

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

INTERVENTO DEL PRESIDENTE DELL'ANCE

PAOLO BUZZETTI

*Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni
Roma, 30 gennaio 2009*

L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Il rapido peggioramento della crisi economica e finanziaria e il conseguente cambiamento dello scenario negli ultimi mesi, ha indotto l'Ance a realizzare una **indagine straordinaria** presso le imprese associate per verificare i preconsuntivi del 2008 e le valutazioni delle imprese per il 2009.

Ne emerge un **quadro più preoccupante di quello delineato solo tre mesi fa**.

Per quanto riguarda il 2008, dai risultati dell'indagine straordinaria emerge che la riduzione degli investimenti in costruzioni si attesta sul -2,3% in luogo del -1,1% stimato nell'Osservatorio di ottobre.

Ma è per il 2009 che le aspettative delle imprese risultano drasticamente più negative rispetto a quelle dichiarate appena tre mesi fa.

Le stime dell'indagine straordinaria mettono in luce, per il 2009, una riduzione dei livelli produttivi del settore del 6,8% invece del -1,5% previsto a ottobre scorso.

La crisi si estende a tutto il territorio nazionale ma si manifesta con maggiore intensità nel nord del paese ed in particolare nel nord-est (in Veneto si stima una flessione degli investimenti in costruzioni del 9,6%). Nel sud i livelli produttivi scendono, invece, meno rapidamente.

La crisi economico-finanziaria contagia il settore delle costruzioni

Investimenti in costruzioni in Italia^(*)

	2007 milioni di euro	Stime Ance Ottobre 2008		Stime Ance Indagine rapida straordinaria Dicembre 2008	
		2008	2009	2008	2009
		Var. % in quantità		Var. % in quantità	
COSTRUZIONI	152.609	-1,1	-1,5	-2,3	-6,8
.abitazioni (*)	82.929	-1,0	-1,2	-2,1	-6,5
- nuove (*)	39.933	-2,8	-3,0	-3,8	-9,2
- manutenzione straordinaria (*)	42.996	0,7	0,5	-0,6	-4,0
.non residenziali	69.680	-1,3	-2,0	-2,4	-7,1
- private (*)	40.261	0,5	-0,1	-0,5	-7,0
- pubbliche (*)	29.419	-3,7	-4,7	-5,1	-7,3

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

(°) Stima Ance

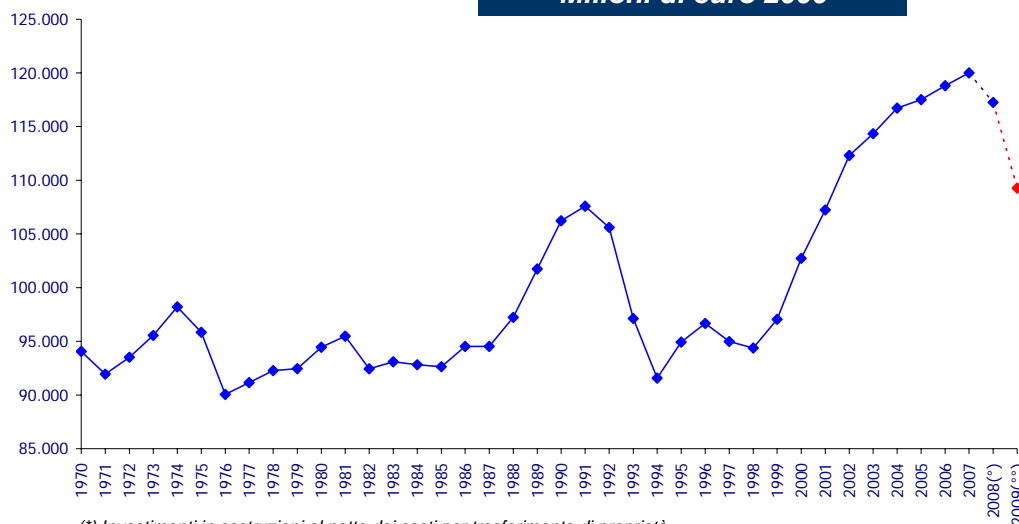
(°°) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

2009: Allarmante calo dell'attività produttiva

Investimenti in costruzioni(*)

Milioni di euro 2000



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

(*) Stima Ance

(**) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat



3

Le imprese di costruzioni esprimono forti preoccupazioni per tutti i comparti di attività:

- 9,2% per la nuova edilizia abitativa (contro il -3% stimato a ottobre);
- 7,3% per le opere pubbliche (-4,7% a ottobre);
- 7,0% per le costruzioni non residenziali private (-0,1%);
- 4,0% per gli interventi di manutenzione delle abitazioni (+0,5%).

Le imprese prevedono inoltre, nel 2009, un **calo dei livelli occupazionali** settoriali del **6,5%**, corrispondente a circa **130.000 posti di lavoro in meno**. Se si tiene conto anche degli effetti sui settori collegati alle costruzioni si può stimare un calo complessivo di **circa 200.000 occupati**.

