



OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SUL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Novembre 2009

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

Antonio Gennari (direttore), Anna Bimbo, Maria Grazia Nurra, Giovanna Altieri, Romain Bocognani, Francesco Manni, Amalia Sabatini, Eleonora Riccardelli, Elena Colopardi, Martino Ricci, Vittorio Puolato (consulente)

*E-mail: Affarieconomici@ance.it
www.ance.it*

EDILSTAMPA S.r.l. - Via Guattani, 24 - 00161 Roma
Tel. 06 84567320 - Fax 06 44232981
e-mail: edilstamp@ance.it
Roma, Novembre 2009

Stampa CSR Roma

INDICE

NOTA DI SINTESI	5
L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	25
PRECONSUNTIVI 2009	27
PREVISIONI 2010	38
STIME SULLA PRODUZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA E NON ABITATIVA GENERATA DAL PIANO CASA 2	46
<i>Box - L'edilizia residenziale – Permessi di costruire.....</i>	<i>57</i>
<i>Box – Fabbisogno potenziale di abitazioni.....</i>	<i>64</i>
<i>Box - Le agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie.....</i>	<i>66</i>
L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	70
<i>Box – L'occupazione straniera nel settore delle costruzioni</i>	<i>78</i>
<i>Box – L'indagine Excelsior sui fabbisogni occupazionali</i>	<i>82</i>
IL MERCATO IMMOBILIARE	84
<i>Box - Ricerca Ance-Reag - "Tipologie immobiliari innovative insediabili nel mercato italiano non residenziale"</i>	<i>98</i>
IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	100
<i>Box – Gli strumenti per uscire dalla crisi a disposizione delle imprese.....</i>	<i>109</i>
<i>Box – Il mercato del leasing in Italia</i>	<i>112</i>
LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2010 PER LE INFRASTRUTTURE	113
LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE	113
PATTO DI STABILITÀ INTERNO E PAGAMENTI ALLE IMPRESE	117
L'UTILIZZO DELLE RISORSE DEI FONDI STRUTTRALI E DEL FONDO PER LE AREE SOTTOUTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE	121
IL QUADRO DELLE RISORSE DELLA PROGRAMMAZIONE UNITARIA 2007-2013	121
LA PROGRAMMAZIONE DEL FONDO AREE SOTTOUTILIZZATE 2007-2013 E LE RISORSE PER INFRASTRUTTURE	122
LE RISORSE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA COMPETITIVITÀ DEL MEZZOGIORNO E DELLE SUE INFRASTRUTTURE	130
"PIANO PER IL MEZZOGIORNO": ATTUARE LE PROGRAMMAZIONI APPROVATE	135
I BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE IN ITALIA	136
L'ANDAMENTO DEI BANDI DI GARA DI APPALTO PER OPERE PUBBLICHE	136
IL MERCATO DEL PROJECT FINANCING IN ITALIA	147
LE GARE	147
LE AGGIUDICAZIONI	152
GLI EFFETTI DEL TERZO DECRETO CORRETTIVO SUL MERCATO	153
<i>Box - Il project financing per la realizzazione di impianti fotovoltaici</i>	<i>155</i>

NOTA DI SINTESI

La crisi economica attuale a confronto con le precedenti

La recessione in atto sta fortemente condizionando lo sviluppo del nostro Paese: le dimensioni e l'intensità con le quali si manifesta il ridimensionamento dell'economia sono tali da classificare l'attuale periodo insieme con quelli di grave crisi: il 1974-1975 e il 1992-1993.

Da una analisi della Banca d'Italia che ha messo a confronto le tre gravi crisi recessive (crisi 1974-75; crisi 1992-1993; crisi 2008 tuttora in corso) emerge che la crisi in atto si sta manifestando in modo più intenso rispetto alle precedenti sia per il sistema economico in generale sia per il settore delle costruzioni in particolare. Inoltre, le recessioni, nel settore delle costruzioni si sono sempre manifestate con maggior forza e sono durate più a lungo.

*Durante la crisi del **1974-1975** il PIL si è ridotto del 3,8% in tre trimestri. Il periodo di contrazione investì l'ultimo trimestre del 1974 e i primi due trimestri del 1975.*

*La crisi del **1992-1993** ha avuto un minor impatto sul PIL che è diminuito complessivamente nell'arco di sei trimestri dell'1,9% (dal secondo del 1992 al terzo del 1993).*

La crisi economica in atto è più intensa delle precedenti

*La **crisi in atto** vede contrarsi il PIL dal secondo trimestre 2008. La flessione, che si protrae sicuramente fino al secondo trimestre 2009 (ultimo dato reso noto dall'Istat), risulta del 6,5%, una intensità maggiore rispetto alle crisi precedenti.*

Nelle costruzioni crisi più intensa rispetto ad altri settori

*L'**impatto** delle tre crisi sulla dinamica del **valore aggiunto del settore delle costruzioni** è **più rilevante**: -5,9% (crisi 74-75), -13,0% (crisi 92-93) e -6,9%, fino al secondo trimestre 2009 (crisi 2008).*

Nel settore delle costruzioni il periodo di durata della recessione è stato più lungo. Il ridimensionamento si è realizzato in 8 trimestri (crisi 74-75), in 11 trimestri (crisi 92-93), mentre per la crisi 2008 è in atto da 5 trimestri.

LA CRISI IN ATTO E' PIU' INTENSA DELLE PRECEDENTI

Crisi	Effetto della crisi su:	
	PIL	Valore Aggiunto settore Costruzioni
1974 - 1975	-3,8% in 3 trimestri	-5,9% in 8 trimestri
1992 - 1993	-1,9% in 6 trimestri	-13,0% in 11 trimestri
Crisi in atto	-6,5% in atto da 4 trimestri	-6,9% (fino al 2° trimestre 2009 - in atto da 5 trimestri)

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Continua la crisi del settore delle costruzioni

Per il settore delle costruzioni è ancora lontana l'uscita dalla crisi. Gli indicatori disponibili non evidenziano segnali di ripresa e le imprese esprimono ancora valutazioni di forte preoccupazione per i ridotti livelli di attività e per l'assottigliarsi del portafoglio ordini.

Nel primo semestre 2009, secondo dati Istat, gli investimenti in costruzioni risultano diminuiti dell'8,1% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente (-8,1% nel primo trimestre 2009 e -8,1% nel secondo trimestre rispetto agli analoghi periodi dell'anno precedente) come sintesi di una flessione del 7,5% della componente abitativa e dell'8,6% di quella non residenziale.

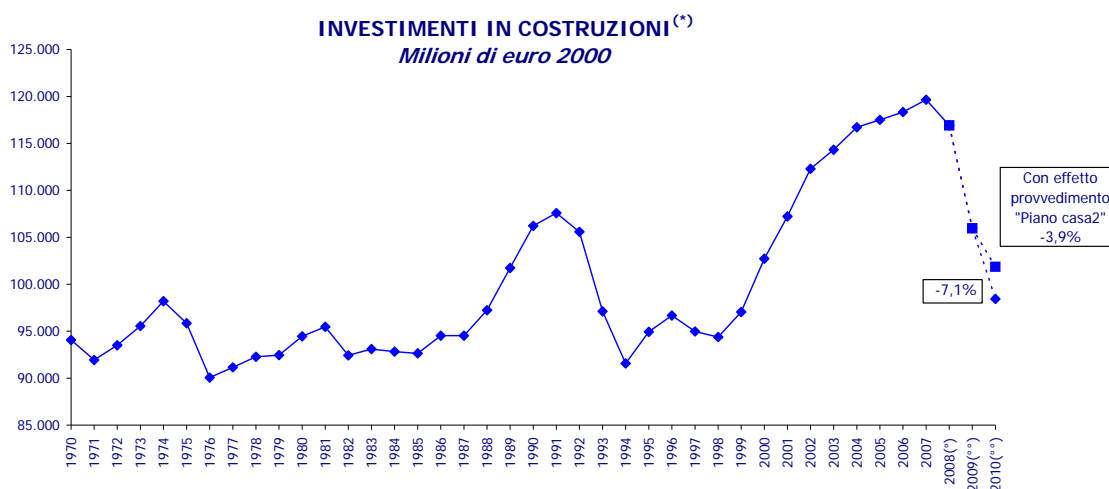
In forte calo la produzione dei materiali da costruzione

L'impatto sui settori fornitori di materiali e manufatti è pesante: i livelli produttivi dei materiali da costruzione, la maggior parte dei quali in riduzione già nel 2008, si contraggono in misura rilevante nei primi otto mesi dell'anno in corso: rispetto al corrispondente periodo del 2008 la produzione diminuisce del 17,9% per il cemento, del 24,1% per la calce e il gesso, del 28,3% per la fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia, del 21,8% per la fabbricazione di prodotti di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia, del 33,7% per la fabbricazione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti, del 30,5% per la fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia e del 22,6% per la fabbricazione di porte e finestre in metallo.

Preconsuntivi 2009

Tenendo conto delle valutazioni delle imprese risultanti dall'indagine rapida svolta presso le imprese associate e degli indicatori statistici disponibili, l'Ance stima per il **2009** una **riduzione degli investimenti in costruzioni del 9,4% in termini reali** rispetto all'anno precedente che si aggiunge al -2,3% del 2008 rispetto al 2007.

Nel 2009 gli investimenti in costruzioni si collocano su livelli analoghi a quelli raggiunti all'inizio degli anni 2000.



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

(*) Stima Ance

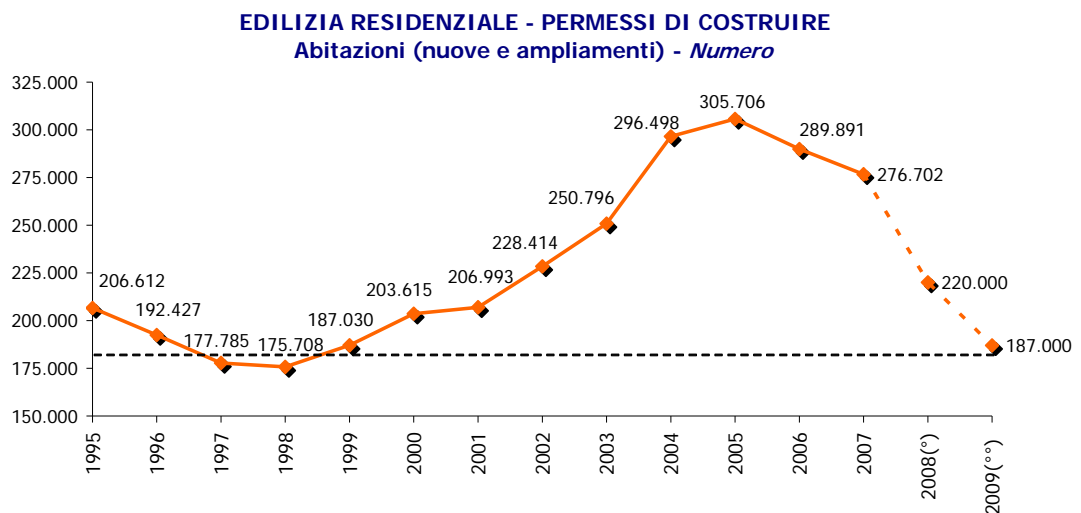
(**) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Nel 2009 gli investimenti in abitazioni, secondo l'Ance, si ridurranno del 9,5% in termini reali rispetto al 2008 (-2,1% nel 2008 rispetto al 2007). La flessione dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi di **tassi di decremento del 19% per gli investimenti in nuove abitazioni e dell'1% per il recupero abitativo.**

La minore produzione di abitazioni degli ultimi due anni è, ovviamente, collegata all'andamento dei permessi di costruire che sono in progressiva riduzione dal 2006.

Nel 2005 le abitazioni progettate avevano raggiunto le 305.000 unità, nel 2007 sono state 276.000 e si stima che nel 2009 saranno circa 187.000, un numero analogo a quello della fine degli anni novanta.



(*) Stime Ance

(**) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Pertanto, già dal 2008 il numero di nuove abitazioni che arrivano sul mercato è in diminuzione.

*Per gli **investimenti in costruzioni non residenziali private** si stima una flessione del 10% delle quantità prodotte collegabile alle difficoltà del quadro economico generale, alla debolezza della domanda interna ed estera ed all'elevato livello di capacità produttiva inutilizzata.*

*Gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** continuano a segnare risultati negativi. Il trend negativo, in atto dal 2005, prosegue nel 2009 con una riduzione dell'8,1%, rispetto al 2008, dei livelli produttivi.*

Previsioni 2010

Dall'indagine rapida condotta dall'Ance presso le imprese associate nel mese di settembre 2009, emergono, per il 2010, segnali di alleggerimento della fase recessiva. I livelli produttivi del prossimo anno risultano comunque condizionati dalla flessione delle iniziative messe in cantiere negli ultimi anni, dal rallentamento dei lavori in corso a causa delle difficoltà di finanziamento ed, in alcune zone, dalle difficoltà di collocamento della produzione.

Per il **2010** le previsioni dell'Ance sono orientate verso aspettative di una ulteriore flessione quantitativa degli investimenti in costruzioni che, pur più contenuta di quella rilevata nel 2009, risulta di apprezzabile entità.

Il calo produttivo stimato dall'Ance si colloca fra il -7,1% ed il -3,9%. Il primo valore (-7,1%) non tiene conto del contributo che potrà derivare dal "piano casa 2" a sostegno dei livelli produttivi del prossimo anno.

Il secondo valore (-3,9%) include l'impatto del "piano casa 2" sui livelli produttivi della nuova edilizia abitativa e non residenziale privata derivanti dalle attività di ampliamento e di demolizione e ricostruzione.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2008 ^(*) Milioni di euro	Variazioni % in quantità			
		2008 ^(*)	2009 ^(*)	2010 ^(**)	2010 ^(***)
COSTRUZIONI	154.023	-2,3%	-9,4%	-7,1%	-3,9%
.abitazioni	83.778	-2,1%	-9,5%	-4,7%	-1,2%
- nuove (°)	39.616	-3,8%	-19,0%	-12,4%	-4,1%
- manutenzione straordinaria(°)	44.162	-0,6%	-1,0%	1,0%	1,0%
.non residenziali	70.245	-2,5%	-9,2%	-10,0%	-7,1%
- private (°)	41.245	-0,5%	-10,0%	-14,4%	-9,4%
- pubbliche (°)	29.000	-5,1%	-8,1%	-3,9%	-3,9%

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

(°) Stime Ance

(**) Previsione Ance tendenziale

(***) Previsione Ance con effetto provvedimento piano casa 2

Elaborazione Ance su dati Istat

Al netto del provvedimento "piano casa 2" per gli investimenti in abitazioni si stima una flessione del 4,7% in termini reali rispetto al 2009 come sintesi di una riduzione del 12,4% delle nuove abitazioni e di un modesto aumento dell'1% degli interventi di recupero.

Per gli investimenti in costruzioni non residenziali private si prevede una prosecuzione del trend negativo ad un tasso del -14,4% e per le costruzioni non residenziali pubbliche si stima una ulteriore riduzione valutata nel 3,9%.

**Effetto del
"piano casa 2"**

Includendo l'effetto "piano casa 2" gli investimenti in costruzioni risulterebbero nel 2010 pari a 140.946 milioni di euro. Le flessioni produttive sarebbero contenute nella misura del 3,9% in quantità (-7,1% senza l'effetto piano casa).

*Il piano casa consentirà di incrementare i livelli produttivi della **nuova produzione residenziale** di 2.800 milioni di euro nel 2010 evidenziando una flessione produttiva del 4,1% in quantità (-12,4% senza l'effetto piano casa).*

*Per gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** l'impatto del "piano casa 2", stimato in circa 1.890 milioni di euro, limiterà la perdita produttiva al -9,4% rispetto al -14,4% atteso in base alle tendenze acquisite.*

Le previsioni formulate per la costruzione di nuovi fabbricati e per l'ampliamento degli esistenti sia nel comparto abitativo che in quello non residenziale, tengono conto dell'evoluzione dei permessi di costruire (dati Istat fino al 2007 e stime Ance per il 2008-2010).

Sulla base di ipotesi, differenziate per comparto di attività, relative al lag temporale intercorrente fra il ritiro del permesso di costruire e l'inizio dei lavori e alla durata degli stessi si è formulata una stima dello stato di avanzamento del volume di produzione realizzato nei cantieri edili negli anni 2008-2010 per la costruzione di nuovi fabbricati e per l'ampliamento degli esistenti con riguardo sia al comparto abitativo che a quello non residenziale, quest'ultimo in prevalenza rappresentato da costruzioni destinate ad attività economiche.

*Le simulazioni effettuate sulle potenzialità del "piano casa 2" hanno evidenziato il notevole apporto che ne può derivare per lo sviluppo degli investimenti. **L'impatto sui livelli produttivi del settore si stima possa avvenire a partire dalla seconda metà del 2010 e negli anni successivi.***

**L'impatto sul
2010 risulta
condizionato dai
tempi di effettiva
attuazione del
piano casa 2**

*In sintesi, in base alle ipotesi illustrate nell'apposito paragrafo (cfr. Stime sulla produzione di edilizia abitativa e non abitativa generata dal "piano casa), si stima che gli **investimenti complessivamente attivabili** siano circa **59 miliardi di euro** di cui **41 miliardi nell'edilizia abitativa** e **18 miliardi nell'edilizia destinata alle attività economiche.***

***L'impatto stimato sul 2010** è di circa **4,6 miliardi di euro** di cui:*

- **circa 2,8 miliardi nel settore residenziale** con conseguente limitazione della perdita produttiva della nuova edilizia residenziale al -4,1% rispetto al -12,4% atteso sulla base delle tendenze acquisite;
- **circa 1,9 miliardi nell'edilizia non residenziale** con conseguente limitazione della perdita produttiva della nuova edilizia al -9,4% rispetto al -14,4% stimato al netto del provvedimento.

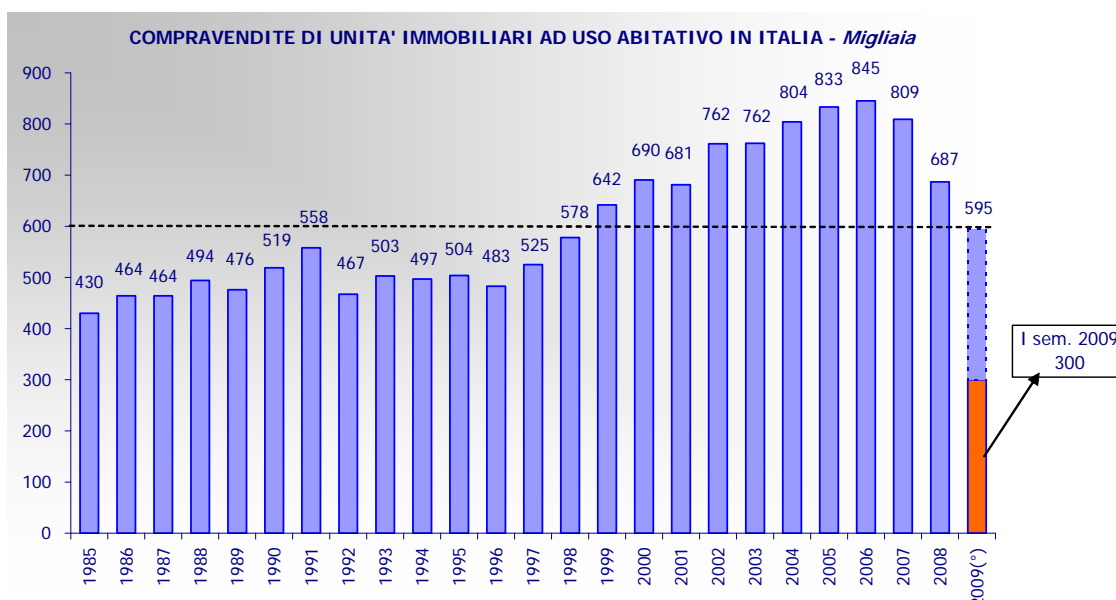
Il rimanente importo confluirà nella produzione degli anni successivi.

**Mercato immobiliare italiano:
ancora in calo le compravendite di abitazioni**

Il 2009 rappresenta il terzo anno consecutivo di calo di abitazioni compravendute, una dinamica che non si era mai verificata nel corso degli ultimi venticinque anni. Una stima dell'Agenzia del Territorio per il 2009 evidenzia che il livello di compravendite si attesterà intorno alle 595 mila transazioni, facendo registrare un calo del 13,5% rispetto al 2008.

La contrazione del mercato, iniziata nel 2007 dopo il picco raggiunto nel 2006 con circa 845 mila compravendite abitative, sta riportando i livelli di abitazioni compravendute a quelli osservati a fine anni '90.

I dati disponibili dell'Agenzia del Territorio sono riferiti al primo semestre 2009 ed indicano che il numero di compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo, ha registrato una diminuzione del 15,6% rispetto al primo semestre del 2008.



(*) Stima Agenzia del Territorio
Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

La flessione degli alloggi compravenduti risulta più accentuata nei comuni di minor dimensione (-17,0%) rispetto ai comuni capoluogo di provincia (-12,1%).

Nei grandi centri urbani¹ la frenata è più contenuta e ci sono nel secondo trimestre 2009 alcuni segnali positivi che arrivano da città importanti come Milano e Bologna che hanno registrato un aumento nel numero di abitazioni compravendute, pari rispettivamente al 3,9% e al 9,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Bisognerà, tuttavia, aspettare la chiusura dell'anno per capire se si tratta di un temporaneo balzo in avanti oppure di un vero e proprio inizio di inversione di ciclo.

¹ L'Agenzia inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

**riduzione
contenuta dei
prezzi di vendita
delle abitazioni**

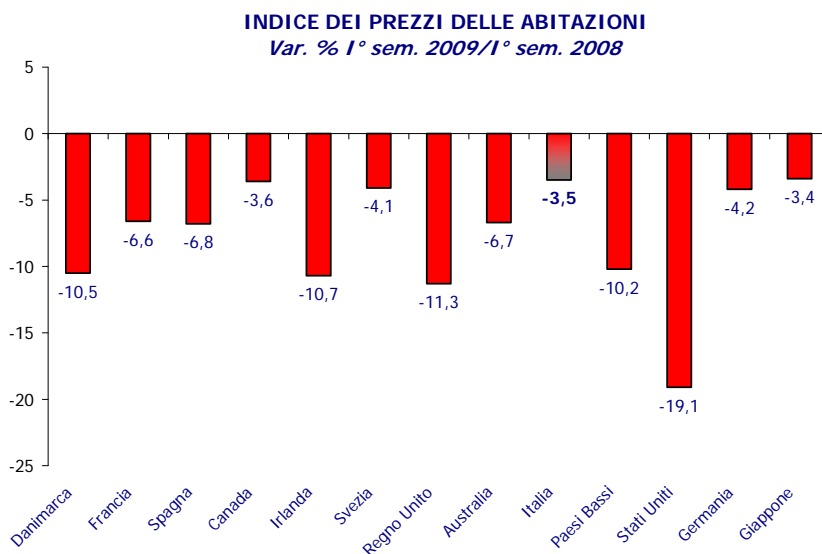
Con riferimento alle aree territoriali si conferma il calo generalizzato del mercato immobiliare residenziale, con una diminuzione più significativa nel Nord.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi delle abitazioni, nel primo semestre 2009 il mercato immobiliare ha mostrato le prime variazioni negative. Secondo l'Agenzia del Territorio i prezzi medi nominali delle abitazioni sono diminuiti dello 0,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Una riduzione più sostenuta è stimata da Nomisma (-3,5% nelle aree metropolitane).

La diminuzione dei prezzi delle abitazioni che si sta verificando in Italia è inferiore rispetto a quella sperimentata negli altri paesi.

E' quanto emerge dalle elaborazioni dell'Economist, che pone a confronto le variazioni nominali dei prezzi delle abitazioni registrate in Italia e negli altri Paesi.

Come si evince dal grafico, nel primo semestre 2009, solo il Giappone ha registrato una contrazione nei prezzi di vendita delle abitazioni inferiore a quella italiana nel periodo in esame.



Elaborazione Ance su dati Nomisma - The Economist

Molti istituti di ricerca sul mercato immobiliare ritengono che il punto più basso del mercato abitativo, sotto il profilo del numero delle compravendite sia stato ormai quasi raggiunto e viene segnalato un certo ritorno di interesse all'acquisto, motivato anche dalla possibilità di pagare prezzi più bassi rispetto al passato.

I prezzi, secondo Nomisma, a fine anno potrebbero risultare inferiori, rispetto all'anno precedente, di una percentuale compresa tra il 6-8% (13 aree metropolitane), mentre Scenari Immobiliari stima una flessione media delle quotazioni delle abitazioni in Italia, per il 2009, pari al 6,5% rispetto all'anno precedente.

La stretta creditizia blocca il settore delle costruzioni

Nel 2010 i prezzi delle abitazioni, potrebbero subire una ulteriore, sebbene più contenuta, flessione del 2-3%.

E' ormai passato più di un anno dall'inizio della crisi finanziaria americana, dodici mesi in cui i problemi degli Stati Uniti hanno contagiato il mondo intero, innescando prima un'ondata di panico paragonabile a quella del '29 e poi creando i presupposti per una recessione economica molto severa.

Come è ormai noto a tutti, l'epicentro della crisi è stato il settore immobiliare di Paesi come gli Stati Uniti, il Regno Unito, la Spagna: dal 2000 in poi, complice il basso costo del denaro, sono stati erogati finanziamenti "a pioggia" nel real estate, in spregio delle basilari regole di gestione del rischio. Questi finanziamenti sono stati poi cartolarizzati dalle stesse banche e quindi inseriti in "prodotti" venduti ad operatori finanziari di tutti i generi, famiglie comprese.

Nonostante le profonde differenze esistenti tra l'andamento del mercato immobiliare americano, inglese, spagnolo e quello del nostro Paese, le banche italiane hanno creato, in questi ultimi dodici mesi, un vero e proprio razionamento nei confronti sia delle imprese di costruzioni sia delle famiglie che vorrebbero comprare casa.

Forte riduzione delle erogazioni per investimenti in costruzioni

Nei primi sei mesi del 2009, il flusso di nuovi finanziamenti per investimenti nel settore abitativo è diminuito del 17,7% rispetto al primo semestre dello scorso anno.

È la prima volta che tutte le regioni italiane registrano dei flussi negativi nell'erogazione di mutui per investimenti in edilizia residenziale. Situazioni estremamente difficili si registrano in Lombardia (-24,7%), Campania (-25%), Sicilia (-30,9%), Piemonte (-32,6%), Veneto (-33,5%). Nelle Marche si può parlare di un vero e proprio crollo (-74,6%).

Nel non residenziale il calo è stato del 16,4% a livello nazionale. Ben 14 regioni sono state soggette ad un calo più elevato di quello medio nazionale.

Ma le imprese soffrono anche del calo dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di immobili: nei primi sei mesi di quest'anno a livello nazionale la diminuzione delle erogazioni è stata del 17,3%.

La ripartizione regionale, mostra che soltanto in Umbria l'erogazione di nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni è cresciuta rispetto al primo semestre 2008. Nel resto d'Italia le maggiori diminuzioni si sono avute in Lombardia (-10,6%), nel Lazio (-21,1%) ed in Piemonte (-24,2%). Il Sud, purtroppo, subisce la più forte battuta d'arresto a livello di macroaree (Sicilia -42,7%; Calabria -28,7%; Campania -24,6%).

Le imprese di costruzioni

Considerando, però, il valore dei prestiti nel loro complesso concessi alle imprese edili, cioè la somma di tutti i tipi di finanziamenti, sia a breve che a medio lungo termine, si può constatare un loro ulteriore

aumento. Questo dimostra che le banche hanno continuato a finanziare le imprese e le operazioni immobiliari con credito a breve termine.

E' bene ricordare, però, che questo modo di operare non è in linea con Basilea 2, perché mina l'equilibrio economico finanziario soprattutto delle imprese che lavorano su commesse pluriennali, come le imprese edili.

Il 45% delle imprese di costruzioni denuncia problemi di accesso al credito: un valore più alto della media europea

Circa il 45% del campione di imprese associate che hanno partecipato all'Indagine rapida Ance svolta a settembre 2009 continua a sperimentare difficoltà nell'accesso al credito.

Questo valore è più alto di quello riportato in una recente analisi campionaria effettuata dalla Banca Centrale Europea: a giugno scorso le imprese di costruzioni europee che denunciavano problemi di accesso al credito era del 41%.

Un altro fenomeno che continua a manifestarsi in maniera preoccupante è il cambiamento unilaterale delle condizioni contrattuali sui finanziamenti in essere da parte delle banche: ben il 33% del campione, ovvero un terzo delle imprese, ha dichiarato di aver subito la richiesta di cambiamento delle condizioni previste dal contratto sottoscritto con l'istituto di credito.

In un momento così delicato, per le imprese è difficile cambiare controparte e quindi il più delle volte le aziende devono accettare queste variazioni, essendo molto basso il loro potere contrattuale.

RISULTATI DELL'INDAGINE ANCE PRESSO LE IMPRESE ASSOCIATE IN ITALIA SULLE CONDIZIONI DI ACCESSO AL CREDITO - Val. in %

Negli ultimi tre mesi ha sperimentato maggiori difficoltà di accesso al credito?

	SI	NO
Settembre 2008	33,3	66,7
Dicembre 2008	54,4	45,6
Aprile 2009	51,9	48,1
Settembre 2009	43,3	56,7

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2009

L'aumento degli spread colpisce le famiglie italiane che acquistano casa

Aumentano gli spread, sia per i mutui a tasso variabile sia per quelli fissi. Per questi ultimi cresce il differenziale con l'Area Euro: a settembre 2009 i mutui erogati nel nostro Paese erano più cari dello 0,61% rispetto a quelli europei (ad agosto questa differenza era pari allo 0,74%).

Per capire cosa vuole dire questo differenziale d'interesse, l'Ance ha effettuato una simulazione, prendendo come base di riferimento i tassi sui mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione della BCE. Si

Fabbisogno abitativo

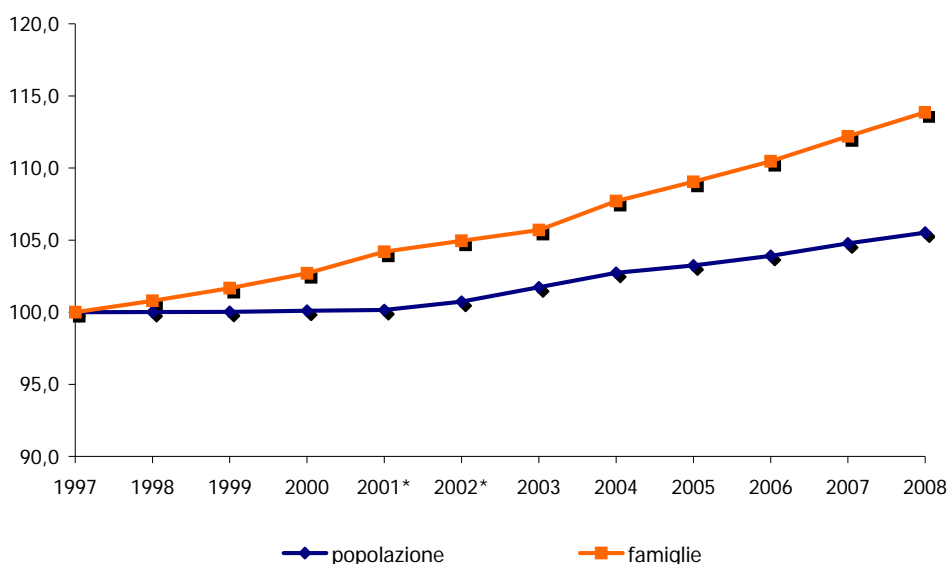
è ipotizzato di sottoscrivere un finanziamento per l'acquisto della casa in Italia e nell'Area Euro pari a 150.000 euro per una durata di 25 anni; dalla simulazione emerge che le famiglie italiane sono costrette a pagare 15.758 euro in più rispetto all'Europa. E' come se in Italia si pagasse il mutuo per 18 mesi in più rispetto all'Europa!

E questo succede nonostante la rischiosità delle famiglie italiane sia rimasta molto bassa dall'inizio della crisi ad oggi, al contrario di quanto è accaduto in molti Paesi europei, caratterizzati da un forte indebitamento individuale.

I mutamenti demografici e sociali sostengono una nuova domanda abitativa.

A partire dal 2004 la popolazione, grazie ai massicci flussi di immigrati, ha iniziato a crescere a ritmi più consistenti, passando da 58,5 milioni di unità a 60 milioni nel 2008, con una crescita complessiva del 2,7%.

POPOLAZIONE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA
n.indice 1997=100



* I dati degli anni 2001 e 2002 relativi al numero delle famiglie sono stati ottenuti tramite interpolazione
Elaborazione Ance su dati Istat

Anche per le famiglie a partire dal 2003 il ritmo di crescita si è fatto più sostenuto, passando da 22,9 milioni a 24,6 milioni al 31 dicembre 2008 (+ 7,7%).

Dal 2004 al 2008, quindi, le famiglie sono aumentate mediamente di circa 353.000 unità l'anno. Nello stesso periodo le abitazioni progettate sono state mediamente, ogni anno, pari a circa 282.000.

Dal confronto tra abitazioni progettate e nuove famiglie emerge un fabbisogno potenziale non soddisfatto di 350.000 abitazioni.

**CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI^(*)
E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA**

	2004	2005	2006	2007	2008	totale 2004-2008
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	225.392^(*)	1.414.869
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	1.765.098
Saldo (a)-(b)	-132.944	21.212	-11.839	-93.335	-133.323	-350.229

(*) Permessi di costruire relativi al numero di abitazioni residenziali e non residenziali e agli ampliamenti su abitazioni già esistenti.

(*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

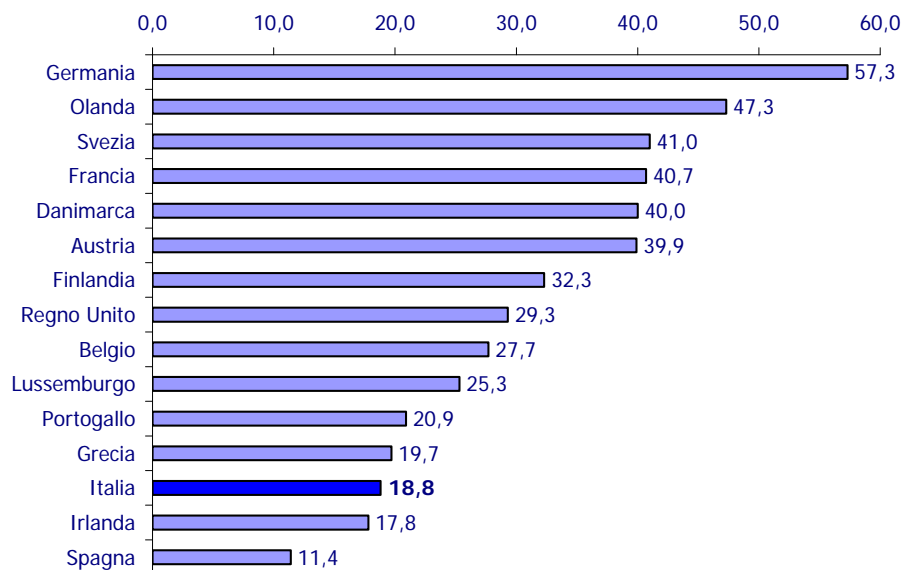
Il confronto tra le nuove abitazioni cantierate e il numero di nuove famiglie che si sono formate effettuato per singole aree geografiche mette in evidenza saldi negativi in tutte le aree ad eccezione del nord est. Nel nord ovest, nel centro e nel sud il fabbisogno di abitazioni, espresso dalle nuove famiglie, non è stato soddisfatto dall'offerta di nuove abitazioni. Nel nord est risulta, invece, un'offerta di abitazioni superiore alla domanda.

La struttura rigida dell'offerta immobiliare non dà risposta, in molti casi, ai diversi fabbisogni della domanda abitativa che si presenta, invece, fortemente articolata e indirizzata non solo alla proprietà ma anche all'affitto.

In Italia sono circa 4,4 milioni le abitazioni in affitto. Esse rappresentano il 18,8% del totale a fronte del 72% di case in proprietà.

Il mercato dell'affitto in Italia si sta riducendo

**ABITAZIONI IN AFFITTO SUL TOTALE DELLE
ABITAZIONI OCCUPATE (%) - 2005**



Elaborazione Ance su dati Eurostat e Istat

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%).

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%).

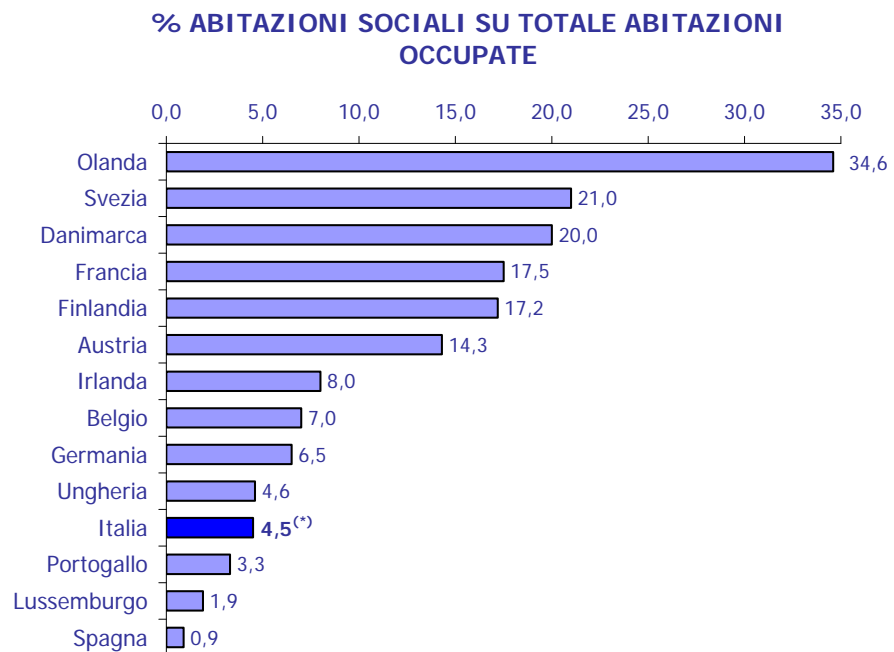
L'Italia (18,8%) si colloca nella fascia più bassa della classifica insieme all'Irlanda (17,8%) e alla Spagna (11,4%).

L'offerta di edilizia sociale

Le differenze 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

Il disagio abitativo

Disagio abitativo, anzi "tensione abitativa" è un'espressione ricorrente nelle analisi sociopolitiche ed è collegata all'emergere di una **nuova domanda** (studenti, anziani, soggetti troppo poveri per accedere al libero mercato, ma anche troppo ricchi per l'edilizia sovvenzionata, immigrati regolari ecc.).

Il piano di housing sociale (Piano casa 1)

Dopo molti anni di assenza, il piano nazionale di edilizia abitativa denominato "piano casa 1" (decreto legge 112/2008) riattiva risorse e rappresenta una prima risposta di medio termine all'emergenza abi-

tativa prevedendo programmi complessi (con un'offerta diversificata tra edilizia in proprietà/locazione, azioni di riqualificazione territoriale) e strumenti finanziari innovativi (fondi immobiliari).

Il "piano casa 1" è in sostanziale stand-by anche perché il conflitto istituzionale Stato-Regioni sulle competenze ha portato ad un ritardo di almeno un anno.

L'auspicio è che il Piano snodi le sue prossime fasi con la tempistica prevista e che le successive procedure amministrative siano lineari e non defatiganti.

La scommessa del "piano casa 1" attraverso il concorso di risorse pubbliche e private potrà essere vinta e riattivare così quell'offerta di alloggi da destinare alle fasce a reddito medio basso sia in proprietà che in locazione. Questo potrà accadere se a livello locale saranno individuate condizioni di intervento tali da garantire la sostenibilità economica degli interventi. Condizione essenziale per la partecipazione delle imprese.

**La Finanziaria
per il 2010 per le
infrastrutture...
-7,8% rispetto al
2009**

Dall'analisi della manovra di finanza di finanza pubblica per il 2010 emerge una riduzione delle risorse per nuove infrastrutture del 7,8% in termini reali rispetto all'anno precedente.

Questa diminuzione si somma a quella già osservata lo scorso anno, che aveva raggiunto il 13,4% rispetto al 2008.

Tale andamento è il risultato della manovra di finanza pubblica per il 2009, anticipata nel DL 112/2008, convertito nella legge n. 133/2008, che ha visto un consistente taglio delle dotazioni di spesa di ciascun Ministero nel triennio 2009-2011.

Risultano così confermati i timori già espressi dall'Ance lo scorso anno di un ulteriore taglio delle risorse e, in particolare, della mancanza di stanziamenti per l'Anas.

**Azzerate le
risorse per l'Anas**

Desti, infatti, preoccupazione l'assenza nel Disegno di legge finanziaria 2010, del contributo in conto capitale per l'Anas, ovvero quelle risorse necessarie alla realizzazione degli interventi ordinari, per lo più di piccola e media dimensione, e di manutenzione straordinaria necessari all'ammodernamento e alla sicurezza rete stradale italiana.

In questo modo, infatti, viene meno quella continuità di stanziamenti necessari alla prosecuzione della programmazione prevista nel Piano investimenti Anas 2007-2011 che, come riportato nell'Allegato infrastrutture al Dpef 2010-2013, prevedeva per il 2010 un fabbisogno finanziario pari a 1.660 milioni di euro.

**Accelerare la
spesa**

Non è solo la riduzione di stanziamenti per nuove infrastrutture a suscitare preoccupazione, c'è anche un'esigenza di accelerazione della spesa da non sottovalutare.

Si tratta di un'esigenza che l'Unione Europea, fin dai primi segnali della crisi, ha posto al centro della strategia di rilancio dell'economia

Piano delle infrastrutture prioritarie

europea e che ha visto, e vede tuttora, la Commissione fortemente impegnata nella modifica dei regolamenti amministrativi e finanziari al fine di favorire l'utilizzo dei fondi europei, semplificando le procedure e garantendo una maggiore efficienza della spesa.

Pertanto, appare fondamentale accelerare l'effettivo avvio del Piano delle infrastrutture prioritarie, finanziato con le risorse pubbliche rese disponibili dal Governo a fine 2008 - inizio 2009 ed approvato dal Cipe il 26 giugno 2009, per un importo di circa 11 miliardi di euro.

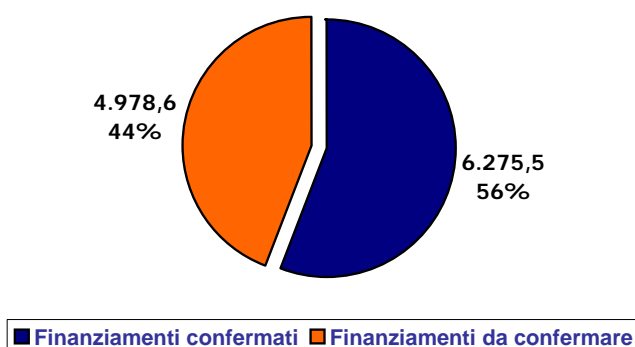
La realizzazione del Piano può favorire il recupero infrastrutturale del territorio italiano e al tempo stesso dare un contributo concreto al settore delle costruzioni per superare la crisi economico finanziaria in corso. In particolare, i programmi di opere medio-piccole previsti, dotati complessivamente di 2,4 miliardi di euro, possono dare un sostegno immediato al settore delle costruzioni.

