa 1.300.

Le difficoltà abitative delle famiglie a basso e medio reddito

Per molte famiglie che vivono in affitto diventa sempre più pesante il problema della sostenibilità economica del canone.

Anche perché, in maggioranza, sono proprio le famiglie economicamente più deboli - alle quali è negato l'accesso alla casa in proprietà - quelle che vivono in affitto: da un'analisi della Banca d'Italia risulta infatti che il reddito medio delle famiglie in affitto è inferiore di circa il 40% rispetto a quello delle famiglie proprietarie.

Sempre secondo la Banca d'Italia circa il 38% delle famiglie in affitto si trova in condizioni di disagio abitativo, sia per problemi economici sia per inadeguatezza dell'alloggio. Ma è significativo il fatto che il peso del disagio economico per le famiglie che vivono in affitto sia passato dal 13,7% del 1995 al 23,3% del 2004.

Una nuova politica abitativa: la necessità di soluzioni differenziate

In questo contesto è inevitabile l'emergere di forti tensioni abitative, specie da parte delle fasce sociali più deboli (anziani, immigrati, giovani che vogliono uscire dalla casa dei genitori, giovani coppie, studenti fuori sede) alla cui domanda di casa l'attuale struttura dell'offerta immobiliare non ha dato risposta.

Accanto alla tradizionale domanda di edilizia sovvenzionata da parte dei ceti più deboli della società, che assume ormai dimensioni considerevoli, si è venuto a sovrapporre un diverso fabbisogno, strutturato in maniera assai complessa ed articolata, e sempre più incalzante.

Al di là delle necessarie strategie di welfare, occorre un impegno particolare per rilanciare il sistema dell'edilizia pubblica in una nuova accezione, quella del "social housing", che si faccia carico delle rinnovate esigenze della società e del radicale cambiamento delle condizioni di contesto.

La domanda di alloggi in affitto è elevata e proviene da famiglie con caratteristiche diverse.

Si tratta di una situazione che richiede risposte articolate.

1. **Edilizia sociale.** Il fabbisogno derivante dalle fasce più deboli deve essere affrontato nella politica del welfare, ripristinando un sistema di edilizia sociale.
2. **Programmi di housing sociale** come la costruzione di nuovi alloggi, di campus con interventi che vedano integrazione tra intervento pubblico e iniziativa privata, coordinamento necessario per mettere a frutto il più possibile le risorse scarse da investire e raggiungere al meglio l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi da destinare all'affitto a canone sostenibile.

Rientrano in questa definizione i *programmi misti per la vendita e l'affitto sostenibile* che prevedano una parte di alloggi in vendita immediata ed una parte in affitto sostenibile per un periodo definito rivolti a quelle fasce di popolazione con redditi superiori a quelli massimi previsti dalle leggi regionali per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma non in grado di sostenere affitti ai prezzi del libero mercato.

3. *Tassazione separata dei redditi da locazione.* Occorre, infine, predisporre strumenti che stimolino i privati ad aumentare l'offerta di case in affitto e rendano più trasparente il mercato delle locazioni, come ad esempio prevedere una tassazione separata del reddito da locazione delle persone fisiche. Il sistema fiscale oggi in vigore, per il quale il reddito derivante dalla locazione viene tassato con l'aliquota Irpef più alta (marginale) del proprietario, ha di fatto ridotto la propensione all'investimento in abitazioni da destinare all'affitto e provocato una evasione fiscale che ha reso poco trasparente il mercato.

20 maggio 2008