Se teniamo conto del calo occupazionale che si è già manifestato negli ultimi mesi del 2008 si può stimare un calo complessivo di circa 250.000 occupati.

Cosa è cambiato rispetto a ottobre?

Si è passati dalla preoccupazione per le ripercussioni che la crisi dei mercati finanziari avrebbe potuto avere sullo sviluppo delle attività, alla verifica nei fatti delle sue conseguenze sull'economia reale.

In altre parole, le imprese hanno cominciato, negli ultimi mesi, a verificare sul campo gli effetti della stretta creditizia e del calo della fiducia delle famiglie e delle aziende.

A questo si è aggiunto il fenomeno gravissimo dei ritardi nei pagamenti alle imprese da parte della pubblica amministrazione per lavori eseguiti.

Un fenomeno questo purtroppo non nuovo, dovuto ai vincoli imposti dal patto di stabilità interno, ma che in questa fase di pesante crisi sta ulteriormente aggravando i problemi di liquidità delle imprese impegnate nella realizzazione di opere pubbliche già soffocate dalla stretta del credito.

Tutto questo ha effetti immediati e concreti sia sul mercato privato che su quello delle opere pubbliche.

Il pesante calo previsto nei comparti dell'edilizia abitativa nuova e di quella destinata alle attività produttive è la diretta conseguenza della mancanza di fiducia delle famiglie e delle imprese ma nasce, soprattutto, dalla stretta creditizia messa in atto dagli istituti bancari, che sta bloccando sia le iniziative di acquisto delle famiglie, sia quelle di investimento delle aziende.

Sul fronte delle opere pubbliche, settore per il quale la riduzione della produzione è in atto da quattro anni, il peggioramento dei livelli produttivi previsto per il 2009 è dovuto al mancato avvio di nuove iniziative da parte degli enti appaltanti. Situazione questa in aperta contraddizione con gli annunci di rilancio delle infrastrutture fatti dal governo.

In realtà infatti, come vedremo in dettaglio più avanti, il Piano per le infrastrutture messo a punto dal Governo non mantiene, sia a livello di risorse che di reali programmi, le promesse che fa al Paese.

Di fatto la situazione è assai critica, come vedremo dalla analisi che segue. Tuttavia le strade per ridurre l'impatto della crisi economica sul settore esistono e sono anche concretamente percorribili.

LA STRETTA CREDITIZIA: GLI EFFETTI SUL MERCATO E SULLE IMPRESE

Le imprese di costruzione segnalano grandi difficoltà nell'accesso al credito.

Da una indagine svolta dall'Ance presso le imprese associate, a fine 2008, risulta che oltre la metà delle imprese del campione (54,4% del totale) ha incontrato maggiori difficoltà di accesso al credito rispetto a settembre 2008 (33,3%).

Razionamento del credito al settore delle costruzioni

RISULTATI DELL'INDAGINE ANCE PRESSO LE IMPRESE ASSOCIATE SULLE CONDIZIONI DI ACCESSO AL CREDITO

Domanda 1)	Nell'ultimo mese ha sperimentato maggiori difficoltà di accesso al credito?	
	SI	NO
settembre 2008	33,3%	66,7%
novembre 2008	54,4%	45,6%

Domanda 2)	In caso di risposta affermativa, come si è manifestata tale maggiore difficoltà?	
	- richiesta maggiori garanzie	46,6%
- allungamento tempi di istruttoria	56,1%	
- richiesta rientro	21,7%	
- aumento spread	54,8%	
- minore quota di finanziamento sull'importo totale dell'intervento	36,7%	
- altro	11,3%	

La domanda sottoposta alle imprese prevedeva la possibilità di risposta multipla; per questa ragione la somma delle percentuali è maggiore del 100%.

Elaborazione Ance (dicembre 2008)



4

Le modalità con cui gli istituti di credito stanno attuando questa restrizione sono diverse.

Il 56% del campione di aziende che ha partecipato all'indagine Ance denuncia un allungamento dei tempi di istruttoria, il 55% un aumento dello spread praticato, il 46% una richiesta di garanzie aggiuntive, il 36,7% una riduzione della quota di finanziamento sull'importo totale dell'intervento.

Ben il 21,7% delle imprese ha ricevuto la richiesta di rientro dai finanziamenti erogati da parte degli istituti di credito.