Ad oggi però sono stati confermati i finanziamenti solo per il 56% delle opere del Piano e la conferma delle risorse destinate ai programmi di opere medio-piccole procede ad un ritmo inferiore alla media, con circa il 44% dei finanziamenti confermati.

PIANO CIPE DELLE OPERE PRIORITARIE - 26 GIUGNO 2009

Il quadro delle assegnazioni

Valori in milioni di euro



Totale Piano opere prioritarie finanziato con risorse pubbliche=11.254,1 milioni di euro

Elaborazione Ance su delibere Cipe, Leggi n° 77/2009 e n°102/2009 ed esito Cipe 6 novembre 2009

Inoltre, la programmazione presentata a fine giugno dovrà essere in parte rimodulata a seguito della riunione del Cipe del 6 novembre scorso che ha attribuito un miliardo di euro al risanamento ambientale.

Risulta necessario assegnare le risorse previste nel più breve tempo possibile per dare certezza alla programmazione così come definita dal Cipe a giugno. Occorre allo stesso tempo accelerare le procedure per arrivare rapidamente all'apertura dei cantieri.

Occorre ribadire la necessità di uno scatto di efficienza per accelerare la spesa delle risorse disponibili.

**Ritardati
pagamenti: il
Patto di stabilità
interno**

Un recente rapporto della Ragioneria dello Stato sulla spesa pubblica ha evidenziato la presenza nel Bilancio dello Stato 2008 di 46,4 miliardi di euro di residui passivi relativi a spese in conto capitale, di cui circa il 70% relativi a residui propri, ovvero somme impegnate e non pagate entro l'anno.

Più in generale sul mancato pagamento degli impegni incidono sia problemi di carattere propriamente amministrativo, dovuti alla presenza di procedure farraginose e complesse, sia i limiti dovuti ai vincoli imposti dal Patto di stabilità interno che penalizza fortemente gli investimenti in capitale fisso sul territorio.

E' un problema che coinvolge direttamente le imprese esecutrici dei lavori che vedono bloccati i pagamenti da parte della pubblica amministrazione proprio a causa dei limiti imposti dal Patto.

Le regole attualmente in vigore hanno determinato l'effetto perverso dell'accumulo di ingenti residui passivi in conto capitale, ovvero fondi impegnati e non spesi che stazionano nei bilanci degli enti locali.

Alla fine del 2007, secondo le stime ANCI, ammontano a 44 miliardi di euro i residui passivi in conto capitale dei Comuni dei quali circa un terzo, ovvero 15 miliardi di euro, immediatamente spendibili, in particolare per opere di viabilità e trasporti, manutenzione del territorio ed edilizia scolastica.

I vincoli di spesa in conto capitale introdotti dal Patto di stabilità interno stanno producendo effetti anche sull'andamento dei bandi di gara.

Secondo i dati Ance sulla domanda di lavori pubblici, i bandi di gara pubblicati dai Comuni sono diminuiti nel 2008 in valore dell'8,5% rispetto al 2007, e del 12,2% nei primi otto mesi del 2009, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Di fronte a questa situazione il Governo è intervenuto con alcuni provvedimenti legislativi che, seppur condivisibili nell'obiettivo di favorire la spesa per investimenti, si sono rivelati poco risolutivi.

Quello del Patto di stabilità interno è un problema non più rimandabile. E' necessario che il Governo preveda all'interno della Legge finanziaria 2010 una modifica sostanziale che elimini le distorsioni sulla componente in conto capitale della spesa, che le attuali regole del Patto hanno determinato, e metta gli Enti locali in condizione di realizzare gli investimenti infrastrutturali necessari a migliorare la competitività del territorio.

**Piano per il
Mezzogiorno:
34,7 miliardi di
euro per le
infrastrutture...**

La vivacità del dibattito delle ultime settimane sul miglioramento della competitività del Mezzogiorno e sulle soluzioni per risolvere i problemi strutturali e congiunturali dell'area ha contribuito a porre nuovamente la questione meridionale al centro dell'attenzione politica.

Lo dimostra l'approvazione, da parte del Consiglio dei Ministri del 15 ottobre 2009, del disegno di legge sulla Banca per il Mezzogiorno e

l'affidamento al Ministro dello sviluppo economico del compito di predisporre una proposta di "Piano per il Mezzogiorno".

Le risorse disponibili per l'attuazione di un tale piano sono riconducibili principalmente alla programmazione unitaria 2007-2013 dei fondi strutturali e del fondo per le aree sottoutilizzate (Fas).

*Dopo i tagli operati al Fondo per le Aree Sottoutilizzate, la dotazione finanziaria disponibile per attuare politiche a favore del Mezzogiorno ammonta complessivamente a circa 89,7 milioni di euro. Di queste risorse, secondo le stime dell'Ance, **34,7 miliardi di euro sono destinati ad infrastrutture e costruzioni.***

Si tratta di un ingente ammontare di risorse che potrebbe avere effetti positivi sulla tenuta del mercato delle costruzioni e sullo sviluppo economico dell'area.

...ma i programmi procedono a rilento

Ad oggi però molti programmi di utilizzo dei fondi strutturali e dei Fas non sono ancora stati resi operativi, o procedono a rilento, con la conseguenza che molte risorse disponibili rimangono inattivate.

***A livello nazionale**, le priorità infrastrutturali finanziate con fondi europei e Fas, per un importo pari a **circa 10 miliardi di euro**, sono state individuate a giugno. Risulta ora particolarmente importante attuare rapidamente la programmazione approvando i progetti ed arrivando presto all'apertura dei cantieri.*

***A livello regionale**, i programmi operativi dei fondi strutturali (Por), che prevedono circa **14 miliardi di euro** di investimenti in infrastrutture, presentano livelli di avanzamento molto bassi. Due anni dopo l'approvazione dei programmi, 4 delle 6 Regioni dell'ex-"Obiettivo 1" hanno impegnato meno del 3% delle risorse. Le altre due Regioni hanno impegnato soltanto un decimo dei fondi. Per quasi tutte le Regioni, vi è il forte rischio di non raggiungere i livelli di spesa previsti nei programmi - se non ricorrendo principalmente all'utilizzo dei cosiddetti "progetti sponda"- e di dover restituire all'Unione Europea parte delle risorse stanziare.*

*La situazione di stallo è particolarmente preoccupante per i **programmi Fas delle Regioni del Mezzogiorno** la cui approvazione è stata più volte rinviata dal Governo, mentre alcuni programmi sono stati predisposti dalle Regioni più di 6 mesi fa.*

*La mancata convalida di questi programmi rende incerta la programmazione finanziaria e temporale di interventi infrastrutturali finanziati per un importo pari di **oltre 10 miliardi di euro.***

E' ora necessario che le istituzioni, nazionali e regionali, forniscano un quadro chiaro, con tempi e risorse certe, di attuazione di questi programmi il cui avvio non appare più rimandabile.

Necessario uno scatto di efficienza

Serve maggiore responsabilità, capacità, impegno e "cultura del risultato" da parte delle istituzioni ed è fondamentale il ruolo che la politica può avere per dare impulso a favore all'approvazione e alla rapida attuazione di un "Piano per il Mezzogiorno" articolato in programmi nazionali e regionali.

*Vi è allo stesso tempo un assoluto bisogno di **uno scatto di efficienza** da parte del sistema amministrativo in tutte le sue diverse articolazioni **al fine di accelerare l'utilizzo delle risorse e di garantire qualità della spesa.***

Fino al 2012, il problema di cassa del Fondo Aree Sottoutilizzate

Sulla tempestiva messa a disposizione delle risorse del Fondo per le aree sottoutilizzate (Fas), destinate dal Governo ai programmi di sviluppo del Mezzogiorno ma anche ad alcune misure urgenti (ricostruzione in Abruzzo) o "anticrisi" (infrastrutture, ammortizzatori sociali, sostegno all'economia reale), grava in modo particolarmente preoccupante il problema della cassa del Fondo.

*Esiste infatti **un forte disequilibrio tra disponibilità di "cassa" del Fas e fabbisogno espresso dai programmi finanziati con le risorse del Fondo che condurrà di fatto il Governo a rendere prioritari alcuni programmi, o alcune misure, nei prossimi tre anni.***

*Secondo le elaborazioni dell'Ance, le esigenze annuali espresse, per gli anni 2009 a 2011, dai programmi finanziati col Fas risultano 2 a 3 volte superiori alle disponibilità del Fondo. In particolare, **fino al 2012, le esigenze espresse dai programmi regionali Fas, e dagli interventi infrastrutturali in essi ricompresi, risultano "sovrabbondanti" rispetto alle disponibilità del Fondo.***

Riduzione della domanda pubblica

A partire dal 2003 la domanda di lavori pubblici in Italia si è notevolmente ridimensionata.

Dal 2003 al 2007 il numero e l'importo dei lavori posti in gara è progressivamente diminuito.

Nel 2008 è proseguito il calo nella pubblicazione dei bandi di gara (-8,5% rispetto al 2007) mentre si è registrato un aumento dell'importo complessivo posto in gara del 5,5% in termini reali rispetto al 2007. Il risultato positivo ottenuto nel 2008 è dovuto interamente alla crescita dei bandi per lavori di grande dimensione (oltre 100 milioni di euro). Sono diminuiti, invece, i bandi di gara per lavori di piccolo e medio taglio.

Complessivamente dal 2003 al 2008 l'importo totale dei lavori posti in gara è diminuito del 23% ed il numero degli avvisi pubblicati si è contratto del 33,2%.

Nei primi otto mesi del 2009 continua a diminuire il numero dei bandi pubblicati (-31% rispetto allo stesso periodo del 2008)

mentre l'importo totale posto in gara aumenta del 6,5% in termini reali.

Cambiamento strutturale della domanda pubblica

*I dati relativi ai bandi di gara evidenziano inoltre che è in atto un cambiamento **nella struttura della domanda di lavori pubblici. I grandi lavori**, quelli di importo superiore ai 50 milioni di euro, **accrescono notevolmente la loro quota sul totale, e per alcune stazioni appaltanti rappresentano più della metà dell'importo complessivo posto in gara.***

*Nel 2008 l'importo dei bandi per lavori **sopra i 50 milioni di euro ha rappresentato il 32%** dell'importo complessivo posto in gara a fronte del **24,2% del 2007.***

Nei primi otto mesi del 2009** la quota sul totale dei bandi di gara sopra i 50 milioni di euro sale al **41,9%.

La trasformazione della struttura della domanda verso bandi di dimensioni elevate contrasta con le caratteristiche dell'offerta. Secondo dati dell'autorità di vigilanza sui contratti pubblici l'offerta potenziale risulta fortemente frammentata tra un numero di imprese per lo più di piccole dimensioni.

Delle 34.000 imprese di costruzioni iscritte al sistema di qualificazione dell'Autorità, il 66% è abilitato a partecipare a gare di importo sotto il milione di euro e l'83% può partecipare a gare di importo non superiore a 2,6 milioni di euro.

La finanza di progetto in Italia dal 2003 al 2008...

La difficoltà di reperimento di risorse pubbliche da parte della pubblica amministrazione rende sempre più necessario il ricorso a capitali privati per lo sviluppo infrastrutturale del territorio nazionale.

In Italia dal 2003 al 2008, con la sola eccezione del 2004, la quota di partenariato sul complesso dei bandi di gara per opere pubbliche ha mostrato un'incidenza importante, pari al 13,9% del 2003, al 16,1% del 2005, al 20,6% del 2006, al 15,7% del 2007 e al 18,8% del 2008.

Anche depurando l'analisi delle maxi gare di importo superiore ai 500 milioni di euro, il project financing continua a rappresentare una quota sempre più importante del mercato dei lavori pubblici, passando dal 9,8% nel 2003, al 7,5% nel 2004, al 9,7% nel 2005, al 10,9% nel 2006, al 13,4% nel 2007, all'11,1% nel 2008.

...e nei primi 8 mesi del 2009

I dati relativi ai primi 8 mesi del 2009 confermano la vivacità del mercato.

Tra gennaio ed agosto 2009 sono state pubblicate 282 gare in finanza di progetto per un importo di 7.166 milioni di euro, di cui 5.525 milioni di euro per gare ad iniziativa privata e 1.641 milioni per gare ad iniziativa pubblica.

Rispetto allo stesso periodo del 2008 le gare registrano un incremento nel numero (+16,5%) e nel valore (+51,4%).

**La nuova
procedura e il
suo impatto sul
mercato**

Al netto dei bandi superiori ai 500 milioni di euro (Autostrada Cispadana e Tangenziale Est Esterna di Milano nel 2008 e Pedemontona Piemontese e Linea D della metropolitana di Roma nel 2009), si registra un forte incremento (+55,8%) del valore delle gare, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In particolare, l'aumento maggiore ha riguardato le gare ad iniziativa pubblica che registrano un incremento sia nel numero che nel valore (rispettivamente +50,8% e +113,5%). Dal momento che la procedura non ha subito modifiche normative con il Terzo Decreto Correttivo al Codice dei Contratti, questo risultato dimostra come le amministrazioni, in un periodo di transizione preferiscano ricorrere a procedure consolidate.

In questi 8 mesi l'importanza del project financing è confermata dalla quota del partenariato sul complesso dei bandi di gara per opere pubbliche che mostra un'incidenza pari al 33,7%. Tale incidenza al netto delle maxi-opere ricordate, risulta pari al 19,4% del mercato dei lavori pubblici.

In continuità con l'analisi contenuta nell'Osservatorio di giugno 2009, i dati relativi ai bandi pubblicati dopo l'entrata in vigore del Terzo Decreto Correttivo (D. Lgs. 152/2008), consentono di valutare le modalità di recepimento delle nuove procedure da parte della Pubblica Amministrazione e delle imprese.

Dall'entrata in vigore delle novità normative, il 17 ottobre 2008, sono state bandite 49 gare a fase unitaria (D. Lgs 163/2006 art. 153, co. 1-14), per un valore di 1.512 milioni di euro e 19 gare per l'attribuzione del diritto di prelazione secondo la procedura bifase (D. Lgs 163/2006 art. 153, co. 15) per 315 milioni di euro.

La gara su proposta del promotore a fase unica si è dimostrata, quindi, la vera novità introdotta dal Decreto. Infatti, la procedura a fase unitaria, pubblicata sulla base dello studio di fattibilità prodotto dall'amministrazione concedente, dovrebbe consentire di ridurre il tempo tra l'avvio della gara e il momento dell'aggiudicazione.

Come già evidenziato, le Pubbliche Amministrazioni, comunque, mostrano una preferenza verso la gara ad iniziativa pubblica, che non ha subito modifiche con il Terzo Decreto Correttivo; infatti sono 247 le gare bandite tra ottobre 2008 e agosto 2009, per un valore di 1.824 milioni di euro.

L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Il 2008 può essere archiviato come l'anno nel quale il settore delle costruzioni, dopo una fase di crescita dei volumi produttivi durata nove anni (nel 2007 gli investimenti in costruzioni, al netto dei costi per il trasferimento di proprietà, risultavano superiori del 27% rispetto al 1999), registra una interruzione della tendenza positiva significata dall'Istat in una flessione delle quantità prodotte dell'1,2% (-1,8% al lordo dei costi per il trasferimento delle proprietà) e dall'Ance stimata nella misura del 2,3%.

Il profilo temporale segnala un progressivo indebolimento della produzione settoriale: secondo l'Istat gli investimenti in costruzioni, a prezzi costanti e valutati al lordo degli oneri di acquisto e di intermediazione, dopo aver conosciuto una sostanziale stazionarietà nei primi due trimestri del 2008, assumono una tendenza recessiva che si amplia di intensità: nel terzo trimestre gli impieghi in immobili e opere si riducono dell'1,3% nel confronto a 12 mesi, anticipando il risultato ben più negativo dell'ultimo trimestre (-6,1%).

Nel primo semestre del 2009, secondo le più recenti valutazioni rese note dall'Istat, la flessione produttiva diventa ancora più evidente: -8,1% in ragione d'anno come sintesi di un ridimensionamento del 7,5% degli investimenti in abitazioni e dell'8,6% di quelli nelle costruzioni non residenziali.

La valutazione dell'Ance sull'andamento delle costruzioni nell'anno in corso risulta coerente con le indicazioni fornite dall'Istat per il primo semestre dell'anno e allineata ai preconsuntivi rilasciati dai più autorevoli centri di analisi economiche:

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI *Variazioni in quantità rispetto all'anno precedente*

Fonte	Data rilascio	Preconsuntivi 2009
Commissione Europea	Maggio 2009	-8,2%
Ocse	Giugno 2009	-7,0%
Isae	Luglio 2009	-6,5%
Ref. Irs	Luglio 2009	-6,5%
Csc	Settembre 2009	-9,0%
Rpp	Settembre 2009	-6,1%
Prometeia	Settembre 2009	-6,5%
Istat (conti economici trimestrali)	Settembre 2009	-8,1% (primo semestre)
Cresme	Ottobre 2009	-8,4%
Ance	Ottobre 2009	-9,4%

La recessione in atto sta fortemente condizionando lo sviluppo del nostro Paese: le dimensioni e l'intensità con le quali si manifesta il ridimensionamento

dell'economia sia dal lato dell'offerta che della domanda sono tali da classificare l'attuale periodo insieme con quelli di grave crisi: il 1974-1975 e il 1992-1993. Anche se gli scenari e le motivazioni sono del tutto diversi, per cui si può parlare di crisi petrolifera per il 1974-75, di crisi valutaria per il 1992-93 e di crisi finanziaria per quella iniziata nel 2008 e tuttora in corso, il confronto fra le modalità con le quali le recessioni si sono manifestate può essere di utilità al fine di individuare analogie e peculiarità degli impatti che esse hanno avuto sui principali aggregati economici. Una analisi del Servizio Studi di Congiuntura e Politica Monetaria della Banca d'Italia ha messo a confronto le **tre gravi crisi recessive** (crisi 1974-75; crisi 1992-1993; crisi 2008 tuttora in corso). Per quanto concerne alcuni aggregati, quali il PIL, il valore aggiunto del settore delle costruzioni e gli investimenti in costruzioni si è provveduto ad aggiornare i dati relativi alla crisi 2008 in considerazione del fatto che successivamente alla pubblicazione dei risultati dello studio, l'Istat ha divulgato i conti economici del secondo trimestre dell'anno in corso.

Durante la **crisi del 1974-1975 il PIL si ridusse del 3,8%** in tre trimestri (-1,3% medio trimestrale). Il periodo di contrazione investì l'ultimo trimestre del 1974 e i primi due trimestri del 1975. Per recuperare i livelli pre-crisi furono necessari 6 trimestri.

La **crisi del 1992-1993** ebbe un **minor impatto sul PIL che si ridusse** complessivamente nell'arco di sei trimestri (dal secondo del 1992 al terzo del 1993) **dell'1,9%** (-0,3% trimestrale).

La crisi in atto vede contrarsi il PIL dal secondo trimestre 2008. La contrazione, che si protrae sicuramente fino al secondo trimestre 2009 (ultimo dato reso noto dall'Istat), **risulta di intensità maggiore rispetto alle crisi precedenti** (-6,5%; -1,3% medio trimestrale) e potrebbe risultare quella più duratura.

Esaminando **l'impatto delle tre crisi sulla dinamica del valore aggiunto del settore delle costruzioni** si rileva che la **contrazione** dell'aggregato economico è risultata pari al 5,9% (crisi 74-75), al 13,0% (crisi 92-93) e, fino al secondo trimestre 2009, al 6,9% (crisi 2008). Il ridimensionamento si è realizzato in 8 trimestri (crisi 74-75), in 11 trimestri (crisi 92-93) mentre per la crisi 2008 è in atto da 5 trimestri. Il tasso medio trimestrale è risultato rispettivamente per le tre crisi pari a -0,8%, -1,3% e -1,3%. A seguito della prima recessione sono occorsi 21 trimestri per recuperare i livelli pre-crisi; per la seconda 40 trimestri.

Con riferimento agli impieghi in costruzioni **durante la crisi 74-75 gli investimenti abitativi si sono contratti del 13,0%** nell'arco di 8 trimestri (dal quarto trimestre del 1974 al terzo trimestre 1976 ad un tasso medio trimestrale pari a -1,7%). **Più modesto è risultato il ridimensionamento degli investimenti nelle altre costruzioni:** in cinque trimestri (dal terzo '75 al terzo '76) si assiste ad una flessione del 6,1% (-1,2% trimestrale). I livelli pre-crisi sono stati recuperati in 69 trimestri per gli investimenti abitativi e in 24 trimestri per gli investimenti non residenziali.

La recessione economica 1992-1993, contrariamente alla precedente, vede in maggiore sofferenza gli investimenti non residenziali. Infatti, mentre gli impieghi in abitazioni si riducono nell'arco di 12 trimestri (dal terzo del 1992 al secondo del 1995) in misura pari al 3,8% (-0,3% trimestrale), gli investimenti in altre costruzioni subiscono dal quarto trimestre 1991 al terzo 1994 un vero e proprio crollo (-26,5% nel periodo e -2,5% trimestrale). Sono stati necessari 14 trimestri per gli investimenti abitativi e 41 trimestri per gli investimenti in altre costruzioni per ricollocarsi su volumi precedenti la crisi.

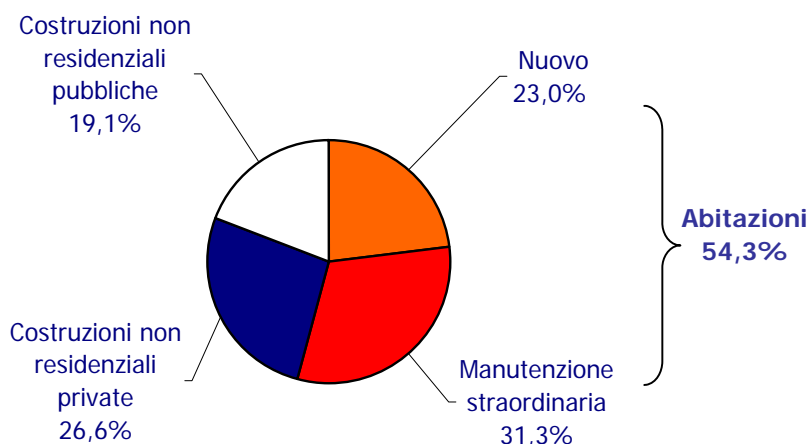
La recessione economica in atto vede gli investimenti in costruzioni, sia abitativi che non residenziali, in flessione dal secondo trimestre 2008. In cinque trimestri (fino al secondo trimestre 2009, ultimo periodo per il quale l'ISTAT ha reso noti i conti economici nazionali trimestrali) gli investimenti in abitazioni si riducono dell'8,9% (-1,8% trimestrale) e quelli non residenziali del 10,1% (-2,1% trimestrale).

Preconsuntivi 2009

Secondo l'Ance nel 2009 gli investimenti in costruzioni (al netto dei costi per il trasferimento della proprietà) ammonteranno, a livello nazionale, a 143.768 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si rileva una flessione del 6,7% in valore (+1,2% nel 2008) che, depurato della dinamica inflativa settoriale, stimata pari al 3,0%, sottintende una **flessione del 9,4% in termini reali** (-2,3% nel 2008).

La flessione produttiva si è riflessa negativamente sui **livelli occupazionali** del settore che, secondo l'indagine rapida effettuata dall'Ance nel mese di settembre, dovrebbero ridursi nel 2009 in misura del 4,9% (-4,2% nel Nord Ovest, -5,4% nel Nord Est, -1,3% nel Centro e -7,2% nel Sud e nelle Isole).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI Composizione % - 2009



Stime Ance

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*) - Milioni di euro

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 ^(*)	2009 ^(*)	2010 ^(**)	2010 ^(***)
<i>Valori correnti</i>												
COSTRUZIONI	102.726	109.729	119.361	125.017	132.816	139.402	145.207	152.129	154.023	143.768	136.214	140.946
.abitazioni	51.965	53.960	58.585	62.273	67.870	73.658	78.066	82.554	83.778	78.084	75.925	78.725
- nuove (*)	24.763	25.428	27.996	30.225	32.853	35.771	37.819	39.711	39.616	33.052	29.533	32.333
- manutenzione straordinaria(*)	27.202	28.532	30.589	32.048	35.017	37.887	40.247	42.843	44.162	45.032	46.392	46.392
.non residenziali	50.761	55.769	60.776	62.744	64.946	65.744	67.141	69.575	70.245	65.684	60.289	62.221
- private (*)	27.809	31.558	35.453	36.007	36.070	36.492	37.800	40.050	41.245	38.234	33.382	35.314
- pubbliche (*)	22.952	24.211	25.323	26.737	28.876	29.252	29.341	29.525	29.000	27.450	26.907	26.907
<i>Valori a prezzi 2000</i>												
COSTRUZIONI	102.726	107.229	112.302	114.334	116.721	117.515	118.346	119.653	116.925	105.960	98.441	101.862
.abitazioni	51.965	52.878	55.156	57.173	60.020	62.500	64.033	65.343	63.946	57.864	55.161	57.195
- nuove (*)	24.763	24.918	26.358	27.750	29.053	30.352	31.021	31.432	30.238	24.493	21.456	23.490
- manutenzione straordinaria(*)	27.202	27.960	28.798	29.423	30.967	32.148	33.012	33.911	33.708	33.371	33.705	33.705
.non residenziali	50.761	54.351	57.146	57.161	56.701	55.015	54.313	54.310	52.979	48.096	43.280	44.667
- private (*)	27.809	30.756	33.336	32.804	31.492	30.538	30.579	31.264	31.108	27.997	23.965	25.352
- pubbliche (*)	22.952	23.595	23.810	24.357	25.209	24.477	23.734	23.046	21.871	20.099	19.315	19.315
<i>Variazioni % in valore</i>												
COSTRUZIONI		6,8%	8,8%	4,7%	6,2%	5,0%	4,2%	4,8%	1,2%	-6,7%	-5,3%	-2,0%
.abitazioni		3,8%	8,6%	6,3%	9,0%	8,5%	6,0%	5,7%	1,5%	-6,8%	-2,8%	0,8%
- nuove (*)		2,7%	10,1%	8,0%	8,7%	8,9%	5,7%	5,0%	-0,2%	-16,6%	-10,6%	-2,2%
- manutenzione straordinaria(*)		4,9%	7,2%	4,8%	9,3%	8,2%	6,2%	6,5%	3,1%	2,0%	3,0%	3,0%
.non residenziali		9,9%	9,0%	3,2%	3,5%	1,2%	2,1%	3,6%	1,0%	-6,5%	-8,2%	-5,3%
- private (*)		13,5%	12,3%	1,6%	0,2%	1,2%	3,6%	6,0%	3,0%	-7,3%	-12,7%	-7,6%
- pubbliche (*)		5,5%	4,6%	5,6%	8,0%	1,3%	0,3%	0,6%	-1,8%	-5,3%	-2,0%	-2,0%
<i>Variazioni % in quantità</i>												
COSTRUZIONI		4,4%	4,7%	1,8%	2,1%	0,7%	0,7%	1,1%	-2,3%	-9,4%	-7,1%	-3,9%
.abitazioni		1,8%	4,3%	3,7%	5,0%	4,1%	2,5%	2,0%	-2,1%	-9,5%	-4,7%	-1,2%
- nuove (*)		0,6%	5,8%	5,3%	4,7%	4,5%	2,2%	1,3%	-3,8%	-19,0%	-12,4%	-4,1%
- manutenzione straordinaria(*)		2,8%	3,0%	2,2%	5,2%	3,8%	2,7%	2,7%	-0,6%	-1,0%	1,0%	1,0%
.non residenziali		7,1%	5,1%	0,0%	-0,8%	-3,0%	-1,3%	0,0%	-2,5%	-9,2%	-10,0%	-7,1%
- private (*)		10,6%	8,4%	-1,6%	-4,0%	-3,0%	0,1%	2,2%	-0,5%	-10,0%	-14,4%	-9,4%
- pubbliche (*)		2,8%	0,9%	2,3%	3,5%	-2,9%	-3,0%	-2,9%	-5,1%	-8,1%	-3,9%	-3,9%
<i>Deflatori</i>												
COSTRUZIONI		2,3%	3,9%	2,9%	4,1%	4,2%	3,4%	3,6%	3,6%	3,0%	2,0%	2,0%
.abitazioni		2,0%	4,1%	2,5%	3,8%	4,2%	3,4%	3,6%	3,7%	3,0%	2,0%	2,0%
- nuove (*)		2,0%	4,1%	2,5%	3,8%	4,2%	3,4%	3,6%	3,7%	3,0%	2,0%	2,0%
- manutenzione straordinaria(*)		2,0%	4,1%	2,5%	3,8%	4,2%	3,4%	3,6%	3,7%	3,0%	2,0%	2,0%
.non residenziali		2,6%	3,6%	3,2%	4,3%	4,3%	3,4%	3,6%	3,5%	3,0%	2,0%	2,0%
- private (*)		2,6%	3,6%	3,2%	4,3%	4,3%	3,4%	3,6%	3,5%	3,0%	2,0%	2,0%
- pubbliche (*)		2,6%	3,6%	3,2%	4,4%	4,3%	3,4%	3,6%	3,5%	3,0%	2,0%	2,0%

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

(*) Stime Ance

(**) Previsione Ance tendenziale

(***) Previsione Ance con effetto provvedimento piano casa 2

Elaborazione Ance su dati Istat

Con riferimento alle imprese di costruzione con 20 addetti ed oltre l'indagine sulle imprese industriali e dei servizi condotta dalla Banca d'Italia formula previsioni di riduzione del 7,2% dei livelli produttivi e del 4,3% dell'occupazione.

L'indagine rapida condotta dall'Ance verifica una **contrazione del portafoglio ordini delle imprese associate generalizzato su tutto il territorio nazionale.**

DISTRIBUZIONE % DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI SECONDO LA VALUTAZIONE DELL'EVOLUZIONE DEL LORO PORTAFOGLIO ORDINI RISPETTO AL 2008

Aree Geografiche	Aumentato (a)	Stazionario	Diminuito (b)	Saldo (a)-(b)
Nord Ovest	11,4	27,0	61,6	-50,2
Nord Est	14,3	29,2	56,5	-42,3
Centro	16,7	39,5	43,9	-27,2
Sud	9,5	41,5	49,1	-39,6
Totale Italia	12,6	31,4	56,1	-43,5

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2009

L'impatto sui settori fornitori di materiali e manufatti è risultato **pesante**: i livelli produttivi dei materiali da costruzione, la maggior parte dei quali in riduzione già nel 2008, si contraggono in misura rilevante nei primi otto mesi dell'anno in corso: rispetto al corrispondente periodo del 2008 la produzione diminuisce del 17,9% per il *cemento* (-16,9% le consegne interne secondo i dati del Ministero per lo Sviluppo Economico), del 24,1% per la *calce e il gesso*, del 28,3% per la *fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia*, del 21,8% per la *fabbricazione di prodotti di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia*, del 33,7% per la *fabbricazione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti*, del 30,5% per la *fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia* e del 22,6% per la *fabbricazione di porte e finestre in metallo*.

Il grado di diffusione della crisi in atto è più elevato rispetto alle precedenti crisi: il 90% dei settori produttivi presentano nel primo trimestre del 2009 riduzioni dei volumi di attività contro l'87% del 1974-1975 e il 52% del 1992-1993.

L'edilizia residenziale

Gli **investimenti in abitazioni**, pari nel 2009 secondo l'Ance, a 78.084 milioni di euro **si riducono** nella misura del 6,8% in valore (+1,5% nel 2008) e **del 9,5% in termini reali** rispetto al 2008, anno nel quale si registrò un flessione quantitativa del 2,1%. La flessione del 9,5% dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi di tassi di **decremento del 19,0% per gli investimenti in nuove abitazioni e dell'1,0% per il recupero abitativo.**

Secondo le rilevazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio il numero delle **abitazioni compravendute** è risultato nel primo semestre 2009 pari a 299.988 unità, registrando un forte ridimensionamento (-15,6%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. **Il volume delle compravendite**, che aveva già scontato contrazioni nel 2007 e nel 2008 (rispettivamente pari al 4,2% e al 15,1%), **si colloca ora su livelli inferiori a quelli che hanno caratterizzato il mercato degli immobili residenziali a partire dall'anno 1999, annullando di fatto i progressi acquisiti fino al 2006**: in tale periodo il numero delle compravendite di abitazioni è cresciuto di 267.000 unità, passando dalle 578.000 unità del 1998 alle 845.000 unità del 2006 (+46,2%, pari ad un tasso medio annuo di sviluppo del 4,9%). In soli tre anni, dal 2007 a tutto il 2009, il mercato degli immobili residenziali subisce una contrazione del 31,3% (stima ottenuta sulla base delle tendenze in atto), evidenziando una riduzione delle unità immobiliari compravendute di circa 265.000 unità.

Nel 2009, secondo l'Ance, gli investimenti in **nuove abitazioni** sono risultati a livello nazionale pari a 33.052 milioni di euro, registrando una riduzione in valore di 6.564 milioni di euro e del 16,6% rispetto all'anno precedente. In termini reali i **livelli produttivi risultano inferiori del 19,0% rispetto al 2008**, anno in cui iniziò la contrazione quantitativa pari al 3,8%.

Il minor volume delle nuove iniziative avviate negli anni 2007 e 2008 ha condizionato i livelli produttivi dello scorso anno, facendo registrare, dopo un quadriennio caratterizzato da forti incrementi, una riduzione dei mutui erogati per gli investimenti in abitazioni. L'importo dei mutui erogati per tale finalità è risultato nel 2008 pari a 28.711 milioni di euro, l'8,6% in meno rispetto al valore erogato nell'anno precedente. Nel primo semestre del 2009 si assiste ad una più forte contrazione dei mutui (-17,7% rispetto allo analogo periodo dell'anno precedente).

Anche l'erogazione di mutui per il finanziamento degli acquisti di abitazioni risulta ridimensionarsi nel 2008. Dopo aver conosciuto tassi di crescita superiori al 10% l'anno, il valore dei mutui erogati si assesta nel 2007 sugli alti livelli raggiunti nel 2006 per poi accusare nell'anno successivo una caduta pari al 9,9%. Il minor volume delle transazioni immobiliari e l'adozione di criteri più rigidi applicati dagli Istituti di credito nella selezione dei rischi hanno concorso a ridurre il ricorso al finanziamento attraverso operazioni di mutuo ipotecario.

Nel primo semestre 2009 si registra un calo più sostenuto pari al 17,3%.

L'indagine della Banca d'Italia sul credito bancario ha rilevato che a partire dall'inizio del 2008 un inasprimento dei criteri applicati per l'approvazione di prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Il saldo fra la percentuale delle risposte delle banche che segnalano irrigidimenti dei criteri e la percentuale di risposte che individuano "allentamenti" dei criteri è risultata sempre negativa o pari a zero negli anni 2004-2007.

Dal secondo trimestre 2008 la situazione muta verificando una **prevalenza di banche che applicano atteggiamenti più selettivi nella approvazione**

di tali prestiti rispetto alle banche che dichiarano criteri più "morbidi" (saldo +55,6). Nel terzo e quarto trimestre il saldo risulta pari a 37,5 per poi ricollocarsi su un livello più elevato nel primo trimestre 2009 (saldo +50). Nel secondo trimestre dell'anno l'indicatore rimane sempre positivo presentando un valore più contenuto (saldo +25).

Relativamente ai **fattori che hanno prodotto un atteggiamento più restrittivo** da parte delle banche c'è la percezione del **rischio** sia **nei confronti delle attese riguardo all'attività economica** in generale che delle **prospettive del mercato degli immobili residenziali**. A far data dal secondo trimestre del 2008 le valutazioni delle banche nei confronti dell'evoluzione dell'economia e della tenuta del mercato abitativo diventano fattori che contribuiscono all'irrigidimento dei criteri di approvazione dei prestiti per l'acquisto dell'abitazione. Nei quattro anni precedenti questi fattori non risultavano incisivi sull'attività.

La differenza fra la percentuale delle banche che in relazione alla **percezione di rischio** assumono atteggiamenti più rigidi e selettivi e la percentuale delle banche che sulla base della loro percezione allentano i propri criteri risulta pari a 66,7 nel secondo trimestre del 2008 sia per le attese dell'attività economica in generale che per le prospettive del mercato immobiliare, a 50,0 nel terzo trimestre del 2008 per l'evoluzione dell'economia e a 62,5 per il mercato degli immobili, a 25,0 nel quarto trimestre del 2008, a 62,5 nel primo trimestre 2009 e a 25,0 nel secondo trimestre del 2009 per entrambi i fattori di rischio. Nel terzo trimestre 2009 gli indicatori risultano rispettivamente pari a 37,5 e a 25,0.

I **giudizi delle imprese associate all'Ance** sull'evoluzione della **domanda di nuove abitazioni** nel 2009 vedono una forte e generalizzata prevalenza di apprezzamenti negativi che risultano maggiormente marcati nell'Italia Settentrionale rispetto al Centro e al Mezzogiorno. Nel 2009, secondo le **valutazioni imprenditoriali rese nel settembre scorso**, la **domanda delle famiglie per l'acquisto della casa** di proprietà risulta in netto declino. I saldi con i quali vengono sintetizzati i giudizi aziendali risultano negativi e di entità mai registrata nei sondaggi di opinione finora effettuati: a livello nazionale si rileva che il 10% delle imprese ne ha rilevato incrementi, il 29% propende per ipotesi di stazionarietà mentre il 61% la giudica in flessione. Il saldo fra imprese che ritengono la domanda abitativa per uso primario in aumento e quelle che effettuano valutazioni negative vede una **prevalenza delle indicazioni più sfavorevoli (-51%)**. Ancora più negative risultano le valutazioni rese in merito all'evoluzione della domanda abitativa delle famiglie per investimento (saldo:-63%), delle imprese e delle istituzioni private (saldo:-65%) e degli enti previdenziali pubblici (saldo:-63%). Con riferimento alla domanda delle famiglie di abitazioni in proprietà il saldo dei giudizi risulta sempre di segno negativo ma di intensità più contenuta nel Centro (-39%) e nel Mezzogiorno (-27%).

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2009 DELLA DOMANDA DI NUOVE ABITAZIONI DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	10	29	61	-51
- famiglie per investimento	6	25	69	-63
- imprese e istituzioni private	1	33	66	-65
- enti previdenziali pubblici	1	35	64	-63
- amministrazione pubblica	4	38	58	-54
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	2	27	71	-69
- famiglie per investimento	4	27	69	-65
- imprese e istituzioni private	1	38	61	-60
- enti previdenziali pubblici	0	44	56	-56
- amministrazione pubblica	0	46	54	-54
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	11	17	72	-61
- famiglie per investimento	4	13	83	-79
- imprese e istituzioni private	0	24	76	-76
- enti previdenziali pubblici	2	27	71	-69
- amministrazione pubblica	10	24	66	-56
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	13	35	52	-39
- famiglie per investimento	11	22	67	-56
- imprese e istituzioni private	8	38	54	-46
- enti previdenziali pubblici	0	55	45	-45
- amministrazione pubblica	0	55	45	-45
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	15	43	42	-27
- famiglie per investimento	6	42	52	-46
- imprese e istituzioni private	0	35	65	-65
- enti previdenziali pubblici	0	23	77	-77
- amministrazione pubblica	4	35	61	-57

Fonte: Ance

Per quanto concerne il **recupero abitativo**, le richieste di agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero delle famiglie (in forma singola o condominiale), nell'intero 2008 sono risultate 391.688, evidenziando una riduzione del ricorso allo strumento agevolativo pari al 2,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nei primi quattro mesi del 2009 si rileva una maggiore propensione nei confronti delle iniziative di ristrutturazione agevolate: il numero delle comunicazioni inviate dai contribuenti per interventi agevolati cresce dell'8,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita risulta

generalizzata su tutto il territorio nazionale e può trovare fra le sue motivazioni l'opportunità offerta dal decreto legge n. 5 del 10 febbraio 2009 che concede ulteriori agevolazioni connesse alle spese per l'acquisto di mobili, elettrodomestici, apparecchi televisivi e computer effettuate entro l'anno purché connesse agli interventi di recupero edilizio iniziati a partire dal luglio 2008.

Gli investimenti effettuati a livello nazionale per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** ammonteranno nel 2009, secondo l'Ance, a 45.032 milioni di euro. Rispetto al 2008 saranno destinati a tale impiego 870 milioni di euro in più, che equivalgono ad una crescita del 2,0% in valore e ad una **riduzione dell'1,0% in termini reali** (-0,6% nel 2008). Il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali non mostra segnali fortemente recessivi e vede sostanzialmente inalterati i volumi produttivi sui livelli acquisiti negli anni precedenti.

I preconsuntivi delle imprese sulla evoluzione della **domanda di recupero abitativo** nel 2009 risultano caratterizzate da una prevalenza di valutazioni negative, che risulta, comunque, molto meno accentuata di quanto verificato per la domanda di nuove abitazioni. In particolare la domanda di recupero espressa dalle famiglie singole e in condominio risulta meno compromessa rispetto a quella proveniente dalle altre tipologie di committenza: essa è ritenuta in aumento dal 14% delle imprese, stazionaria dal 51% e in diminuzione dal 30%. Il saldo risulta negativo (-16%). Le valutazioni circa l'evoluzione della domanda di recupero abitativo risulta in apparente contrasto con le dichiarazioni rilasciate dalle imprese circa l'andamento della produzione realizzata nel comparto che vedono una prevalenza di aziende che migliora i propri risultati produttivi: il 27% di imprese ha conseguito nell'anno un maggior volume di attività contro il 50% con risultati stazionari e il 23% con perdite produttive. Il risultato complessivo dell'anno, che si chiude con una lieve flessione produttiva (-1,0% nei confronti del 2008), lascia intendere che i progressi realizzati dalle aziende "in crescita" non siano risultati di entità tale da compensare le perdite produttive delle aziende "in calo" nonostante queste ultime risultino numericamente inferiori alle prime. Solo nel Mezzogiorno l'evoluzione della domanda di recupero abitativo delle famiglie riscontra una prevalenza, anche se molto moderata, di valutazioni positive (+3%).

Le costruzioni non residenziali

Secondo i consuntivi formulati dall'Ance, gli investimenti in costruzioni non residenziali private e pubbliche ammonteranno nel 2009 a 65.684 milioni di euro, presentando flessioni del 6,5% in valore e del 9,2% in quantità (-2,5% nel 2008), come sintesi di andamenti negativi rilevati sia nel comparto privato che in quello pubblico.

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE
NEL CORSO DEL 2009 DELLA DOMANDA DI RECUPERO ABITATIVO DELLE
PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)**

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	14	56	30	-16
- imprese e istituzioni private	9	42	49	-40
- enti previdenziali pubblici	5	49	46	-41
- amministrazione pubblica	9	46	45	-36
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	12	46	42	-30
- imprese e istituzioni private	11	38	51	-40
- enti previdenziali pubblici	3	49	48	-45
- amministrazione pubblica	5	48	47	-42
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	15	41	44	-29
- imprese e istituzioni private	7	40	53	-46
- enti previdenziali pubblici	12	44	44	-32
- amministrazione pubblica	21	40	39	-18
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	11	72	17	-6
- imprese e istituzioni private	0	53	47	-47
- enti previdenziali pubblici	0	53	47	-47
- amministrazione pubblica	0	50	50	-50
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	18	67	15	3
- imprese e istituzioni private	15	39	46	-31
- enti previdenziali pubblici	5	50	45	-40
- amministrazione pubblica	8	46	46	-38

Fonte: Ance

Le costruzioni non residenziali private

Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** risulteranno pari a 38.234 milioni di euro nell'intero Paese. A tali impieghi sono stati destinati 3.011 milioni di euro in meno rispetto al 2008 (-7,3% in valore). In termini reali le costruzioni non residenziali private registrano una **riduzione dei livelli produttivi pari al 10,0%** (-0,5% nel 2008).