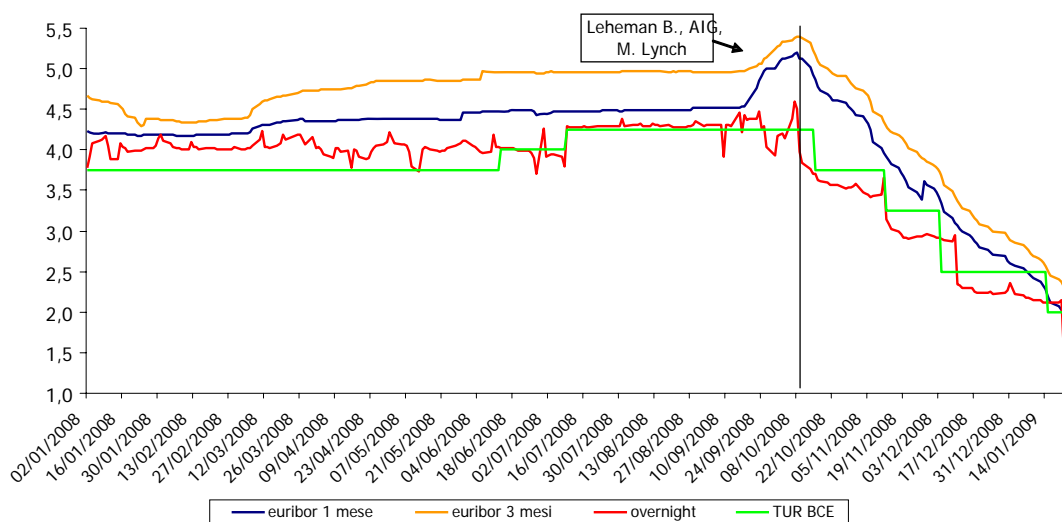
Questa situazione sta compromettendo le decisioni d'investimento delle imprese che sempre più spesso si trovano costrette a rinviare, se non addirittura ad annullare, gli interventi programmati.

Sono dati che descrivono una situazione in continuo cambiamento, che sta influenzando in maniera negativa non solo sulle decisioni di investimento delle imprese ma anche su quelle delle famiglie.

La riduzione della domanda abitativa è dovuta sia all'incertezza delle famiglie sulle disponibilità finanziarie future, sia al rialzo dei tassi d'interesse avvenuto nei primi dieci mesi del 2008.

A novembre 2008 è iniziato il calo dei tassi che è però stato in parte controbilanciato dall'**aumento degli spread** applicati dalle banche.

L'andamento dei tassi interbancari e del tasso BCE



Elaborazione Ance su dati Euribor.org

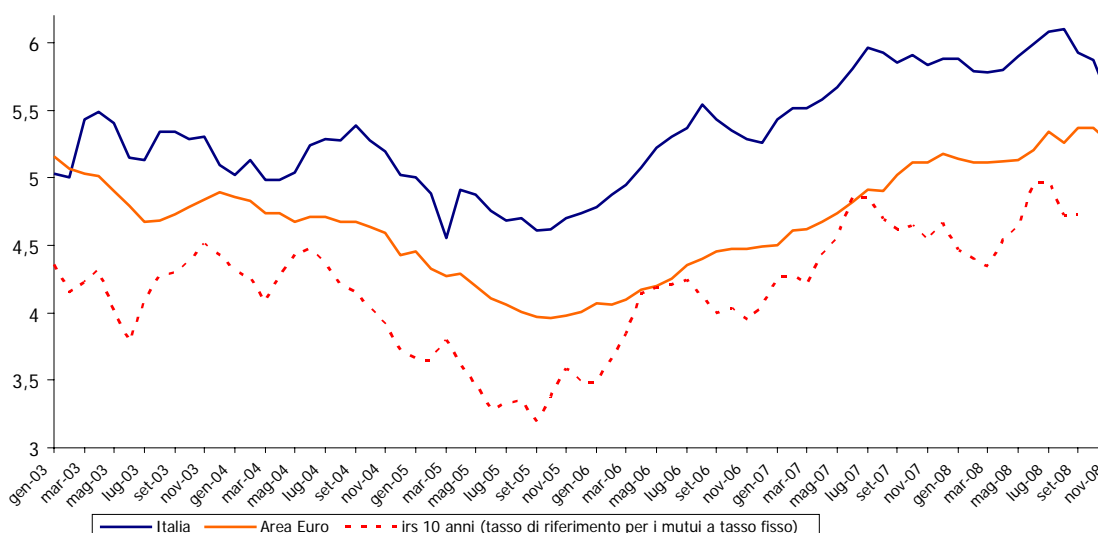
In Italia, inoltre, i mutui **continuano ad essere più costosi rispetto alla media europea.**

Basti pensare che, secondo dati della BCE, ad agosto 2008, il differenziale tra il tasso medio effettivamente praticato in Italia alle famiglie per i mutui a tasso fisso e quello praticato nell'area euro era pari a 0,84 punti percentuali.

Secondo gli ultimi dati disponibili, il differenziale, nonostante si sia ridotto, rimane comunque inspiegabilmente ampio (0,36 punti percentuali).

In Italia i mutui a tasso fisso continuano ad essere più cari rispetto alla media europea

TASSO D'INTERESSE SUI NUOVI MUTUI A TASSO FISSO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA PARTE DELLE FAMIGLIE - valori in %



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Banca Centrale Europea



6

Queste pratiche stanno contribuendo a deprimere la domanda immobiliare e rischiano di vanificare gli sforzi che la Banca Centrale Europea ed i Governi stanno facendo per superare la crisi.

Nel Bollettino Economico pubblicato a gennaio 2009, Banca d'Italia ha sottolineato che le banche italiane hanno varato da alcuni mesi politiche di credito restrittive e che tale impostazione non cambierà nei prossimi mesi. Nello stesso documento si sottolinea come *"in Italia l'inasprimento dei criteri adottati per la concessione di prestiti alle imprese è leggermente più intenso di quello registrato nel complesso dell'area euro"*.

Le imprese ed i cittadini stanno accollandosi il costo della ricapitalizzazione delle banche senza che questa operazione possa dare benefici all'intera collettività.

Nell'immediato, è assolutamente necessario che le banche riducano gli spread già alti praticati alla clientela e abbandonino ogni politica finalizzata ad inasprire i criteri di accesso al credito.

In questo modo si potrebbe dare la spinta decisiva alla ripartenza del mercato immobiliare in quanto si tornerebbe ad un livello del costo dei mutui analogo a quello dell'inizio degli anni 2000.

COME USCIRE DALLA CRISI

Le risorse per le infrastrutture

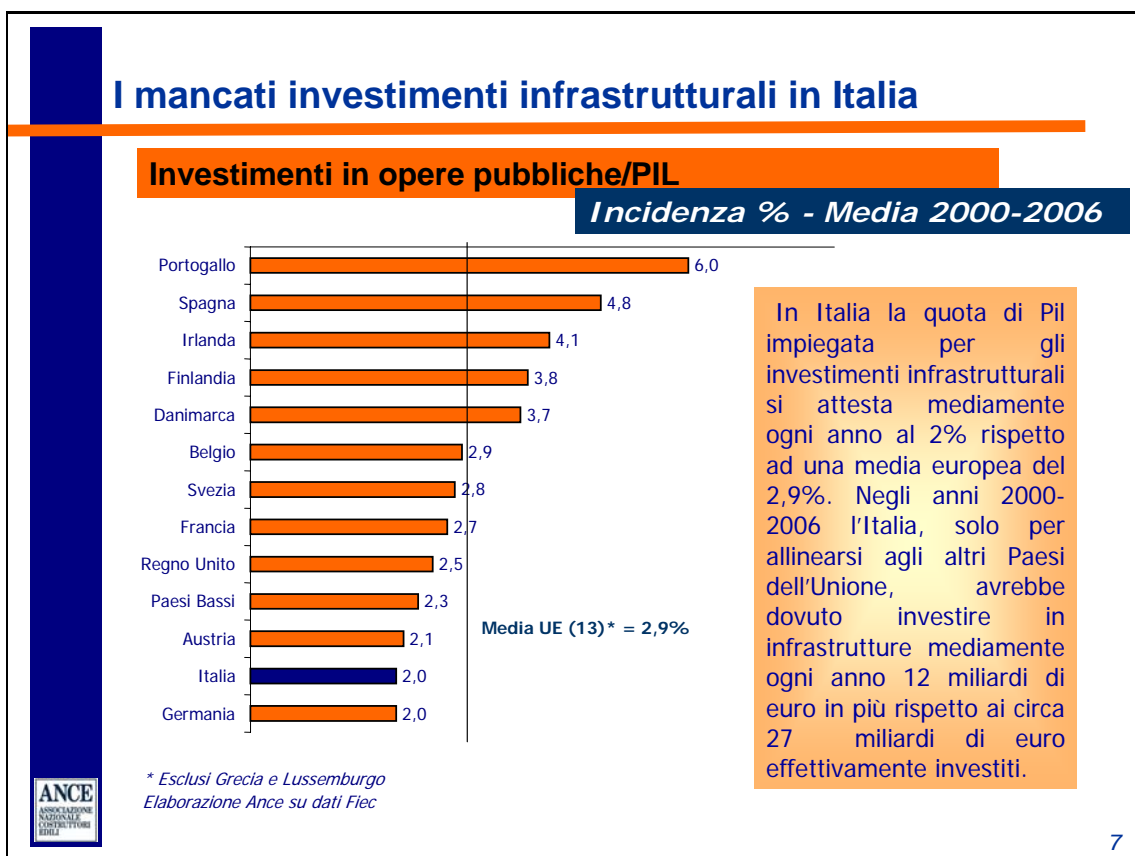
Per superare la crisi economico-finanziaria in corso tutti gli osservatori, nazionali ed internazionali, ribadiscono il **ruolo anticiclico che possono svolgere gli investimenti infrastrutturali per la loro capacità di sostenere il reddito e l'occupazione.**

Ma affinché gli investimenti pubblici possano effettivamente contribuire alla ripresa dell'economia è necessario da parte del Governo uno sforzo concreto, come quello avviato dai principali Paesi europei e dagli Stati Uniti, per assicurare risorse finanziarie adeguate all'avvio di un programma infrastrutturale di sviluppo.

Vorrei ricordare che la realizzazione di nuove infrastrutture, in Italia, assume un significato ancora più importante, perché consentirebbe di recuperare quel gap che ci allontana, ormai da decenni, dagli altri Paesi occidentali.

Basti ricordare che mediamente, dal 2000 al 2006, la quota di reddito nazionale investita in opere pubbliche dai membri dell'Unione europea è stata pari al 2,9% contro il 2% dell'Italia.