L'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli immobili non residenziali è risultato pari a 18.168 milioni di euro, evidenziando una flessione del -13,9% rispetto all'anno precedente, in cui fu registrata una crescita del 4,9%.

Nel primo semestre 2009 si accentua la flessione (-16,4%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Anche in questo comparto il mercato immobiliare mostra sintomi di cedimento: secondo i dati dell'Agenzia del Territorio le unità immobiliari compravendute nel primo semestre 2009 sono diminuite del 12,7% per gli immobili terziari, del 19,1% per gli immobili commerciali, del 26,7% per gli immobili produttivi. Di conseguenza l'importo dei mutui erogati per il finanziamento dell'acquisto di immobili non residenziali mostra una flessione pari al 25,8% rispetto all'anno precedente.

L'indagine realizzata dalle Filiali della Banca d'Italia su un campione di imprese con almeno 20 addetti, operanti nell'industria in senso stretto e nei servizi privati non finanziari ha rilevato per il 2009 aspettative generalizzate di flessione quantitativa degli investimenti fissi lordi dell'ordine del 18,2% per le imprese industriali e del 4,5% per le imprese dei servizi. Complessivamente la riduzione degli investimenti produttivi nel 2009 dovrebbe assestarsi intorno all'11,7%.

Caratterizzata da una larga prevalenza di espressioni negative, la **domanda di fabbricati destinati alle attività economiche** sconta nel 2009 i seguenti saldi ottenuti come differenza tra la percentuale di valutazioni negative e la percentuale di giudizi positivi espressi dalle imprese: fabbricati agricoli -52%, fabbricati industriale -57%, fabbricati commerciali -54%, fabbricati per il turismo -49%, fabbricati per le aziende di credito -52%, fabbricati per il settore dei servizi -42%.

Le costruzioni non residenziali pubbliche

Secondo l'Ance, gli **investimenti pubblici in costruzioni non residenziali pubbliche** ammonteranno nel 2009 a 27.450 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si registrano **flessioni** del 5,3% in valore e **dell'8,1% in quantità** (-5,1% nel 2008).

L'indagine della Banca d'Italia sulle imprese industriali e dei servizi con almeno 20 addetti ha sondato i fattori che le imprese operanti nelle opere pubbliche percepiscono come ostacolo alla loro attività.

Le maggiori difficoltà sono individuate nei prezzi praticati, giudicati scarsamente remunerativi, anche per effetto di ribassi d'asta percepiti come eccessivi (74,0% delle imprese). La lentezza nello stanziamento e nell'erogazione delle risorse finanziarie viene segnalato dal 59,2% delle imprese mentre le incertezze nella normativa nazionale, le difficoltà amministrative a livello locale e l'accesso al credito sono segnalati come ostacoli rilevanti rispettivamente dal 12,3%, 28,6% e 30,3% delle imprese. In particolare la lentezza nello stanziamento e nell'erogazione delle risorse finanziarie e l'accesso al credito assumono una rilevanza sempre maggiore rispetto alle indagini precedenti.

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE
NEL CORSO DEL 2009 DELLA DOMANDA DI FABBRICATI PER ATTIVITA'
ECONOMICHE DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (*valori in
percentuale*)**

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	1	46	53	-52
- settore industriale	4	35	61	-57
- settore del commercio	7	32	61	-54
- settore del alberghiero	10	31	59	-49
- settore del credito	4	40	56	-52
- settore dei servizi	11	36	53	-42
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	3	43	54	-51
- settore industriale	6	42	52	-46
- settore del commercio	9	35	56	-47
- settore del alberghiero	3	42	55	-52
- settore del credito	5	36	59	-54
- settore dei servizi	9	35	56	-47
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	2	32	66	-64
- settore industriale	8	22	70	-62
- settore del commercio	5	26	69	-64
- settore del alberghiero	4	24	72	-68
- settore del credito	3	34	63	-60
- settore dei servizi	4	34	62	-58
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	0	50	50	-50
- settore industriale	0	29	71	-71
- settore del commercio	0	31	69	-69
- settore del alberghiero	9	27	64	-55
- settore del credito	0	55	45	-45
- settore dei servizi	8	38	54	-46
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	0	59	41	-41
- settore industriale	0	42	58	-58
- settore del commercio	11	36	53	-42
- settore del alberghiero	26	27	47	-21
- settore del credito	6	44	50	-44
- settore dei servizi	22	39	39	-17

Fonte: Ance

Le **valutazioni delle imprese** sulla evoluzione della **domanda di opere pubbliche** espressa dalle principali categorie di committenza nel 2009 sono prevalentemente orientate verso una diminuzione rispetto ai livelli dell'anno precedente: amministrazioni centrali -57%, amministrazioni locali -48%, aziende pubbliche -54%, società concessionarie -47% nei saldi tra percentuale di giudizi positivi e negativi.

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE
SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2009 DELLA DOMANDA DI OPERE
PUBBLICHE DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in
percentuale)**

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	4	35	61	-57
- amministrazioni locali	8	36	56	-48
- aziende pubbliche	4	38	58	-54
- società concessionarie di servizi pubblici	6	41	53	-47
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	5	41	54	-49
- amministrazioni locali	7	36	57	-50
- aziende pubbliche	2	47	51	-49
- società concessionarie di servizi pubblici	3	53	44	-41
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	5	38	57	-52
- amministrazioni locali	16	34	50	-34
- aziende pubbliche	11	32	57	-46
- società concessionarie di servizi pubblici	8	38	54	-46
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	4	38	58	-54
- amministrazioni locali	8	34	58	-50
- aziende pubbliche	5	37	58	-53
- società concessionarie di servizi pubblici	6	38	56	-50
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	3	25	72	-69
- amministrazioni locali	2	40	58	-56
- aziende pubbliche	0	35	65	-65
- società concessionarie di servizi pubblici	6	36	58	-52

Fonte: Ance

Previsioni 2010

Per il **2010** le previsioni dell'Ance sono orientate verso aspettative di una ulteriore flessione quantitativa degli investimenti in costruzioni che, pur più contenuta di quella rilevata nel 2009, risulta di apprezzabile entità, collocandosi fra in un **range compreso fra il 3,9% e il 7,1%** che evidenzia il possibile apporto sulle tendenze settoriali acquisite proveniente dal piano casa 2.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2008 ^(°)	2008 ^(°)	2009 ^(°)	2010 ^(°°)	2010 ^(°°°)
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità			
COSTRUZIONI	154.023	-2,3%	-9,4%	-7,1%	-3,9%
.abitazioni	83.778	-2,1%	-9,5%	-4,7%	-1,2%
- nuove (°)	39.616	-3,8%	-19,0%	-12,4%	-4,1%
- manutenzione straordinaria(°)	44.162	-0,6%	-1,0%	1,0%	1,0%
.non residenziali	70.245	-2,5%	-9,2%	-10,0%	-7,1%
- private (°)	41.245	-0,5%	-10,0%	-14,4%	-9,4%
- pubbliche (°)	29.000	-5,1%	-8,1%	-3,9%	-3,9%

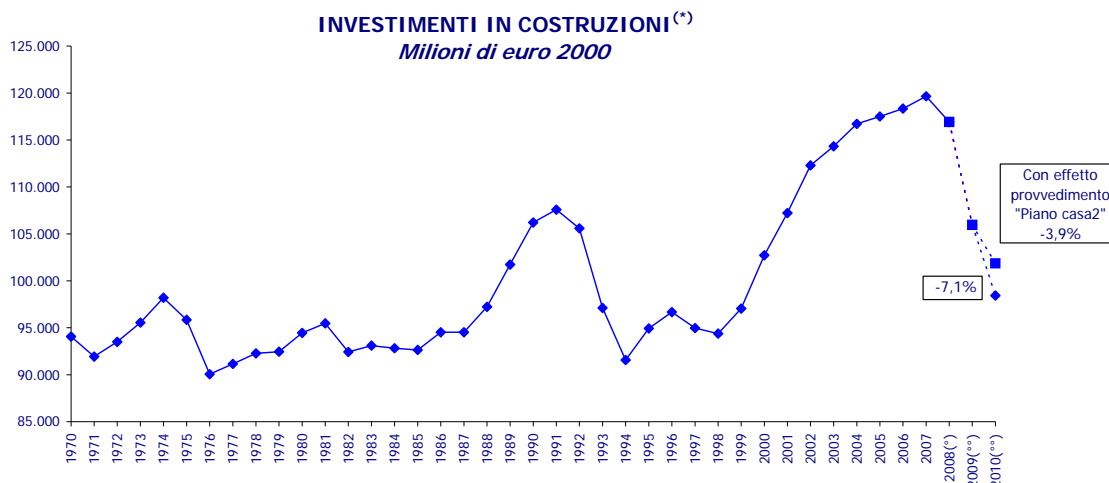
(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) Stime Ance

(°°) Previsione Ance tendenziale

(°°°) Previsione Ance con effetto provvedimento piano casa 2

Elaborazione Ance su dati Istat



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

(°) Stima Ance

(°°) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Va rilevato che le previsioni dell'Ance risultano non allineate con quelle formulate dalla maggior parte dei principali centri di analisi economiche, che riflettono attese di modesta crescita dei livelli produttivi o, al più, di contenuto

ridimensionamento. Con la sola eccezione di REF.IRS, che fornisce una valutazione (-4,0%) compresa nell'intervallo in cui l'Ance colloca le sue stime, le previsioni rilasciate dalle altre fonti oscillano fra il -1,6% di Prometeia e il +1,7% dell'OCSE.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Variazioni in quantità rispetto all'anno precedente

Fonte	Data rilascio	Previsioni 2010
Commissione Europea	Maggio 2009	-1,3%
Ocse	Giugno 2009	1,7%
Isae	Luglio 2009	-0,6%
Ref. Irs	Luglio 2009	-4,0%
Csc	Settembre 2009	0,9%
Rpp	Settembre 2009	1,0%
Prometeia	Settembre 2009	-1,6%
Cresme	Ottobre 2009	-5,8% -2,6% (con effetto piano casa 2)
Ance	Ottobre 2009	-7,1% -3,9% (con effetto piano casa 2)

L'**indagine rapida** condotta dall'Ance nel mese di settembre rileva segnali di alleggerimento della fase recessiva anche se i livelli produttivi del prossimo anno risultano condizionati dalla flessione delle iniziative messe in cantiere negli ultimi anni, dal rallentamento dei lavori in corso a causa delle difficoltà di finanziamento e di collocamento della produzione.

ASPETTATIVE DI ACQUISIZIONE DI NUOVI LAVORI NEL 2010

% IMPRESE

	Migliorate (a)	Stazionarie	Peggiorate (b)	Saldo (a)-(b)
Nord Ovest	21,5	57,3	21,2	0,3
Nord Est	23,4	56,8	19,8	3,5
Centro	22,2	46,4	31,3	-9,1
Sud e Isole	20,3	72,9	6,8	13,4
Totale	22,0	59,0	19,0	3,0

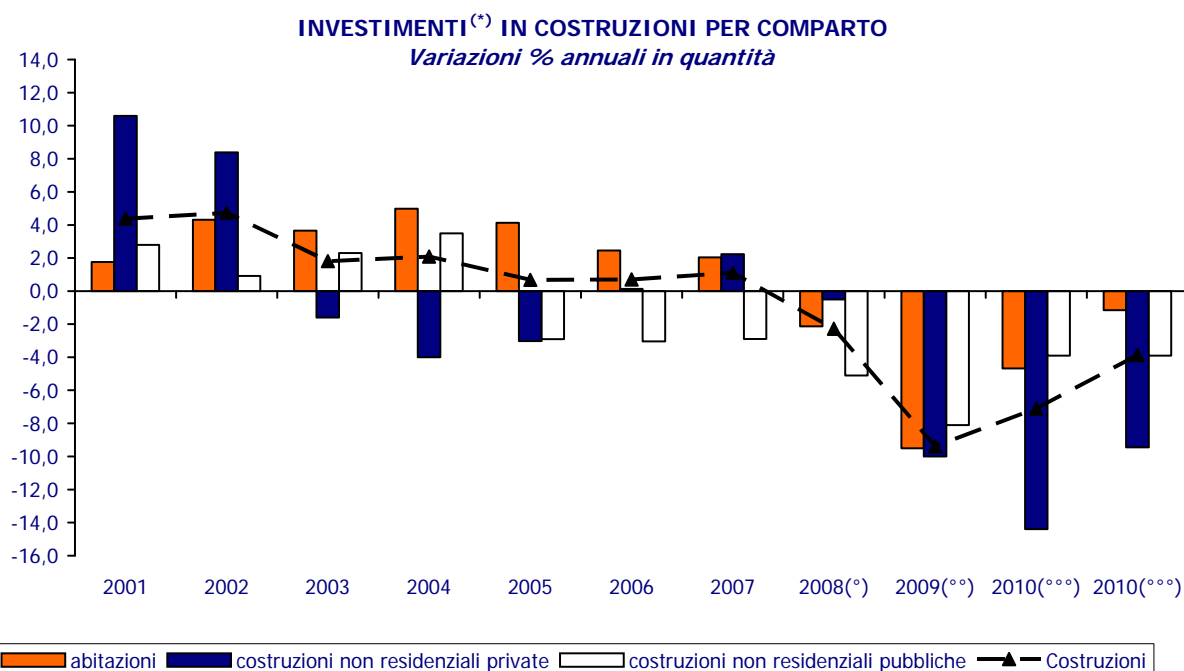
Secondo il 22% delle imprese intervistate le aspettative di acquisizione di nuovi lavori miglioreranno nel 2010 a fronte del 59% che le ritiene stazionarie e il 19% che prevede maggiori difficoltà. Il saldo, moderatamente positivo

(+3,0%), riflette un clima di maggior ottimismo nel Mezzogiorno (saldo +13,4%), una prevalenza di giudizi favorevoli nel Nord Est (+3,5%), una situazione di stazionarietà nel Nord Ovest (+0,3%) e una inclinazione ancora negativa nel Centro (-9,1%).

Secondo l'Ance gli **investimenti in costruzioni** ammonteranno **nel 2010** a 136.214 milioni di euro, presentando una flessione pari al 5,3% che, depurata della dinamica inflativa, sottintende una **riduzione del 7,1%** dei volumi prodotti rispetto ai livelli conseguiti nel 2009.

Tale previsione non prende in esame il contributo che potrà derivare dal piano casa 2 a sostegno dei livelli produttivi del prossimo anno. **Includendo l'effetto "piano casa 2"** gli investimenti in costruzioni risulterebbero nel 2010 pari a 140.946 milioni di euro. Le **flessioni produttive sarebbero contenute nella misura del 2,0%** in valore (-5,3% senza l'effetto piano casa) e **del 3,9% in quantità** (-7,1% senza l'effetto piano casa 2).

Gli **investimenti in abitazioni** valutati **al netto degli effetti del piano casa**, secondo l'Ance, risulteranno nel 2010 pari a 75.925 milioni di euro: rispetto al 2009 si registreranno **contrazioni del 2,8%** in valore e **del 4,7% in termini reali**.



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

(°) Stime Ance

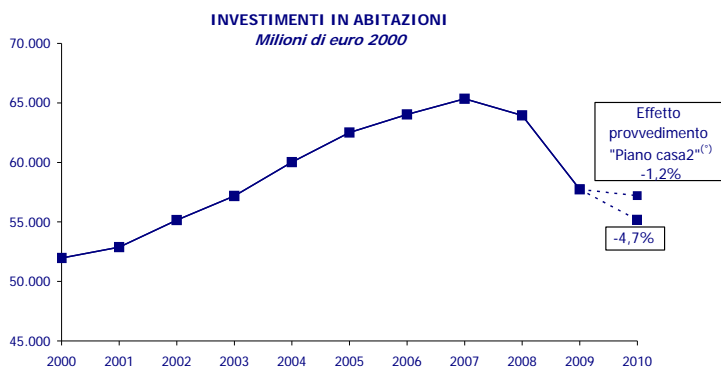
(°°) Previsione Ance tendenziale

(°°°) Previsione Ance con effetto provvedimento "Piano casa2"

Elaborazione Ance su dati Istat

Le iniziative avviate con il piano casa 2 consentiranno di implementare il valore degli investimenti in abitazioni di circa 2.800 milioni di euro. L'ammontare degli investimenti in abitazioni risulterebbe così pari a 78.725 milioni di euro. Rispetto

al 2009 il valore degli investimenti abitativi mostrerebbe, un incremento dello 0,8% (-2,8% senza l'effetto piano casa) mentre la **flessione quantitativa** sarebbe **limitata all'1,2%** (-4,7% senza l'effetto piano casa 2).



(*) Previsione con effetto provvedimento "Piano casa2"
Fonte: Ance

Gli investimenti in **nuove abitazioni** si ridurranno, **al netto degli effetti del piano casa 2**, nel 2010 di circa 3.500 milioni di euro rispetto all'anno precedente: il loro valore risulterà pari a 29.533 milioni di euro, presentando flessioni del 10,6% in valore e del **12,4% in quantità**.

Il piano casa 2 consentirà di implementare i livelli produttivi della nuova produzione residenziale di 2.800 milioni di euro nel 2010: **al lordo degli effetti del piano casa 2** gli investimenti in nuove abitazioni risulteranno pari a 32.333 milioni di euro, evidenziando flessioni produttive pari al 2,2% in valore e del **4,1% in quantità** (-12,4% senza l'effetto piano casa 2).

Nel 2010, secondo le **valutazioni imprenditoriali rese nel settembre scorso**, la **domanda delle famiglie per l'acquisto della casa** di proprietà risulterà ancora in declino. I saldi con i quali vengono sintetizzate i giudizi aziendali risultano negativi: a livello nazionale si rileva che il 17% delle imprese ne ha rilevato incrementi, il 32% propende per ipotesi di stazionarietà mentre il 51% la giudica in flessione. Il saldo fra imprese che ritengono la domanda abitativa per uso primario in aumento e quelle che effettuano valutazioni negative vede una **prevalenza delle indicazioni più sfavorevoli (-15%)**. Ancora più negative risultano le valutazioni rese in merito all'evoluzione della domanda abitativa delle famiglie per investimento (saldo: -28%), delle imprese e delle istituzioni private (saldo: -32%) e degli enti previdenziali pubblici (saldo: -27%).

Nel **2010**, secondo l'Ance, gli investimenti nel **recupero abitativo** ammonteranno a 46.392 milioni di euro e presenteranno **incrementi** pari al 3,0% in valore e all'**1,0% in termini reali**.

Al netto dell'effetto piano casa 2, gli investimenti in costruzioni non residenziali, private e pubbliche, risulteranno nel 2010, secondo l'Ance, pari a 60.289 milioni di euro, evidenziando contrazioni dell'8,2% in valore e del 10,0% in termini reali. Il sostegno del piano casa consentirà di innalzare l'ammontare degli investimenti in costruzioni non residenziali di circa 1.900 milioni di euro e di limitare le perdite produttive al 5,3% in valore e al 7,1% in quantità.

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2010 DELLA DOMANDA DI NUOVE ABITAZIONI DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	17	51	32	-15
- famiglie per investimento	13	46	41	-28
- imprese e istituzioni private	8	52	40	-32
- enti previdenziali pubblici	8	57	35	-27
- amministrazione pubblica	10	57	33	-23
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	15	56	29	-14
- famiglie per investimento	12	55	33	-21
- imprese e istituzioni private	8	64	28	-20
- enti previdenziali pubblici	7	73	20	-13
- amministrazione pubblica	10	68	22	-12
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	16	48	36	-20
- famiglie per investimento	11	38	51	-40
- imprese e istituzioni private	11	45	44	-33
- enti previdenziali pubblici	11	49	40	-29
- amministrazione pubblica	11	45	44	-33
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	13	70	17	-4
- famiglie per investimento	17	44	39	-22
- imprese e istituzioni private	8	46	46	-38
- enti previdenziali pubblici	0	73	27	-27
- amministrazione pubblica	0	82	18	-18
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	21	40	39	-18
- famiglie per investimento	13	48	39	-26
- imprese e istituzioni private	4	50	46	-42
- enti previdenziali pubblici	9	41	50	-41
- amministrazione pubblica	13	44	43	-30

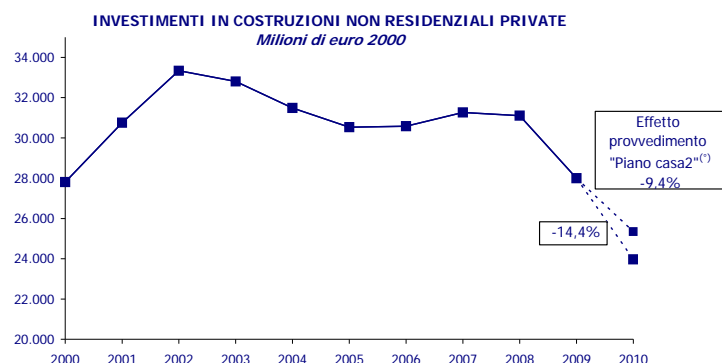
Fonte: Ance

Le previsioni delle imprese sulla evoluzione della **domanda di recupero** abitativo nel 2010 risultano positivamente intonate per quanto concerne la domanda espressa dalle famiglie: essa è ritenuta in aumento dal 29% delle imprese, stazionaria dal 54% e in diminuzione dal 17%. Il saldo è positivo (+12%) e risulta come sintesi dei contesti favorevoli riscontrati nel Nord Est (saldo +14%), nel Centro (saldo +29%) e nel Mezzogiorno (saldo +12%) e di quello ancora debole del Nord Ovest (saldo -3%).

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE
NEL CORSO DEL 2010 DELLA DOMANDA DI RECUPERO ABITATIVO DELLE
PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)**

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	29	54	17	12
- imprese e istituzioni private	15	59	26	-11
- enti previdenziali pubblici	8	68	24	-16
- amministrazione pubblica	13	64	23	-10
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	20	57	23	-3
- imprese e istituzioni private	14	61	25	-11
- enti previdenziali pubblici	11	66	23	-12
- amministrazione pubblica	16	64	20	-4
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	34	46	20	14
- imprese e istituzioni private	17	55	28	-11
- enti previdenziali pubblici	11	61	28	-17
- amministrazione pubblica	23	56	21	2
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	41	47	12	29
- imprese e istituzioni private	14	57	29	-15
- enti previdenziali pubblici	0	73	27	-27
- amministrazione pubblica	0	64	36	-36
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di recupero abitativo:				
- famiglie singole o in condominio	25	62	13	12
- imprese e istituzioni private	16	60	24	-8
- enti previdenziali pubblici	10	71	19	-9
- amministrazione pubblica	13	70	17	-4

Fonte: Ance



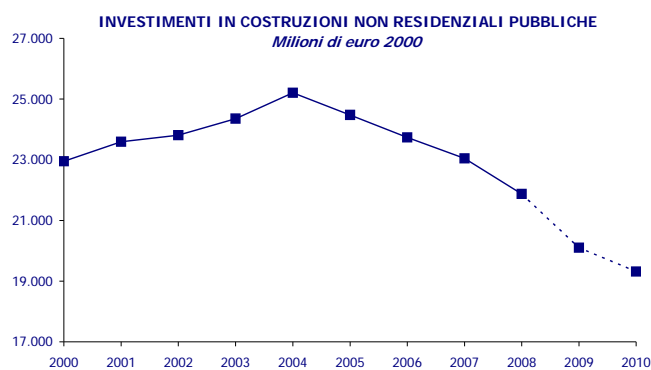
(*) Previsione con effetto provvedimento "Piano casa2"
Fonte: Ance

In particolare gli investimenti privati in costruzioni non residenziali, al netto del piano casa 2, ammonteranno a 33.382 milioni di euro, sottintendendo riduzioni del 12,7% in termini nominali e del **14,4% in**

quantità. Il piano casa 2 consentirà di limitare le **flessioni** produttive del comparto al 7,6% in valore e al **9,4% in quantità**.

Ancora caratterizzata da una larga prevalenza di espressioni negative, comunque più contenuta di quella evidenziata per il 2009, la **domanda di fabbricati destinati alle attività economiche** sconta nel 2010 i seguenti saldi: fabbricati agricoli -19%, fabbricati industriali -20%, fabbricati commerciali -16%, fabbricati per il turismo -16%, fabbricati per le aziende di credito -21%, fabbricati per il settore dei servizi -12%. L'intonazione della domanda risulta positiva nel Mezzogiorno per i fabbricati agricoli (+11%), commerciali (+5%) e del settore dei servizi (+6%).

Gli investimenti in **costruzioni non residenziali pubbliche** ammonteranno, secondo l'Ance, nel 2010 a 26.907 milioni di euro e registreranno flessioni pari al 2,0% in valore e al **3,9% in termini reali**.



Fonte: Ance

Le valutazioni delle imprese sulla evoluzione della **domanda di opere pubbliche** che sarà espressa dalle principali categorie di committenza nel 2010 sono negative ma di intensità più contenuta rispetto a quelle rilasciate per il 2009: i saldi risultano per le amministrazioni centrali -24%,

per le amministrazioni locali -12%, per le aziende pubbliche -17%, per le società concessionarie -15%.

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE
NEL CORSO DEL 2010 DELLA DOMANDA DI FABBRICATI PER ATTIVITA'
ECONOMICHE DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (*valori in
percentuale*)**

ITALIA	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	7	67	26	-19
- settore industriale	9	62	29	-20
- settore del commercio	16	52	32	-16
- settore del alberghiero	10	64	26	-16
- settore del credito	7	65	28	-21
- settore dei servizi	14	60	26	-12
NORD OVEST	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	4	65	31	-27
- settore industriale	7	68	25	-18
- settore del commercio	9	64	27	-18
- settore del alberghiero	5	75	20	-15
- settore del credito	4	73	23	-19
- settore dei servizi	10	64	26	-16
NORD EST	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	0	63	37	-37
- settore industriale	10	49	41	-31
- settore del commercio	10	49	41	-31
- settore del alberghiero	9	54	37	-28
- settore del credito	7	59	34	-27
- settore dei servizi	11	57	32	-21
CENTRO	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	0	75	25	-25
- settore industriale	0	79	21	-21
- settore del commercio	13	56	31	-18
- settore del alberghiero	9	64	27	-18
- settore del credito	0	73	27	-27
- settore dei servizi	0	77	23	-23
MEZZOGIORNO	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	22	67	11	11
- settore industriale	15	60	25	-10
- settore del commercio	33	39	28	5
- settore del alberghiero	17	61	22	-5
- settore del credito	13	60	27	-14
- settore dei servizi	28	50	22	6

Fonte: Ance

**INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE
SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2010 DELLA DOMANDA DI OPERE
PUBBLICHE DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in
percentuale)**

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	10	56	34	-24
- amministrazioni locali	13	62	25	-12
- aziende pubbliche	11	61	28	-17
- società concessionarie di servizi pubblici	11	63	26	-15
NORD OVEST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	9	61	30	-21
- amministrazioni locali	7	62	31	-24
- aziende pubbliche	5	68	27	-22
- società concessionarie di servizi pubblici	7	64	29	-22
NORD EST	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	5	59	36	-31
- amministrazioni locali	19	58	23	-4
- aziende pubbliche	11	59	30	-19
- società concessionarie di servizi pubblici	9	63	28	-19
CENTRO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	4	53	43	-39
- amministrazioni locali	9	61	30	-21
- aziende pubbliche	0	67	33	-33
- società concessionarie di servizi pubblici	0	71	29	-29
MEZZOGIORNO	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	18	52	30	-12
- amministrazioni locali	17	66	17	0
- aziende pubbliche	23	53	24	-1
- società concessionarie di servizi pubblici	23	56	21	2

Fonte: Ance

Stime sulla produzione di edilizia abitativa e non abitativa generata dal piano casa 2

Di seguito vengono illustrate le ipotesi adottate per la stima dei livelli produttivi conseguenti all'attuazione del piano casa 2 e quantificati gli effetti che essi avranno sui volumi complessivi di attività già acquisiti in assenza di tale provvedimento.

Tendenze acquisite dell'edilizia

L'Istat ha reso disponibili le statistiche sui permessi di costruzione fino all'anno 2007. L'Ance, in considerazione anche dell'evoluzione negativa del mercato immobiliare, ritiene plausibile che i permessi di costruzione, sia abitativi che non residenziali, abbiano scontato nel 2008 una flessione del 20%. In assenza del piano casa la tendenza acquisita proseguirà nel 2009 con una ulteriore riduzione pari al 15% mentre nel 2010 i permessi di costruzione dovrebbero assestarsi sui livelli dell'anno precedente.

TENDENZE ACQUISITE: VARIAZIONI % SULL'ANNO PRECEDENTE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE (IN TERMINI DI SUPERFICIE ASSENTITA)

Anni	Fabbricati residenziali		Fabbricati non residenziali		Stime Ance
	Nuovi fabbricati	Ampliamenti	Nuovi fabbricati	Ampliamenti	
2004	13,0	23,5	0,8	12,7	
2005	2,0	-3,7	-16,3	-5,2	
2006	-6,3	6,3	-3,5	-5,2	
2007	-3,4	-8,9	2,7	-9,8	
2008					-20,0
2009					-15,0
2010					0,0

Elaborazione Ance su dati Istat

Sulla base di ipotesi, differenziate per comparto di attività, relative al lag temporale intercorrente fra il ritiro del permesso di costruire e l'inizio dei lavori e alla durata degli stessi si è formulata una stima dello stato di avanzamento del volume di produzione realizzato nei cantieri edili negli anni 2008-2010 per la costruzione di nuovi fabbricati e per l'ampliamento degli esistenti con riguardo sia al comparto abitativo che a quello non residenziale, quest'ultimo in prevalenza rappresentato da costruzioni destinate ad attività economiche.

STIMA DELLE VARIAZIONI % SULL'ANNO PRECEDENTE DEL VOLUME PRODOTTO NEI CANTIERI EDILI EFFETTUATA SULLA BASE DELLE TENDENZE ACQUISITE

Anni	Fabbricati residenziali			Fabbricati non residenziali		
	Nuovi fabbricati	Ampliamenti	Totale	Nuovi fabbricati	Ampliamenti	Totale
2008	-3,6	-6,5	-3,8	0,6	-6,1	-0,5
2009	-18,8	-21,1	-19,0	-9,4	-13,0	-10,0
2010	-12,7	-8,9	-12,4	-14,8	-12,3	-14,4

Elaborazione Ance su dati Istat

L'evoluzione dei livelli di attività conseguiti nell'anno 2008 e attesi nel biennio successivo in ciascuno dei due comparti viene rappresentata come media delle variazioni produttive dei nuovi fabbricati e degli ampliamenti ponderata con coefficienti che riflettono la struttura in valore delle due componenti.

In base alla proiezione delle tendenze acquisite del volume cantierabile la produzione della **nuova edilizia abitativa**, dopo aver registrato una caduta in quantità del 3,8% nel 2008, che interrompe un lungo periodo di crescita, evidenzierà una flessione consistente nel 2009 (-19,0%) e un'altra solo poco più contenuta nel 2010 (-12,4%).

Anche per l'**edilizia non residenziale** è attesa nel biennio 2009-2010 una forte riduzione dei volumi di attività: i livelli produttivi, dopo una sostanziale tenuta nel 2008 (-0,5%), si ridimensioneranno del 10,0% nell'anno in corso e del 14,4% nel 2010. Le indicazioni quantitative così ottenute sono state utilizzate per aggiornare le previsioni degli investimenti in nuove abitazioni e nelle costruzioni non residenziali private.

**DINAMICA ATTESA DEGLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI IN BASE ALLE
TENDENZE ACQUISITE DELL'EDILIZIA ABITATIVA E NON RESIDENZIALE**

Investimenti	Valori in milioni di euro a prezzi 2000			Variazioni % sull'anno precedente		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Nuove abitazioni	30.238	24.493	21.456	-3,8	-19,0	-12,4
Costruzioni non residenziali private	31.108	27.997	23.965	-0,5	-10,0	-14,4

Elaborazione Ance su dati Istat

Effetti del piano casa 2

Premesso che la straordinarietà innovativa delle tipologie e delle modalità di intervento previste dal piano casa 2 non consente di mutuare da precedenti esperienze esempi utili per simularne concretamente gli effetti e che la incompleta definizione della normativa di recepimento a livello regionale complica la possibilità di verificarne i limiti applicativi, si è tentato di stimarne comunque le possibili ricadute in termini produttivi introducendo una serie di ipotesi circa la possibile adesione degli operatori alle diverse opportunità operative offerte per le iniziative di demolizione e ricostruzione e di ampliamento dei fabbricati.

Edilizia residenziale:

- Demolizione e ricostruzione con premio di cubatura

Dimensione degli interventi cantierabili

I **fabbricati utilizzati ad uso abitativo** che risultano in **condizioni pessime** sono 257.941. Di questi si presume che il **5 per mille** venga demolito e ricostruito usufruendo del premio di cubatura del 35%. Ipotizzando una superficie media di 663 mq per fabbricato, la **superficie ricostruita** risulta pari a 1.154.350 mq.

$$257.941 \times 5 \text{ ‰} \times 663\text{mq} \times 1,35 = 1.154.350 \text{ mq.}$$

Si suppone, inoltre, che vengano interessati a questo tipo di intervento il **2%** dei **fabbricati residenziali non utilizzati**. I fabbricati residenziali non utilizzati sono stimati in 571.000 al netto di quelli in attesa di essere collocati sul mercato.

La **superficie ricostruibile** è in questo caso pari a 10.221.471 mq.

$$571.000 \times 2\% \times 663\text{mq} \times 1,35 = 10.221.471 \text{ mq.}$$

In totale **si stima che siano oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione superfici residenziali per 11.375.821 mq.**

Perfezionamento dei titoli abilitativi, inizio lavori e realizzazione degli interventi

Rispetto ai termini temporali per il rilascio dei titoli abitativi o, comunque, a quelli di efficacia del piano casa 2 si ritiene, in considerazione del carattere innovativo degli interventi e dei necessari affinamento e rodaggio delle procedure, che essi saranno più dilazionati rispetto a quelli che alcune Regioni hanno già stabilito. In particolare **viene supposto che i titoli abilitativi, espressi in termini di superfici assentite, siano concentrati** per il 19% nel 2010 e per l'81% nel 2011. Si ipotizza che i lavori inizino mediamente dopo tre mesi dal rilascio del titolo abilitativo e che le **attività di cantiere abbiano la durata di circa 21 mesi**. Il costo di intervento a mq è stimato in 1.600 euro a prezzi 2009.

PRODUZIONE REALIZZATA NEI VARI ANNI NELLA RICOSTRUZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI DEMOLITI

Anno di rilascio dei titoli abilitativi	Totale interventi attivati	Valori espressi in metri quadrati di superfici			
		2010	2011	2012	2013
2010	2.172.782	387.997	1.215.723	569.062	-
2011	9.203.040	-	1.643.400	5.149.320	2.410.320
Totale	11.375.821	387.997	2.859.123	5.718.382	2.410.320

Elaborazione Ance su dati Istat

INVESTIMENTI NELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI

Anno di rilascio dei titoli abilitativi	Totale interventi attivati	Valori in euro a prezzi 2009			
		2010	2011	2012	2013
2010	3.476.451.038	620.794.828	1.945.157.129	910.499.081	-
2011	14.724.864.000	-	2.629.440.000	8.238.912.000	3.856.512.000
Totale	18.201.315.038	620.794.828	4.574.597.129	9.149.411.081	3.856.512.000

Elaborazione Ance su dati Istat

- **Ampliamento di fabbricati residenziali**

L'accordo Governo-Regioni del 31 marzo 2009 prevede che le Regioni si impegnino ad approvare entro 90 giorni le proprie leggi ispirate a diversi obiettivi tra i quali la regolamentazione di interventi di ampliamenti di edifici residenziali" al fine di migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bi familiari o comunque di volumetria non superiore ai 1.000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica" .

Sulla base dei dati Istat del censimento 2001 si possono desumere informazioni sul patrimonio abitativo esistente in Italia.

Lo stock complessivo di abitazioni è pari a 27.268.880. In particolare, il 42% (11.462.944 abitazioni) si riferisce ad **edifici mono e bifamiliari**, ed il 12,8% (3.478.593 abitazioni) ad **edifici con 3 e 4 abitazioni** che si può ritenere abbiano, per la maggior parte, una volumetria non superiore ai 1.000 metri cubi.

ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE IN EDIFICI AD USO ABITATIVO PER NUMERO DI ABITAZIONI NELL'EDIFICIO - ITALIA

N.ro di abitazioni nell'edificio	N.ro di abitazioni	% sul totale abitazioni
1	6.902.088	25,3
2	4.560.856	16,7
Da 3 a 4	3.478.593	12,8
Totale 1-4 abitazioni	14.941.537	54,8
Totale abitazioni occupate e non occupate	27.268.880	

Elaborazione Ance su dati Istat Censimento 2001

Considerato che tali interventi non possono realizzarsi su edifici abusivi o nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta, si è stimato il numero di abitazioni che potenzialmente possono divenire oggetto degli aumenti volumetrici previsti tenendo conto delle suddette esclusioni.

Tenuto conto che secondo dati della Banca d'Italia, il 24,7% delle abitazioni è ubicato nelle zone centrali, che una quota dello stock abitativo è abusivo e che un'ulteriore percentuale è situata in aree di pregio ambientale e paesaggistico, si stima che lo stock abitativo che potrebbe avere i "requisiti" previsti per gli interventi di ampliamento, sia compreso in un range tra il 30% (pari a circa 4 milioni e mezzo di abitazioni) ed il 50% (pari a circa 7 milioni e mezzo di abitazioni).

Ipotizzando un tasso di utilizzo del nuovo "strumento" pari al 10%, le abitazioni interessate agli interventi dovrebbero attestarsi tra le 450 mila e le 750 mila.

Considerando un costo medio di costruzione per abitazione pari a circa 370 euro a mc (1.300 euro a mq) ed un volume medio per abitazione pari a 685 mc (circa 200 mq) si può stimare che l'aumento volumetrico del 20% porterebbe ad un costo complessivo compreso tra i 23 ed i 38 miliardi di euro (in media circa 51.000 euro per abitazione).

Nell'ipotesi più prudentiale gli interventi di ampliamento dei fabbricati residenziali ammonterebbero, in termini di superfici, a 17.520.443 mq per un investimento complessivamente valutato in **22.776.575.439 euro**.

Perfezionamento dei titoli abilitativi, inizio lavori e realizzazione degli interventi

Rispetto ai termini temporali per il rilascio dei titoli abitativi o, comunque, a quelli di efficacia del piano casa 2 viene supposto che i **titoli abilitativi**, espressi in termini di **superfici assentite**, siano concentrati per l'**1% nel 2009**, per il **20% nel 2010**, per il **79% nel 2011**. Si ipotizza che i lavori inizino mediamente dopo **tre mesi** dal rilascio del titolo abilitativo e che le attività di cantiere abbiano la durata di **circa 9 mesi**. Il costo medio di intervento a mq è stimato in 1.300 euro a prezzi 2009.

**PRODUZIONE REALIZZATA NEI VARI ANNI
NELL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATI RESIDENZIALI**

Anno di rilascio dei titoli abilitativi	Totale interventi attivati	Valori espressi in metri quadrati di superfici		
		2010	2011	2012
2009	175.204	175.204	-	-
2010	3.504.089	1.460.037	2.044.052	-
2011	13.841.150	-	5.767.145	8.074.005
Totale	17.520.443	1.635.241	7.811.197	8.074.005

Elaborazione Ance su dati Istat

INVESTIMENTI NELL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATI RESIDENZIALI

Anno di rilascio dei titoli abilitativi	Totale interventi attivati	Valori in euro a prezzi 2009		
		2010	2011	2012
2009	227.765.759	227.765.759	-	-
2010	4.555.315.180	1.898.047.992	2.657.267.188	-
2011	17.993.494.500	-	7.497.288.500	10.496.206.000
Totale	22.776.575.439	2.125.813.751	10.154.555.688	10.496.206.000

Elaborazione Ance su dati Istat

Rappresentando l'avanzamento dei lavori in termini di superficie equivalente, i primi effetti del piano casa 2 si manifesteranno nel 2010 con 2,0 milioni di mq realizzati. Nel 2011 la produzione risulterà pari a 10,7 milioni di mq per poi aumentare nel 2012 a 13,8 milioni di mq. Nell'anno successivo gli effetti sull'attività edilizia perderanno di intensità, risultando pari a 2,4 milioni di mq.

**PRODUZIONE REALIZZATA NEI VARI ANNI NELLA RICOSTRUZIONE E
NELL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATI RESIDENZIALI**

Anno di rilascio dei titoli abilitativi	Totale interventi attivati	Valori espressi in metri quadrati di superfici			
		2010	2011	2012	2013
2009	175.204	175.204	-	-	-
2010	5.676.870	1.848.034	3.259.775	569.062	-
2011	23.044.190	-	7.410.545	13.223.325	2.410.320
Totale	28.896.264	2.023.238	10.670.320	13.792.387	2.410.320

Elaborazione Ance su dati Istat

Complessivamente gli investimenti che saranno impiegati per la realizzazione di tali interventi ammonteranno complessivamente a 40.977,8 milioni di euro, dei quali 2.746,6 milioni di euro nel 2010, 14.729,1 milioni nel 2011, 19.654,6 nel 2012 e 3.856,5 milioni di euro nel 2013.

**INVESTIMENTI NELLA RICOSTRUZIONE E NELL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATI
RESIDENZIALI**

Anno di rilascio dei titoli abilitativi	Totale interventi attivati	Valori in euro a prezzi 2009			
		2010	2011	2012	2013
2009	227.765.759	227.765.759	-	-	-
2010	8.031.766.218	2.518.842.820	4.602.424.317	910.499.081	-
2011	32.718.298.500	-	10.126.668.500	18.735.118.000	3.856.512.000
Totale	40.977.830.477	2.746.608.579	14.729.092.817	19.645.617.081	3.856.512.000

Elaborazione Ance su dati Istat

Edilizia non residenziale:

- Demolizione e ricostruzione con premio di cubatura

Dimensione degli interventi cantierabili

Secondo i dati censuari, a livello nazionale, sono circa **425.000 i fabbricati utilizzati per alberghi, uffici, commercio e industria, comunicazioni e trasporti**. Altri 402.000 destinati ad altro tipo di utilizzo (edifici destinati ad ospitare convivenze, attività ricreative e sportive, scuole, ospedali, chiese, ecc.) non vengono considerati ai fini della stima degli immobili suscettibili di essere ricostruiti con premio di cubatura.