Ciò significa che negli ultimi 10 anni 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.



Questa distanza è destinata, purtroppo, ad aumentare visto l'impegno finanziario che gli altri Paesi stanno mostrando per contrastare la crisi e che, viceversa, l'Italia stenta ad avviare.

Ad oggi, infatti, nonostante le dichiarazioni del Governo, nel nostro Paese manca un piano anticrisi che passi attraverso il rilancio delle infrastrutture.

Il piano di 16,6 miliardi di euro annunciato a gran voce nasconde una realtà ben diversa.

In primo luogo circa **3,7 miliardi riguardano spese correnti e di gestione** (acquisto di treni, contratti di servizio Stato-Regioni, privatizzazione Tirrenia, ...) e pertanto non saranno destinati alle infrastrutture.

Altri **7 miliardi sono risorse private** provenienti dalle concessioni autostradali e destinate alla realizzazione di grandi progetti (di cui 3,8 per l'autostrada Cecina-Civitavecchia): non si tratta dunque di risorse pubbliche.

La reale disponibilità in termini di risorse pubbliche effettivamente destinate alle infrastrutture si riduce quindi a soli 6 miliardi dei quali:

- **2,3 miliardi destinati alla prosecuzione delle grandi opere della Legge Obiettivo:** sono queste in realtà le uniche risorse aggiuntive effettivamente messe a disposizione dal Governo con il decreto legge "anticrisi" (185/08), che , tuttavia, potranno trasformarsi in cantieri solo in tempi medio-lunghi e che quindi avranno un limitato impatto nel breve periodo;

- **3,7 miliardi di euro** che potrebbero essere destinati ad un programma di investimenti infrastrutturali **ma che non solo non rappresentano risorse aggiuntive** (in quanto queste risorse provengono dalla riprogrammazione FAS - Fondo per le Aree Sottoutilizzate) **ma risultano anche decisamente ridotti rispetto ai 4,8 miliardi del Fas stanziati a fine 2007 e revocati dalla manovra d'estate (DL 112/2008) del Governo.**

Serve un reale piano di rilancio delle infrastrutture da parte del Governo

16,6 miliardi di euro annunciati dal Governo

- -3,7 miliardi circa per **spese correnti e di gestione** (Tirrenia, contratti di servizio Trenitalia, acquisto di treni,...)
- -7 miliardi di **risorse private** provenienti dalle concessioni autostradali

➤ **6 miliardi di euro** : reale disponibilità di risorse pubbliche per infrastrutture

di cui

- 2,3 miliardi destinati alle **grandi opere** della Legge Obiettivo: le uniche risorse aggiuntive
- circa 3,7 miliardi di **vecchie risorse FAS** (peraltro in riduzione di 1,1 miliardi rispetto ai fondi stanziati a fine 2007)

Elaborazione Ance su dati pubblici e bozza delibera CIPE 18 dicembre 2008

In realtà dunque il piano per il rilancio infrastrutturale annunciato dal Governo in una logica che avrebbe dovuto essere anticiclica, non modifica nella sostanza la pesante riduzione delle risorse per nuove infrastrutture prevista nella Legge Finanziaria 2009.

Senza le esigue nuove risorse messe a disposizione dal decreto legge "anticrisi" il taglio ai fondi per nuove opere pubbliche operato dalla manovra di finanza pubblica per il 2009 risultava pari a -14,2% in termini reali.

Conteggiando anche le nuove risorse del DL "anticrisi" per la Legge Obiettivo, la riduzione rispetto al 2008 si attesta al **-13,5%**.

Confermati i tagli alle risorse per nuove infrastrutture

Risorse per nuove infrastrutture ⁽¹⁾	Milioni di euro	
	2008	2009
Risorse a legislazione vigente (2)	4.883	4.883
Consistenza dei capitoli secondo la Tabella F comprensiva dell'extragettito fiscale 2007 (3)	18.220	15.555
Totale	23.103	20.438
<i>Variazione in termini nominali</i>		- 11,5%
<i>Variazione in termini reali (4)</i>		- 14,2%
DL 185/2008 "anticrisi" (5)		165
Totale risorse	23.103	20.603
<i>Variazione in termini nominali</i>		- 10,8%
<i>Variazione in termini reali (4)</i>		- 13,5%

(1) Al netto dei finanziamenti per la rete ferroviaria Alta Velocità/Alta Capacità
(2) Nel 2008 le risorse a legislazione vigente sono considerate al netto dei definanziamenti disposti per la copertura del taglio ICI dal DL 93/2008. Nel 2009 le risorse a legislazione vigente si suppongono costanti rispetto al 2008
(3) Decreto Legge 159/2007
(4) Deflatore del settore delle costruzioni: 3,1% per il 2009
(5) Per omogeneità con gli esercizi passati si è proceduto attraverso la stima delle risorse attivabili a valere sul contributo quindicennale di 60 milioni di euro autorizzato dal 2009 per la Legge Obiettivo. La stima suppone l'attivazione degli investimenti in quattro anni a partire dal primo
 Elaborazione Ance su documenti pubblici


9

Ma anche questa stima rischia di essere ottimistica se si considerano i tagli al FAS operati dagli ultimi provvedimenti legislativi.