Dei 425.000 fabbricati destinati ad attività economiche si stima che circa **97.850 presentino uno stato di conservazione non soddisfacente**. Solo alcune Regioni hanno previsto il premio di cubatura per gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati non residenziali. Il patrimonio di immobili non residenziali detenuto da queste Regioni rappresenta poco meno del 50% del totale nazionale: la stima del numero dei fabbricati non residenziali in stato di conservazione non soddisfacente risulta, quindi, pari a circa 48.000 unità, delle quali si stima che 1.536, pari a poco meno del 2% del totale nazionale dei fabbricati in stato di conservazione insoddisfacente, possano essere interessati da interventi di demolizione e ricostruzione. La media dei premi di cubatura effettuata ponderando le incidenze percentuali premiali di queste Regioni sulla base della consistenza del patrimonio immobiliare potenzialmente interessato, ha consentito di valutare in circa il 33,6% la media nazionale dei premi di cubatura. Ipotizzando una superficie media di 1.060 mq per fabbricato, la superficie ricostruita risulta pari a 2.175.120 mq. **La percentuale di adesione più elevata rispetto a quella ipotizzata per il comparto residenziale trova giustificazione nei minori vincoli operativi imputabili ad una minore frammentazione delle proprietà immobiliari.**

$$1.536 \times 1.060 \text{ mq} \times 1,336 = 2.175.120 \text{ mq.}$$

Si suppone, inoltre, che vengano interessati a questo tipo di intervento circa il **18% dei fabbricati non residenziali inutilizzati**. I fabbricati non utilizzati sono stimati, a livello nazionale, in 19.700 unità al netto di quelli in attesa di essere collocati sul mercato. Nelle Regioni ove è previsto il premio di cubatura si stima che i fabbricati non residenziali inutilizzati siano pari a circa 9.544 (circa il 49% di 19.700), dei quali circa 1.718 ($9.544 \times 18\%$), pari a circa il 9% del totale nazionale, assoggettabili ad interventi di demolizione e ricostruzione.

La superficie ricostruibile è in questo caso pari a 2.432.700 mq.

$$1.718 \times 1.060 \text{ mq} \times 1,336 = 2.432.700 \text{ mq.}$$

In totale si stima che siano oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione superfici non residenziali per 4.607.820 mq.

Perfezionamento dei titoli abilitativi, inizio lavori e realizzazione degli interventi

Rispetto ai termini temporali per il rilascio dei **titoli abitativi** viene supposto che gli stessi, espressi in termini di superfici assentite, siano concentrati per il **30% nel 2010 e per il 70% nel 2011**. Si ipotizza che i lavori inizino mediamente dopo tre mesi dal rilascio del titolo abilitativo e che le attività di cantiere abbiano la durata di circa 8 mesi. Il costo di intervento a mq è stimato in 1.100 euro a prezzi 2009.

**PRODUZIONE REALIZZATA NEI VARI ANNI NELLA
RICOSTRUZIONE DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI DEMOLITI**

Anno di rilascio dei titoli abilitativi	Totale interventi attivati	Valori espressi in metri quadrati di superfici		
		2010	2011	2012
2010	1.382.346	633.575	748.771	-
2011	3.225.474	-	1.478.343	1.747.131
Totale	4.607.820	633.575	2.227.114	1.747.131

Elaborazione Ance su dati Istat

**INVESTIMENTI NELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATI
NON RESIDENZIALI**

Anno di rilascio dei titoli abilitativi	Totale interventi attivati	Valori in euro a prezzi 2009		
		2010	2011	2012
2010	1.520.580.600	696.932.775	823.647.825	-
2011	3.548.021.400	-	1.626.177.300	1.921.844.100
Totale	5.068.602.000	696.932.775	2.449.825.125	1.921.844.100

Elaborazione Ance su dati Istat

- Ampliamento di fabbricati non residenziali

Secondo i dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio il **valore dell'imponibile potenziale** (VIP) ai fini ICI, del patrimonio non residenziale nazionale ammonta a 1.062 miliardi di euro. Ipotizzando una incidenza media dell'area pari al 20% del valore e una sottostima dell'imponibile ICI rispetto al valore di mercato più contenuta di quella implicita nel confronto effettuato per gli immobili residenziali (il valore delle abitazioni di proprietà delle famiglie è pari a 4.530 miliardi di euro secondo Banca d'Italia a fronte di 1.587 miliardi di euro di imponibile ICI stimato per tutto il patrimonio abitativo) il **valore del patrimonio immobiliare non residenziale** risulterebbe, al netto dell'area, pari a circa 1.840 miliardi di euro.

Si è ipotizzato che circa **l'8% del patrimonio immobiliare non residenziale potrebbe essere interessato da interventi di ampliamento con premio di cubatura**. Il patrimonio immobiliare assoggettabile a tali interventi risulterebbe, quindi, al netto dell'area, pari a 147 miliardi di euro a livello nazionale. Non tutte le Regioni hanno, però, recepito tale possibilità: si stima che la quota di patrimonio detenuto dalle Regioni che hanno previsto il premio di cubatura per interventi di ampliamento ammonti a circa 800 miliardi di euro, pari al 43,5% del totale nazionale. Con una percentuale di adesione dell'8% si stima in 64 miliardi di euro il patrimonio interessato da inter-

venti di ampliamento. Il premio di cubatura, pari al 20% in media, consentirebbe di accrescere il valore degli investimenti di 12,8 miliardi di euro. Ipotizzando che la **richiesta dei titoli abilitativi avvenga per l'1% nel 2009, per il 29% nel 2010 e per il 70% nel 2011**, che i lavori inizino mediamente dopo tre mesi dal rilascio del titolo abilitativo e che le attività di cantiere abbiano la durata di circa 8 mesi, il valore degli investimenti per ampliamenti dei fabbricati non residenziali ammonterebbe complessivamente a 12.823,2 milioni di euro, dei quali 1.196,8 milioni di euro nel 2010, 5.717,0 milioni di euro nel 2011 e 5.909,4 milioni di euro nel 2012.

INVESTIMENTI NELL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI

Anno di rilascio dei titoli abilitativi	Totale interventi attivati	Valori in euro a prezzi 2009		
		2010	2011	2012
2009	128.232.122	128.232.122	-	-
2010	2.564.642.446	1.068.601.019	1.496.041.427	-
2011	10.130.337.663	-	4.220.974.026	5.909.363.636
Totale	12.823.212.232	1.196.833.142	5.717.015.453	5.909.363.636

Elaborazione Ance su dati Istat

Complessivamente gli investimenti che saranno impiegati per la realizzazione di interventi sui fabbricati non residenziali ammontaranno complessivamente a 17.891,8 milioni di euro, dei quali 1.893,8 milioni di euro nel 2010, 8.166,8 milioni nel 2011 e 7.831,2 nel 2012.

INVESTIMENTI NELLA RICOSTRUZIONE E NELL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATI NON RESIDENZIALI

Anno di rilascio dei titoli abilitativi	Totale interventi attivati	Valori in euro a prezzi 2009		
		2010	2011	2012
2009	128.232.122	128.232.122	-	-
2010	4.085.223.046	1.765.533.794	2.319.689.252	-
2011	13.678.359.062	-	5.847.151.326	7.831.207.736
Totale	17.891.814.230	1.893.765.917	8.166.840.578	7.831.207.736

Elaborazione Ance su dati Istat

**CONFRONTO FRA LA DINAMICA ATTESA NEL BIENNIO 2009-2010 DEGLI
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI SENZA E CON L'EFFETTO DEL PIANO CASA 2**

Investimenti	Valori in milioni di euro a prezzi 2000			Variazioni % sull'anno precedente		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Nuove abitazioni:						
- Senza piano casa 2	30.238	24.493	21.456	-3,8	-19,0	-12,4
- Con piano casa 2	30.238	24.493	23.490	-3,8	-19,0	-4,1
Costruzioni non residenziali private:						
- Senza piano casa 2	31.108	27.997	23.965	-0,5	-10,0	-14,4
- Con piano casa 2	31.108	27.997	25.352	-0,5	-10,0	-9,4

Elaborazione Ance su dati Istat

BOX - L'EDILIZIA RESIDENZIALE – PERMESSI DI COSTRUIRE

Fabbricati residenziali: nuove costruzioni e ampliamenti

Nel corso degli anni 1995 – 2007, secondo dati Istat, i permessi di costruire per la realizzazione di **nuovi fabbricati residenziali e ampliamenti** mostrano un andamento discontinuo, alternando fasi di crescita a riduzioni dei volumi concessi.

Il volume concesso nel 2007, destinato per l' 89,7% a nuovi interventi e per il 10,3% ad ampliamenti, risulta superiore del 13,7% rispetto a quello del 1995. La crescita è dovuta alle nuove iniziative (+17,3%), mentre i permessi relativi agli ampliamenti diminuiscono (-10,4%).

Nel corso degli anni 1995-2007 risultano individuabili tre fasi.

1995 – 1998. I permessi di costruire (nuove costruzioni e ampliamenti) registrano una riduzione, in termini di volume, pari al 17,6%.

1999 – 2005. In questo periodo la dinamica evidenzia una continua e marcata espansione dei permessi di costruire che raggiungono il **livello massimo nel 2005** e registra **un aumento del 50,1% rispetto al 1998.**

Nel biennio 2006 – 2007 si assiste ad un **ridimensionamento dei permessi di costruire, con un calo, in termini di volume, dell' 8,1% rispetto al 2005.**

Il volume concesso nel 2007 torna, approssimativamente, ai livelli raggiunti tra il 2003 e il 2004.

EDILIZIA RESIDENZIALE - PERMESSI DI COSTRUIRE

Anni	Numero	Fabbricati residenziali di nuova costruzione	Ampliamenti	Totale volume (fabbricati resid. nuovi e ampliamenti)
		volume (m ³)		
1995	50.299	91.926.141	13.823.419	105.749.560
1996	46.621	83.560.459	14.031.823	97.592.282
1997	43.382	76.775.340	12.925.308	89.700.648
1998	40.031	74.583.383	12.578.708	87.162.091
1999	40.292	79.086.906	12.637.153	91.724.059
2000	44.284	86.762.400	10.293.928	97.056.328
2001	43.624	87.760.732	9.542.093	97.302.825
2002	45.850	94.617.178	10.211.177	104.828.355
2003	48.507	101.932.025	10.629.125	112.561.150
2004	53.489	115.569.928	13.214.163	128.784.091
2005	54.082	118.045.941	12.797.061	130.843.002
2006	52.424	111.423.259	13.583.238	125.006.497
2007	48.740	107.868.002	12.384.696	120.252.698
<i>var. % rispetto all'anno precedente</i>				
1996	-7,3	-9,1	1,5	-7,7
1997	-6,9	-8,1	-7,9	-8,1
1998	-7,7	-2,9	-2,7	-2,8
1999	0,7	6,0	0,5	5,2
2000	9,9	9,7	-18,5	5,8
2001	-1,5	1,2	-7,3	0,3
2002	5,1	7,8	7,0	7,7
2003	5,8	7,7	4,1	7,4
2004	10,3	13,4	24,3	14,4
2005	1,1	2,1	-3,2	1,6
2006	-3,1	-5,6	6,1	-4,5
2007	-7,0	-3,2	-8,8	-3,8

Elaborazione Ance su dati Istat

FABBRICATI RESIDENZIALI (volume)

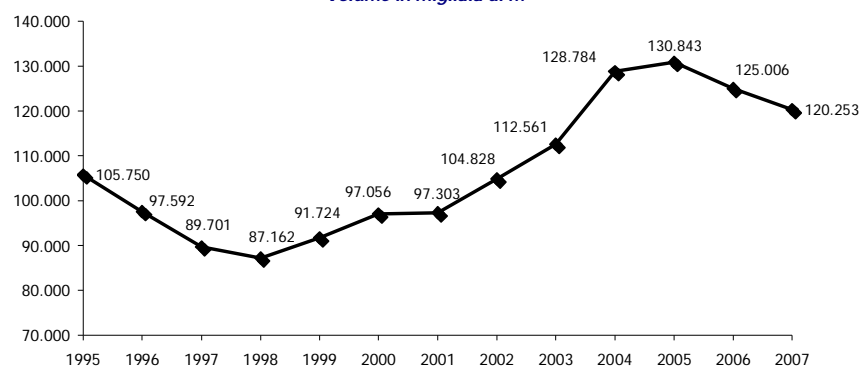
Variazioni %

Periodi	Volume nuovi fabbricati residenziali	Volume ampliamenti	Totale volume (fabbricati resid. nuovi e ampliamenti)
1998 / 1995	-18,9	-9,0	-17,6
2005 / 1998	58,3	1,7	50,1
2007 / 2005	-8,6	-3,2	-8,1
2007 / 1995	17,3	-10,4	13,7

Elaborazione Ance su dati Istat

EDILIZIA RESIDENZIALE - Permessi di costruire Fabbricati residenziali (nuovi e ampliamenti)

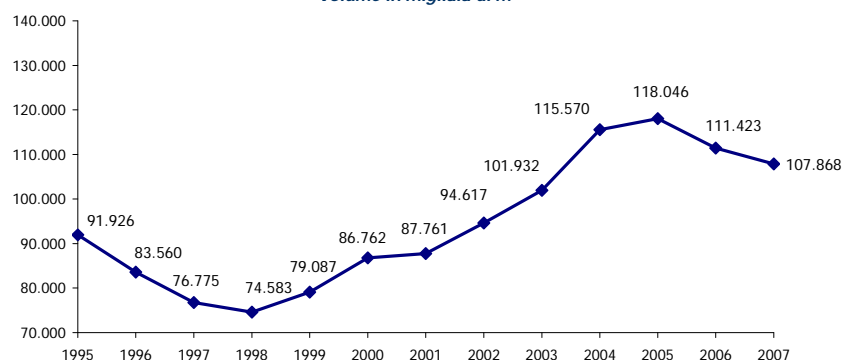
Volume in migliaia di m³



Elaborazione Ance su dati Istat

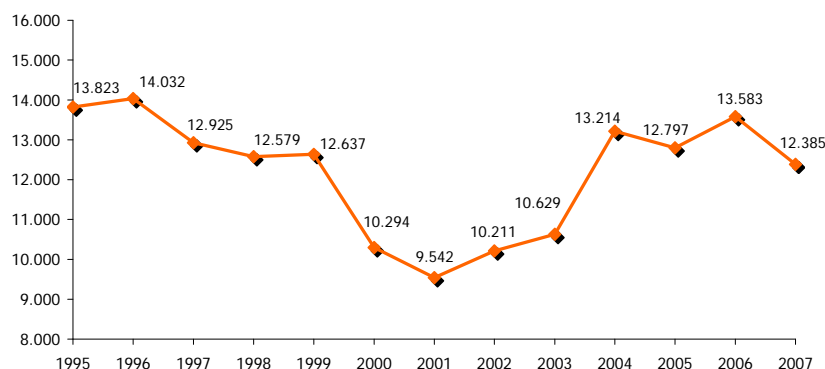
EDILIZIA RESIDENZIALE - Permessi di costruire Fabbricati residenziali di nuova costruzione

Volume in migliaia di m³



Elaborazione Ance su dati Istat

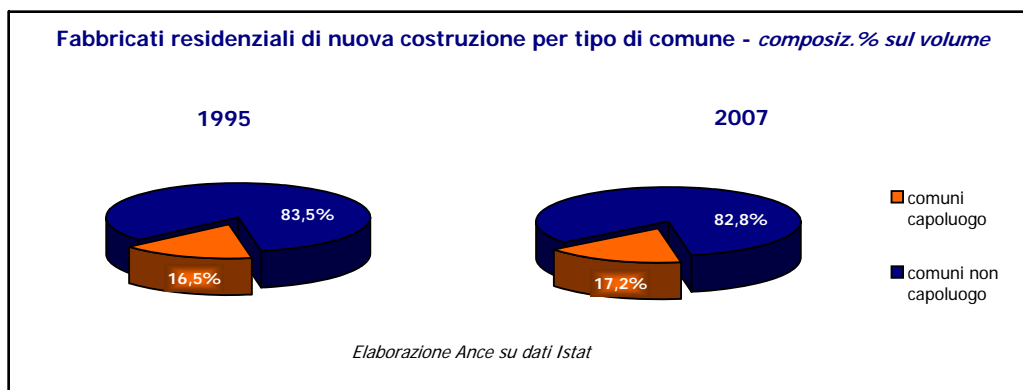
EDILIZIA RESIDENZIALE - Permessi di costruire
Ampliamenti su fabbricati residenziali
Volume in migliaia di m³



Elaborazione Ance su dati Istat

*Tra il 1995 ed il 2007 la crescita del volume concesso è stata più elevata nei comuni capoluogo rispetto agli altri comuni. In particolare, nel periodo considerato, per i nuovi fabbricati residenziali **nei comuni non capoluogo**, nei quali si concentra circa l' 83% dei volumi concessi, si è registrato un aumento, in termini di volume, pari al **16,3%**.*

*Una crescita meno sostenuta rispetto a quella rilevata nei comuni capoluogo nei quali, tra il 1995 e il 2007, l' incremento è stato del **22,7%**.*



*Rispetto all'area geografica, tra il 1995 e il 2007, a fronte di una crescita media nazionale dei nuovi volumi residenziali del 17,3%, i permessi hanno registrato aumenti particolarmente significativi nell' **area centrale e settentrionale della penisola**, dove i volumi sono cresciuti, rispettivamente, del 44,7% e del 19,7%. **Nel Sud del paese, invece, i ritmi di sviluppo sono stati meno marcati (+1,2%)**.*

Abitazioni

Nel 1995 i comuni avevano rilasciato permessi relativi a **206.612 abitazioni** (180.283 nuove costruzioni e 26.329 ampliamenti). Nel 2007 i permessi sono stati **276.702** (250.271 nuove abitazioni e 26.431 ampliamenti), un **livello analogo a quello degli anni 2003-2004**.

Nel periodo 1995 – 2007, il numero di permessi rilasciati per nuove abitazioni e ampliamenti è aumentato del **33,9%**, per effetto di uno sviluppo del 38,8% delle nuove abitazioni e di una sostanziale stazionarietà degli ampliamenti. L'arco di tempo considerato è stato caratterizzato da dinamiche diverse.

Gli anni 1995 – 1998 si caratterizzano per una progressiva **diminuzione delle abitazioni** concesse. Il numero di permessi per nuove abitazioni e ampliamenti si riduce del 15,0%, passando da 206.612 abitazioni nel 1995 a circa 176.000 nel 1998.

ABITAZIONI (numero)			
Variazioni %			
Anni	Nuove abitazioni	Ampliamenti	Totale numero (abitazioni nuove e ampliamenti)
1998 / 1995	-16,0	-7,9	-15,0
2005 / 1998	83,9	11,8	74,0
2007 / 2005	-10,2	-2,5	-9,5
2007 / 1995	38,8	0,4	33,9

Elaborazione Ance su dati Istat

Nei sette anni successivi si registra una decisa inversione di tendenza: **tra il 1999 e il 2005 il numero di abitazioni concesse cresce del 74,0%**, e, nel 2005, raggiunge circa 306.000 unità (278.602 nuove abitazioni e 27.104 ampliamenti).

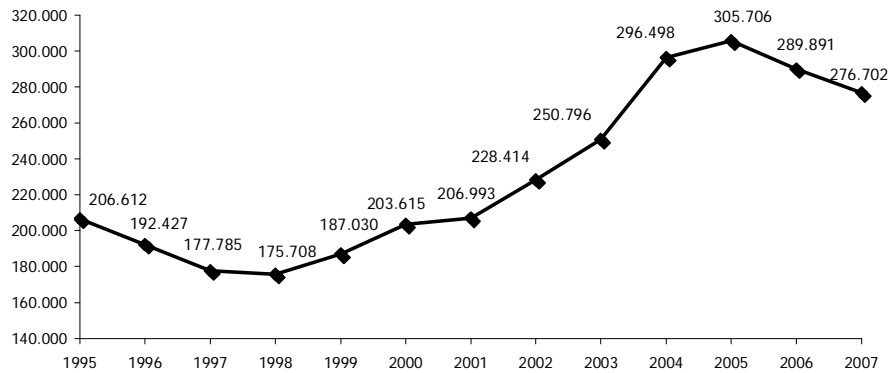
Nel biennio 2006-2007, i permessi rilasciati su abitazioni riprendono a diminuire e nel 2007 subiscono un calo del 9,5% rispetto al 2005, riportandosi al livello degli anni 2003 e 2004.

EDILIZIA RESIDENZIALE - PERMESSI DI COSTRUIRE

Anni	Abitazioni (numero)		
	Abitazioni nuove	Ampliamenti	Totale
1995	180.283	26.329	206.612
1996	165.425	27.002	192.427
1997	152.719	25.066	177.785
1998	151.468	24.240	175.708
1999	162.939	24.091	187.030
2000	184.424	19.191	203.615
2001	189.025	17.968	206.993
2002	209.228	19.186	228.414
2003	229.526	21.270	250.796
2004	268.385	28.113	296.498
2005	278.602	27.104	305.706
2006	261.455	28.436	289.891
2007	250.271	26.431	276.702
<i>var. % rispetto all'anno precedente</i>			
1996	-8,2	2,6	-6,9
1997	-7,7	-7,2	-7,6
1998	-0,8	-3,3	-1,2
1999	7,6	-0,6	6,4
2000	13,2	-20,3	8,9
2001	2,5	-6,4	1,7
2002	10,7	6,8	10,3
2003	9,7	10,9	9,8
2004	16,9	32,2	18,2
2005	3,8	-3,6	3,1
2006	-6,2	4,9	-5,2
2007	-4,3	-7,1	-4,5

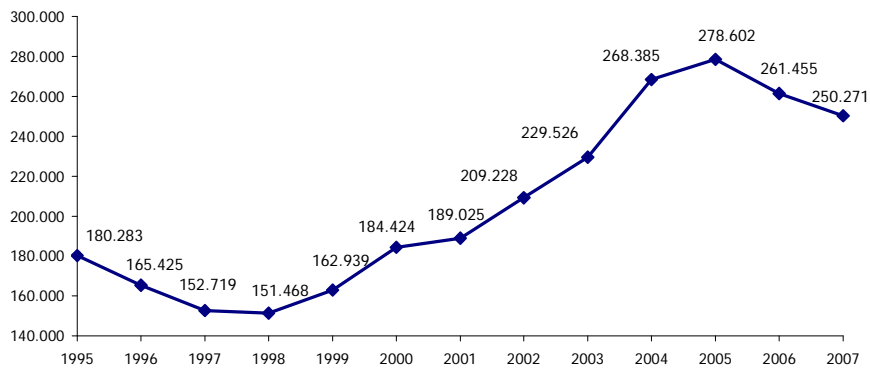
Elaborazione Ance su dati Istat

**EDILIZIA RESIDENZIALE - Permessi di costruire
Abitazioni (nuove e ampliamenti) - numero**



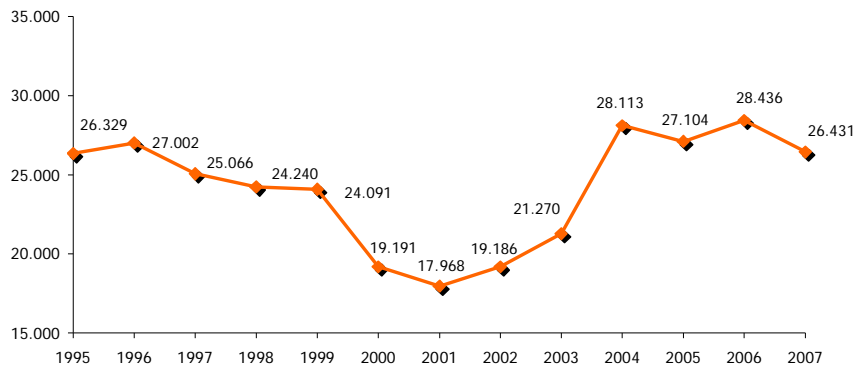
Elaborazione Ance su dati Istat

**EDILIZIA RESIDENZIALE - Permessi di costruire
Abitazioni di nuova costruzione - numero**



Elaborazione Ance su dati Istat

**EDILIZIA RESIDENZIALE - Permessi di costruire
Ampliamenti su abitazioni
numero**



Elaborazione Ance su dati Istat

Nel 2007, a fronte di 276.702 abitazioni concesse, 250.271 (90,4%) sono di nuova costruzione, contro 26.431 ampliamenti (9,6%).

Nel corso degli anni 1995-2007 sono state progettate abitazioni di dimensioni sempre più ridotte. La superficie media utile abitabile per abitazione² è progressivamente diminuita passando da 89,7 mq nel 1995 a 73,5 mq nel 2007.

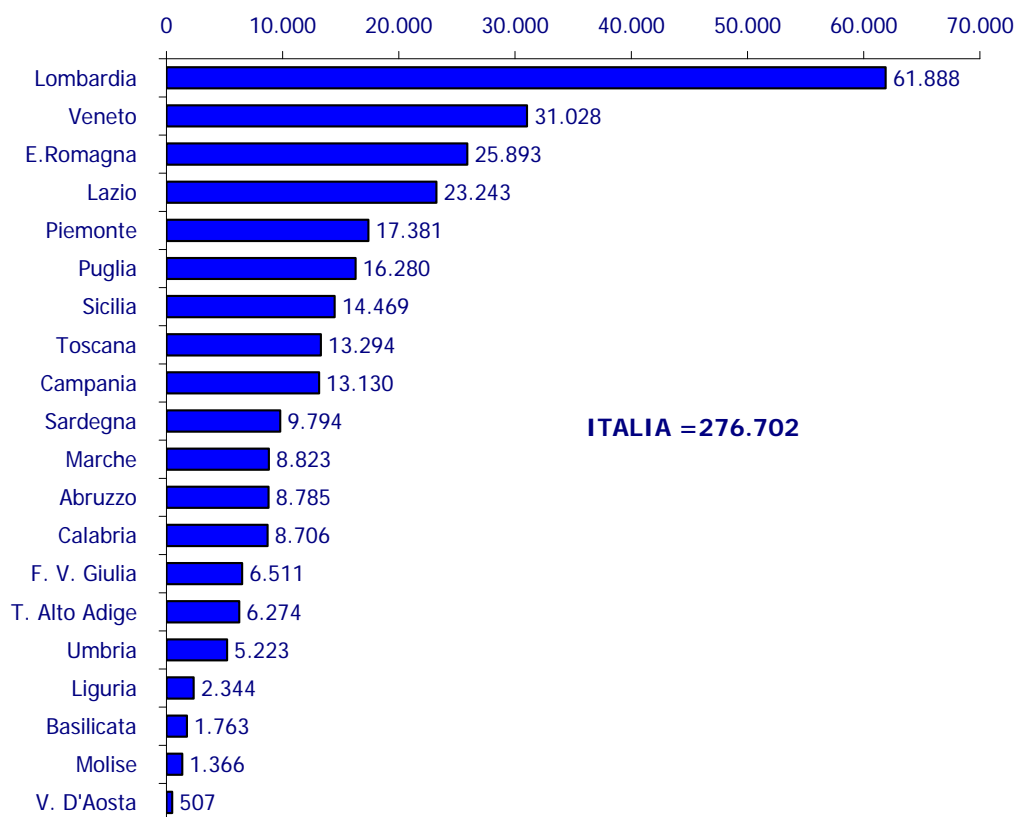
PERMESSI DI COSTRUIRE - EDILIZIA RESIDENZIALE
fabbricati residenziali di nuova costruzione

Regione	2007 (volume in m ³)	Var. % rispetto all' anno precedente					Var. % 2007/1995
		2003	2004	2005	2006	2007	
Piemonte	6.717.266	8,7	1,8	2,2	0,7	-1,3	25,5
Valle D'Aosta	209.008	6,2	31,4	-5,4	20,0	-29,8	-10,1
Lombardia	23.304.044	12,8	11,0	5,0	-1,4	-1,3	17,6
Trentino Alto Adige	2.760.906	-7,0	33,1	11,7	-23,7	-10,4	9,2
Veneto	13.034.161	1,4	13,9	-6,0	-4,8	-7,8	20,7
Friuli Venezia Giulia	2.605.412	9,2	5,5	-4,9	-5,0	-6,1	16,4
Liguria	718.658	-8,1	29,4	5,4	-14,5	-30,5	2,2
Emilia - Romagna	10.553.120	2,5	14,7	3,0	-14,8	-4,2	26,2
Toscana	4.540.584	18,2	4,1	17,4	-19,9	-3,1	18,0
Umbria	2.062.272	23,9	-2,9	42,3	7,1	-5,9	29,6
Marche	3.269.348	12,5	-2,2	-0,6	-11,8	10,9	32,1
Lazio	8.671.092	6,5	50,1	-3,6	5,4	-8,7	76,9
Abruzzo	3.236.126	18,7	-3,8	2,4	-7,3	15,7	35,4
Molise	589.074	50,6	6,8	13,2	-26,6	10,5	-7,9
Campania	5.488.101	-0,4	19,0	-4,2	-10,7	9,2	43,9
Puglia	6.449.086	6,9	21,4	1,9	-16,5	4,4	16,3
Basilicata	845.234	9,7	5,8	1,8	60,5	-31,1	-17,6
Calabria	3.406.927	2,2	6,4	7,8	1,8	-4,2	-16,3
Sicilia	6.237.906	15,2	2,1	4,7	-3,5	2,0	-17,8
Sardegna	3.169.677	10,1	20,4	-6,8	10,4	-19,5	-20,8
Totale Italia	107.868.002	7,7	13,4	2,1	-5,6	-3,2	17,3
Italia Settentrionale	59.902.575	5,9	12,4	1,6	-6,2	-4,5	19,7
Nord - Ovest	30.948.976	11,0	9,6	4,3	-1,3	-2,5	18,6
Nord - Est	28.953.599	1,7	15,1	-0,9	-10,7	-6,6	21,0
Italia Centrale	18.543.296	12,6	20,0	5,9	-4,6	-4,0	44,7
Italia Meridionale ed Insulare	29.422.131	9,0	11,5	1,1	-5,0	0,2	1,2

Elaborazione Ance su dati Istat

² La superficie utile abitabile è definita come "la superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di muraure, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi". La superficie utile abitabile per abitazione è data dal rapporto tra la superficie utile abitabile e il numero di abitazioni.

PERMESSI DI COSTRUIRE - NUMERO DI ABITAZIONI (*) - 2007



(*) compresi gli ampliamenti su abitazioni preesistenti
 Elaborazione Ance su dati Istat

BOX – FABBISOGNO POTENZIALE DI ABITAZIONI

Il confronto tra il **numero di abitazioni** messe in cantiere e la **creazione di nuove famiglie** evidenzia situazioni dissimili nei diversi Paesi. In **Spagna**, ad esempio, il numero di abitazioni messe in cantiere è risultato, negli anni passati, molto superiore alla dinamica che ha caratterizzato la creazione di nuove famiglie: nel periodo 2004-2008 ha preso avvio la costruzione di circa 3,2 milioni di alloggi a fronte di un fabbisogno teorico aggiuntivo di 2,1 milioni (variazione del numero delle famiglie nello stesso periodo). In termini percentuali sono stati realizzati 152 alloggi a fronte di una nuova domanda di 100.

In **Italia** il numero delle nuove abitazioni cantierabili nel quadriennio 2004-2008 risulta inferiore rispetto a quello delle famiglie: nel periodo, infatti, sono stati rilasciati permessi per costruire circa 1,4 milioni di alloggi a fronte di un fabbisogno teorico aggiuntivo di circa 1,8 milioni di nuove famiglie. In termini percentuali, in **Italia**, sono state cantierate 80 abitazioni per 100 nuove famiglie.

Complessivamente nei cinque anni considerati risulta un **fabbisogno potenziale di 350.000 abitazioni** dato dalla differenza tra le nuove abitazioni cantierate e il numero di nuove famiglie che si sono formate.

Un analogo confronto effettuato per singole aree geografiche, limitato agli anni 2004-2007 dalla disponibilità di dati territoriali sulle abitazioni, evidenzia saldi negativi per tutte le aree ad eccezione del nord est, territorio nel quale risulta un'offerta di abitazioni superiore alla domanda costituita dalle nuove famiglie. In modo speculare si evidenzia nel nord ovest, nel centro e nel sud un fabbisogno di abitazioni, espresso dalle nuove famiglie, che non è stato soddisfatto dall'offerta di nuove abitazioni.

CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI INIZIATE E VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE (000)

	2004	2005	2006	2007	2008	Totale
Francia						
Abitazioni iniziate (a)	363	410	434	436	345	1.988
Nuove famiglie (b)	314	314	326	338	350	1.642
Saldo (a)-(b)	50	97	108	98	-5	348
Germania						
Abitazioni ultimate (a)	278	242	248	235	225	1.228
Nuove famiglie (b)	470	233	274	332	349	1.658
Saldo (a)-(b)	-192	9	-26	-97	-124	-430
Italia						
Abitazioni progettate (a)	302	311	295	282	225	1.415
Nuove famiglie (b)	435	290	307	375	359	1.765
Saldo (a)-(b)	-133	21	-12	-93	-133	-350
Spagna						
Abitazioni iniziate (a)	684	717	760	616	420	3.197
Nuove famiglie (b)	406	440	440	409	367	2.062
Saldo (a)-(b)	277	277	320	207	53	1.134
Regno Unito						
Abitazioni iniziate (a)	213	212	231	211	149	1.016
Nuove famiglie (b)	210	222	239	259	256	1.186
Saldo (a)-(b)	3	-10	-8	-48	-107	-170
Stati Uniti						
Abitazioni iniziate (a)	1.950	2.073	1.812	1.341	1.039	8.215
Nuove famiglie (b)	984	1.105	1.342	1.215	1.011	5.657
Saldo (a)-(b)	966	968	470	126	29	2.559

Nota: per l'Italia i dati sul numero delle abitazioni iniziate negli anni 2004-2007 riportate nelle elaborazioni Barclays Capital sono stati sostituiti con i dati Istat sulle abitazioni per le quali è stato rilasciato il permesso di costruire mentre per l'anno 2008 il numero delle abitazioni assentite in Italia è stato stimato dall'Ance.

Elaborazione Ance su dati Barclays Capital e Istat

**CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI^(*)
E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE**

	2004	2005	2006	2007	2008	totale 2004-2007	totale 2004-2008
Italia							
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	225.392 ^(*)		1.414.869
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715		1.765.098
Saldo (a)-(b)	-132.944	21.212	-11.839	-93.335	-133.323	-216.906	-350.229
Italia Settentrionale							
Abitazioni (a)	175.558	178.113	164.520	153.866			
Nuove famiglie (b)	219.662	148.737	146.347	185.996	182.156		
Saldo (a)-(b)	-44.104	29.376	18.173	-32.130		-28.685	
Nord - Ovest							
Abitazioni (a)	83.186	86.854	84.732	83.072			
Nuove famiglie (b)	127.826	77.154	73.154	96.970	97.909		
Saldo (a)-(b)	-44.640	9.700	11.578	-13.898		-37.260	
Nord - Est							
Abitazioni (a)	92.372	91.259	79.788	70.794			
Nuove famiglie (b)	91.836	71.583	73.193	89.026	84.247		
Saldo (a)-(b)	536	19.676	6.595	-18.232		8.575	
Italia Centrale							
Abitazioni (a)	51.381	55.764	54.086	51.339			
Nuove famiglie (b)	59.129	71.246	75.454	96.063	87.907		
Saldo (a)-(b)	-7.748	-15.482	-21.368	-44.724		-89.322	
Italia meridionale e insulare							
Abitazioni (a)	74.619	77.101	76.595	76.535			
Nuove famiglie (b)	155.711	69.783	85.239	93.016	88.652		
Saldo (a)-(b)	-81.092	7.318	-8.644	-16.481		-98.899	

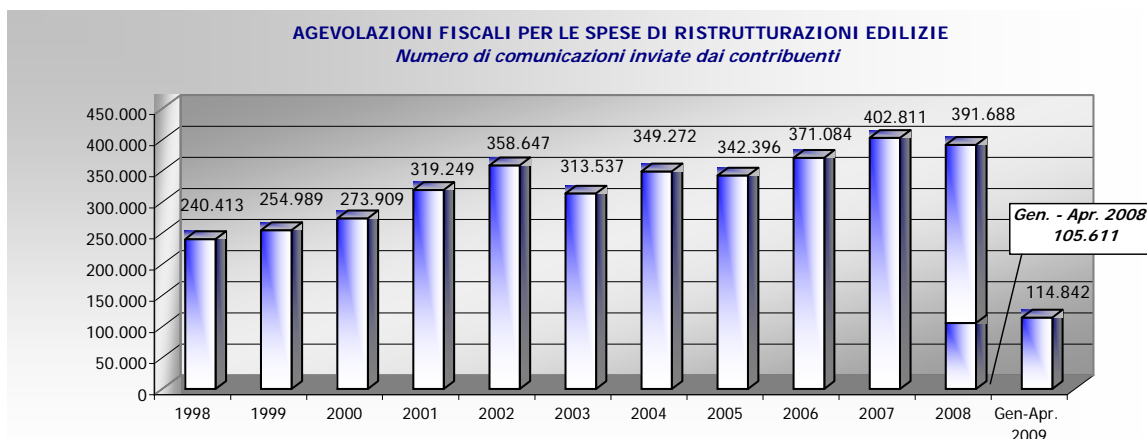
(*) Permessi di costruire relativi al numero di abitazioni residenziali e non residenziali e agli ampliamenti su abitazioni già esistenti.

(*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

BOX - LE AGEVOLAZIONI FISCALI SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

In ripresa le richieste di agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie (36%) nei primi quattro mesi del 2009. Secondo il monitoraggio dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo gennaio – aprile 2009, il numero di comunicazioni presentate dai contribuenti per usufruire della detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio sono state 114.842, con una crescita dell'8,7% rispetto al primo quadrimestre dell'anno precedente.



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Dopo il calo registrato nel 2008 (-2,8% di richieste di detrazione in meno rispetto al 2007), nei primi mesi dell'anno in corso, l'andamento delle domande di agevolazione fiscale ha ripreso vigore, aumentando del 4,6% a febbraio, del 24,6% a marzo e del 5,4% ad aprile nel confronto con i rispettivi mesi dello scorso anno.

DETRAZIONI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comunicazioni inviate dai contribuenti

Mesi	Numero		Var. % rispetto allo stesso periodo dell' anno precedente						
	2008	2009	2004	2005	2006	2007	2008	Gen. - Apr. 2009	
Gennaio	18.152	17.175	-13,9	18,2	-15,5	37,5	-4,6	-5,4	
Febbraio	23.108	24.167	20,2	-11,3	4,5	28,2	-7,9	4,6	
Marzo	29.605	36.895	7,3	-16,1	11,2	31,4	-13,2	24,6	
Aprile	34.746	36.605	28,0	-9,0	-14,1	56,6	-12,4	5,4	
Maggio	39.649		31,8	-15,8	9,6	17,4	-11,0		
Giugno	37.982		19,3	-15,6	9,1	24,2	-14,1		
Luglio	37.832		13,1	-11,1	13,7	6,1	-0,7		
Agosto	20.679		9,8	7,9	1,7	-7,3	3,6		
Settembre	36.261		-13,3	5,0	11,9	-14,4	20,8		
Ottobre	42.192		13,9	10,0	30,7	-11,1	1,3		
Novembre	32.744		16,9	7,9	19,5	-11,0	-3,3		
Dicembre	38.738		-0,9	30,1	0,0	-8,2	18,9		
Totale	391.688		11,4	-2,0	8,4	8,5	-2,8		
Gennaio - Aprile	105.611	114.842	12,1	-7,6	-3,7	39,2	-10,4	8,7	

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

DETRAZIONI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comunicazioni inviate dai contribuenti

Regione	2008	Gen. - Apr. 2009	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
			2006	2007	2008	Gen. - Apr. 2009
Piemonte	34.507	9.923	4,7	6,8	0,6	6,7
Valle D'Aosta	1.200	387	3,4	-1,3	-9,1	20,6
Lombardia	88.215	27.637	7,6	12,2	-3,8	11,4
Trentino Alto Adige	13.758	3.637	15,9	-3,7	-3,5	-5,1
Veneto	48.563	13.345	16,8	-0,7	-5,4	16,0
Friuli Venezia Giulia	16.108	4.178	8,4	-8,6	-6,6	17,6
Liguria	18.095	5.700	2,4	15,9	-2,8	7,2
Emilia - Romagna	62.527	18.426	11,4	18,0	-3,7	4,2
Toscana	24.360	7.150	9,5	7,2	-0,8	4,7
Umbria	5.927	1.500	7,5	-1,0	-1,1	1,1
Marche	11.896	3.268	12,7	9,0	7,9	7,0
Lazio	22.343	6.833	2,8	6,2	-5,4	9,3
Abruzzo	6.179	1.621	1,6	6,8	0,9	11,5
Molise	864	213	-8,1	11,8	-10,6	1,4
Campania	7.739	2.274	4,4	9,5	9,3	7,2
Puglia	11.465	3.491	-1,3	22,7	8,6	14,2
Basilicata	1.150	302	-4,2	10,9	3,3	9,8
Calabria	2.639	716	-11,0	21,6	-3,2	-4,3
Sicilia	8.875	2.707	-6,2	20,9	-1,1	7,0
Sardegna	5.278	1.534	19,8	8,9	-16,5	17,8
Totale Italia	391.688	114.842	8,4	8,5	-2,8	8,7
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>282.973</i>	<i>83.233</i>	<i>9,8</i>	<i>8,1</i>	<i>-3,7</i>	<i>9,1</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>64.526</i>	<i>18.751</i>	<i>7,2</i>	<i>6,3</i>	<i>-1,0</i>	<i>6,5</i>
<i>Italia Meridionale ed Insulare</i>	<i>44.189</i>	<i>12.858</i>	<i>0,8</i>	<i>15,0</i>	<i>0,8</i>	<i>9,9</i>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

La dinamica favorevole delle richieste nei primi quattro mesi del 2009 è generalizzata a tutto il territorio italiano: **gli incrementi più elevati si registrano nel Meridione e nella parte settentrionale della penisola**, dove il numero di domande presentate è **cresciuto**, rispettivamente, **del 9,9% e del 9,1%** rispetto allo stesso periodo del 2008. **Meno marcato l'aumento delle richieste nelle regioni centrali (+6,5%)**

Nel Sud del Paese, la crescita delle domande di detrazione nel primo quadrimestre 2009 conferma una tendenza positiva già in atto dal 2006 (+0,8% nel 2006; +15,0% nel 2007; +0,8% nel 2008). Nel Nord e nel Centro, invece, consente di recuperare le flessioni registrate nel 2008 (rispettivamente -3,7% e -1,0% nel confronto con l'anno precedente).

La crescita delle richieste di agevolazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie, che ha caratterizzato il periodo gennaio – aprile 2009, potrebbe essere collegata al decreto legge n.5 del 10 febbraio 2009 che riconosce **a coloro che usufruiscono dell'agevolazione sulle ristrutturazioni edilizie una detrazione fiscale aggiuntiva del 20% per l'acquisto di mobili, elettrodomestici ad alta efficienza energetica, apparecchi televisivi e computer**. Il nuovo beneficio fiscale, limitato agli "interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati su singole unità immobiliari residenziali iniziati a partire dal 1 luglio 2008", prevede che le spese su cui si applica la detrazione del 20% siano effettuate tra il 7 febbraio 2009 e il 31 dicembre 2009 e non superino un ammontare massimo complessivo di 10.000 euro.

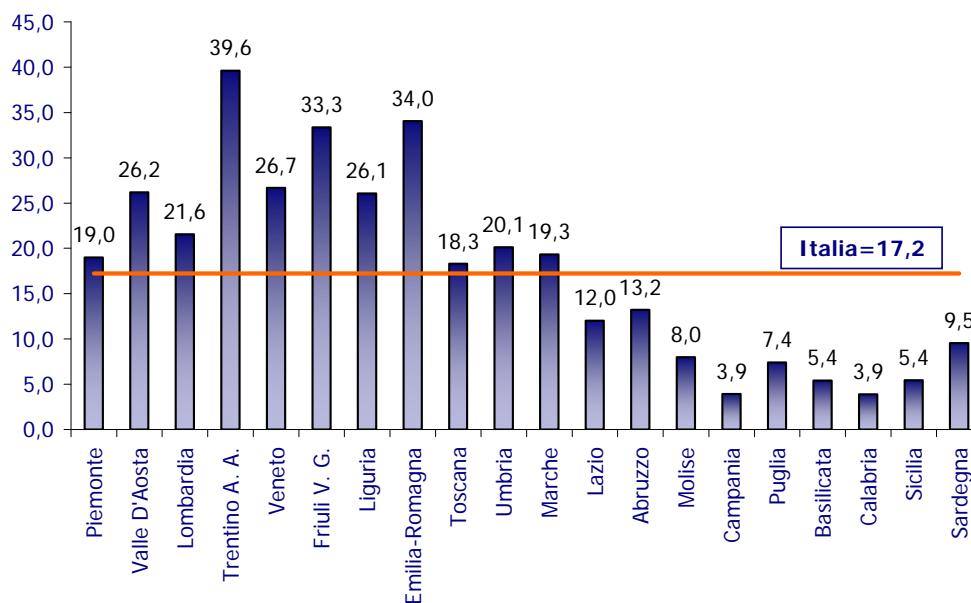
Per esprimere il grado di recepimento dello strumento agevolativo è stato elaborato un indicatore che mette in relazione le richieste di agevolazione fiscale con lo stock di abitazioni occupate. Rapportando il numero complessivo di richieste di agevolazione (3.732.837 dal 1998 a aprile 2009) al numero di abitazioni occupate esistenti in Italia (Censimento Istat 2001), risultano in media interventi di manutenzione e ristrutturazione su **17,2 unità abitative su 100**.

Lungo il territorio, tuttavia, il valore assunto dall'indicatore muta notevolmente: **il grado di utilizzo dell'agevolazione fiscale risulta particolarmente intenso al Nord**, dove il rapporto tra il numero delle richieste e le abitazioni occupate **raggiunge il 25,5%**. In alcune regioni del Nord Est, in particolare, si raggiungono valori molto elevati, come nel caso del Trentino Alto Adige (39,6%), dell'Emilia-Romagna (34,0%) e del Friuli (33,3%).

L'area centrale della penisola mostra un valore dell'indicatore leggermente inferiore alla media nazionale e pari al 15,6%.

Ma è **nella parte meridionale del Paese** che l'utilizzo dell'agevolazione fiscale del 36% diminuisce drasticamente, testimoniando quanto ancora sia rilevante il divario che separa le regioni meridionali dall'area centro-nord della penisola. Nel caso del **Mezzogiorno**, infatti, il rapporto tra le richieste di detrazione fiscale e il relativo stock di abitazioni occupate è del 6,2%, pari a circa un terzo di quello che caratterizza in media il resto del Paese. In Campania e Calabria il grado di utilizzo è ancora minore: in queste regioni, infatti, solo 3,9 unità abitative su 100 sono state oggetto di interventi di recupero edilizio.

GRADO DI UTILIZZO DELLO STRUMENTO AGEVOLATIVO PER REGIONE -
N.ro di comunicazioni di ristrutturazione/abitazioni occupate - %

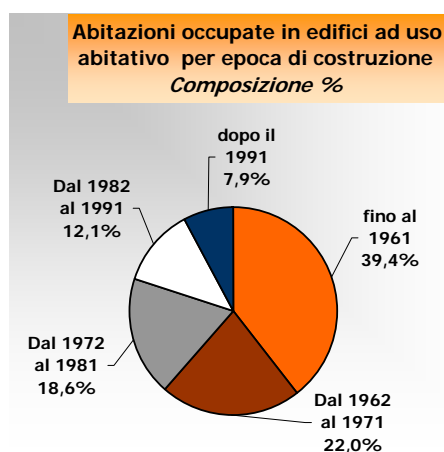


Elaborazione Ance su dati Istat e Agenzia delle Entrate

Il contributo che l'agevolazione fiscale del 36% può tuttora fornire rimane notevole non solo in termini di miglioramento qualitativo delle abitazioni esistenti ma anche nel consentire l'avvio di processi di riqualificazione delle città e messa in sicurezza degli edifici.

Il mercato potenziale dell'agevolazione risulta, infatti, di dimensioni molto ampie, come confermano i dati sulla vetustà del patrimonio abitativo.

Secondo l'ultimo censimento Istat (2001), le **abitazioni occupate in Italia sono 21.635.345**, delle quali **il 39,4% è stato costruito oltre 50 anni fa** (essendo stato edificato prima del 1961). Nel corso del decennio successivo (1961 – 1971) sono state costruite circa 4.800.000 abitazioni, pari al **22% del totale**.



Elaborazioni Ance su dati Istat - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001

ABITAZIONI OCCUPATE IN EDIFICI A USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE CHE NON HANNO SUBITO INTERVENTI^(*)

EPOCA DI COSTRUZIONE	Numero di abitazioni occupate con nessun intervento	% di abitazioni occupate con nessun intervento sul totale abitazioni occupate
Prima del 1919	1.430.933	51,1
Dal 1919 al 1945	1.068.129	51,3
Dal 1946 al 1961	1.742.439	47,8
Dal 1962 al 1971	2.210.454	46,4
Dal 1972 al 1981	1.987.733	49,5
Dal 1982 al 1991	1.610.164	61,3
Dopo il 1991	1.305.220	76,6
Totale	11.355.072	52,5

(*) Interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione nei dieci anni precedenti il censimento 2001

Dalla stessa fonte risulta che ben il **52,5% del totale delle abitazioni occupate in Italia, ovvero circa 11.400.000 abitazioni, non ha subito interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione**. Si tratta certamente di una cifra orientativa, poiché dal 2001 ad oggi alcune di queste abitazioni sono state sicuramente sottoposte ad interventi di ristrutturazione, ma può essere indicativa della dimensione ancora rilevante del mercato potenziale dell'agevolazione fiscale.

A ciò si aggiunga anche **l'importante ruolo che lo strumento agevolativo svolge sul fronte della riduzione del lavoro sommerso**: il prevedere un beneficio fiscale sugli interventi di ristrutturazione edilizia **riduce, infatti, il "vantaggio" economico derivante dall'evasione fiscale e contributiva**.

L'introduzione di una detrazione fiscale aggiuntiva del 20% (prevista dal legislatore nel decreto legge n.5 del 10 febbraio 2009 per l'acquisto di mobili, elettrodomestici ad alta efficienza energetica, apparecchi televisivi e computer), **collegata a quella prevista per i lavori di ristrutturazione**, oltre ad offrire un maggior beneficio fiscale ai contribuenti, potrebbe rappresentare **uno stimolo per gli investimenti ma anche limitare il ricorso al lavoro irregolare**.

La combinazione delle due agevolazioni, infatti, aumenterebbe i vantaggi derivanti dall'"emersione" dei lavori di intervento posti in essere.

Prevedere agevolazioni fiscali collegate al 36% può costituire, quindi, un'importante opportunità per lo sviluppo degli interventi di ristrutturazione e per contrastare il lavoro nero.

Da valutare positivamente la proroga, fino al 2012, dell'agevolazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie (36%), prevista nella bozza del disegno di legge Finanziaria 2010.

La disposizione posticipa di un anno la scadenza del provvedimento fiscale previsto nella finanziaria precedente e riconferma l'Iva al 10% (anziché al 20%) per i lavori di manutenzione, nonché il limite massimo di 48.000 euro ad abitazione.

L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Nonostante alcuni organismi internazionali annuncino segnali di ripresa (seppur contenuta) dell'attività economica internazionale, gli effetti della crisi sul mercato del lavoro italiano risultano ancora piuttosto evidenti.

L'OCSE, nell' "Employment Outlook 2009" diffuso il 12 ottobre scorso, a proposito dell'Italia, segnala un possibile peggioramento delle condizioni del mercato del lavoro per il prossimo futuro, con un aumento rilevante della disoccupazione se la ripresa non si dimostra abbastanza vigorosa. In particolare, l'organismo internazionale sottolinea come molti governi dell'area OCSE hanno risposto alla crisi "con vigorose misure macroeconomiche, inclusi imponenti pacchetti di stimolo fiscale ... per ammortizzare gli effetti negativi della crisi sui lavoratori e famiglie a basso reddito.

Nei paesi nordici – si legge nel documento – dotati di ampi stabilizzatori automatici, la spesa legata alle politiche del lavoro (come i sussidi di disoccupazione) è cresciuta in maniera rilevante all'aumentare della perdita dei posti di lavoro. In altri contesti, quali USA e Regno Unito, i governi hanno cercato di incrementare le risorse a sostegno del mercato del lavoro. In Italia, invece, l'intervento del governo è stato piuttosto moderato, coinvolgendo essenzialmente il solo strumento della Cassa Integrazione Guadagni." Si teme, dunque che, in assenza di altri interventi più robusti, l'aumento della disoccupazione in Italia diventi persistente e che si verifichi un incremento significativo della povertà.

Effettivamente, nel corso del 2009, i segnali provenienti dal mercato del lavoro italiano stanno divenendo sempre più critici, coinvolgendo tutti i settori di attività economica.

*In particolare, gli indicatori relativi all'andamento occupazionale **nel settore delle costruzioni** mostrano segno negativo ed un peggioramento della situazione nel secondo trimestre dell'anno:*

- *i dati di contabilità nazionale segnalano, nel primo semestre 2009, **un calo delle unità di lavoro nel settore dell' 1,3%** nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente; **in diminuzione anche il numero delle ore lavorate (-3,9% rispetto ai primi sei mesi del 2008);***
- ***gli occupati nelle costruzioni**, rilevati dall'indagine sulle forze di lavoro, risultano pari a 1.938.000 nella prima metà dell'anno in corso e **registrano una riduzione dello 0,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente ;***
- *la contrazione dei livelli occupazionali nel settore ha interessato solo la componente alle dipendenze (-3,0% per le unità di lavoro e -1,2% come numero di occupati), mentre aumenti caratterizzano gli indipendenti (rispettivamente, +1,5% e +1,4% nel confronto con il primo semestre 2008);*

- *con riferimento al primo semestre 2009, si evidenzia un **peggioramento delle dinamiche occupazionali tra il primo e il secondo trimestre dell'anno**: nei primi tre mesi del 2009, sia il volume di lavoro che il numero di occupati nelle costruzioni rilevano ancora un andamento moderatamente positivo, pari, rispettivamente, a +0,6% per le unità di lavoro e +1,7% per il numero di addetti nel settore, nel confronto con lo stesso periodo del 2008. Flessioni marcate caratterizzano, invece, il trimestre successivo, periodo nel quale le unità di lavoro nelle costruzioni diminuiscono del 3,2% nel confronto con il secondo trimestre dell'anno precedente e il numero degli occupati cala del 2,1%. Inizialmente le imprese operanti nel settore, per fronteggiare la crisi iniziata nel quarto trimestre 2008, hanno adottato misure, quali riorganizzazioni dei turni e degli orari di lavoro o il ricorso alla cassa integrazione, che cercassero quanto più di evitare i licenziamenti veri e propri. Ciò ha probabilmente consentito di spostare gli effetti negativi della crisi sul mercato del lavoro al secondo trimestre 2009 e ai mesi successivi;*
- *a livello territoriale, l'occupazione nel settore mostra tendenze diverse: il numero di occupati diminuisce nel Nord – Est (-5,2%) e nel Sud del Paese (-5,9%), mentre si registrano incrementi nel Nord – Ovest e nel Centro (rispettivamente, +5,6% e +6,4% nel confronto con la prima metà del 2008);*
- *le indicazioni contenute nell'indagine Excelsior segnalano, per il 2009, un ridimensionamento generalizzato delle previsioni occupazionali espresse dagli imprenditori italiani operanti nell'industria e nel terziario. In particolare, nelle costruzioni, per la prima volta dopo anni, **il saldo occupazionale relativo al 2009** (tasso di entrata meno tasso di uscita³), è **negativo**, registrando **un calo del 2,7%, valore superiore a quello che caratterizza l'intera economia (-1,9%)**.*

Le unità di lavoro

L'andamento negativo dell'occupazione nel primo semestre 2009 si riscontra in tutti i settori di attività economica. Il calo più elevato, secondo quanto segnalano **i dati di contabilità nazionale**, si registra nell'industria in senso stretto, dove il volume di lavoro (espresso in unità di lavoro a tempo pieno⁴) è diminuito del 6,0% rispetto alla prima metà del 2008. Più contenuta, nello stesso periodo, la riduzione rilevata nel settore dei servizi e in agricoltura, nei

³ Il tasso di entrata/uscita corrisponde al rapporto tra i movimenti occupazionali previsti dalle imprese in entrata/uscita e la consistenza di dipendenti al 31 dicembre dell'anno precedente.

⁴ L'unità di lavoro rappresenta la quantità di lavoro equivalente prestata nell'anno da un occupato a tempo pieno, oppure la quantità di lavoro equivalente prestata da lavoratori a tempo parziale o da lavoratori che svolgono un doppio lavoro, al netto della cassa integrazione. Si riferisce convenzionalmente a una quantità di lavoro standard a tempo pieno definita dai contratti nazionali. Non è tesa, dunque a rilevare, così come l'indagine sulle forze di lavoro, il numero di persone fisiche che partecipano al processo produttivo ma alla determinazione della quantità di lavoro impiegata nel processo di creazione del reddito.

quali le unità di lavoro diminuiscono, rispettivamente, dell' 1,2% e dello 0,2%. L'intero sistema economico, mostra, nei primi sei mesi del 2009, una contrazione del volume di lavoro pari al 2,2% rispetto all'analogo periodo del 2008.

UNITA' DI LAVORO PER RAMI DI ATTIVITA' ECONOMICA

Attività economica	Migliaia di unità (I Sem. 2009)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
		2007/2006	2008/2007	I trim.2009/ I trim.2008	II trim.2009/ II trim.2008	I sem.2009/ I sem.2008
Agricoltura, silvicoltura e pesca	1.268	-3,1	-2,1	-1,4	1,0	-0,2
Industria in senso stretto	4.688	0,8	-1,7	-3,7	-8,4	-6,0
Costruzioni	1.929	3,1	-0,5	0,6	-3,2	-1,3
Totale servizi	16.632	1,1	0,6	-1,3	-1,1	-1,2
Totale	24.516	1,0	-0,1	-1,7	-2,6	-2,2

Elaborazione Ance su dati Istat

Il settore delle costruzioni, nel primo semestre 2009, registra una diminuzione delle unità di lavoro dell' 1,3% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di una lieve crescita (+0,6%) registrata nei primi tre mesi dell'anno, cui segue un marcato peggioramento nel trimestre successivo (-3,2% rispetto al secondo trimestre 2008).

UNITA' DI LAVORO NELLE COSTRUZIONI

Var. % rispetto all'anno precedente

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale
1999	2,3	2,6	2,4
2000	4,5	1,6	3,3
2001	7,2	4,8	6,2
2002	4,7	-1,7	2,1
2003	3,2	2,0	2,7
2004	0,9	2,8	1,6
2005	5,5	2,0	4,1
2006	2,7	-1,3	1,2
2007	3,3	2,9	3,2
2008	-0,4	-0,8	-0,6
<i>I Trim. 2008</i>	<i>-0,3</i>	<i>-2,6</i>	<i>-1,2</i>
<i>II Trim. 2008</i>	<i>-2,5</i>	<i>-0,7</i>	<i>-1,8</i>
<i>III Trim. 2008</i>	<i>0,2</i>	<i>0,1</i>	<i>0,2</i>
<i>IV Trim. 2008</i>	<i>1,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,7</i>
<i>I Trim. 2009</i>	<i>-0,2</i>	<i>1,9</i>	<i>0,6</i>
<i>II Trim. 2009</i>	<i>-5,7</i>	<i>1,0</i>	<i>-3,2</i>
<i>I sem.2009</i>	<i>-3,0</i>	<i>1,5</i>	<i>-1,3</i>

Elaborazione Ance su dati Istat

L'andamento negativo dell'occupazione nelle costruzioni durante la prima metà del 2009 è **interamente attribuibile alle unità di lavoro dipendenti** che, nel periodo considerato, **diminuiscono del 3,0%** rispetto ai primi sei

mesi del 2008. Di contro, nello stesso periodo, le unità di lavoro indipendenti registrano un aumento tendenziale dell' 1,5%.

In riduzione anche il numero totale delle **ore lavorate nel settore che**, nella prima metà del 2009, registrano **un calo del 3,9%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (per l'intero sistema economico la diminuzione è stata del 3,2%).

L'indagine Istat sulle forze di lavoro

IL PESO DEGLI OCCUPATI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Valori %

Regione	I sem.2009	
	Rispetto all'industria	Rispetto all'economia
Piemonte	24,3	8,2
Valle D'Aosta	52,9	12,8
Lombardia	22,7	8,1
Trentino Alto Adige	34,1	8,5
Veneto	20,3	7,8
Friuli Venezia Giulia	20,9	7,0
Liguria	36,2	7,6
Emilia-Romagna	19,6	6,6
Toscana	29,0	8,6
Umbria	30,7	9,7
Marche	18,7	7,6
Lazio	44,1	8,2
Abruzzo	29,3	9,1
Molise	40,4	10,9
Campania	39,4	9,3
Puglia	38,4	9,6
Basilicata	41,1	10,6
Calabria	56,5	11,0
Sicilia	51,0	9,0
Sardegna	48,1	10,3
Totale Italia	28,6	8,4
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>22,8</i>	<i>7,8</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>32,0</i>	<i>8,3</i>
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	<i>42,5</i>	<i>9,6</i>

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

Nel primo semestre 2009, **gli occupati nelle costruzioni in Italia risultano essere 1.938.000** e rappresentano il **28,6%** del numero totale dei lavoratori dell' intera industria e l' **8,4%** della forza lavoro complessivamente impiegata nell'insieme dei settori di attività economica.

Il peso dell'industria delle costruzioni è particolarmente elevato **nell'area meridionale della penisola**, dove, mediamente, **gli occupati nelle costruzioni** costituiscono il **42,5%** del totale delle risorse impiegate nell' industria e il **9,6%** di quelle relative all'intero sistema economico territoriale. Le stesse incidenze sono pari, rispettivamente, **al 32,0% e all'8,3% nell'area Centrale del Paese e al 22,8% e al 7,8% nel Nord.**

Secondo i dati sulle forze di lavoro, nei primi sei mesi del 2009, il numero di occupati nelle costruzioni si è **ridotto dello 0,2%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Tale diminuzione è la **sintesi di andamenti contrapposti all'interno del periodo considerato.**

Nel **primo trimestre 2009** il numero degli occupati nelle costruzioni è **umentato**, crescendo dell'1,7% rispetto allo stesso periodo del 2008.

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
1999	1,8	2,0	1,9
2000	3,7	0,8	2,5
2001	5,5	4,8	5,2
2002	3,8	-0,6	2,0
2003	5,5	1,8	4,0
2004	3,7	7,7	5,2
2005	7,3	-0,1	4,4
2006	0,2	-2,0	-0,6
2007	3,4	2,1	2,9
2008	1,7	-1,0	0,7
I Trim. 2008	1,9	-3,3	-0,1
II Trim. 2008	-0,2	-0,5	-0,4
III Trim. 2008	2,5	0,4	1,8
IV Trim. 2008	2,7	-0,3	1,6
2009			
I Trim. 2009	1,2	2,4	1,7
II Trim. 2009	-3,6	0,5	-2,1
I sem.2009	-1,2	1,4	-0,2

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

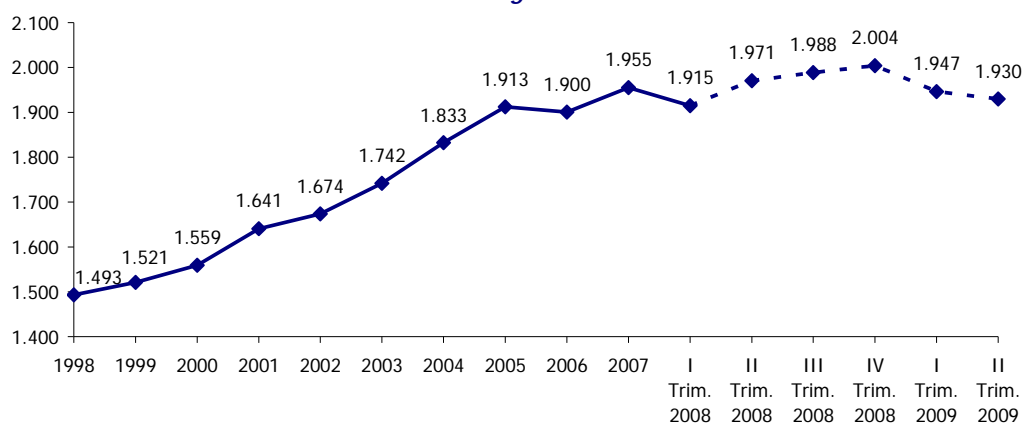
I tre mesi successivi, invece, mostrano una repentina inversione di segno: i lavoratori operanti nel settore subiscono un calo del 2,1% nel confronto con il secondo trimestre 2008, con una riduzione, in termini assoluti, di circa 41.000 occupati.

Rispetto al picco raggiunto nel quarto trimestre 2008, dove il numero di addetti nel settore aveva superato i due milioni di persone, la perdita di occupazione nel secondo trimestre 2009 (1.930.000 addetti), sale a circa 74.000 lavoratori.

Il calo di occupazione rilevato nella prima metà del 2009 ha interessato solo i lavoratori alle dipendenze che registrano una diminuzione dell'1,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+1,2% nel primo trimestre; -3,6% nel secondo trimestre 2009).

Di contro, il numero dei lavoratori indipendenti mostra una crescita dell'1,4% (+2,4% nel primo trimestre 2009 e +0,5% nel secondo) nel confronto con l'analogo periodo del 2008.

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA
Migliaia

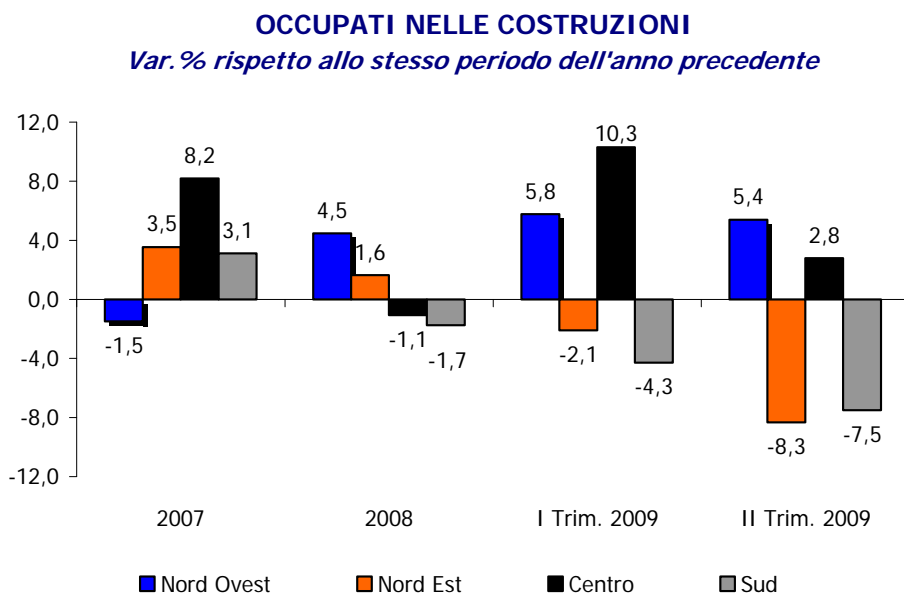


Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione continua sulle forze di lavoro

A livello territoriale, il numero di occupati nelle costruzioni, nel primo semestre 2009, è diminuito nel Nord Est (-5,2%) e nel Sud (-5,9%), mentre si sono registrati incrementi di occupazione nel Nord Ovest (+5,6%) e nel Centro (+6,4%) rispetto ai primi sei mesi del 2008.

Nella parte meridionale della penisola si evidenzia come le riduzioni occupazionali registrate nella prima metà del 2009 confermino un andamento già negativo dell'occupazione rilevato nel corso del 2008 (-1,7% rispetto all'anno precedente).

Nel Nord Ovest, invece, la crescita degli occupati nella prima parte del 2009 (+5,6%) va ad aggiungersi all'aumento rilevante già registrato nell'anno precedente (+4,5% rispetto al 2007), mentre nel Centro (+6,4%) consente di recuperare il calo avvenuto nel 2008, periodo nel quale il numero di occupati era diminuito dell'1,1%.



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

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER REGIONE

Migliaia

Regione	2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009	Var. % rispetto allo stesso periodo dell' anno precedente				
					2007	2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009
Piemonte	142	153	150	152	1,2	1,2	5,3	2,2	3,7
Valle D'Aosta	7	7	8	7	1,8	1,4	-1,0	-6,7	-4,0
Lombardia	342	340	359	349	-2,9	6,5	6,8	8,6	7,7
Trentino Alto Adige	42	42	37	39	2,0	-1,9	-1,0	-12,5	-6,8
Veneto	180	179	153	166	-2,4	2,2	4,0	-8,7	-2,2
Friuli Venezia Giulia	38	34	37	36	19,3	0,0	-23,5	-6,1	-15,4
Liguria	48	47	50	49	-0,3	1,3	1,0	-3,8	-1,6
Emilia-Romagna	151	131	131	131	8,1	2,4	-3,1	-7,3	-5,2
Toscana	134	131	139	135	12,5	-3,1	-2,4	4,1	0,9
Umbria	35	38	33	35	-1,4	8,4	10,2	-2,0	4,2
Marche	44	50	50	50	3,9	-13,5	2,9	7,6	5,2
Lazio	171	182	185	183	8,1	2,6	24,4	1,5	11,7
Abruzzo	48	49	41	45	3,8	1,2	-3,5	3,2	-0,6
Molise	13	12	12	12	-5,5	12,6	4,1	-3,9	-0,1
Campania	156	149	151	150	0,0	-8,8	-1,5	-1,7	-1,6
Puglia	125	116	122	119	0,7	5,7	-2,6	-11,0	-7,1
Basilicata	21	20	21	20	-9,6	-4,2	-4,2	0,9	-1,6
Calabria	61	62	66	64	0,3	-4,6	-3,9	0,0	-1,9
Sicilia	151	144	122	133	11,7	2,7	-7,6	-18,5	-12,9
Sardegna	62	60	64	62	7,2	-7,7	-8,2	-5,9	-7,1
Totale Italia	1.970	1.947	1.930	1.938	2,9	0,7	1,7	-2,1	-0,2
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>950</i>	<i>933</i>	<i>925</i>	<i>929</i>	<i>0,7</i>	<i>3,2</i>	<i>2,4</i>	<i>-0,4</i>	<i>1,0</i>
Nord - Ovest	539	547	567	557	-1,5	4,5	5,8	5,4	5,6
Nord - Est	411	386	358	372	3,5	1,6	-2,1	-8,3	-5,2
<i>Italia Centrale</i>	<i>383</i>	<i>402</i>	<i>407</i>	<i>404</i>	<i>8,2</i>	<i>-1,1</i>	<i>10,3</i>	<i>2,8</i>	<i>6,4</i>
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	<i>637</i>	<i>612</i>	<i>598</i>	<i>605</i>	<i>3,1</i>	<i>-1,7</i>	<i>-4,3</i>	<i>-7,5</i>	<i>-5,9</i>

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

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

OCCUPATI DIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI PER REGIONE

Migliaia

Regione	2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009	Var. % rispetto allo stesso periodo dell' anno precedente				
					2007	2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009
Piemonte	80	81	79	80	3,7	5,5	1,4	-3,2	-0,9
Valle D'Aosta	4	5	5	5	0,6	3,5	2,7	-0,8	0,9
Lombardia	204	203	221	212	-5,8	5,8	12,5	13,6	13,1
Trentino Alto Adige	29	30	25	27	4,8	-0,4	5,6	-11,9	-3,1
Veneto	110	112	85	99	-0,6	6,7	4,2	-10,8	-2,9
Friuli Venezia Giulia	21	15	22	18	4,5	-5,0	-38,1	-9,8	-23,7
Liguria	26	25	27	26	-4,6	-5,5	-9,3	8,0	-1,0
Emilia - Romagna	79	68	67	67	6,8	5,5	-4,0	-10,3	-7,2
Toscana	71	61	72	66	14,4	-5,4	-13,3	14,5	-0,2
Umbria	20	23	19	21	0,8	2,8	33,7	4,3	18,4
Marche	24	31	32	31	9,4	-22,1	14,6	19,9	17,2
Lazio	117	128	127	127	6,2	6,6	32,1	-4,2	11,1
Abruzzo	31	30	24	27	0,7	12,0	-13,5	-4,3	-9,6
Molise	9	8	8	8	-5,1	14,8	1,3	-8,0	-3,6
Campania	113	97	96	96	6,2	-6,8	-6,9	-10,3	-8,6
Puglia	90	85	84	84	4,8	4,7	3,4	-13,1	-5,5
Basilicata	15	14	16	15	-12,3	-3,1	-9,1	0,7	-4,3
Calabria	44	44	47	46	3,0	-5,7	-2,7	-2,6	-2,6
Sicilia	117	103	87	95	15,9	4,2	-13,0	-25,0	-19,0
Sardegna	44	45	44	45	-0,3	-3,2	-10,5	-2,2	-6,6
Totale Italia	1.250	1.206	1.188	1.197	3,4	1,7	1,2	-3,6	-1,2
<i>Italia Settentrionale</i>	553	538	531	535	-0,7	4,5	3,0	0,4	1,7
Nord - Ovest	314	313	332	323	-3,3	4,7	7,3	8,4	7,9
Nord - Est	239	225	198	212	2,9	4,3	-2,5	-10,7	-6,5
<i>Italia Centrale</i>	233	242	250	246	8,6	-1,3	14,9	4,0	9,1
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	464	425	407	416	5,7	0,1	-7,0	-12,2	-9,6

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

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

BOX – L'OCCUPAZIONE STRANIERA NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Secondo l'indagine Istat sulle forze di lavoro, nel primo semestre 2009, **gli occupati stranieri residenti⁵ in Italia sono 1.835.000, in aumento del 12,4% rispetto alla prima metà del 2008.** Tra il primo e il secondo trimestre dell'anno in corso si è registrato un rallentamento nei tassi di crescita (da +14,6% a +10,5%), che rimangono comunque elevati, soprattutto se confrontati con l'andamento del mercato del lavoro complessivo.

Nella prima metà del 2009, infatti, il numero dei lavoratori operanti nell'intero sistema economico è diminuito dell'1,2% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

OCCUPATI STRANIERI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA

Settori di attività economica	Migliaia		Var. % rispetto allo stesso periodo anno precedente				
	2008	I sem. 2009	2007	2008	I Trim. 2009	II Trim. 2009	I sem. 2009
Agricoltura	59	65	-0,2	12,4	32,0	64,6	46,9
Industria in senso stretto	407	397	9,3	16,4	15,7	1,1	8,0
Costruzioni	286	304	10,5	11,4	13,2	10,5	11,8
Totale industria	693	701	9,8	14,3	14,6	5,1	9,6
Totale servizi	1.000	1.069	13,4	18,4	13,6	11,9	12,7
Totale occupati	1.751	1.835	11,4	16,5	14,6	10,5	12,4

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

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

Larga parte degli stranieri occupati opera nel settore dei servizi (il 58,2% del totale), mentre l'industria in senso stretto e **le costruzioni assorbono**, rispettivamente, il 21,7% e il **16,5% della forza lavoro straniera.** Il 3,6% degli addetti stranieri risulta impiegato in agricoltura.

Nel corso dei primi sei mesi del 2009 tutti i settori economici registrano un incremento della manodopera straniera: in agricoltura, il numero di lavoratori stranieri cresce del 46,9% (i valori di confronto, relativi al primo semestre 2008, risultano particolarmente bassi), mentre nel settore dei servizi e nell'industria in senso stretto gli aumenti sono stati pari, rispettivamente, al 12,7% e all' 8,0% nel confronto con la prima metà del 2008.

⁵ La popolazione straniera residente in Italia è cresciuta a tassi elevati nel corso degli anni: secondo i dati Istat, risultava pari a 1.990.159 unità alla fine del 2003. L'anno successivo la stessa cifra sale 2.402.157 unità, con un aumento tendenziale del 20,7%. Dagli ultimi dati disponibili, relativi a dicembre 2008, la popolazione straniera residente in Italia risulta pari a 3.891.295 e registra un aumento del 13,7% nel confronto con il 2007.

OCCUPATI STRANIERI NELLE COSTRUZIONI

Migliaia

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale
2005	147	37	184
2006	186	47	232
2007	195	62	257
2008	209	77	286
I trim.2009	212	75	288
II trim.2009	223	97	320
I sem.2009	218	86	304
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>			
2006	26,3	26,6	26,4
2007	4,9	32,9	10,5
2008	7,4	24,3	11,4
I trim.2009	19,9	-2,1	13,2
II trim.2009	8,0	17,0	10,5
I sem.2009	13,5	7,8	11,8

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

Il settore delle costruzioni, nel primo semestre 2009, ha dato lavoro a circa 304.000 lavoratori stranieri, con una crescita dell' 11,8% (ovvero 32.000 addetti) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Gli addetti stranieri alle dipendenze nel settore, la cui incidenza sul totale è del 71,6%, hanno registrato l'aumento più elevato, pari al 13,5% nel confronto con la prima metà del 2008. Meno marcato l' incremento dei lavoratori indipendenti (+7,8%).

*Negli ultimi anni⁶ è stata proprio la componente straniera a sostenere positivamente l' occupazione del settore: **il numero dei lavoratori stranieri è progressivamente aumentato a fronte di una riduzione degli occupati italiani nel settore.***

OCCUPATI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - Migliaia

Anni	Italiani	Stranieri residenti	Totale occupati
2005	1.729	184	1.913
2006	1.668	232	1.900
2007	1.698	257	1.955
2008	1.683	286	1.970
I Trim. 2009	1.659	288	1.947
II Trim. 2009	1.610	320	1.930
I sem.2009	1.634	304	1.938

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

*Dal primo semestre 2005 alla prima metà del 2009, **il numero di stranieri residenti occupati nel settore ha registrato una crescita complessiva del 66,8%; di contro, nello stesso periodo, i lavoratori italiani sono diminuiti del 6,1%**, evidenziando riduzioni continue, ad eccezione dell'anno 2007.*

⁶ I dati sugli stranieri residenti occupati sono disponibili solo a partire dall'anno 2005.

**OCCUPATI NEL SETTORE DELLE
COSTRUZIONI - Var. % rispetto allo stesso
periodo dell'anno precedente**

Anni	<i>Italiani</i>	<i>Stranieri residenti</i>	Totale occupati
<i>I Trim. 2006</i>	-1,9	30,2	1,0
<i>II Trim. 2006</i>	-5,2	22,4	-2,4
<i>III Trim. 2006</i>	-5,7	36,9	-2,0
<i>IV Trim. 2006</i>	-1,2	18,5	0,9
2006	-3,5	26,4	-0,6
<i>I Trim. 2007</i>	-1,2	8,4	-0,1
<i>II Trim. 2007</i>	2,9	14,0	4,3
<i>III Trim. 2007</i>	4,7	11,0	5,5
<i>IV Trim. 2007</i>	1,1	8,5	2,0
2007	1,8	10,5	2,9
<i>I Trim. 2008</i>	-1,1	7,0	-0,1
<i>II Trim. 2008</i>	-1,3	5,8	-0,4
<i>III Trim. 2008</i>	-0,9	19,4	1,8
<i>IV Trim. 2008</i>	-0,2	13,7	1,6
2008	-0,9	11,4	0,7
<i>I Trim. 2009</i>	-0,1	13,2	1,7
<i>II Trim. 2009</i>	-4,3	10,5	-2,1
I sem.2009	-2,2	11,8	-0,2

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

*Il contributo degli stranieri al mercato del lavoro delle costruzioni è divenuto, perciò, sempre più rilevante nel tempo: nel **2005 gli occupati stranieri nel settore rappresentavano il 9,6%**; negli anni successivi l'incidenza è aumentata progressivamente, fino a raggiungere **il 15,7%** nel primo semestre 2009.*

*Nelle costruzioni, inoltre, la presenza degli stranieri nel mercato del lavoro è più elevata rispetto a tutti gli altri settori di attività economica: la quota di stranieri sul totale occupati, nel primo semestre 2009, è pari **al 6,9% nei servizi, al 7,7% in agricoltura e all' 8,2% nell'industria in senso stretto**. Nell'intero sistema economico l'incidenza degli stranieri sul totale occupati è dell'8,0%,*

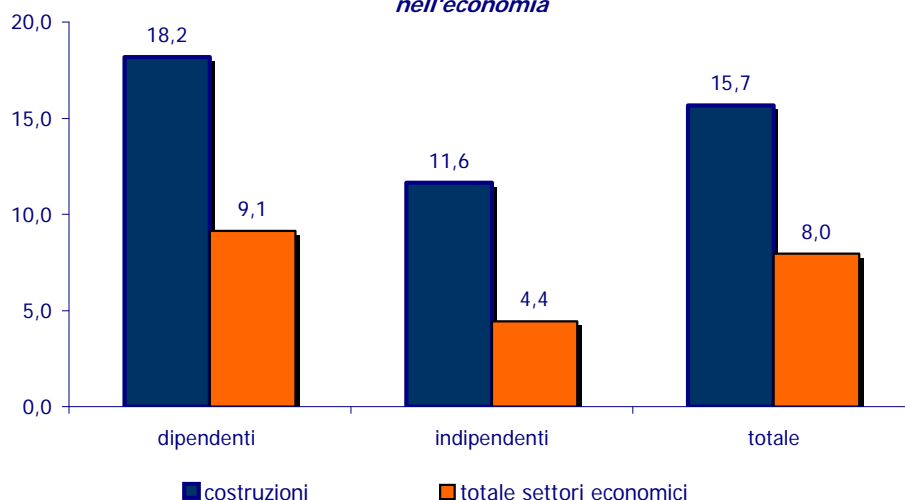
**% DI OCCUPATI STRANIERI SUL TOTALE OCCUPATI PER
SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA - I sem.2009**

Settori di attività economica	Occupati stranieri	Occupati totali	% occupati stranieri sul totale occupati
	<i>migliaia</i>		
Agricoltura	65	849	7,7
<i>Industria in senso stretto</i>	397	4.835	8,2
<i>Costruzioni</i>	304	1.938	15,7
Totale industria	701	6.773	10,4
Totale servizi	1.069	15.463	6,9
Totale occupati	1.835	23.084	8,0

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

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

OCCUPATI STRANIERI IN ITALIA - I sem.2009
% occupati stranieri sul totale occupati nelle costruzioni e nell'economia



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

La crescita dell'occupazione straniera nelle costruzioni durante il primo semestre 2009 è generalizzata a tutto il territorio italiano. Al Centro e nel Sud del Paese si registrano gli incrementi più elevati, con un aumento dei lavoratori stranieri pari, rispettivamente, al 18,3% e al 26,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'area settentrionale, in cui lavora circa il 60% del totale occupati stranieri complessivamente operanti nel settore, mostra una crescita meno marcata e pari al 6,9%.

OCCUPATI STRANIERI NELLE COSTRUZIONI PER AREA GEOGRAFICA

Migliaia

Area geografica	2007	2008	I sem. 2009	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
				2007	2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009
Nord	153	177	182	6,5	15,5	5,6	8,0	6,9
Centro	84	86	94	21,4	2,7	23,7	14,2	18,3
Sud	20	23	27	1,3	17,0	35,0	16,8	26,7
Italia	257	286	304	10,5	11,4	13,2	10,5	11,8

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

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

Il peso della manodopera straniera sul totale degli occupati in costruzioni si differenzia notevolmente lungo la penisola: il rapporto tra il numero degli occupati stranieri e il totale addetti nelle costruzioni è più elevato nelle regioni centrali, dove, mediamente, un lavoratore su quattro nel settore è straniero (23,3%). Nel Nord l'incidenza è leggermente inferiore e pari al 19,6%, mentre si riduce al 4,5% nel Meridione.

BOX – L'INDAGINE EXCELSIOR⁷ SUI FABBISOGNI OCCUPAZIONALI

I dati del Sistema Informativo Excelsior segnalano un ridimensionamento generalizzato delle previsioni sull'occupazione espresse dagli imprenditori italiani operanti nell'industria e nel terziario. Per la prima volta da anni, infatti, nel 2009 il saldo occupazionale⁸ è negativo e pari all' 1,9%, con una perdita di 212.790 posti di lavoro.

MOVIMENTI OCCUPAZIONALI PREVISTI DALLE IMPRESE NEL 2008 E 2009 PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA IN ITALIA

	2008			2009		
	Entrate	Uscite	Saldo	Entrate	Uscite	Saldo
Industria in senso stretto	250.480	236.290	14.190	135.390	237.810	-102.420
Costruzioni	130.910	114.780	16.130	89.050	119.440	-30.390
Servizi	698.090	618.400	79.690	557.150	637.140	-79.990
Totale	1.079.480	969.470	110.010	781.600	994.390	-212.790

Fonte: Rapporto Excelsior 2009

TASSI DI VARIAZIONE DEGLI OCCUPATI PREVISTI DALLE IMPRESE PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA IN ITALIA

	2008	2009
	Saldo %	Saldo %
Industria in senso stretto	0,3	-2,6
Costruzioni	1,5	-2,7
Servizi	1,3	-1,3
Totale	1,0	-1,9

Fonte: Rapporto Excelsior 2009

*Nelle costruzioni, in particolare, la flessione risulta più elevata, con un saldo per il 2009 in **diminuzione del 2,7% (-30.390 unità)**, determinato da un flusso di nuove assunzioni pari a 89.050 ed un flusso di uscite più consistente di 119.440.*

In riduzione anche i saldi occupazionali nell'industria in senso stretto (-2,6%) e, seppur in maniera più contenuta, nei servizi (-1,3%).

Le previsioni negative sull'occupazione espresse dagli imprenditori edili per il 2009 coinvolgono, con intensità diverse, sia le imprese di dimensioni ridotte che le più grandi (si passa da un saldo occupazionale di -5,6% nelle imprese con un numero di lavoratori compresi tra i 250 e i 499 al calo meno marcato di quelle con 10-49 occupati, pari a -1,7%) e caratterizzano tutto il territorio nazionale.

⁷ realizzata da Unioncamere in collaborazione con il Ministero del lavoro, si basa su un campione di 100mila aziende con almeno un addetto dipendente.

⁸ il saldo occupazionale è determinato, in termini assoluti, dalla differenza tra il flusso in entrata di personale dipendente e quello delle uscite. Il saldo in termini relativi (%) si ottiene rapportando i saldi occupazionali alla consistenza dei dipendenti al 31 dicembre dell'anno precedente.

**SALDO OCCUPAZIONALE E TASSO DI VARIAZIONE PREVISTO
DALLE IMPRESE PER IL 2009 PER CLASSE DIMENSIONALE**

Dimensione di impresa	Costruzioni		Totale	
	Saldo (numero)	Saldo %	Saldo (numero)	Saldo %
1-9 dip.	-18.670	-3,2	-73.100	-2,2
10-49 dip.	-5.930	-1,7	-52.320	-1,9
50-249 dip.	-3.950	-3,3	-41.320	-1,9
250-499 dip.	-860	-5,6	-15.010	-2,2
500 dip. e oltre	-980	-2,5	-31.040	-1,2
Totale	-30.390	-2,7	-212.790	-1,9

Fonte: Rapporto Excelsior 2009

Particolarmente intensa si stima la caduta dei fabbisogni occupazionali per il 2009 in alcune regioni del Sud (i saldi occupazionali si sono ridotti del 4,7% in Calabria e Basilicata e del 4,1% in Sardegna) e dell'area Nord-Ovest (Piemonte e Val d'Aosta -4,0%).