Solo per fare qualche esempio, con le risorse FAS sono stati finanziati il taglio dell'ICI, l'emergenza rifiuti in Campania, il finanziamento dei dissesti finanziari dei Comuni di Roma e di Catania e l'abolizione del ticket finanziario.

In riduzione le risorse destinate al SUD

Principali destinazioni delle riduzioni del FAS

Milioni di euro

Taglio ICI	1.930
Emergenza rifiuti in Campania	450
Servizio di gestione rifiuti ed igiene ambientale	240
Finanziamento ai Comuni di Roma e Catania	640
Abolizione ticket sanitario	520

Fonte: Elaborazione Ance



10

Siamo di fronte ad una manovra restrittiva, quindi, esattamente il contrario di ciò che ci dovremmo aspettare in una crisi come quella che stiamo vivendo.

I tagli agli stanziamenti riguardano i principali soggetti attuatori.

Rispetto alle previsioni per il 2009, l'Anas ha visto ridurre le risorse disponibili per nuove infrastrutture del **23%**, **le Ferrovie dello Stato addirittura del 33%**.

Tutto questo appare sconcertante, e in totale contraddizione con le intenzioni espresse dall'Esecutivo.

In un momento di grave crisi economica, con un'urgente necessità di sostenere con interventi pubblici la domanda aggregata dei singoli Paesi, e con il grave ritardo infrastrutturale che penalizza l'Italia, **la scelta di ridurre le risorse per le infrastrutture non può essere in nessun modo accettata.**



Destinare risorse ad un Programma di opere medio piccole

Per garantire un effetto reale e positivo sull'economia nazionale e sulla tenuta del sistema industriale delle costruzioni, che è formato da un tessuto di imprese di dimensioni medie e piccole, è necessaria una rapida trasformazione delle risorse in cantieri.

Per questo l'Ance ha chiesto con forza che **una quota rilevante di risorse venga destinata alla realizzazione di opere medio-piccole**, diffuse sul

territorio e immediatamente cantierabili, che di fatto rappresentano i veri progetti "anticrisi".

Un primo passo concreto è quello che il Governo attribuisca ad opere medio-piccole, diffuse sul territorio e immediatamente cantierabili, una quota rilevante dei 3,7 miliardi resi disponibili dal Cipe nell'ambito della riprogrammazione del FAS.

Per supportare questa richiesta l'Ance, il 3 dicembre, ha trasmesso al Governo un elenco dettagliato di opere mature per la cantierizzazione e, soprattutto, in grado di sostenere occupazione, qualità della vita e crescita economica sull'intero territorio nazionale.

E' necessario che il Governo indichi chiaramente la quota delle risorse che verrà destinata a questo **"Programma di opere medio piccole"**.

Naturalmente questo non basta, occorrono risorse adeguate per finanziare opere medio-piccole perché il tempo a disposizione per contrastare la crisi è poco.

Negli ultimi due mesi, in Italia, ci si è limitati a discutere sugli obiettivi da raggiungere o sulle misure da adottare, senza, come abbiamo visto, mettere in campo misure concrete.

Nello stesso periodo, in Spagna, è stato approvato ed attivato un Piano di rilancio dell'economia e dell'occupazione, cosiddetto "Plan E", la cui principale misura consiste nel finanziamento di un programma di opere medio-piccole, promosse dai comuni, per un importo complessivo pari a **8 miliardi di euro**.

Con procedure snelle di presentazione e selezione dei progetti, l'Esecutivo spagnolo è riuscito a predisporre un programma che interessa tutti i comuni spagnoli e prevede in particolare l'attivazione di 31.000 progetti medio-piccoli e la creazione di circa 280.000 posti di lavoro.

Il 28 gennaio, esattamente due mesi dopo l'approvazione e l'avvio del Piano, erano già stati finanziati 15.000 progetti, in 3.500 comuni, per un importo pari a 5,1 miliardi di euro.

In un contesto italiano di palese razionamento di finanziamenti pubblici destinare risorse ad un Programma di piccole medie opere darebbe finalmente impulso a quegli interventi di adeguamento dei nodi urbani che più di altri contribuiscono a creare quelle condizioni economiche e sociali in grado di incidere sulla qualità della vita.

Dare continuità ai pagamenti per le infrastrutture

Nel nostro Paese il razionamento delle risorse pubbliche non riguarda solo quelle per nuove infrastrutture ma, in modo ancora più inaccettabile, quelle necessarie a pagare le opere in corso.

Sempre più spesso, infatti, le imprese lamentano situazioni di **blocchi nei trasferimenti da parte della Pubblica Amministrazione a fronte di lavori eseguiti**.

I motivi dei ritardi sono molteplici.

I risultati di una recente indagine dell'Ance sul fenomeno hanno dimostrato che le cause principali dei ritardati pagamenti sono imputabili alle inefficienze della Pubblica Amministrazione e al Patto di Stabilità Interno.