**SALDI PREVISTI DALLE IMPRESE
DI COSTRUZIONI NEL 2009 PER
REGIONE**

Regione	Saldo (numero)	Saldo (%)
Piemonte e Valle d'Aosta	-3.010	-4,0
Lombardia	-4.100	-2,1
Liguria	-530	-1,9
Trentino Alto Adige	-470	-1,6
Veneto	-3.520	-3,6
Friuli Venezia Giulia	-250	-1,1
Emilia-Romagna	-2.270	-2,8
Toscana	-1.930	-2,9
Umbria	-350	-1,6
Marche	-850	-3,1
Lazio	-3.630	-3,2
Abruzzo	-440	-1,6
Molise	50	0,8
Campania	-2.150	-2,4
Puglia	-1.350	-1,8
Basilicata	-610	-4,7
Calabria	-1.510	-4,7
Sicilia	-2.010	-2,7
Sardegna	-1.490	-4,1
Totale Italia	-30.390	-2,7

Fonte: Rapporto Excelsior 2009

Leggermente inferiori, ma sempre più elevate della media nazionale, le riduzioni rilevate in Veneto (-3,6%), Lazio (-3,2%) e Marche (-3,1%).

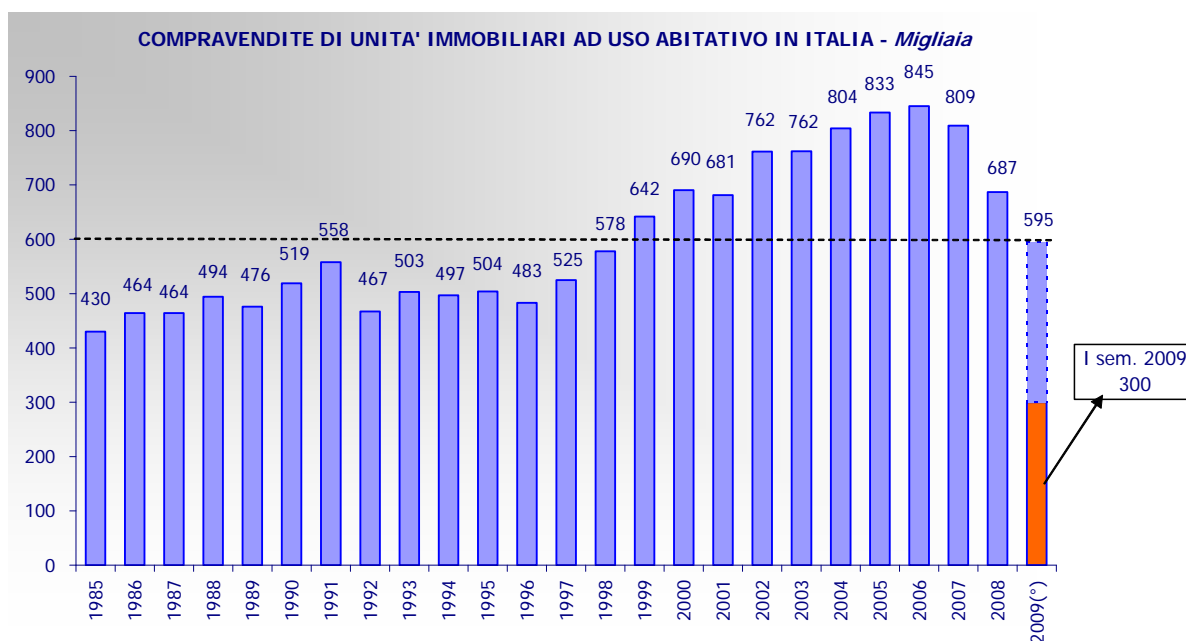
Nelle altre regioni i cali risultano più contenuti, anche se con diversi livelli di intensità. In controtendenza il Molise, che registra un saldo occupazionale per il 2009 in lieve crescita (+0,8%).

IL MERCATO IMMOBILIARE

Le compravendite nel settore residenziale. Le analisi realizzate dai principali centri studi sul settore immobiliare residenziale in Italia confermano, nel primo semestre 2009, la contrazione del mercato iniziata nel 2007, dopo il picco raggiunto nel 2006 con circa 845 mila compravendite abitative.

Il 2009 rappresenta il terzo anno consecutivo di calo di abitazioni compravendute, una dinamica che non si era mai verificata nel corso degli ultimi venticinque anni. Una stima dell'Agenzia del Territorio per il 2009 evidenzia che il livello di compravendite si attesterà intorno alle 595 mila transazioni, facendo registrare un calo del 13,5% rispetto al 2008. La contrazione del mercato sta riportando i livelli di abitazioni compravendute a quelli osservati a fine anni '90.

I dati disponibili dell'Agenzia del Territorio sono riferiti al primo semestre 2009 ed indicano che il numero di compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo, ha registrato una diminuzione del 15,6% rispetto al primo semestre del 2008.



(*) Stima Agenzia del Territorio
Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Dall'analisi dei singoli trimestri, si osserva che nel secondo trimestre del 2009 la domanda residenziale ha mostrato primi segnali di rallentamento della caduta rispetto a quella registrata nel primo trimestre dell'anno. Si rileva, infatti, una diminuzione inferiore di circa cinque punti percentuali rispetto al primo trimestre (-18,7% nel primo trimestre 2009 e -12,9% nel secondo trimestre 2009 rispetto agli analoghi trimestri dell'anno precedente).

Comuni capoluogo e altri comuni della provincia. La riduzione delle compravendite di abitazioni rilevata nel primo semestre 2009 si verifica sia nei capo-

luoghi che nei comuni più piccoli ed è generalizzata a tutte le regioni italiane, sebbene con livelli di intensità diverse. Nei *comuni non capoluogo*, nei quali avviene oltre il 70% degli scambi totali, la diminuzione delle transazioni residenziali risulta più marcata, con un calo del 17% rispetto al primo semestre 2008.

Di minore entità la riduzione registrata nei *comuni capoluogo*, pari al 12,1%.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009
Comuni capoluogo	242.812	235.236	244.635	248.317	245.152	227.538	196.124	40.358	49.689	90.047
Altri comuni delle province	518.710	526.849	559.490	585.033	599.900	581.639	490.463	95.736	114.205	209.941
Totale province	761.522	762.086	804.126	833.350	845.051	809.177	686.587	136.094	163.894	299.988
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>										
Comuni capoluogo	8,1	-3,1	4,0	1,5	-1,3	-7,2	-13,8	-15,7	-8,9	-12,1
Altri comuni delle province	13,6	1,6	6,2	4,6	2,5	-3,0	-15,7	-19,7	-14,6	-17,0
Totale province	11,8	0,1	5,5	3,6	1,4	-4,2	-15,1	-18,5	-12,9	-15,6

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

Nei grandi centri urbani⁹ la frenata, quindi, è più contenuta e ci sono alla fine del secondo trimestre 2009 alcuni segnali positivi che arrivano da città importanti come Milano e Bologna che hanno registrato un aumento nel numero di abitazioni compravendute, pari rispettivamente al 3,9% e al 9,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Bisognerà, tuttavia, aspettare la chiusura dell'anno per capire se si tratta di un temporaneo balzo in avanti oppure di un vero e proprio inizio di inversione di ciclo.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO - Var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente

	2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009
comuni capoluogo				
Roma	-13,6	-11,6	-9,0	-10,2
Milano	-13,1	-20,3	3,9	-7,9
Torino	-19,5	-13,7	-15,5	-14,7
Genova	-15,6	-4,2	-9,6	-7,2
Napoli	-16,5	-12,6	-1,2	-6,4
Palermo	-11,0	-19,6	-6,1	-12,7
Bologna	-12,8	-12,7	9,8	-0,5
Firenze	-0,8	-11,4	-9,1	-10,1

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO - Var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente

	2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009
altri comuni della provincia				
Roma	-20,4	-15,3	-15,4	-15,3
Milano	-12,8	-21,8	-14,1	-17,7
Torino	-13,5	-21,0	-17,9	-19,3
Genova	-14,8	-18,1	-11,8	-14,8
Napoli	-17,2	-13,7	-8,4	-10,9
Palermo	-12,0	-21,8	-21,5	-21,6
Bologna	-17,8	-22,0	-4,3	-12,6
Firenze	-21,7	-11,2	-13,1	-12,2

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

⁹ L'Agenzia inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

Sempre con riferimento alle principali città italiane, nel secondo trimestre 2009, le compravendite residenziali presentano, in alcuni casi, diminuzioni meno elevate rispetto al dato medio nazionale (-8,9% per i comuni capoluogo). A Napoli, ad esempio, nel periodo esaminato, il numero di scambi di abitazioni ha subito una flessione dell'1,2%, mentre a Palermo si è registrato un calo del 6,1% nel confronto con il secondo trimestre 2008.

Area geografica. Il calo delle compravendite risulta generalizzato a tutte le regioni italiane.

La flessione più significativa si osserva nel Nord con una diminuzione del numero di alloggi compravenduti pari al 16,5% rispetto al primo semestre 2008.

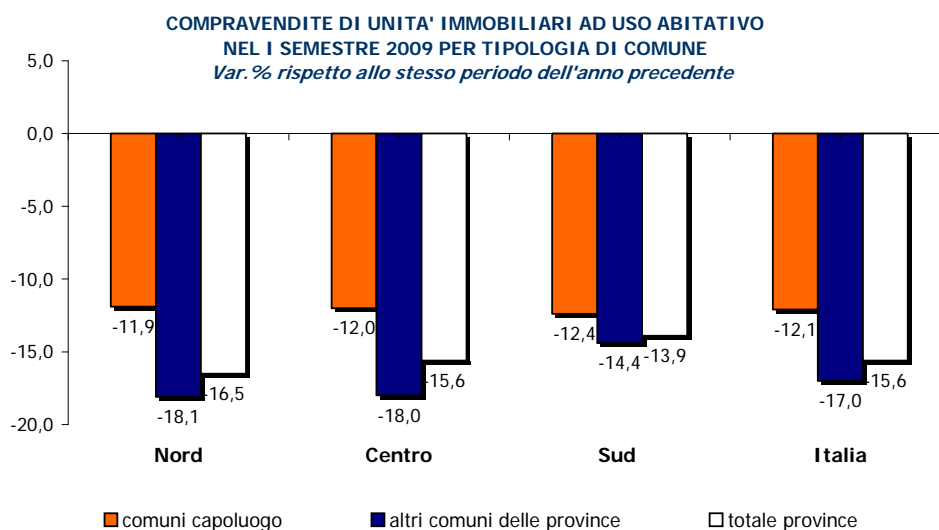
Nel Centro il calo risulta pari al 15,6% e nel Sud la riduzione delle transazioni è del 13,9%.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
Ripartizione per area geografica

	2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
					2007	2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009
Nord	356.304	68.067	85.910	153.977	-4,6	-16,4	-20,8	-12,7	-16,5
Centro	139.695	28.325	33.146	61.471	-2,2	-16,4	-16,9	-14,4	-15,6
Sud	190.588	39.702	44.837	84.540	-5,1	-11,6	-15,7	-12,3	-13,9
Italia	686.587	136.094	163.894	299.988	-4,2	-15,1	-18,5	-12,9	-15,6

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

In tutte le macro aree, relativamente al primo semestre 2009, le maggiori contrazioni del numero di scambi su immobili residenziali si verificano nei comuni non capoluogo (Nord -18,1%; Centro -18%; Sud -14,4%), mentre nelle città il numero di compravendite su abitazioni si riduce in misura inferiore (Nord -11,9%; Centro -12%; Sud -12,4%).



Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

Questo andamento riflessivo si riscontra anche nel dettaglio delle singole regioni italiane ma con intensità diverse.

Le flessioni tendenziali più pronunciate rispetto al dato di media dell'Italia, nel primo semestre 2009, si registrano in 8 regioni della penisola.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO

Totale - Numero

Regione (*)	2008	I trim.2009	II trim.2009	I sem.2009	Var. % rispetto stesso periodo anno precedente			
					2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009
Piemonte	60.165	11.612	14.069	25.682	-15,7	-18,7	-16,1	-17,3
Valle D'Aosta	2.165	428	461	889	-4,5	-13,4	-21,5	-17,8
Lombardia	141.544	27.057	34.618	61.675	-16,6	-21,2	-10,4	-15,5
Veneto	58.241	11.290	13.830	25.120	-19,7	-19,3	-13,2	-16,1
Friuli Venezia Giulia	9.259	1.868	2.187	4.056	-17,2	-16,1	-14,9	-15,5
Liguria	21.755	4.419	5.421	9.839	-13,0	-12,6	-8,5	-10,4
Emilia - Romagna	63.175	11.393	15.324	26.717	-14,9	-26,6	-14,8	-20,3
Toscana	45.135	8.661	10.712	19.373	-18,2	-20,0	-14,3	-17,0
Umbria	10.423	2.176	2.286	4.462	-15,3	-13,1	-17,1	-15,2
Marche	18.307	3.506	4.109	7.614	-17,2	-19,9	-17,2	-18,4
Lazio	65.830	13.982	16.040	30.022	-15,1	-14,5	-13,4	-13,9
Abruzzo	17.830	3.335	3.375	6.711	-8,1	-21,0	-28,5	-25,0
Molise	3.441	757	792	1.549	-11,0	-3,5	-13,5	-8,9
Campania	38.422	8.693	9.622	18.315	-14,9	-11,0	-7,4	-9,1
Puglia	39.300	8.376	9.487	17.864	-12,0	-11,6	-10,8	-11,2
Basilicata	5.053	1.115	1.088	2.203	-10,6	-3,3	-15,8	-9,9
Calabria	18.716	3.574	4.347	7.921	-6,6	-22,8	-7,7	-15,2
Sicilia	49.946	10.110	11.740	21.850	-11,8	-20,8	-14,0	-17,3
Sardegna	17.881	3.741	4.385	8.126	-11,6	-12,8	-8,3	-10,4
Totale Italia	686.587	136.094	163.894	299.988	-15,1	-18,5	-12,9	-15,6

(*) Sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia, poichè gli Uffici di pubblicità immobiliare, dove vengono conservate le note di trascrizione degli atti di compravendita, sono gestiti dalle rispettive province.

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
Comuni capoluogo - Numero

Regione (**)	2008	I trim.2009	II trim.2009	I sem.2009	Var. % rispetto stesso periodo anno precedente			
					2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009
Piemonte	18.814	3.830	4.445	8.275	-17,4	-15,4	-14,8	-15,1
Valle D'Aosta	416	66	82	148	5,8	-32,9	-7,6	-20,9
Lombardia	29.449	6.010	8.025	14.035	-13,4	-18,3	0,8	-8,4
Veneto	12.142	2.333	3.213	5.547	-17,2	-22,4	-4,6	-13,0
Friuli Venezia Giulia	1.980	414	465	879	-19,4	-18,2	-8,5	-13,3
Liguria	8.826	1.953	2.296	4.248	-15,4	-6,9	-7,7	-7,4
Emilia - Romagna	21.542	4.090	5.514	9.604	-13,4	-19,5	-11,2	-14,9
Toscana	15.260	3.088	3.708	6.796	-14,8	-12,3	-10,9	-11,5
Umbria	3.646	751	805	1.557	-10,0	-22,1	-15,0	-18,6
Marche	3.095	608	709	1.317	-15,2	-15,7	-19,3	-17,7
Lazio	33.673	7.308	8.585	15.894	-13,0	-12,3	-9,7	-10,9
Abruzzo	3.587	669	594	1.264	-4,5	-16,9	-34,7	-26,3
Molise	787	212	176	388	1,4	16,5	-17,8	-2,1
Campania	8.713	2.026	2.487	4.513	-16,9	-6,9	0,6	-2,9
Puglia	8.623	1.804	2.207	4.011	-10,8	-9,8	-13,3	-11,8
Basilicata	1.235	239	247	486	-3,9	-22,9	-27,7	-25,4
Calabria	3.919	804	1.044	1.848	-8,1	-24,1	5,9	-9,7
Sicilia	16.821	3.387	4.122	7.509	-12,7	-20,2	-13,2	-16,5
Sardegna	3.595	764	965	1.729	-12,4	-12,0	-0,3	-5,9
Totale Italia	196.124	40.358	49.689	90.047	-13,8	-15,7	-8,9	-12,1

(*) Sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia, poichè gli Uffici di pubblicità immobiliare, dove vengono conservate le note di trascrizione degli atti di compravendita, sono gestiti dalle rispettive province.

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
Altri comuni delle province - Numero

Regione (*)	2008	I trim.2009	II trim.2009	I sem.2009	Var. % rispetto stesso periodo anno precedente			
					2008	I trim. 2009	II trim. 2009	I sem. 2009
Piemonte	41.351	7.782	9.624	17.406	-14,9	-20,2	-16,7	-18,3
Valle D'Aosta	1.749	362	379	741	-6,6	-8,6	-24,0	-17,2
Lombardia	112.095	21.047	26.593	47.640	-17,5	-22,0	-13,4	-17,4
Veneto	46.099	8.957	10.617	19.574	-20,4	-18,5	-15,6	-16,9
Friuli Venezia Giulia	7.279	1.455	1.722	3.177	-16,6	-15,5	-16,5	-16,0
Liguria	12.928	2.466	3.125	5.591	-11,4	-16,7	-9,0	-12,5
Emilia - Romagna	41.633	7.303	9.809	17.113	-15,6	-30,0	-16,8	-23,0
Toscana	29.875	5.573	7.004	12.576	-19,9	-23,8	-16,0	-19,6
Umbria	6.777	1.425	1.481	2.905	-17,9	-7,6	-18,1	-13,3
Marche	15.211	2.898	3.400	6.298	-17,6	-20,7	-16,7	-18,6
Lazio	32.157	6.674	7.455	14.129	-17,2	-16,8	-17,3	-17,1
Abruzzo	14.242	2.666	2.781	5.447	-9,0	-22,0	-27,0	-24,6
Molise	2.654	545	616	1.161	-14,2	-9,5	-12,2	-11,0
Campania	29.709	6.667	7.135	13.802	-14,3	-12,1	-9,9	-11,0
Puglia	30.676	6.572	7.281	13.853	-12,4	-12,1	-10,0	-11,0
Basilicata	3.817	876	841	1.718	-12,5	3,9	-11,5	-4,3
Calabria	14.797	2.770	3.303	6.074	-6,2	-22,4	-11,3	-16,7
Sicilia	33.126	6.723	7.619	14.341	-11,3	-21,0	-14,4	-17,6
Sardegna	14.286	2.977	3.420	6.397	-11,4	-13,0	-10,3	-11,6
Totale Italia	490.463	95.736	114.205	209.941	-15,7	-19,7	-14,6	-17,0

(*) Sono escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia, poichè gli Uffici di pubblicità immobiliare, dove vengono conservate le note di trascrizione degli atti di compravendita, sono gestiti dalle rispettive province.

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni. Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi delle abitazioni, secondo ***l'Agenzia del Territorio*** nel primo semestre 2009 il mercato immobiliare ha mostrato le prime variazioni negative.

Nel corso del primo semestre i prezzi delle abitazioni registrano una lieve diminuzione pari allo 0,3% rispetto al primo semestre 2008. Una flessione che ha coinvolto soprattutto i comuni capoluogo di provincia la cui riduzione è pari all'1,2%, mentre negli altri comuni della provincia si osserva un lieve aumento (+0,3% tra il primo semestre 2009 e lo stesso periodo dell'anno precedente).

**PREZZI MEDI NOMINALI DELLE ABITAZIONI IN
ITALIA - Var. % sullo stesso periodo dell'anno
precedente**

	I Sem. 2008	II Sem. 2008	I Sem. 2009
Comuni capoluoghi	3,8	0,9	-1,2
Altri comuni della provincia	4,7	2,1	0,3
Totale	4,3	1,6	-0,3

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Considerando le quotazioni per macro-area geografica, si osserva che l'area centrale della penisola si caratterizza per la contrazione più pronunciata delle quotazioni: i prezzi scendono nei centri maggiori del 3,4% rispetto al primo semestre 2008 e dello 0,6% negli altri comuni della provincia.

I prezzi nel Nord risultano stabili nei comuni capoluogo (+0,1%) ed in lieve diminuzione nel resto della provincia (-0,3%). Nell'area meridionale le quotazioni delle abitazioni mostrano una stazionarietà nei centri maggiori (+0,1% rispetto al primo semestre 2008) e risultano in aumento del 2% negli altri comuni della provincia.

La consueta analisi di **Nomisma** sull'andamento del mercato immobiliare residenziale rileva, nel primo semestre 2009, un andamento negativo nei valori di scambio, dopo i primi segni di rallentamento registrati nel secondo semestre del 2008.

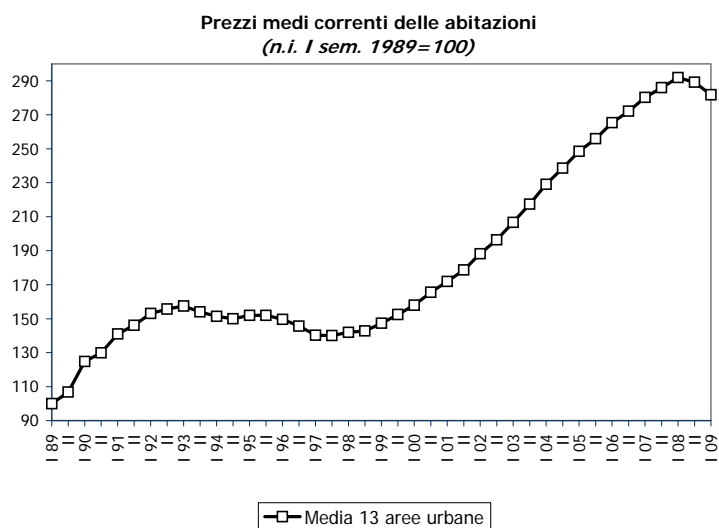
I prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane¹⁰ mostrano, per la prima volta, dopo oltre dieci anni, una diminuzione del 3,5% in termini nominali nel confronto con il primo semestre 2008.

Per ritrovare una variazione nominale negativa dei prezzi delle abitazioni bisogna ritornare al secondo semestre del 1997.

Gli attuali prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane ci riportano ai livelli della prima metà del 2007.

Nel dettaglio delle singole aree urbane si rilevano flessioni tendenziali più pronunciate rispetto al dato di media per Bologna (-7,3%), Milano (-6,1%), Venezia Città (-5,5%), Firenze (-5,3%) e Napoli (-5%).

Di contro nelle aree metropolitane di Bari e Cagliari i prezzi medi delle abitazioni risultano ancora in aumento sebbene a tassi più contenuti rispetto al passato.



Elaborazione Ance su dati Nomisma

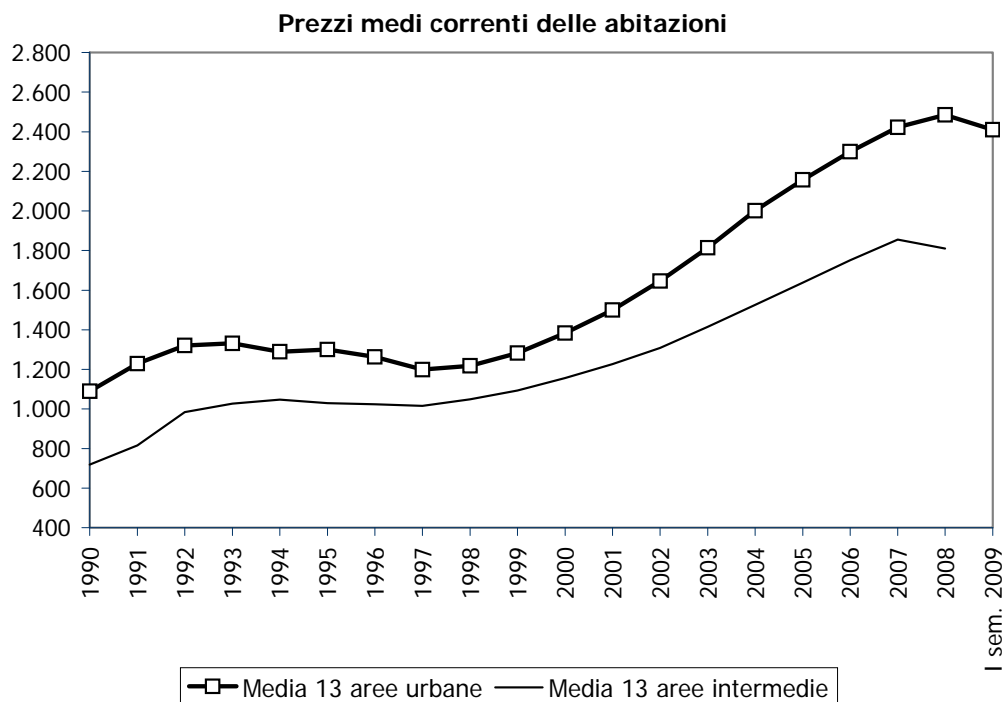
¹⁰ Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

PREZZI MEDI NOMINALI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE URBANE

Var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente

	<i>I Sem. 2008</i>	<i>II Sem. 2008</i>	<i>Media 2008</i>	<i>I Sem. 2009</i>
Milano	2,0	-2,2	-0,1	-6,1
Roma	6,1	2,6	4,4	-0,6
Napoli	3,8	0,5	2,2	-5,0
Bologna	2,5	-4,4	-1,0	-7,3
Torino	3,9	0,6	2,3	-3,4
Bari	7,7	5,7	6,7	1,1
Cagliari	9,1	8,3	8,7	2,8
Catania	4,9	2,1	3,5	-1,9
Firenze	2,4	0,7	1,6	-5,3
Genova	7,8	5,5	6,7	-1,1
Padova	4,5	2,4	3,4	-2,2
Palermo	5,6	4,1	4,8	-0,4
Venezia città	2,1	-0,7	0,7	-5,5
Venezia Mestre	2,5	-0,5	1,0	-2,5
Media 13 aree urbane	4,2	1,1	2,6	-3,5

Elaborazione Ance su dati Nomisma



Elaborazione Ance su dati Nomisma

**PREZZI MEDI NOMINALI DELLE ABITAZIONI
NELLE 13 AREE INTERMEDIE**
Var. % annuali dei prezzi

	2007	2008
Ancona	5,1	-2,9
Bergamo	5,5	-3,4
Brescia	3,4	-4,1
Livorno	6,6	0,2
Messina	6,3	-3,6
Modena	5,7	-4,0
Novara	6,0	0,3
Parma	4,9	-1,3
Perugia	6,1	-2,6
Salerno	7,2	-1,6
Taranto	8,1	-2,4
Trieste	5,5	-2,0
Verona	7,4	-3,0
Media 13 aree intermedie	5,9	-2,4

Elaborazione Ance su dati Nomisma

Con riferimento alle 13 aree intermedie¹¹, nel 2008 (ultimi dati disponibili), i prezzi medi delle abitazioni mostrano una flessione del 2,4% in termini nominali nel confronto con il 2007 (+2,6% nel 2008 per le aree metropolitane), anticipando la tendenza che si è manifestata, nel primo semestre 2009, anche nelle 13 aree metropolitane.

Le difficoltà del mercato immobiliare abitativo si manifestano anche nei tempi di vendita che tendono ad allungarsi (dai 3,4 mesi del 2004 ai circa 6 mesi di oggi) e nella misura dello sconto sui prezzi richiesti dai venditori che tende ad ampliarsi (attualmente pari al 13% contro il 10% del 2005).

Anche le indicazioni fornite da *Scenari Immobiliari* nell'ultimo rapporto presentato a settembre 2009, segnalano una riduzione dei prezzi del settore residenziale.

L'Istituto di ricerca, infatti, stima una flessione media delle quotazioni delle abitazioni per il 2009 pari al 6,5% rispetto all'anno precedente ed un calo, sebbene meno forte, del 2,5% nel 2010 (+1,4% nel 2008 rispetto al 2007).

VARIAZIONE % DEI PREZZI MEDI
Media annua

Settore	Var.% 2008/2007	Var.% 2009/2008 (*)	Var.% 2010/2009 (*)
Residenziale	1,4	-6,5	-2,5
Turistico	2,0	0,2	0,9
Terziario/uffici	1,8	-2,5	-1,4
Industriale	0,2	-7,2	-3,0
Commerciale	2,1	0,5	1,1

(*) Previsione

Fonte: *Scenari Immobiliari*

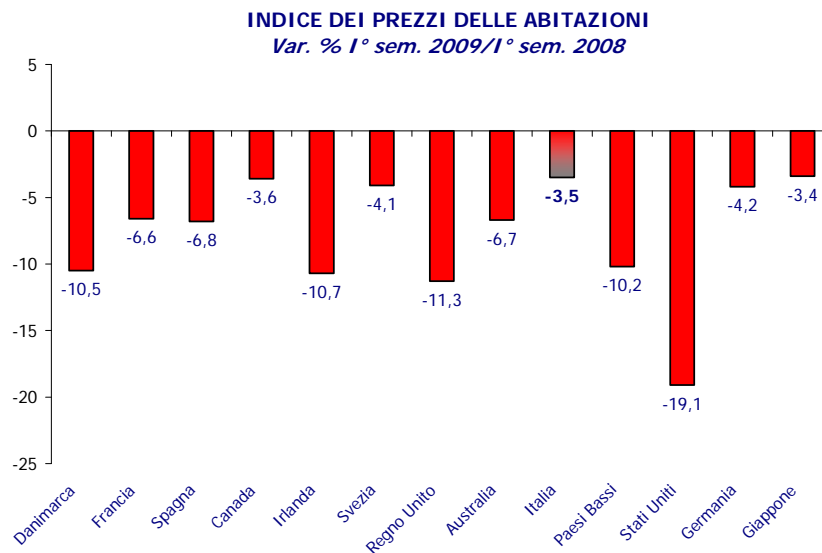
¹¹ Le 13 aree intermedie sono: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona.

Con riferimento agli altri comparti, per gli immobili industriali la previsione dei prezzi per il 2009 è di un calo del 7,2%. Anche per il terziario/uffici i prezzi medi caleranno, a fine anno, del 2,5%. Sostanzialmente stazionarie le quotazioni dei prezzi degli immobili turistici e commerciali.

La flessione dei prezzi delle abitazioni che si è verificata in Italia, a seguito della crisi economica e finanziaria, seppur sensibile, è comunque, minore rispetto a quella sperimentata negli altri paesi.

E' quanto emerge dalle elaborazioni dell'Economist, che pone a confronto le variazioni nominali dei prezzi delle abitazioni registrate in Italia e negli altri Paesi.

Come si evince dal grafico, nel primo semestre 2009, solo il Giappone ha registrato una contrazione nei prezzi di vendita delle abitazioni inferiore a quella italiana nel periodo in esame.



Elaborazione Ance su dati Nomisma - The Economist

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI

1997- 2009

Var. % in termini nominali

Danimarca	103
Francia	133
Spagna	175
Canada	64
Irlanda	182
Svezia	136
Regno Unito	158
Australia	156
Italia	101
Paesi Bassi	78
Stati Uniti	54
Germania	n.d.
Giappone	-35

Elaborazione Ance su dati Nomisma - The Economist

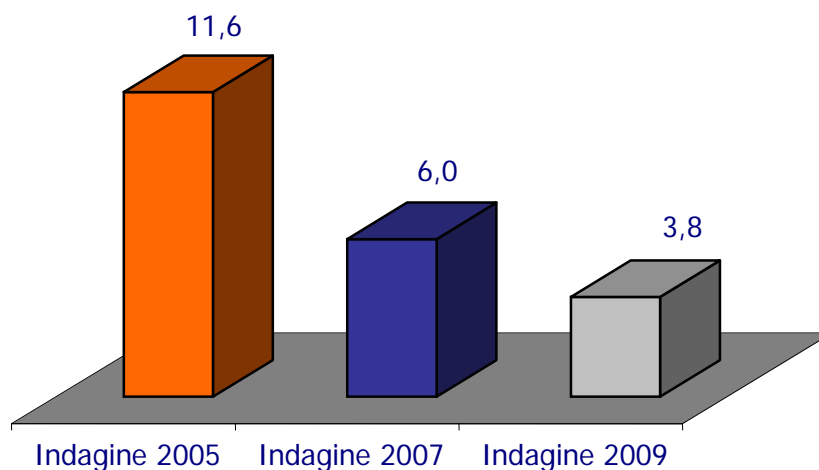
Ed anche l'analisi di lungo periodo conferma tale andamento.

In Italia i prezzi delle abitazioni nel periodo 1997 (inizio del ciclo espansivo) 2009, sono aumentati del 101%, contro il 133% della Francia, il 175% della Spagna ed il 158% del Regno Unito.

Indagine Tecnoborsa sulle intenzioni delle famiglie di acquistare un'abitazione nelle sei grandi città nel biennio 2009-2010. Tecnoborsa come di consueto, con cadenza biennale, effettua un'indagine presso le famiglie residenti nelle sei grandi città (Torino, Milano, Genova, Roma, Napoli e Palermo) per monitorare l'andamento del mercato immobiliare.

Dai risultati dell'indagine, svolta nei mesi di marzo ed aprile 2009, emerge che solo il 3,8% degli intervistati, ossia una famiglia su 26 dichiara di aver intenzione di acquistare un'abitazione nel biennio 2009-2010. Dal confronto con le precedenti indagini, effettuate nel 2007 e nel 2005 sulle sei grandi città, si rileva un significativo calo della quota di chi ha intenzione di comprare un'abitazione. Basti considerare che nell'Indagine del 2007 la stessa intenzione era espressa dal 6% delle famiglie intervistate ossia da una famiglia su 16.

INTENZIONE DI ACQUISTARE UN'ABITAZIONE IN ALCUNE GRANDI CITTA' -Valori %



Elaborazione Ance su dati Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI Tecnoborsa - Indagine presso le famiglie residenti di sei grandi città

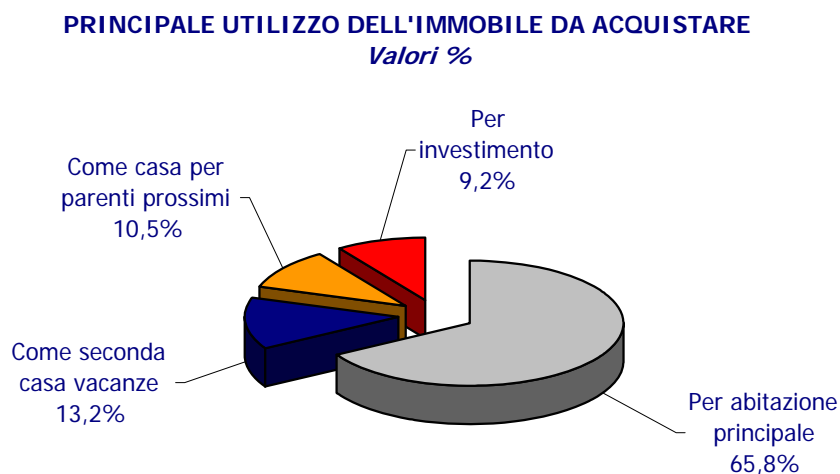
Il principale motivo per cui le famiglie residenti nelle sei grandi città acquisterebbero un'abitazione nel prossimo biennio, è costituito dalla necessità di avere una casa propria o per migliorare la propria condizione abitativa (il 65,8% delle famiglie intervistate). Il 13,2% delle famiglie pensa di acquistare un'abitazione

come seconda casa per le vacanze, il 10,5% intende comprare una seconda casa per parenti prossimi ed infine il restante 9,2% pensa all'acquisto per investire il proprio capitale.

Rispetto alle precedenti indagini del 2005 e del 2007 emerge che si è ridotta la quota di coloro che intendono acquistare l'abitazione principale (indagine 2005: 74,9%; indagine 2007: 78,2%; indagine 2009: 65,8%), di contro, sono aumentate le altre tipologie di intenzione a comprare: l'abitazione come seconda casa per vacanze (indagine 2005: 9,1%, indagine 2007: 9,2%, indagine 2009: 13,2%), l'abitazione per parenti prossimi (indagine 2005: 6,9%, indagine 2007: 7,6%, indagine 2009: 10,5%) e l'abitazione per investimento (indagine 2005: 9,1%, indagine 2007: 5%, indagine 2009: 9,2%).

Una domanda, dunque, che, anche se debole, si sta connotando in maniera diversa rispetto al passato e soprattutto ha un atteggiamento diverso anche sotto il profilo finanziario.

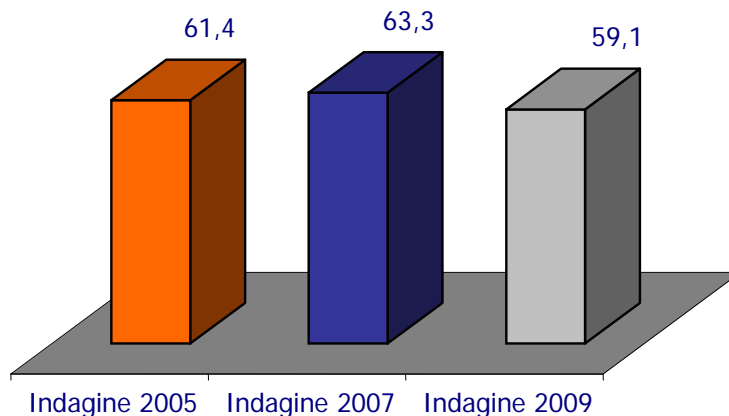
Nel 2007, infatti, il 63,3% delle famiglie che ha acquistato un'abitazione ha dichiarato di aver fatto ricorso a un finanziamento o a un mutuo, nel 2009 tale quota scende al 59,1%.



Elaborazione Ance su dati Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI Tecnoborsa - Indagine presso le famiglie residenti di sei grandi città

FAMIGLIE CHE HANNO FATTO RICORSO AD UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE

Valori %



*Elaborazione Ance su dati Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI Tecnoborsa -
Indagine presso le famiglie residenti di sei grandi città*

Una tale dinamica è anche una scelta obbligata, da parte delle famiglie, perché le banche hanno ridotto il tasso di finanziabilità¹² (LTV – Loan To Value) delle operazioni: mentre prima si erogava fino all'80% e oltre del valore di mercato dell'immobile adesso si arriva al massimo al 60%.

Chi non ha disponibilità liquide per compensare questa diminuzione nelle erogazioni ha, di fatto, difficoltà ad accedere al mercato.

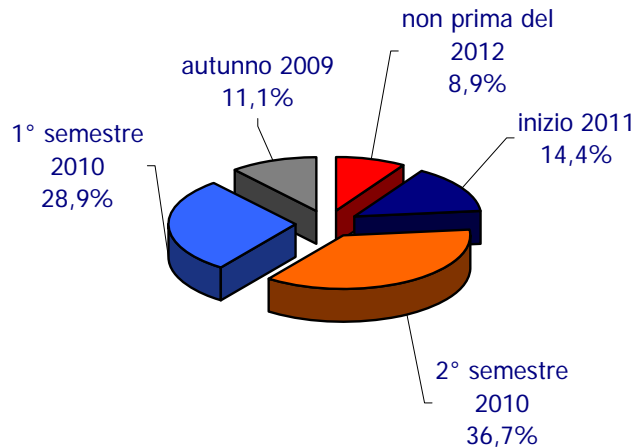
Indagine Scenari Immobiliari sulle aspettative degli investitori internazionali nel 2010. Scenari Immobiliari ha effettuato, nei mesi di luglio-agosto 2009, un sondaggio tra 90 operatori italiani ed esteri (investitori istituzionali, società immobiliari e fondi immobiliari italiani, inglesi, francesi, tedeschi e spagnoli) per capire la situazione attuale e le prospettive nel prossimo futuro del mercato immobiliare internazionale.

Dai risultati delle interviste emerge che tutti gli operatori giudicano estremamente negativa la situazione attuale del mercato immobiliare europeo e oltre la metà del campione intervistato (pari al 65,6%) ritiene che la ripresa avvenga non prima del 2010 ed il problema più urgente che le società dovranno fronteggiare nel prossimo futuro è la mancanza di liquidità, attribuibile al difficile accesso al credito.

¹² Tasso di finanziabilità (Loan to Value): è il rapporto tra il valore del prestito ipotecario e il valore dell'immobile sottostante.

PREVISIONI DI RIPRESA DEL MERCATO IMMOBILIARE EUROPEO - Valori %

Totale=90 interviste



Elaborazione Ance su dati Scenari Immobiliari

Sempre dal sondaggio emerge che i comparti nei quali si ritiene che possano derivare le migliori opportunità di investimento nel prossimo futuro, sono, nell'ambito del settore residenziale, le case per studenti e per anziani e gli immobili realizzati con attenzione al risparmio energetico.

Buone prospettive possono derivare anche dagli investimenti in immobili alberghieri e soprattutto dagli investimenti in infrastrutture.

Previsioni. I principali istituti di ricerca sul mercato immobiliare ritengono che il punto più basso del mercato abitativo, sotto il profilo del numero delle compravendite sia stato ormai quasi raggiunto e viene segnalato un certo ritorno di interesse all'acquisto, motivato anche dalla possibilità di pagare prezzi più bassi rispetto al passato.

I prezzi, secondo Nomisma, a fine anno potrebbero risultare inferiori, rispetto all'anno precedente, di una percentuale compresa tra il 6-8% (13 aree metropolitane), mentre Scenari Immobiliari stima una flessione media delle quotazioni delle abitazioni in Italia, per il 2009, pari al 6,5% rispetto all'anno precedente e UBH del 10%.

Nel 2010 i prezzi delle abitazioni, potrebbero subire una ulteriore, sebbene più contenuta, flessione del 2-3%.

BOX - RICERCA ANCE-REAG - "TIPOLOGIE IMMOBILIARI INNOVATIVE INSEDIABILI NEL MERCATO ITALIANO NON RESIDENZIALE"

"Tipologie immobiliari innovative insediabili nel mercato italiano non residenziale", è questo il titolo dello studio congiunto realizzato da Ance e Reag (Real Estate Advisory group), con l'obiettivo di individuare le tendenze emergenti di nuovi format costruttivi e gestionali dei segmenti del mercato immobiliare non residenziale (uffici, commerciale, turistico-alberghiero, logistico-industriale).

L'analisi ha riguardato quattro Paesi europei (Gran Bretagna, Germania, Francia, Spagna), in un confronto con la possibile evoluzione del mercato italiano.

Nuovi concept, mix di funzioni, tecnologie avanzate, elevate prestazioni ambientali sono le caratteristiche comuni dei progetti stranieri esaminati (circa 40, con un approfondimento su 6 "casi di studio" ritenuti di particolare interesse in relazione al mercato immobiliare italiano). Si tratta di interventi realizzati negli ultimi 5 anni o ancora in via di realizzazione, su progetti elaborati da professionisti prevalentemente locali, scelti quindi in quanto espressione specifica del paese.

In Germania, dove i "green building" con tipologia a torre caratterizzano lo skyline delle principali città, è emersa una particolare attenzione agli aspetti della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico.

In Spagna è risultata particolarmente evidente la ricerca di mix funzionali, mirati alla condivisione degli spazi per usi diversi e l'utilizzo di nuovi materiali e sistemi di facciata.

Prevalente, in Francia, è risultata la componente tecnologica, con una forte attenzione al miglioramento complessivo della vivibilità e fruibilità del luogo.

La particolarità del Regno Unito è la continuità del processo innovativo; i format realizzati hanno un carattere estremamente distintivo rispetto alle altre realtà europee esaminate.