In particolare, **il Patto di Stabilità Interno per Regioni ed Enti locali risulta essere per il 46,3% delle imprese la causa del ritardo**.

Questo problema è stato al centro dell'azione dell'Ance nel corso del 2008.

Le ultime modifiche alle regole del Patto, previste nella Legge Finanziaria per il 2009, seppur apprezzabili, **non sono risolutive**.

La deroga ai pagamenti per investimenti pubblici, prevista per il 2008, si è rivelata inefficace dal punto di vista operativo perché approvata a pochi giorni dalla fine dell'anno ed entrata in vigore solo nel 2009.

La deroga prevista per il 2009 appare, invece, complessa dal punto di vista procedurale ed eccessivamente dirigista, perché lascia al Ministero dell'economia la scelta degli investimenti che potranno essere realizzati in deroga alle regole del Patto.

A questo proposito, l'Ance ha in più occasioni ribadito la necessità di escludere dai saldi utili ai fini del calcolo del Patto di Stabilità Interno le spese relative a lavori regolarmente eseguiti dalle imprese.

⇒ ***Estendere al 2009 la deroga al Patto di Stabilità Interno prevista per il 2008***

In mancanza di una decisione in tal senso, sarebbe opportuno estendere nel 2009 quanto previsto per il 2008, ovvero **escludere, nei limiti delle disponibilità di cassa, dalle sanzioni gli Enti locali "virtuosi" che nel corso dell'anno effettueranno i pagamenti relativi ad investimenti pubblici già realizzati, superando i limiti imposti dal Patto**.

Appare opportuno evidenziare, ancora una volta, che le imprese di costruzione che hanno realizzato lavori per conto delle Amministrazioni pubbliche sono loro creditrici e vanno pagate con puntualità, onorando i contratti senza rinvii né ritardi.

⇒ ***Rendere efficace la norma sulla cessione del credito***

Anche la norma, prevista nel decreto "anticrisi" per accelerare i pagamenti da parte della pubblica amministrazione merita qualche considerazione.

Nel decreto, infatti, è previsto che regioni ed enti locali, su istanza del creditore potranno, nel 2009, certificare l'esigibilità del credito relativo ad appalti e forniture.

Con questa certificazione, che dovrà essere disciplinata con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze e nel rispetto dei vincoli del Patto di stabilità interno, le imprese potranno cedere il credito *pro soluto* a banche o intermediari finanziari.

Appare opportuno evidenziare la **necessità che tale modalità di cessione del credito sia aggiuntiva rispetto alle cessioni *pro solvendo* che le imprese regolarmente effettuano.**

Inoltre, è necessario ribadire l'esigenza di rendere tali procedure più snelle in modo da imprimere un'accelerazione effettiva ai pagamenti alle imprese.

* * *

Piano Casa

Il rilancio del Paese passa anche attraverso la riqualificazione dei centri urbani, i luoghi dove si concentrano la maggior parte delle attività sociali ed economiche.

In questo contesto il **Piano Casa** è potenzialmente in grado di **ridefinire il servizio dell'abitare, e può offrire lo spazio per complessi processi di rigenerazione urbana e per il rinnovamento di interi "pezzi" di città.**

I risultati attesi da tale Piano, però, risultano essere molto distanti da quelli fino ad ora osservati, a causa del perdurare di una situazione di stallo provocata da una incompiuta definizione e ripartizione delle competenze tra i diversi livelli di governo del territorio.

L'Ance è stata, fin da subito, impegnata affinché le potenzialità del Piano fossero condivise da tutti i soggetti coinvolti, anche suggerendo modifiche alle successive bozze di DPCM, peraltro accettate, per rendere la procedura efficace negli obiettivi da perseguire ed efficiente nel suo svolgimento.

L'ultima versione del DPCM rappresenta un importante passo in avanti nella ricerca di un percorso certo e idoneo a raggiungere i risultati attesi.



Accelerare il varo del Piano Casa e destinare risorse FAS regionali aggiuntive

A questo punto, quindi, **non sono accettabili ulteriori ritardi.**

Semmai, sarebbe opportuno **incrementare ulteriormente le risorse per le politiche abitative, per esempio, destinando almeno il 10% delle risorse per le infrastrutture dei programmi FAS regionali al finanziamento del Piano Casa.**

Questo significherebbe un'ulteriore disponibilità di risorse, per circa 500 milioni di euro, che potrebbe essere assegnata sulla base di un meccanismo premiale.

Casa: misure per sostenere la domanda

I mutui per le famiglie

La fase congiunturale che sta attraversando l'economia mondiale è caratterizzata da una forte incertezza sul futuro.

Le famiglie stanno subendo in maniera più acuta gli effetti di questa insicurezza, legata all'andamento del reddito futuro, all'occupazione, al livello della tassazione e dei tassi di interesse.

Nei momenti in cui regna l'incertezza, si rinvia al futuro ogni decisione, soprattutto riguardante gli investimenti.

L'effetto sul settore immobiliare di questa insicurezza è una caduta della domanda di abitazioni.