Oltre ad alcune indicazioni che possono considerarsi trasversali - progetti ecosostenibili con particolare attenzione al risparmio energetico e alla certificazione ambientale; recupero di aree centrali e semiperiferiche ex industriali; valorizzazione e dismissione asset enti locali; mix funzionali - lo studio delinea linee guida per la messa in campo di operazioni innovative in ciascun comparto, individuando le caratteristiche delle iniziative destinate, con più probabilità, a rivelarsi attrattive e facilmente collocabili sul mercato.

Oltre ad alcune indicazioni che possono considerarsi trasversali - progetti ecosostenibili con particolare attenzione al risparmio energetico e alla certificazione ambientale; recupero di aree centrali e semiperiferiche ex industriali; valorizzazione e dismissione asset enti locali; mix funzionali - lo studio delinea linee guida per la messa in campo di operazioni innovative in ciascun comparto.

Uffici

- *Riqualificazione e costruzione di edifici di grado A con mix funzionale diversificato;*
- *Prevalente sviluppo verticale nelle aree centrali.*

Commerciale

- *Riqualificazione, con integrazione di altre funzioni, delle aree servizi e parcheggi dei centri commerciali periferici e inserimento di servizi pubblici;*
- *Recupero di edifici industriali dismessi da destinare ad outlet con l'obiettivo di rendere "visibile" il processo di produzione;*
- *Realizzazione di spazi commerciali integrati nei luoghi di transito giornaliero, dove risulta marcato l'uso dei mezzi di trasporto pubblico.*

Ricettivo

- *Innalzamento del livello qualitativo delle strutture esistenti secondo gli standard internazionali delle catene alberghiere;*
- *Valorizzazione di aree naturalistiche e culturali di nicchia attraverso costruzioni in armonia con il contesto di riferimento;*
- *Sviluppo di nuove marine;*
- *Ammodernamento e costruzione di residenze universitarie.*

Ricreativo

- *Riqualificazione di medi spazi sportivi attraverso l'inserimento di mix funzionali;*
- *Costruzione di centri con forte connotazione architettonica per proporre nuove identità a clienti esigenti;*
- *Riqualificazione di aree naturali dismesse per la creazione di nuovi centri con funzioni miste.*

Logistico

- *Le iniziative devono trovare collocazione in aree ben collegate, possibilmente da interconnessioni bimodali (gomma, ferro);*
- *Realizzazione in base alla tipologia del conduttore preventivamente individuato ed elevata flessibilità degli spazi.*

IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

E' ormai passato più di un anno dall'inizio della crisi finanziaria americana, dodici mesi in cui i problemi degli Stati Uniti hanno contagiato il mondo intero, innescando prima un'ondata di panico paragonabile a quella del '29 e poi creando i presupposti per una recessione economica molto severa.

Come è ormai noto a tutti, l'epicentro della crisi è stato il settore immobiliare di Paesi come gli Stati Uniti, il Regno Unito, la Spagna: dal 2000 in poi, complice il basso costo del denaro, sono stati erogati finanziamenti "a pioggia" nel *real estate*, in spregio delle basilari regole di gestione del rischio. Questi finanziamenti sono stati poi cartolarizzati dalle stesse banche e quindi inseriti in "prodotti" venduti ad operatori finanziari di tutti i generi, famiglie comprese.

Nonostante le profonde differenze esistenti tra l'andamento del mercato immobiliare americano, inglese, spagnolo e quello del nostro Paese, le banche italiane hanno creato, in questi ultimi dodici mesi, un vero e proprio razionamento nei confronti sia delle imprese di costruzioni sia delle famiglie che vorrebbero comprare casa.

Nei primi sei mesi del 2009, **il flusso di nuovi finanziamenti per investimenti nel settore abitativo è diminuito del 17,7%** rispetto al primo semestre dello scorso anno. **Nel non residenziale il calo è stato del 16,4%** a livello nazionale.

Ma le imprese soffrono anche del calo dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di immobili: nei primi sei mesi di quest'anno a livello nazionale la diminuzione delle erogazioni è stata del 17,3%.

Ma non sono solo i dati di Banca d'Italia a segnalare una situazione a dir poco allarmante.

Circa il 45% del campione di imprese associate che hanno partecipato all'Indagine rapida Ance settembre 2009 continua a sperimentare difficoltà nell'accesso al credito.

Un fenomeno che continua a manifestarsi in maniera preoccupante è il cambiamento unilaterale delle condizioni contrattuali sui finanziamenti in essere da parte delle banche: ben il 33% del campione, ovvero **un terzo delle imprese, ha dichiarato di aver subito la richiesta di cambiamento delle condizioni previste dal contratto sottoscritto con l'istituto di credito.**

In un momento così delicato, per le imprese è difficile cambiare controparte e quindi il più delle volte le aziende devono accettare queste variazioni, essendo molto basso il loro potere contrattuale.

Aumentano gli spread, sia per i mutui a tasso variabile sia per quelli fissi. Per questi ultimi cresce il differenziale con l'Area Euro: **a settembre 2009 i mutui erogati nel nostro Paese erano più cari dello 0,61% rispetto a quelli europei** (ad agosto questa differenza era pari allo 0,74%).

Per capire cosa vuole dire questo differenziale d'interesse, l'Ance ha effettuato una simulazione, prendendo come base di riferimento i tassi sui mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione della BCE. Si è ipotizzato di sottoscrivere un finanziamento per l'acquisto della casa in Italia e nell'Area Euro pari a 150.000 euro per una durata di 25 anni; dalla simulazione emerge che **le famiglie italiane sono costrette a pagare 15.758 euro in più rispetto all'Europa. E' come se in Italia si pagasse il mutuo per 18 mesi in più rispetto all'Europa!**

E questo succede nonostante la rischiosità delle famiglie italiane sia rimasta molto bassa dall'inizio della crisi ad oggi, al contrario di quanto è accaduto in molti Paesi europei, caratterizzati da un forte indebitamento individuale.

La stretta creditizia blocca il settore delle costruzioni

Dall'ultima indagine rapida svolta nel settembre scorso dall'Ance presso le imprese associate è emerso che **quasi il 45% delle aziende dichiara di aver avuto problemi di accesso al credito** nel trimestre giugno-agosto 2009.

RISULTATI DELL'INDAGINE ANCE PRESSO LE IMPRESE ASSOCIATE IN ITALIA SULLE CONDIZIONI DI ACCESSO AL CREDITO - Val. in %

Negli ultimi tre mesi ha sperimentato maggiori difficoltà di accesso al credito?

	SI	NO
Settembre 2008	33,3	66,7
Dicembre 2008	54,4	45,6
Aprile 2009	51,9	48,1
Settembre 2009	43,3	56,7

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2009

E' una percentuale molto elevata, in linea con i dati dei mesi precedenti.

Dalle risposte delle imprese emerge che le maggiori problematiche sono presenti tra le imprese del Nord Est (il 51% delle imprese afferma di avere problemi di accesso al credito).

Le imprese hanno anche indicato le forme con cui le banche stanno effettuando questa restrizione: richiesta di garanzie aggiuntive, allungamento dei tempi di istruttoria, aumento degli spread applicati, diminuzione della quota di

La sua impresa ha avuto difficoltà di accesso al credito nel periodo giugno-agosto 2009?

classe di fatturato (in mil. euro)	SI	NO
meno di 2	40,1	59,9
2-10	43,5	56,5
oltre 10	50,0	50,0
Italia	43,3	56,7

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2009

finanziamento sull'importo totale dell'intervento, richiesta di rientro dai prestiti già in essere e difficoltà nell'accollo dei mutui agli acquirenti.

Se si è incontrata difficoltà di accesso, come si è manifestata?

	richiesta maggiori garanzie	allungamento tempi di istruttoria	richiesta di rientro	aumento spread	minore quota di finanziamento sull'importo tot. dell'investim	problemi accollo mutui agli acquirenti	altro
Nord Ovest	45,0	35,0	21,0	37,0	33,0	16,0	6,0
Nord Est	67,5	58,4	33,8	50,5	59,7	15,6	3,9
Centro	64,7	82,4	29,4	41,2	64,7	11,8	0,0
Sud	53,8	42,3	34,6	26,9	15,4	19,2	3,8
Italia	65,7	59,1	31,8	49,5	50,5	18,7	5,6

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2009

Nella tabella sono state riportati i dati per macroregione; in rosso sono indicati i valori superiori alla media.

Il fenomeno che continua a preoccupare è il cambiamento unilaterale delle condizioni contrattuali sui finanziamenti in essere da parte delle banche: ben il 33% del campione, ovvero **un terzo delle imprese, ha dichiarato di aver subito la richiesta di cambiamento delle condizioni previste dal contratto sottoscritto con l'istituto di credito.**

Per quanto riguarda i finanziamenti in essere, la banca ha richiesto il cambiamento delle condizioni contrattuali?

	SI	NO
Nord Ovest	36,8	63,2
Nord Est	37,3	62,7
Centro	35,9	64,1
Sud	16,4	83,6
Italia	33,0	67,0

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2009

In un momento così delicato, per le imprese è difficile cambiare controparte e quindi il più delle volte le aziende devono accettare queste variazioni, essendo assai basso il loro potere contrattuale.

EVOLUZIONE DEI RAPPORTI BANCHE - IMPRESE DI COSTRUZIONI

Valori in %

	set. 2008	apr. 2009	set. 2009	diff.
L'impresa intrattiene rapporti:				
- solo con banche di interesse nazionale	40,0	35,5	32,5	-7,5
- solo con banche di interesse regionale	11,5	5,3	7,5	-4,0
- solo con banche locali e di credito cooperativo	3,0	10,3	10,8	7,8
- con due tipologie di banche contemporaneamente	33,2	36,8	36,1	2,9
- con tutti e tre i tipi di banche contemporaneamente	12,3	12,1	13,0	0,6
Totale	100,0	100,0	100,0	

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2009

Dall'indagine, però, emerge anche una maggiore dinamicità delle imprese nella scelta del partner finanziario: la quota di imprese di costruzioni che si rivolge alle banche locali e di credito cooperativo sta aumentando se si paragonano i dati di settembre 2008 (prima dell'acuirsi della crisi) e di settembre 2009.

Effettivamente, le banche locali di dimensione medio-piccola sono quelle uscite meglio dalla crisi, dal momento che la loro patrimonializzazione è stata sempre superiore ai requisiti di legge. Per questa ragione questi istituti hanno

dimostrato nell'ultimo anno la maggiore disponibilità ad investire nelle costruzioni¹³.

L'Indagine ha evidenziato anche l'aumento della percentuale di imprese che si rivolgono a più istituti contemporaneamente. E' un fenomeno che riguarda tutte le categorie d'impresa, anche quelle di dimensioni più contenute, localizzate soprattutto nel Centro-Nord.

Le imprese sembrano, quindi, reagire alla crisi cercando di differenziare le fonti di finanziamento, spesso affiancando al partner "storico" un altro player.

I mutui per gli investimenti nel settore delle costruzioni

Il flusso di **nuovi mutui in edilizia residenziale** è diminuito nel primo semestre 2009 del 17,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

I dati di Banca d'Italia mostrano una situazione in cui ad un primo trimestre 2009 molto pesante è seguito un leggerissimo rallentamento della restrizione nel secondo trimestre.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI Milioni di euro

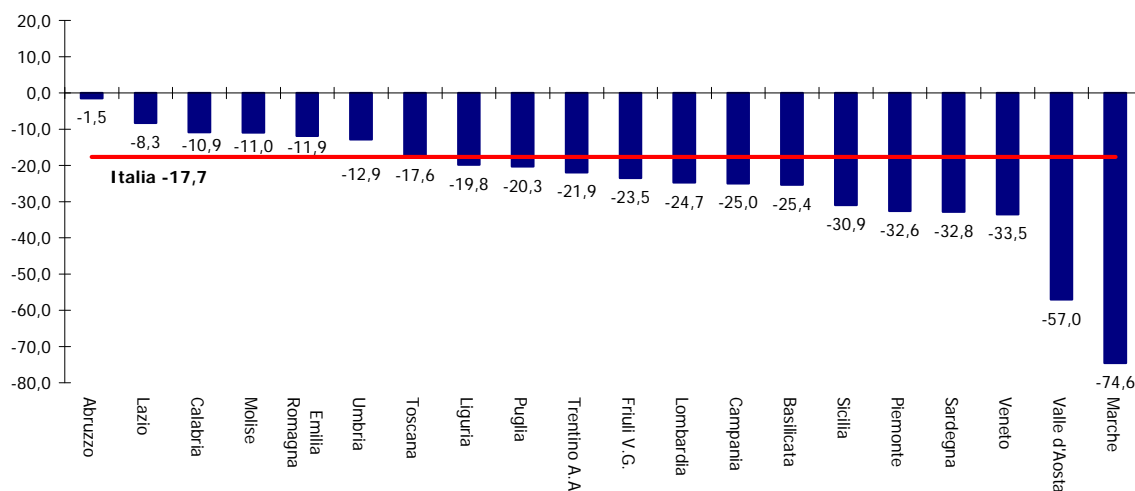
	2005	2006	2007	2008	I° trim. 2009	II° trim. 2009	I° sem. 2009
Abitazioni	23.272,6	26.804,2	31.426,6	28.710,8	5.316,3	6.745,8	12.062,1
Non residenziale	18.401,6	20.100,9	21.091,3	18.168,0	3.357,6	4.349,0	7.706,6
<i>Variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>							
Abitazioni	20,7	15,2	17,2	-8,6	-22,5	-13,4	-17,7
Non residenziale	27,7	9,2	4,9	-13,9	-22,2	-11,2	-16,4

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

È la prima volta che tutte le regioni italiane registrano dei livelli negativi nell'erogazione di mutui per investimenti in edilizia residenziale. Situazioni difficili si registrano in Lombardia (-24,7%), Campania (-25%), Sicilia (-30,9%), Piemonte (-32,6%), Veneto (-33,5%). Nelle Marche si può parlare di un vero e proprio crollo (-74,6%).

¹³ Il problema delle banche di minore dimensione, però, è duplice: al loro interno molto spesso non dispongono del know-how necessario per affrontare operazioni complesse; hanno una capitalizzazione limitata e quindi già con operazioni di taglio medio incontrano problemi legati alla concentrazione del rischio.

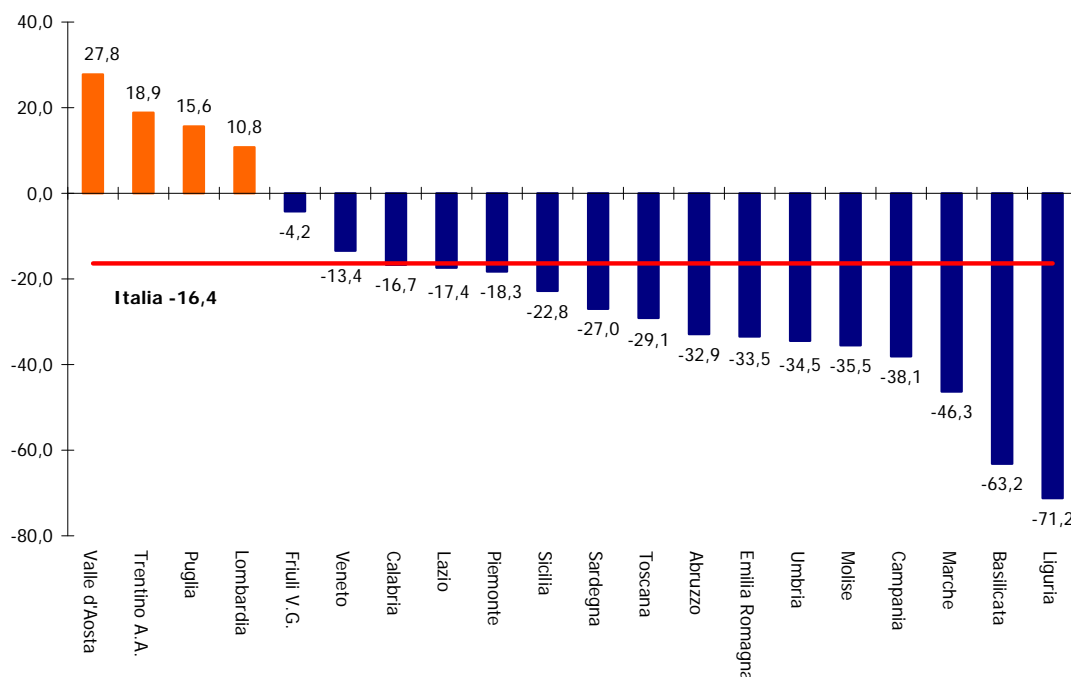
FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE
Var. % I° sem. 2009/I° sem. 2008



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel comparto dell'**edilizia non residenziale** il calo nel flusso nelle erogazioni a livello nazionale è stato del -16,4%, dopo una flessione dell'8,6% registrata già nel 2008.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE
Var. % I° sem. 2009/I° sem. 2008



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Ben 14 regioni sono state soggette ad un calo più elevato di quello medio nazionale.

Ciò che emerge dai dati è che, se da un lato nel secondo trimestre 2009 la contrazione nell'erogazione dei mutui è stata minore rispetto a quella registrata nel primo trimestre 2008, dall'altro il peggioramento nelle condizioni di accesso al credito ha riguardato tutte le regioni, con punte del -25,5% nelle regioni del Centro. Il +10,8% della Lombardia nel primo semestre 2009 è frutto di un recupero dalla forte diminuzione registrata lo scorso anno: nel primo trimestre 2008, infatti, si era avuta una contrazione del 21,1% rispetto ai primi tre mesi 2007, dovuta al forte calo di Milano (-47,5% I trim. 2008/I trim. 2007).

**FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE PER
DESTINAZIONE IN ITALIA**
Erogazioni in milioni di euro, var. % sul periodo corrispondente

	I° semestre 2008	I° semestre 2009	Var. % I° sem. 2009/ I° sem. 2008
Investimenti in costruzioni:			
.abitazioni	14.649	12.062	-17,7
.fabbricati non residenziali	9.216	7.707	-16,4
.genio civile	1.739	642	-63,1
Investimenti in macchinari, attrezzature	21.443	20.294	-5,4
Acquisti abitazioni:			
.da parte di famiglie consumatrici	29.256	24.202	-17,3
.da parte di altri soggetti	1.901	3.057	60,8
Acquisto altri immobili	7.690	4.064	-47,2
Acquisto beni durevoli famiglie	8.389	5.836	-30,4
Investimenti finanziari	9.759	7.609	-22,0
Investimenti altre destinazioni	130.719	135.519	3,7
TOTALE	234.761	220.992	-5,9

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Considerando, però, il valore dei prestiti nel loro complesso concessi alle imprese di costruzioni, cioè la somma di tutti i tipi di finanziamenti, sia a breve che a medio lungo termine, si può constatare un loro ulteriore aumento. Nel primo trimestre 2009 sono cresciuti del 5,7% e nel secondo semestre del 3,2%. Questo dimostra che **le banche hanno continuato a finanziare le imprese e le operazioni immobiliari con credito a breve termine.**

E' bene ricordare, però, che questo modo di operare non è in linea con Basilea 2, perché mina l'equilibrio economico finanziario soprattutto delle imprese che lavorano su commesse pluriennali, come le imprese edili.

Nell'Osservatorio Congiunturale si era sottolineato come nel 2008 il calo dei finanziamenti a medio-lunga scadenza fosse confinato quasi esclusivamente all'edilizia. Nel primo semestre 2009, invece, il calo dei finanziamenti a medio-lungo termine non è rimasto confinato al comparto dell'edilizia, ma ha investito l'economia in generale con un decremento totale, rispetto al primo semestre 2008, del 5,9%.

**PRESTITI DELLE BANCHE ITALIANE ALLE
IMPRESE DEL SETTORE DELLE
COSTRUZIONI**

Variazioni % sui 12 mesi

2008	Giugno	12,1
	Settembre	11,4
	Dicembre	8,6
2009	Marzo	5,7
	Giugno	3,2

Fonte: Banca d'Italia

Le banche continuano a essere convinte che la domanda di finanziamento da parte delle imprese di costruzioni sia diminuita nell'ultimo anno. Senza dubbio, le difficoltà del mercato immobiliare hanno contribuito a convincere alcuni imprenditori a posticipare parte dei piani d'investimento.

Ma se di colpo un'impresa è costretta a prevedere una quota di *equity* doppia per ciascuna operazione, è chiaro che a parità di capitale le aziende possono intraprendere meno iniziative contemporaneamente. Questa è una delle spiegazioni che giustifica una parte del calo nella richiesta di finanziamenti.

Lo stesso ragionamento vale per le famiglie: anche i mutui per l'acquisto di abitazioni hanno subito un calo in parte connesso alla diminuzione della quantità di credito disponibile rispetto al valore di mercato delle abitazioni (oggi il finanziamento bancario non va oltre il 60% del valore degli immobili).

E' interessante notare che i dati della Banca Centrale Europea mostrano come, anche a livello continentale, le piccole medie imprese di costruzioni siano state le unità produttive che hanno riscontrato maggior problemi con il sistema finanziario, dopo l'avvento della crisi, con un 41% di imprese che riporta un inasprimento delle condizioni del credito. Un valore certamente elevato ma comunque inferiore a quello delle imprese italiane che hanno preso parte all'indagine rapida.

I mutui per l'acquisto di immobili

Per quanto riguarda, invece, i mutui per acquisto di abitazioni da parte delle famiglie, il primo semestre 2009 ha fatto registrare ancora un calo nelle erogazioni. In Italia, rispetto al primo semestre 2008, la diminuzione è stata del 17,3%. Anche in questo caso la restrizione registrata nel secondo trimestre 2009 è stata minore rispetto al primo trimestre 2008, ma comunque di dimensioni importanti.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI IMMOBILI

Milioni di euro

	2005	2006	2007	2008	I° trim. 2009	II° trim. 2009	I° sem. 2009
Abitazioni famiglie	56.266,3	62.872,8	62.758,0	56.524,2	11.095,1	13.106,5	24.201,6
Altro (°)	13.640,1	18.355,5	17.559,8	16.611,3	4.001,8	3.119,3	7.121,1
Variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Abitazioni famiglie	15,3	11,7	-0,2	-9,9	-22,0	-12,8	-17,3
Altro (°)	2,6	34,6	-4,3	-5,4	-32,9	-36,9	-25,8

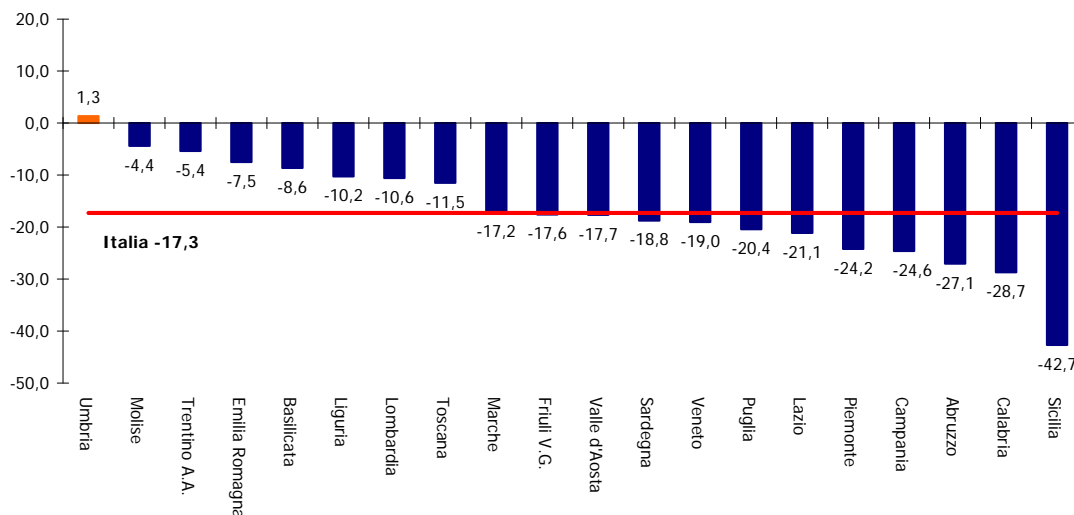
(°) Nella categoria "altro" sono compresi i mutui per acquisto di abitazioni da parte di altri soggetti diversi dalla famiglie e quelli per l'acquisto di altri immobili.

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

La ripartizione regionale, mostra che soltanto in Umbria l'erogazione di nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni è cresciuta rispetto al primo semestre 2008.

Nel resto d'Italia le maggiori diminuzioni si sono avute in Lombardia (-10,6%), nel Lazio (-21,1%) ed in Piemonte (-24,2%). Il Sud, purtroppo, subisce la più forte battuta d'arresto tra le macroaree.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI
Var. % tra il 1° semestre 2009 ed il 1° semestre 2008

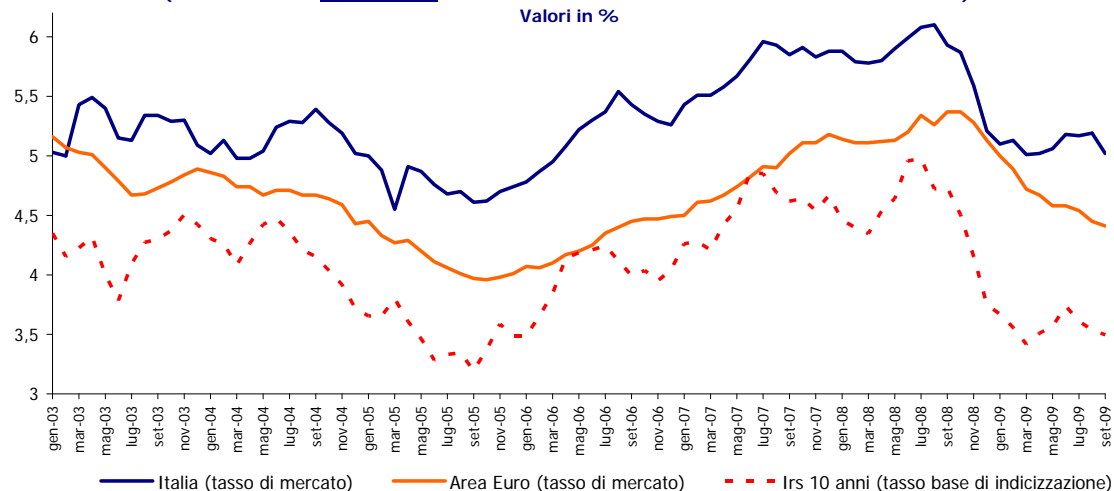


Elaborazione Ance su dati banca d'Italia

Gli spread sui finanziamenti sono ancora molto ampi

I dati della Banca Centrale Europea evidenziano ancora spread molto elevati sia sui mutui a tasso fisso sia su quelli a tasso variabile rispetto ai rispettivi tassi base (Irs ed Euribor).

TASSO D'INTERESSE SUI FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE IN ITALIA E NELL'AREA EURO
(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

Per quanto riguarda i tassi fissi, è ancora molto ampio il differenziale tra Italia ed Area Euro. A settembre 2009, i mutui a tasso fisso nel nostro Paese erano più cari dello 0,61% rispetto alla media dell'Area Euro (ad agosto addirittura dello 0,74%!).

E' una differenza molto elevata che si traduce in un aumento sensibile dei costi per le famiglie italiane.

L'Ance ha fatto una simulazione prendendo come base i tassi calcolati dalla BCE. Si è ipotizzato di "accendere" un mutuo a tasso fisso in Italia e nell'Area Euro per l'acquisto di un'abitazione. L'ipotesi è di prendere un finanziamento di 150.000 euro per 25 anni. Al tasso fisso italiano (5,02%) si ricava una rata mensile di 878,63 euro. Aprire lo stesso finanziamento nell'Area Euro costa 826,10 euro al mese, ovvero 52,53 euro in meno al mese. Se si estende il calcolo a tutto il periodo di ammortamento, la differenza nei costi arriva a 15.758 euro! In pratica, è come se in Italia si pagasse il mutuo per 18 mesi in più rispetto all'Europa, vale a dire un piano di ammortamento un anno e mezzo più lungo...

E le cose sono leggermente migliorate nell'ultimo mese: lo stesso calcolo effettuato alla fine di agosto 2009 indicava un differenziale tra noi e l'Europa di 19.221 euro, pari a circa 22 mesi di pagamenti in più.

BOX – GLI STRUMENTI PER USCIRE DALLA CRISI A DISPOSIZIONE DELLE IMPRESE

Sospensione dei debiti per le piccole medie imprese

Lo scorso 3 agosto è stato firmato un avviso comune tra Ministero dell' Economia, Abi e le associazioni imprenditoriali, per la sospensione dei debiti per le piccole medie imprese, tra cui Confindustria.

L' avviso prevede:

- la sospensione per **12 mesi** del pagamento della quota capitale delle rate di **mutui**;
- la sospensione per **12 mesi ovvero per 6 mesi** del pagamento della quota capitale implicita nei canoni di operazioni di **leasing rispettivamente "immobiliare" ovvero "mobiliare"**;
- l'allungamento **fino a 270 giorni** delle scadenze del **credito a breve termine** per sostenere le esigenze di cassa, con riferimento alle operazioni di anticipazione su crediti certi e esigibili.

Le condizioni che devono essere soddisfatte per ottenere la sospensione del debito sono:

- le rate devono essere in scadenza o già scadute (non pagate o pagate solo parzialmente) da non più di 180 giorni alla data di presentazione della domanda;
- il pagamento può essere sospeso per una rata se annuale o per periodo analogo se la rata è scadenzata su frazione d'anno;
- il rimborso delle rate sospese avviene al termine del periodo di ammortamento - che dunque viene allungato per un periodo pari a quello della sospensione - **con lo stesso tasso contrattuale e la stessa periodicità**;
- durante il periodo di sospensione la quota interessi viene corrisposta alle scadenze originarie;
- nel caso del leasing, verrà coerentemente postergato anche l'esercizio dell'opzione di riscatto;
- in presenza di garanzie saranno adottate, se necessarie, le azioni utili all'attuazione dell'Avviso.

È bene sottolineare che **le operazioni descritte non possono comportare un aumento dei tassi praticati rispetto al contratto originario e non determinano l'applicazione di interessi di mora per il periodo di sospensione**. Inoltre, non sono applicabili commissioni e spese di istruttoria e l'impresa è tenuta solo a rimborsare eventuali spese vive sostenute dalle banche nei confronti di terzi connesse con l'operazione, di cui dovrà essere fornita adeguata evidenza. Le operazioni vengono effettuate senza richieste di garanzie aggiuntive.

Possono beneficiare delle misure:

- **le piccole e medie imprese**, ovvero aziende con meno di 250 dipendenti e fatturato inferiore o uguale a 50 milioni di euro, con una situazione economica e finanziaria che possa garantire la continuità aziendale, ma che a causa della crisi presentino difficoltà finanziarie temporanee;

- *in particolare, le imprese "in bonis" alla data del 30 settembre 2008 e che, al momento della richiesta di una delle operazioni previste, non abbiano posizioni classificate come "ristrutturate" o "in sofferenza" o procedure esecutive in corso.*

*L'iter di approvazione delle domande di sospensione prevede che le banche deliberino sull'ammissibilità della sospensione dopo aver valutato la capacità dell'impresa di assicurare la continuità aziendale. Unico impegno delle imprese sarà quello di comunicare le eventuali informazioni richieste dalla banca, che sarà tenuta a fornire una risposta **entro 30 giorni lavorativi** dalla presentazione della domanda, completa delle informazioni richieste. Una sorta di automatismo è stato introdotto per le imprese che alla data della presentazione della domanda sono ancora classificate "in bonis" e che non hanno ritardati pagamenti: per queste imprese la richiesta si intende ammessa salvo esplicito e motivato rifiuto da parte della banca che ha aderito all'Avviso.*

*Un aspetto molto interessante dell'Avviso riguarda **il sostegno alla patrimonializzazione delle imprese**. Per le aziende che realizzano aumenti di capitale sono stati previsti meccanismi di sostegno: le banche si impegnano, infatti, a definire appositi finanziamenti per importi almeno pari ad un multiplo dell'aumento di capitale effettivamente versato dai soci.*

*Le imprese interessate potranno presentare la domanda di attivazione delle operazioni descritte **fino al 30 giugno 2010**.*

Cassa Depositi e Prestiti (CDP) a supporto delle PMI

Il Decreto Legge n. 5/2009 ha ampliato l'operatività della CDP di una nuova mission: il finanziamento delle PMI.

*Il plafond messo a disposizione è pari a **8 miliardi di euro, di cui 3,3 miliardi immediatamente disponibili**.*

Secondo tale accordo, CDP erogherà finanziamenti agli istituti di credito con risorse provenienti dalla Raccolta postale, permettendo alle banche di fornire alle imprese finanziamenti a media-lunga scadenza.

I prestiti agli istituti di credito hanno scadenza quinquennale: vanno quindi a coprire le esigenze di un mercato che - a fronte di un'abbondanza di liquidità a breve termine - ha invece bisogno di poter contare sulla provvista a più lunga scadenza.

Dei 3 miliardi del plafond disponibili quest'anno, oltre 2 miliardi sono già prenotati; l'elenco delle banche aderenti è continuamente aggiornato sul sito dell'Abi e della CDP.

Il tasso applicato da CDP alle banche è variabile ed è pari all'Euribor semestrale, più due fasce di spread che dipendono dalla patrimonializzazione della banca intermediaria.

Fondo di Garanzia

Il "Fondo Centrale di Garanzia per le PMI" ha ottenuto nel corso del 2009 una disponibilità pari a 2 miliardi di euro, che possono attivare circa 30 miliardi di euro di finanziamenti, secondo le stime del Ministero dello Sviluppo Economico.

Il Fondo garantisce una parte del finanziamento per qualsiasi tipo di operazione finanziaria – ricorso al credito a breve, medio e lungo termine, acquisizione di partecipazio-

ni, prestiti partecipativi, ecc. – che sia collegata allo sviluppo delle PMI e in particolare a progetti di innovazione di prodotti, servizi e processi aziendali.

L'importo garantito per ciascuna azienda arriva sino a 1,5 milioni di euro.

Se, inoltre, la PMI è a prevalente partecipazione femminile, se aderisce ad iniziative di Programmazione Negoziata, o ha sede nel Mezzogiorno, le condizioni di accesso al fondo saranno ulteriormente favorevoli.

L'attivazione presso questo Fondo può essere richiesta tramite la propria banca o tramite il proprio Confidi.

Le garanzie prestate dal Fondo saranno assistite dalla garanzia dello Stato, quale prestatore di ultima istanza: la copertura dello Stato è finalizzata ad assicurare alle garanzie del Fondo, ai sensi di Basilea 2, la cosiddetta "ponderazione zero". La presenza di garanzie che beneficino di ponderazione zero consentirà alle banche di non effettuare accantonamenti di capitale a fronte della quota di credito garantito dal Fondo, facilitando l'accesso al credito per le PMI e riducendone il costo.

La presenza, tra le operazioni ammissibili alla garanzia diretta, dei prestiti partecipativi rappresenta un punto di forza per le Pmi. Il prestito partecipativo consente infatti di indebitarsi per importi rilevanti per realizzare programmi di sviluppo, innovazione o ristrutturazione che migliorino i risultati economici dell'impresa.

Il Fondo di Garanzia per le PMI opera attraverso tre differenti modalità:

- *Garanzia diretta, concessa cioè direttamente a favore dei soggetti finanziatori;*
- *Controgaranzia, concessa a favore dei Confidi e ad altri fondi di garanzia;*
- *Cogaranzia, concessa direttamente a favore dei soggetti finanziatori e congiuntamente ai Confidi, agli altri fondi di garanzia ovvero al Fondo Europeo per gli Investimenti.*

Le operazioni finanziabili tramite garanzia diretta e controgaranzia sono: finanziamenti a medio-lungo termine, prestiti partecipativi e le partecipazioni.

Per quanto riguarda la garanzia diretta, il Fondo copre il 60% dell'operazione nelle aree del Centro-Nord e fino all'80% nel Mezzogiorno. Nel caso di controgaranzia il Fondo copre fino al 90% della garanzia dei Confidi o di altri fondi di garanzia.

I beneficiari finali degli interventi del Fondo sono le PMI dei settori dell'industria, del commercio, del turismo, dei servizi e le imprese artigiane.

L'accesso al fondo è gratuito per le imprese del Mezzogiorno, per le imprese a prevalente partecipazione femminile e per le imprese che partecipano ai Patti territoriali e ai Contratti d'area. È oneroso per tutte le altre imprese (il costo della garanzia è corrisposto "una tantum" e calcolato sull'importo garantito, varia da 0,25% a 1% in relazione alla dimensione aziendale e alla tipologia di operazione).

Le domande per l'accesso al Fondo di Garanzia dovranno essere presentate a MCC, tramite banche o tramite Confidi e verranno esaminate dal Comitato di Gestione del Fondo che le valuta sulla base di modelli specifici per ogni settore di attività economica.

BOX – IL MERCATO DEL LEASING IN ITALIA

La crisi finanziaria internazionale ha fatto sentire i suoi effetti anche sul mercato del leasing.

Dopo anni di crescita continua (tra il 2003 ed il 2006 il mercato è cresciuto del +49,9%), il primo rallentamento si è avuto nel 2007 (+1,1%) in base ai dati di Assilea.

Il 2008 è stato un anno di forte contrazione, con una diminuzione dell'importo stipulato superiore al 20% in termini di valore.

ANDAMENTO DELLO STIPULATO LEASING *Valori in migliaia di euro*

	2007		2008		Var. %	
	N. Contratti	Valore bene	N. Contratti	Valore bene	N. Contratti	Valore bene
Mobiliare	413.346	26.052.263	372.386	23.715.383	-9,9	-9,0
Immobiliare	20.747	22.893.797	14.030	15.061.164	-32,4	-34,2
.costruito	15.256	14.489.266	10.525	9.507.695	-31,0	-34,4
.da costruire	5.491	8.404.531	3.505	5.553.469	-36,2	-33,9
Totale	434.093	48.946.060	386.416	38.776.547	-11,0	-20,8

Fonte: Assilea

*In particolare, la contrazione del **leasing immobiliare** è stata di dimensioni maggiori rispetto a quella del leasing mobiliare, con flessioni del 34,4% per l'immobiliare costruito e del 33,9% sull'immobiliare da costruire.*

Il ridimensionamento del leasing immobiliare appare evidente anche considerando il peso di tale comparto sullo stipulato leasing. I dati Assilea mostrano come nel 1992 tale percentuale era inferiore al 20%, per crescere progressivamente fino a rappresentare circa il 50% dell'intero stipulato nel 2005. Negli ultimi due anni il settore ha invece subito un'inversione di tendenza ed ha perso terreno, arrivando a rappresentare nel 2008 il 38,8% del valore dello stipulato leasing.

Sempre secondo i dati di Assilea, l'importo medio contrattuale per il solo leasing immobiliare è sceso di circa 30.000 euro, a poco più di un milione di euro per contratto.

LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2010 PER LE INFRASTRUTTURE

Le risorse per le infrastrutture

Dall'analisi del Disegno di Legge Finanziaria 2010 emerge una **riduzione delle risorse per nuove infrastrutture nel 2010 del 7,8% in termini reali rispetto all'anno precedente**¹⁴.

MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER L'ANNO 2010			
Risorse per nuove infrastrutture (1)			
<i>milioni di euro</i>			
	2008	2009	2010
Risorse a legislazione vigente*	4.199	2.819	2.819
Consistenza dei capitoli secondo la Tabella F	14.708	14.005	13.008
Totale risorse	18.907	16.824	15.827
<i>Variazione in termini nominali</i>		- 11,0%	- 5,9%
<i>Variazione in termini reali**</i>		- 13,4%	- 7,8%

(1) Al netto dei finanziamenti per la rete ferroviaria Alta Velocità/Alta Capacità

* Nel 2010 le risorse a legislazione vigente si suppongono costanti rispetto al 2009

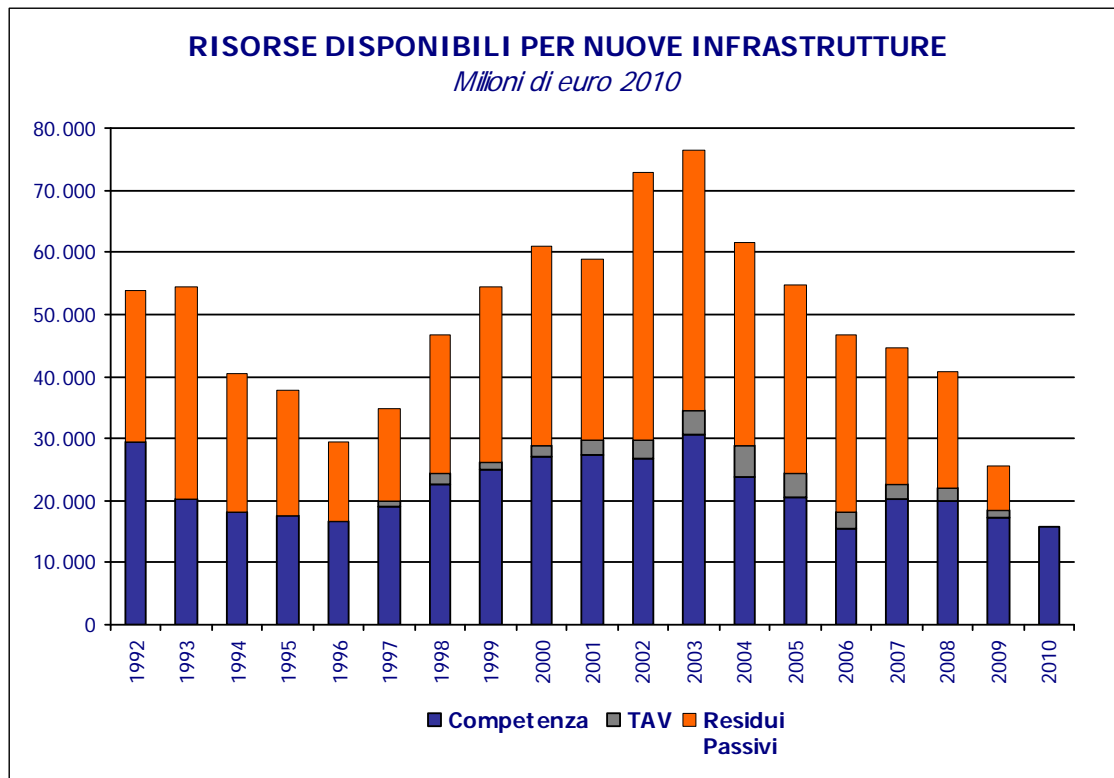
** Deflatore ISAE del settore delle costruzioni: 2% per il 2010

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni e su DdL Finanziaria 2010

Questa diminuzione di risorse si somma a quella già osservata lo scorso anno, che aveva raggiunto il 13,4% rispetto all'anno precedente. Complessivamente nel 2010 le risorse per nuovi investimenti infrastrutturali subiscono una contrazione del 20% rispetto al 2008.

¹⁴ Il risultato deriva dal confronto delle risorse iscritte nel bilancio dello Stato per il 2009 con quelle che, sulla base delle previsioni contenute nel disegno di legge in oggetto, saranno iscritte nel 2010.

Nel calcolo si è ipotizzata l'invarianza dei capitoli di bilancio che non sono stati modificati dalla manovra. Inoltre, analogamente al passato nel calcolo delle risorse non viene considerato il finanziamento dell'Alta Velocità, in quanto il contributo dello Stato attraverso il bilancio costituisce solo una parte dei finanziamenti destinati al programma.