Per superare questa pericolosa fase, che può avere gravi conseguenze sociali, serve un immediato provvedimento anticongiunturale per il 2009.

L'Ance ritiene quanto mai opportuno **un provvedimento che preveda il concorso dello Stato nella copertura di una parte degli interessi derivanti dall'accensione dei mutui bancari contratti dalle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.**

Nello specifico, i soggetti beneficiari della misura sono i lavoratori dipendenti il cui reddito familiare è inferiore a 75.000 euro lordi annui che acquistano alloggi da destinare ad abitazione principale di nuova costruzione od integralmente ristrutturati, ecocompatibili, che rispettino le caratteristiche minime di rendimento energetico stabiliti dalla legge.

Tale provvedimento, avendo carattere anticongiunturale, si applicherebbe agli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2009.

L'intervento pubblico potrebbe avvenire sotto due diverse forme.

⇒ *Agevolazione in conto interessi*

La prima prevede **un'agevolazione in conto interessi a favore dell'acquirente dell'immobile**: il soggetto compratore si impegna a sostenere la quota di interessi fino al limite del 3,5% annuo nel caso di mutuo a tasso variabile, mentre l'intervento dello Stato copre la parte degli interessi che eccede tale limite. Nel caso di mutuo a tasso fisso, l'acquirente si impegna a sostenere la quota interessi fino al limite del 4% e lo Stato si accolla il restante costo.

⇒ ***Garanzia da parte dello Stato per nuove costruzioni ecosostenibili***

La seconda opzione prevede la **garanzia da parte dello Stato a fronte dei mutui contratti per l'acquisto di abitazioni ecosostenibili di nuova costruzione**.

In questo caso la garanzia prestata dallo Stato sul 50% dell'importo finanziato avrebbe una duplice utilità: da una parte abbasserebbe il rischio di controparte delle famiglie e quindi permetterebbe alle banche di applicare condizioni di favore alla clientela con le caratteristiche precedentemente indicate. Dall'altra, consentirebbe agli istituti di credito di compiere con maggiore facilità ed a costi minori operazioni di cartolarizzazione dei suddetti mutui.

Misure fiscali per le famiglie e per le imprese

In un'ottica anticongiunturale vanno considerate come prioritarie ed urgenti anche **misure fiscali di carattere straordinario**, che possono stimolare la domanda nel settore e "sollevare" le imprese da un ingente carico fiscale, che finisce con il comprometterne ulteriormente la situazione economico-finanziaria, già di per sé estremamente difficoltosa.

⇒ ***detrazione Irpef per l'acquisto della prima casa***

In tale ottica sarebbe auspicabile **una detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA** dovuta sull'acquisto di abitazioni di nuova costruzione, effettuato entro il 31 dicembre 2010, e destinate ad abitazione principale dell'acquirente.

La temporaneità dell'iniziativa sarebbe in grado di incidere positivamente sulle scelte di investimento, anticipandone la decisione.

⇒ ***sospensione transitoria disciplina IVA delle operazioni immobiliari***

Tra le misure a sostegno dell'attività delle imprese, si propone di **sospendere, in via transitoria, l'attuale disciplina IVA delle operazioni immobiliari**, prevedendo l'assoggettamento ad IVA delle cessioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici", se il termine dei quattro anni dall'ultimazione dei lavori scade entro il 31 dicembre 2010.

In tal modo, verrebbe comunque stimolata la costruzione di abitazioni, anche durante gli anni nei quali l'andamento del mercato si stima particolarmente negativo, in quanto le imprese vedrebbero comunque scongiurata l'ipotesi di dover restituire l'IVA già detratta in fase di realizzazione dei fabbricati, a prescindere da quando riusciranno a cedere definitivamente gli immobili stessi.

Risparmio energetico

Da ultimo voglio esprimere la nostra soddisfazione sul ripristino delle misure relative al risparmio energetico e sottolineare che la sostenibilità dello sviluppo deve essere una prospettiva irrinunciabile delle azioni del Governo.

L'attuale modello energetico ha bisogno di un veloce e forte cambiamento che comporti l'intensificazione dell'uso di fonti energetiche alternative a quelle fossili e il miglioramento dell'efficienza degli usi energetici.

Molti organismi internazionali affermano, infatti, che è più conveniente investire nell'efficienza energetica di case ed uffici, piuttosto che accrescere la produzione di energia.

Risparmiare energia è la strada più efficiente e più veloce per arginare i cambiamenti climatici e l'edilizia è tra i settori che maggiormente possono contribuire a questo obiettivo.



Ulteriori misure e risorse per il risparmio energetico

Pertanto **il Governo dovrà incrementare le misure a favore del risparmio e dell'efficienza energetica mettendo a disposizione consistenti risorse per gli incentivi.**

In questa sfida interessi ambientali e interessi economici trovano, più che in altre occasioni, una coincidenza "creativa" che può, come già altri Paesi stanno favorendo, promuovere innovazione, creare occupazione, dare vita a nuovi modi di produrre, salvaguardare l'ambiente, rilanciare l'economia.