Tale andamento è il risultato della manovra di finanza pubblica per il 2009, anticipata nel DL 112/2008, convertito nella legge n. 133/2008, che ha visto un consistente taglio delle dotazioni di spesa di ciascun Ministero nel triennio 2009-2011 (-8.435 milioni di euro nel 2009, -8.929 nel 2010 e -15.611 milioni di euro nel 2011).

Infatti, come confermato dallo stesso Ministero dell'economia, il Disegno di Legge Finanziaria 2010 non modifica quanto previsto dalla manovra del 2009 per il 2010 e il 2011, limitandosi ad aggiornare il 2012.

Risultano così confermati i timori già espressi dall'Ance lo scorso anno di un ulteriore taglio delle risorse e, in particolare, della mancanza di stanziamenti per l'Anas. **Il Disegno di Legge Finanziaria, infatti, non prevede stanziamenti per l'Anas per il 2010.**

Nel proseguo dell'analisi si provvede ad analizzare gli stanziamenti per i principali enti e programmi di spesa.

Anas

Per quanto riguarda l'Anas, come anticipato, il Disegno di legge finanziaria **non prevede il consueto contributo annuale in conto capitale per l'Ente**, confermando i timori già espressi dall'Ance lo scorso anno per l'assenza nella Finanziaria 2009 di previsioni di stanziamento oltre il 2009.

LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2010 PER ANAS Spa
valori in milioni di euro

	2009	2010	2011	2012
	<i>Finanziaria 2009</i>	<i>DdL Finanziaria 2010</i>	<i>DdL Finanziaria 2010</i>	<i>DdL Finanziaria 2010</i>
Contributo in conto capitale	1.205	0	0	0

Elaborazione Ance su Legge Finanziaria 2009 e Ddl Finanziaria 2010

La mancanza di fondi ordinari per l'Anas rischia di bloccare la regolare attività dell'Ente con gravi conseguenze sullo sviluppo e la manutenzione di tutta la rete stradale.

In questo modo, infatti, viene meno quella continuità di stanziamenti necessari alla prosecuzione della programmazione, per la realizzazione di nuove opere ordinarie per lo più di piccola e media dimensione e per l'attività di manutenzione straordinaria, prevista nel Piano investimenti Anas 2007-2011 che, come riportato nell'Allegato infrastrutture al Dpef 2010-2013, prevedeva per il 2010 un fabbisogno finanziario pari a 1.660 milioni di euro.

In merito al finanziamento dell'Ente appare opportuno evidenziare che l'Allegato infrastrutture, prima ricordato, indica tra le modalità per favorire la ricerca di capitali privati il pedaggiamento di tratte stradali convertibili in autostradali e la possibile anticipazione della messa in gara sul mercato di concessioni autostradali in scadenza nel prossimo quinquennio.

Tale possibilità, secondo il Ministero delle infrastrutture, *porterebbe come risultato ad un valore che oscilla tra un minimo di 800 milioni di euro ed un massimo di 2.600 milioni di euro che l'ANAS potrebbe destinare alla realizzazione di nuovi investimenti all'interno del Contratto di Programma.*

Si tratta di iniziative più volte annunciate che, però, non hanno mai avuto concreta attuazione.

Ferrovie dello Stato

Per le **Ferrovie dello Stato** il Disegno di Legge Finanziaria assegna nel 2010 **fondi ordinari per 2.285 milioni di euro confermando sostanzialmente gli stanziamenti dell'anno precedente e le previsioni per il 2010 contenute nella Legge Finanziaria dello scorso anno** (2.392 milioni di euro).

LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2010 PER LE FERROVIE DELLO STATO
valori in milioni di euro

	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
	<i>Finanziaria 2009</i>	<i>DdL Finanziaria 2010</i>	<i>DdL Finanziaria 2010</i>	<i>DdL Finanziaria 2010</i>
Contributo in conto impianti	2.363	2.385	2.318	2.334

Elaborazione Ance su Legge Finanziaria 2009 e Ddl Finanziaria 2010

Legge Obiettivo

Per quanto riguarda il programma della Legge Obiettivo, il DdL Finanziaria 2010, in linea con le previsioni, non prevede risorse aggiuntive. L'ultimo finanziamento è quello previsto nel DL 185/2008, convertito dalla Legge 2/2009, che autorizza contributi pluriennali di 60 milioni di euro a decorrere dal 2009 e di 150 milioni a decorrere dal 2010 per un volume complessivo di investimenti attivabili di circa 2.300 milioni di euro.

Fondo Aree Sottoutilizzate

Il DdL Finanziaria 2010 conferma le risorse previste per il 2010 per il Fondo Aree Sottoutilizzate con uno stanziamento complessivo di 7.004 milioni di euro che, secondo le stime Ance, saranno destinate ad interventi infrastrutturali per una quota pari al 30%. Rispetto allo stanziamento dello scorso anno la dotazione risulta aumentata di circa il 17%.

La dotazione complessiva del Fondo Aree Sottoutilizzate (FAS) per il periodo 2010-2015 ammonta a 56.946 milioni di euro e registra una riduzione rispetto alle previsioni della Legge Finanziaria 2009 di circa il 5%.

Tale riduzione, che corrisponde ad un taglio della dotazione del fondo di 2.977 milioni di euro, è spiegata dai frequenti provvedimenti che nel corso dell'anno hanno trovato copertura nel FAS.

Si ricorda, a titolo d'esempio, la riduzione FAS di un miliardo di euro per il finanziamento del Fondo di garanzia per le PMI, disposto con l'articolo 7-quinquies, comma 8, della legge di conversione del decreto incentivi (L. 33/2009) e la riduzione Fas di 281,2 milioni di euro per i contributi per il sisma in Molise e in Puglia del 2002 (art 6 comma 4ter DL 185/2008).

LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2010 PER LE AREE SOTTOUTILIZZATE
valori in milioni di euro

<i>Fondo per le aree sottoutilizzate</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012 e successivi</i>	<i>Totale 2010-2015</i>
Legge Finanziaria 2009 (A)	6.900	5.544	47.479	59.923
DDL Finanziaria 2010 (B)	7.004	9.006	40.936	56.946
Differenza (B-A)	104	3.462	-6.543	-2.977

Elaborazione Ance su Legge Finanziaria 2009 e Ddl Finanziaria 2010

Patto di stabilità interno e pagamenti alle imprese

Dalla sua introduzione nell'ordinamento italiano, avvenuta con la Legge finanziaria del 1998, il Patto di stabilità interno ha rappresentato, in modi diversi e secondo dei diversi metodi di calcolo succedutisi negli anni, un elemento di grave instabilità per le imprese esecutrici di lavori pubblici.

Il sostanziale blocco nei pagamenti di Regioni ed Enti locali ha, di fatto, trasferito a carico di moltissime imprese di costruzioni l'onere dell'equilibrio della finanza pubblica.

Tale scenario si è reso ancora più preoccupante in concomitanza di una crisi economico finanziaria che ha imposto al mercato una evidente stretta creditizia, che, unita ai problemi di cassa causati dai vincoli del Patto, sta mettendo a rischio la sopravvivenza delle imprese.

L'acuirsi della crisi economico-finanziaria rende necessario un intervento per evitare che i ritardati pagamenti alle imprese, a fronte di lavori eseguiti, e i conseguenti problemi di cassa dei principali soggetti attuatori continuino a mettere a rischio l'attività delle imprese.

Tra le cause principali dei ritardi nei pagamenti si evidenzia il Patto di stabilità interno, ovvero quelle regole con cui il Governo controlla il livello di indebitamento netto degli enti territoriali al fine di far convergere l'economia nazionale verso i parametri di Maastricht.

Per quanto riguarda i Comuni e le Province, le regole attualmente in vigore per il triennio 2009-2011 assumono come parametro di riferimento il saldo finanziario del 2007, calcolato in termini di competenza mista, ovvero assumendo per la parte corrente i dati di competenza e per la parte in conto capitale i dati di cassa.

Il metodo della competenza mista, introdotta nel 2008, rende ininfluenti, ai fini del saldo finanziario, i pagamenti di parte corrente e gli impegni in conto capitale. Questo meccanismo di calcolo, se da una parte consente maggiore libertà nella programmazione di nuovi investimenti pubblici, dall'altra rende

difficile la naturale trasformazione in cassa (pagamenti) della competenza (impegni).

Se si considera che i soli Comuni realizzano il 43% degli investimenti pubblici, prioritariamente nel campo dell'edilizia pubblica, dell'edilizia scolastica, della viabilità e delle infrastrutture ambientali, si comprende chiaramente come le distorsioni principali di tale misura coinvolgano il settore delle costruzioni.

Sono molte, infatti, le imprese di costruzioni che si trovano nella situazione di aver realizzato lavori per i quali gli stati di avanzamento non vengono pagati dagli enti locali a causa dei vincoli del Patto di stabilità interno.

Questa situazione ha determinato l'effetto perverso dell'accumulo di ingenti residui passivi in conto capitale, ovvero fondi impegnati e non spesi che stazionano nei bilanci degli enti locali.

Alla fine del 2007, secondo le stime ANCI, ammontano a 44 miliardi di euro i residui passivi in conto capitale dei Comuni dei quali circa un terzo, ovvero 15 miliardi di euro, immediatamente spendibili, in particolare per opere di viabilità e trasporti, manutenzione del territorio ed edilizia scolastica.

Le ultime modifiche al Patto di stabilità interno

Di fronte a questa situazione il Governo è intervenuto con alcuni provvedimenti legislativi che, seppur condivisibili nell'obiettivo di favorire la spesa per investimenti, si sono rivelati poco risolutivi.

Il primo intervento in tal senso è avvenuto con **l'articolo 7-quater del DL 5/2009 (convertito nella legge n. 33/2009)**, che dispone, per gli enti virtuosi, l'esclusione dai saldi utili ai fini del Patto di stabilità interno per il 2009 di alcune spese in conto capitale, quali:

- i pagamenti in conto residui concernenti spese per investimenti effettuati nei limiti delle disponibilità di cassa a fronte di impegni regolarmente assunti;
- i pagamenti in conto capitale per impegni già assunti finanziati dal minor onere per interessi conseguente alla riduzione dei tassi di interesse sui mutui o alla rinegoziazione dei mutui stessi.

L'ammontare di questo allentamento deve essere, però, autorizzato dalla Regione di appartenenza che dovrà, in sostanza, compensare la somma autorizzata mediante la rideterminazione del proprio saldo ai fini del Patto di stabilità interno per il 2009.

Da un'indagine effettuata dall'Anci tale intervento è stato adottato da due sole Regioni, il Piemonte e la Liguria, e consentirà lo sblocco di soli 88 milioni di euro.

Da notizie informali si è appreso che anche la Toscana si sta attivando in tal senso, consentendo un allentamento del Patto dei Comuni e Province della Regione per un importo complessivo di 100 milioni di euro.

La stessa disposizione autorizza, inoltre, entro un limite di spesa di 150 milioni di euro per l'anno 2009, l'esclusione dal saldo dei pagamenti per le spese relative agli investimenti degli enti locali per la tutela della sicurezza pubblica, nonché per interventi temporanei e straordinari di carattere sociale per alleviare gli effetti della crisi economica.

L'ultima modifica per favorire la spesa per investimenti è la deroga prevista **all'articolo 9-bis del DI 78/2009 (convertito nella legge n. 102/2009)** che consente alle Province e ai Comuni "virtuosi" di escludere dal patto di stabilità interno per l'anno 2009 i pagamenti in conto capitale, effettuati entro il 31 dicembre 2009, fino al 4% dell'ammontare dei residui passivi in conto capitale risultanti dal rendiconto dell'esercizio 2007.

La norma, che prevede un limite massimo di 2.250 milioni di euro, va nella direzione di un allentamento dei vincoli del Patto ma risulta assolutamente insufficiente a far fronte al complesso dei crediti vantati dalle imprese nei confronti degli Enti locali. I 44 miliardi di euro di residui passivi prima ricordati, relativi ai soli Comuni, infatti, potranno essere trasformati in pagamenti per soli 1.700 milioni di euro.

Sempre nell'ambito del Patto di stabilità interno si segnala, inoltre, la possibilità per le imprese creditrici nei confronti di Regioni ed Enti locali di ottenere una certificazione, ai sensi dell'**articolo 9, comma 3-bis del DL 185/2008 (convertito dalla legge n. 2/2009)** e del relativo Decreto attuativo del Ministero dell'economia e delle finanze del 19 maggio 2009 (pubblicato sulla G.U. n. 157 del 7 luglio 2009), al fine della cessione *pro soluto* del credito presso banche o istituti finanziari.

La norma richiamata, infatti, prevede, limitatamente all'anno 2009, che su istanza del creditore, le Regioni e gli Enti locali possano, entro 20 giorni e nei limiti del Patto di stabilità interno, certificare la liquidità e l'esigibilità del credito al fine di consentirne la cessione pro soluto.

La norma risulta al momento scarsamente utilizzata. Maggiori adempimenti e la riluttanza delle banche nei confronti degli Enti locali spingono le imprese a preferire le consuete modalità di cessione del credito.

I vincoli di spesa in conto capitale introdotti dal Patto di stabilità interno stanno producendo effetti anche sull'andamento dei bandi di gara.

Secondo i dati Ance sulla domanda di lavori pubblici, i bandi pubblicati dai Comuni sono diminuiti nel 2008 in valore dell'8,5%, rispetto al 2007, e del 12,2% nei primi otto mesi del 2009, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Quello del **Patto di stabilità interno** è un problema non più rimandabile. E' necessario che **il Governo preveda, nel corso dell'esame parlamentare**

della Legge finanziaria 2010, una modifica sostanziale che elimini le distorsioni sulla componente in conto capitale della spesa, che le attuali regole del Patto hanno determinato, e metta gli Enti locali in condizione di realizzare gli investimenti infrastrutturali necessari a migliorare la competitività del territorio.

L'UTILIZZO DELLE RISORSE DEI FONDI STRUTTRALI E DEL FONDO PER LE AREE SOTTOUTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE

Il quadro delle risorse della programmazione unitaria 2007-2013

Dopo la riduzione della dotazione del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (Fas), per un importo a circa 10,5 miliardi di euro a valere sulla programmazione 2007-2013, le risorse complessivamente disponibili nell'ambito della programmazione unitaria delle risorse nazionali ed europee, definita dal Quadro Strategico Nazionale (Qsn) 2007-2013, risultano pari a circa **112,7 miliardi di euro**¹⁵.

Tali risorse derivano per circa il 25% dai Fondi Strutturali comunitari, pari a 27,965 miliardi di euro, per oltre il 28% dal cofinanziamento nazionale, pari a 31,934 miliardi di euro, e per circa il 47% dal Fondo per le Aree Sottoutilizzate (Fas), pari a 52,768 miliardi di euro.



Fonte: Elaborazione ANCE su delibere Cipe e dati Ministero dello Sviluppo Economico

Dal punto di vista della **ripartizione territoriale delle risorse**, circa 89,7 miliardi di euro, pari a circa l'80% dei fondi, sono destinati al Mezzogiorno e circa 21,4 miliardi di euro sono destinati al Centro-Nord. Altri 1,5 miliardi sono destinati ad interventi non direttamente riconducibili alla Programmazione Unitaria 2007-2013¹⁶.

¹⁵ Il Quadro Strategico Nazionale 2007-2013 approvato dal Cipe con delibera n°166/2007 del 21 dicembre 2007 disponeva di una dotazione finanziaria iniziale pari a 123,2 miliardi di euro.

¹⁶ Si tratta in particolare di interventi che sono stati oggetto di pre-allocazioni a valere sulle risorse del Fondo Aree Sottoutilizzate 2007-2013.

LE RISORSE DELLA PROGRAMMAZIONE UNITARIA 2007-2013

Valori in Milioni di euro

	Fondi Strutturali*	Cofinanziamento Fondi Strutturali*	Fondo Aree Sottoutilizzate (FAS)**	Totale
Totale risorse per il Mezzogiorno	22.992,5	24.311,0	42.409,1	89.712,7
Obiettivi di servizio	-	-	3.012,0	3.012,0
Amministrazioni centrali	6.396,1	6.398,1	20.577,7	33.371,9
Regioni	15.276,9	16.593,5	17.148,9	49.019,3
Programmi Interregionali	1.319,5	1.319,5	1.670,6	4.309,6
Totale risorse per il Centro-Nord	4.972,8	7.622,6	8.826,9	21.422,2
Amministrazioni centrali	24,9	37,5	3.631,4	3.693,8
Regioni	4.947,9	7.585,0	5.195,5	17.728,5
Pre-allocazioni ed altri interventi	-	-	1.532,0	1.532,0
Totale	27.965,3	31.933,6	52.768,0	112.667,0

* non comprende le risorse dell'obiettivo Cooperazione territoriale del Fondo Sociale Europeo (Fse)

** Per la ripartizione delle risorse del Fas, sono state ripartite le risorse dei 3 fondi nazionali -di competenza delle amministrazioni centrali- secondo il criterio di ripartizione previsto dalla normativa, ovvero 15% al Centro-Nord e 85% al Mezzogiorno

Fonte: *Elaborazione Ance su delibere CIPE e documenti pubblici*

Per quanto riguarda la **gestione** di questo ammontare di risorse, occorre precisare che circa **il 60% delle risorse**, pari a 66,7 miliardi di euro, è **gestito direttamente dagli enti regionali**. Circa un terzo delle risorse, pari a 37,1 miliardi di euro, è gestito dalle Amministrazioni centrali.

La programmazione del Fondo Aree Sottoutilizzate 2007-2013 e le risorse per infrastrutture

I tagli al Fas e la riprogrammazione finanziaria delle risorse

Nel corso degli ultimi mesi, la **programmazione 2007-2013 del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (Fas)** è stata caratterizzata da una grande **incertezza**, relativa sia all'entità delle risorse disponibili che alla loro destinazione, **che ha di fatto limitato i benefici della programmazione unitaria delle risorse nazionali ed europee prevista nell'ambito del Quadro Strategico Nazionale (Qsn) 2007-2013**.

I tagli operati alle risorse del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (Fas) e la riprogrammazione finanziaria delle risorse del Fondo, avviata con il Decreto-legge n°112/2008 del 25 giugno 2008 e conclusasi nel mese di marzo 2009¹⁷, hanno reso incerto per alcuni mesi il quadro generale di utilizzo delle risorse del Fas.

Questa incertezza ha avuto come effetto quello di ritardare l'approvazione dei programmi attuativi Fas di livello nazionale e regionale nonché di posticipare l'avvio dei programmi operativi (POR e PON) finanziati con i fondi strutturali europei e quindi di ritardare l'avvio delle realizzazioni infrastrutturali previste in questi programmi¹⁸. Per alcuni programmi, permangono fattori di incertezza,

¹⁷ *Delibera Cipe n°1/2009 del 6 marzo 2009.*

¹⁸ *Questa circostanza è stata sottolineata in particolare nel rapporto annuale di esecuzione al 31 dicembre 2008 del PON Reti e Mobilità (pag. 16), predisposto dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.*

relativi sia alla ripartizione dei finanziamenti tra misure che ai tempi di messa a disposizione delle risorse.

Dopo le ultime decisioni del Cipe, è possibile presentare un **quadro aggiornato della dotazione del Fas e dei finanziamenti disponibili per la realizzazione di infrastrutture** nel Centro-Nord e nel Mezzogiorno d'Italia, il quale, in base alla vigente normativa, deve essere destinatario dell'85% delle risorse del Fondo.

La dotazione finanziaria del Fas per il periodo 2007-2013 e la ripartizione delle risorse tra fondi nazionali e programmi regionali

Con delibera Cipe del 6 marzo 2009, è stata aggiornata la dotazione complessiva del Fondo per le Aree Sottoutilizzate 2007-2013 a 52.768 milioni di euro¹⁹ per tenere conto dei tagli operati con vari provvedimenti nel 2008.

Alla suddetta dotazione, sono stati aggiunti 1.200 milioni di euro rivenienti dalla riprogrammazione delle risorse Fas 2000-2006 non impegnate alla data del 31 maggio 2008, così come previsto dal decreto-legge n.112/2008 (c.d. "Manovra d'estate").

Da marzo 2009, quindi, **la dotazione finanziaria del Fondo per le Aree Sottoutilizzate risulta essere pari a 53.968 milioni di euro**. Queste risorse risultano così ripartite:

- 27.027 milioni di euro sono destinati ai **Programmi Fas Regionali ed Interregionali**²⁰, di cui 21.831,5 milioni di euro nel Mezzogiorno, e 5.195,5 milioni di euro nel Centro-Nord;
- 25.409 milioni di euro sono destinati a **tre fondi nazionali** relativi a tematiche ritenute prioritarie dal Governo: il sostegno all'economia reale, gli ammortizzatori sociali e le infrastrutture. I fondi sono i seguenti: il Fondo strategico per il Paese ed il sostegno all'economia reale della Presidenza del Consiglio, dotato di 9.053 milioni di euro; il Fondo sociale per l'occupazione e la formazione del Ministero del lavoro (ammortizzatori sociali), dotato di 4.000 milioni di euro; ed il Fondo Infrastrutture e Trasporti del Ministero Infrastrutture e Trasporti, dotato di 12.356 milioni di euro, che finanzia in parte interventi infrastrutturali;
- 1.532 milioni di euro sono destinati ad altri interventi oggetto di allocazioni prima della delibera di marzo 2009.

¹⁹ è stata ridotta da 63.273 milioni di euro (importo della dotazione prevista dal Quadro Strategico Nazionale approvato con delibera Cipe n°166/2007 del 21 dicembre 2007).

²⁰ Con riferimento alle dotazioni attribuite ai programmi ai programmi regionali ed interregionali con delibera Cipe n°1/2009 del 6 marzo 2009, occorre sottolineare che la delibera prevede che i programmi siano presentati dalle Regioni nel valore stabilito dalla delibera Cipe n°166/2007 di approvazione del Qsn e che l'impegnabilità delle somme programmate eccedenti l'assegnazione delle risorse con delibera Cipe n°1/2009, pari a circa 1.300 milioni di euro, sia condizionata alla futura sussistenza di maggiori risorse destinate al FAS.

Le risorse nazionali del Fondo infrastrutture e trasporti (Fas) destinate alle infrastrutture

A livello nazionale, le risorse destinate al **Fondo Infrastrutture e Trasporti** sono pari complessivamente a **12.356 milioni di euro**.

Di queste risorse, 3.072 milioni non riguardano infrastrutture. Si tratta di fondi destinati al finanziamento delle seguenti spese correnti e di gestione:

- 1.830 milioni di euro sono destinati alla copertura del decreto "anticrisi" (DI 185/2008), di cui 390 milioni di euro per la privatizzazione della società Tirrenia S.p.A. e 1.440 milioni di euro per la stipula dei nuovi contratti di servizio Stato-Regioni-Trenitalia;
- 900 milioni di euro sono destinati al Fondo per l'adeguamento prezzi istituito dall'art.11 della legge 22 dicembre 2008 n. 201 ("Decreto prezzi");
- 330 milioni di euro sono stati destinati con delibera Cipe dell'8 maggio 2009 ad investimenti nel settore del trasporto ferroviario passeggeri (acquisto di treni) di media-lunga percorrenza;
- 12 milioni di euro sono stati destinati con delibera Cipe del 26 giugno 2009 ad interventi, non infrastrutturali, di adeguamento della flotta governativa che fornisce il servizio di trasporto nei Laghi Maggiore, Garda e Como.

Le risorse del Fondo infrastrutture e trasporti effettivamente disponibili per un programma di interventi infrastrutturali risultano quindi pari complessivamente a circa 9.284 milioni di euro di cui:

- 1.000 milioni di euro per interventi di edilizia scolastica²¹;
- 200 milioni di euro per interventi di edilizia carceraria²²;
- 8.084 milioni di euro per la realizzazione di infrastrutture nel Mezzogiorno e nel Centro-Nord²³.

A fronte di questa disponibilità, i programmi presentati ad oggi²⁴ prevedono investimenti per un importo pari a circa 9.794,7 milioni di euro.

Si tratta in particolare del Piano delle opere prioritarie approvato dal Cipe il 26 giugno 2009, che prevede investimenti infrastrutturali per un importo totale di 7.584 milioni di euro, del Piano di opere di risanamento ambientale al quale il Cipe del 6 novembre 2009 ha destinato 900 milioni di euro del Fondo

²¹ La delibera Cipe n°3/2009 del 6 marzo 2009 ha destinato 1.000 milioni di euro ad interventi per la messa in sicurezza delle scuole. Di queste risorse, 226,4 milioni sono stati destinati alle scuole abruzzesi con delibera del 26 giugno 2009.

²² Con delibera del 31 luglio 2009, il Cipe ha assegnato 200 milioni di euro ad interventi di edilizia carceraria, per la costruzione di 8 nuovi penitenziari, nei Comuni di Rovigo, Savona, Forlì, Reggio Calabria, Cagliari, Sassari, Oristano e Tempio Pausania.

²³ In sede di presentazione del Piano di opere prioritarie al Cipe il 26 giugno 2009, è stato chiarito che i 960 milioni di euro assegnati alle Ferrovie dello Stato con il decreto "anticrisi" (DI 185/2008) sono destinati al finanziamento di interventi infrastrutturali.

²⁴ Le informazioni sono aggiornate alla data del 10 novembre 2009.

infrastrutture e trasporti, e di alcuni interventi infrastrutturali, non compresi nel Piano delle opere prioritarie del 26 giugno 2009, ai quali il Cipe ha assegnato circa 110,7 milioni di euro.

LE RISORSE DEL FONDO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

Valori in milioni di euro

	Importo
A - Totale disponibilità Fondo Infrastrutture e Trasporti	12.356
B - Totale risorse assegnate o di cui è prevista l'assegnazione (B1+B2)	12.867
B1- Risorse destinate ad interventi non infrastrutturali	3.072,0
di cui adeguamento prezzi materiali (L 201/2008)	900,0
di cui contratti di servizio Trenitalia (DL 185/2008)	1.440,0
di cui privatizzazione Tirrenia (DL 185/2008)	390,0
di cui Trenitalia - Trasporto passeggeri a media-lunga percorrenza (CIPE 8 maggio 2009)	330,0
Fondi assegnati ad interventi non infrastrutturali (CIPE - 26 giugno 2009)	12,0
B2- Risorse destinate ad interventi infrastrutturali	9.794,7
di cui edilizia scolastica (CIPE - 6 marzo e 26 giugno 2009)	1.000,0
di cui edilizia carceraria (CIPE - 6 marzo 2009)	200,0
di cui Piano interventi infrastrutturali approvato dal CIPE il 26 giugno 2009 (compreso il Piano di opere medio-piccole)	7.584,0
di cui risanamento ambientale (CIPE - 6 novembre 2009)	900,0
di cui altre assegnazioni ad infrastrutture al di fuori del Piano (Parma, Aeroporto Palermo,...)	110,7
Importo delle rimodulazioni da operare (B-A)	510,7

Elaborazione ANCE su delibere CIPE, documenti pubblici ed esito Cipe 6 novembre 2009

L'assegnazione di 900 milioni di euro del Fondo infrastrutture e trasporti ad un Piano di risanamento ambientale -deliberata dal Cipe il 6 novembre 2009 ma non prevista al momento della presentazione del Piano di utilizzo delle risorse del Fondo il 26 giugno 2009- **renderà necessaria una rimodulazione delle precedenti assegnazioni per un importo pari a circa 510,7 milioni di euro.**

L'importo della rimodulazione dovrà essere ripartito tra le varie categorie del Piano delle opere prioritarie. Si tratterà, in altre parole, di ridurre i finanziamenti previsti per gli interventi compresi nel Piano delle opere prioritarie approvato dal Cipe il 26 giugno 2009 e non ancora assegnati formalmente.

Per questi interventi erano previste inizialmente risorse per 3.720 milioni di euro che, a seguito della rimodulazione descritta, si ridurranno a 3.209 milioni di euro.

FONDO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI: LE RISORSE DA ASSEGNARE
valori in milioni di euro

	Importo
a- Risorse ancora da assegnare formalmente	3.209,1
b- Risorse destinate ad interventi infrastrutturali (Piano delle opere prioritarie - Cipe del 26 giugno 2009)	3.719,8
<i>di cui interventi ferroviari</i>	<i>853,0</i>
<i>di cui interventi stradali</i>	<i>1.430,1</i>
<i>di cui sistemi urbani e metropolitani</i>	<i>840,5</i>
<i>di cui intermodalità</i>	<i>34,1</i>
<i>di cui schemi idrici del Mezzogiorno</i>	<i>150,0</i>
<i>di cui Piano di opere medio-piccole (2° tranche)</i>	<i>412,0</i>
Rimodulazioni da operare (b-a)	510,7

Elaborazione ANCE su delibere CIPE, documenti pubblici ed esito Cipe 6 novembre 2009

La tabella precedente mette in evidenza che la rimodulazione potrà interessare interventi stradali, interventi stradali, interventi relativi ai sistemi urbani e metropolitani o ancora il Piano delle opere medio-piccole.

Il quadro di utilizzo delle risorse del Fas e lo stato delle assegnazioni

La seguente tabella presenta un quadro aggiornato delle risorse del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (Fas) e del loro impiego. In particolare mette in evidenza le assegnazioni già formalmente effettuate da parte del Cipe e del Governo.

Dalla tabella si evince che, per quanto riguarda i **fondi nazionali**:

- circa **3.209 milioni di euro del Fondo per le infrastrutture ed i trasporti** del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti **rimangono da assegnare formalmente**;
- circa **2.333 milioni di euro del Fondo** strategico per il Paese ed il sostegno all'economia reale **della Presidenza del Consiglio rimangono da destinare**. Queste risorse potrebbero essere utilizzate per reintegrare i finanziamenti rimodulati del fondo infrastrutture e trasporti;
- l'intero importo, pari a 4.000 milioni di euro, del Fondo sociale per occupazione e formazione è già stato assegnato.

Per quanto riguarda i **programmi regionali**, ad oggi, il Cipe ha soltanto preso atto della conclusione dell'istruttoria relativa a 9 Programmi Attuativi Regionali (PAR) del Centro-Nord ed un programma del Mezzogiorno, per un importo complessivo pari a 7.601 milioni di euro, su un totale di 27.027 milioni di euro.

Il ritardo nell'approvazione dei programmi regionali da parte del Cipe si spiega in particolare con la necessità, espressa dal Governo, di verificare la coerenza ed efficacia programmatica ed attuativa dei programmi regionali nonché di

concentrare le risorse dei programmi predisposti ed attuati dalle Regioni su obiettivi ed interventi strategici, non esclusivamente di interesse regionale.

Allo stesso tempo, il ritardo accumulato nell'approvazione dei programmi può trovare una spiegazione nella limitata disponibilità di risorse di cassa del Fondo per le Aree Sottoutilizzate, come si avrà modo di specificare più avanti nell'analisi.

PROGRAMMI REGIONALI ED INTERREGIONALI DEL FAS

Valori in milioni di euro

	Dotazione finanziaria	Presa d'atto del CIPE
Programmi del Mezzogiorno	21.831,5	4.093,8
Abruzzo (Programma Regionale)	811,1	
Molise (Programma Regionale)	452,3	
Campania (Programma Regionale)	3.896,4	
Puglia (Programma Regionale)	3.105,1	
Basilicata (Programma Regionale)	854,4	
Calabria (Programma Regionale)	1.773,3	
Sicilia (Programma Regionale)	4.093,8	4.093,8
Sardegna (Programma Regionale)	2.162,5	
Energie rinnovabili e risparmio energetico (interregionale)	772,5	
Attrattori culturali, naturali e turismo (interregionale)	898,1	
Obiettivi di servizio	3.012,0	
Programmi del Centro-Nord	5.195,5	3.507,5
Piemonte (Programma Regionale)	833,4	833,4
Valle d'Aosta (Programma Regionale)	39,0	39,0
Lombardia (Programma Regionale)	793,4	793,4
Bolzano (Programma Regionale)	80,5	80,5
Trento (Programma Regionale)	54,0	
Veneto (Programma Regionale)	570,5	
Friuli Venezia Giulia (Programma Regionale)	178,2	
Liguria (Programma Regionale)	320,6	320,6
Emilia Romagna (Programma Regionale)	268,1	268,1
Toscana (Programma Regionale)	709,7	709,7
Umbria (Programma Regionale)	237,4	237,4
Marche (Programma Regionale)	225,5	225,5
Lazio (Programma Regionale)	885,3	
TOTALE	27.027,0	7.601,3

Elaborazione ANCE su delibera CIPE n°1/2009, n°11/2009 e n°66/2009

LE RISORSE DEL FONDO AREE SOTTOUTILIZZATE (FAS)

Valori in milioni di euro

	Importo
Programmi Regionali ed Interregionali	27.027,0
Programmi regionali, interregionali ed obiettivi di servizio del Mezzogiorno	21.831,5
Programmi regionali ed interregionali del Centro-Nord	5.195,5
Fondi Nazionali**	25.409,0
Fondo strategico per il Paese a sostegno dell'economia reale (Presidenza del Consiglio)	9.053,0
- Interventi urgenti relativi al G8 e all'emergenza rifiuti nella Regione Campania (CIPE - 6 marzo 2009)	400,0
- Programma di interventi infrastrutturali per la Banda Larga: adeguamento delle reti di comunicazione elettronica pubbliche e private all'evoluzione tecnologica (L. 69/2009)	800,0
- Interventi di ricostruzione nella Regione Abruzzo a seguito degli eventi sismici del 6 aprile 2009 (DL 39/2009 e CIPE - 26 giugno 2009)	3.955,0
- Finanziamento Fondo per le Zone Franche Urbane in Abruzzo (DL 39/2009)	45,0
- Risorse destinate a fronteggiare situazioni di crisi in particolare a Pomigliano d'Arco e Termini Imerese (CIPE - 26 giugno 2009)	300,0
- Pre-allocazione per provvedimenti relativi alla costruzione di alloggi per studenti e al conferimento di borse di studio (DL 180/2008)	470,0
- Risorse destinate a Istituto Sviluppo Agroalimentare SpA (ISA) (DL 78/2009)	150,0
- Fondazione Ri.Med per la ricerca biotecnologica e biomedica (CIPE - 31 luglio 2009)	220,0
- Prosecuzione interventi di ricostruzione post-sisma nella Regione Molise (CIPE - 31 luglio 2009)	60,0
- Miglioramento del tessuto urbano nel Comune di Palermo (CIPE - 31 luglio 2009)	150,0
- Interventi di risanamento ambientale (CIPE - 6 novembre 2009)	100,0
- Realizzazione della rete TETRA -Programma Interpolizie - Integrazione di dotazione (CIPE - 6 novembre 2009)	70,0
- Risorse disponibili da ripartire tra i vari Ministeri in funzione anti-crisi*	2.333,0
Fondo Infrastrutture e Trasporti (c.d. fondo "Matteoli")	12.356,0
- Spese correnti e di gestione (Tirrenia, acquisto treni, contratti di servizio Trenitalia) (DL 185/2008, CIPE - 8 maggio 2009 e 26 giugno 2009)	3.072,0
- Edilizia scolastica: interventi da definire (CIPE - 6 marzo 2009) di cui 226,7 milioni per la Regione Abruzzo (CIPE - 26 giugno 2009)	1.000,0
- Edilizia carceraria: Piano Carceri, costruzione di 8 nuovi istituti penitenziari (CIPE - 6 marzo e 31 luglio 2009)	200,0
- Lavori di rifacimento dell'aeroporto "Dal Molin" e progettazione Tangenziale nord di Vicenza (CIPE - 6 marzo 2009)	16,5
- Interventi di ricostruzione degli edifici pubblici e privati in Abruzzo (DL 39/2009 e DL 78/2009) di cui 40 milioni per la ricostruzione delle strutture dell'Università de L'Aquila (CIPE - 31 luglio 2009) e 200,8 milioni di euro per interventi urgenti di ripristino degli edifici pubblici (CIPE - 6 novembre 2009)	408,5
- SS 106 Jonica - Variante di Nova Siri (CIPE - 8 maggio 2009)	34,3
- SS 640 "Porto Empedocle" - Adeguamento a 4 corsie (CIPE - 26 giugno 2009)	209,0
- Traforo Autostradale del Fréjus - Galleria di sicurezza (CIPE - 26 giugno 2009)	30,0
- Nuove sedi Autorità Europea per la Sicurezza Alimentare a Parma (CIPE - 26 giugno 2009)	13,9
- Linea Ferroviaria "Circumvesuviana" Torre Annunziata - Pompei (CIPE - 31 luglio 2009)	58,6
- Tratta Ferroviaria Parco San Paolo - Via Terracina - 1° stralcio (CIPE - 31 luglio 2009)	121,2
- Automazione passaggi a livello ferroviari nell'area sud-est di Bari (CIPE - 31 luglio 2009)	21,0
- Eliminazione inquinamento acustico ferroviario nell'area sud-est di Bari (CIPE - 31 luglio 2009)	30,0
- Interventi per la salvaguardia della laguna e della città di Venezia (CIPE - 31 luglio 2009)	50,0
- Tratta ad Alta Velocità Treviglio-Brescia - 1° lotto (CIPE - 31 luglio 2009)	243,9
- Ferrovia circumflegrea - consolidamento della Galleria ferroviaria di Camaldoli (CIPE - 31 luglio 2009)	26,4
- Metrotranvia di Bologna - 1° lotto funzionale (CIPE - 31 luglio 2009)	35,2
- Metropolitana regionale campana - adeguamento stazioni e impianti tecnologici (CIPE - 31 luglio 2009)	33,0
- Asse stradale SS 275 Maglie - Santa Maria di Leuca - 1° assegnazione (CIPE - 31 luglio 2009)	135,3
- Assegnazione Società Stretto di Messina SpA (DL 78/2009)	1.300,0
- Interventi di risanamento ambientale (CIPE - 6 novembre 2009)	900,0
- Tangenziale di Napoli - Collegamento con porto di Pozzuoli - 2° lotto (CIPE - 6 novembre 2009)	80,0
- Aeroporto di Palermo - Ammodernamento tecnologico-infrastrutturale (CIPE - 6 novembre 2009)	58,3
- Ferrovie Sud-Est - Area di Bari - Impianti di segnalamento e sicurezza (CIPE - 6 novembre 2009)	44,0
- Piano di opere medio-piccole nel Mezzogiorno - 1° fase (CIPE - 6 novembre 2009)	413,0
- SS 639 Sistema pedemontano Lecco -Bergamo (CIPE - 6 novembre 2009)	71,7
- Linea Metropolitana di Milano M4 - 2° lotto Sforza Policlinico - Linate (CIPE - 6 novembre 2009)	56,1
- Linea Metropolitana di Milano M5 - 2° lotto -Garibaldi FS - San Siro (CIPE - 6 novembre 2009)	385,0
- Terzo Valico dei Giovi - 1° lotto costruttivo non funzionale (CIPE - 6 novembre 2009)	100,0
- Ulteriori risorse per le infrastrutture da assegnare formalmente ai singoli progetti sulla base del Piano delle opere prioritarie approvato dal CIPE il 26 giugno 2009*	3.209,1
Fondo sociale per occupazione e formazione (c.d. fondo "Sacconi")**	4.000,0
- Finanziamento degli ammortizzatori sociali nel Centro-Nord	2.950,0
- Finanziamento degli ammortizzatori sociali nel Mezzogiorno	1.050,0
Pre-allocazioni ed altri interventi	1.532,0
Credito di imposta occupazione (art.2 comma 547 della legge n°244/2007)	600,0
Strade provinciali Sicilia e Calabria (Delibera Cipe n°154/2007 del 9 novembre 2007)	500,0
Evento G8 in Sardegna (Ordinanza del Presidente del Consiglio n°3663 del 19 marzo 2008)	70,0
Eventi alluvionali Valle d'Aosta e Piemonte (Delibera Cipe n°87/2008 del 1° agosto 2008)	50,0
Riduzione Fas per contributi Molise e Puglia-Terremoto 2002 (art 6 comma 4ter DL 185/2008)	281,2
Altre riduzioni***	30,8
TOTALE**	53.968,0

* La destinazione delle risorse deve ancora essere deliberata dal CIPE

** comprensivo di 1.200 milioni di euro non spesi della vecchia programmazione FAS 2000-2006, destinati al Fondo Sacconi in base all'Accordo Stato-Regioni del 13/02/2009

*** le altre riduzioni della dotazione del Fas corrispondono in particolare agli incrementi delle riduzioni relative al finanziamento di Comuni e del Servizio sanitario nazionale (Art. 6 comma 1 DI 154/2008), per 4,78 milioni di euro, e alle agevolazioni tributarie per Marche e Umbria (art.3 comma 2 e 2 bis DL 162/2008), per 22 milioni di euro.

Elaborazione Ance su delibere CIPE e documenti pubblici

Prima del 2012, scarsa disponibilità per la cassa del Fas

Sulla tempestiva messa a disposizione delle risorse del Fondo per le aree sottoutilizzate (Fas), destinate dal Governo agli interventi infrastrutturali del Fondo infrastrutture e trasporti ma anche ad alcuni programmi di sviluppo del Mezzogiorno (programmi attuativi regionali), ed agli investimenti infrastrutturali in essi ricompresi, grava in modo particolarmente preoccupante il problema della cassa del Fas.

Esiste infatti un forte disequilibrio tra disponibilità di "cassa" del Fas e fabbisogno espresso dai programmi finanziati con le risorse del Fondo.

Secondo le elaborazioni dell'Ance, le esigenze annuali espresse, per gli anni 2009 a 2011, dai programmi finanziati col Fas risultano 2 a 3 volte superiori alle disponibilità del Fondo.

PROFILO FINANZIARIO PLURIENNALE DEL FONDO PER LE AREE SOTTOUTILIZZATE 2007-2013

Valori in milioni di euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012 e seguenti	TOTALE
DISPONIBILITA' FAS 2007-2013	100,00	300,00	2.561,35	5.389,76	5.503,89	40.113,00	53.968,00
FABBISOGNO FAS 2007-2013	90,00	290,00	6.167,52	10.873,57	9.770,47	26.776,44	53.968,00
<i>di cui Fondi nazionali</i>			<i>3.623,40</i>	<i>7.204,60</i>	<i>4.420,74</i>	<i>10.160,26</i>	<i>25.409,00</i>
<i>di cui Programmi Regionali ed interregionali</i>			<i>2.005,92</i>	<i>3.279,97</i>	<i>5.187,73</i>	<i>16.553,38</i>	<i>27.027,00</i>
<i>di cui Pre-allocazioni ed altri interventi</i>	<i>90,00</i>	<i>290,00</i>	<i>538,20</i>	<i>389,00</i>	<i>162,00</i>	<i>62,80</i>	<i>1.532,00</i>

Nota: L'importo complessivo della dotazione Fas riportato in tabella è calcolato come somma dalla dotazione relativa al periodo 2007-2013, pari a 52.768 milioni di euro, alla quale si aggiungono 1.200 milioni di euro rinvenienti dalla ricognizione prevista dal citato art. 6 -quater del DL n.112/2008, per un totale pari a 53.968 milioni di euro,

Fonte: Elaborazione e stime Ance su dellbere CIPE e documenti ufficiali di programmazione

Fino al 2012, in linea di massima, le risorse disponibili permettono di coprire soltanto le esigenze espresse dai tre fondi nazionali relativi alle infrastrutture ed i trasporti, al sostegno all'economia reale²⁵ e agli ammortizzatori sociali. Le esigenze espresse dai programmi regionali Fas, e dagli interventi infrastrutturali in essi ricompresi, risultano così "sovrabbondanti" rispetto alle disponibilità del Fondo.

Il disequilibrio descritto condurrà necessariamente il Governo a rendere prioritari alcuni programmi, o alcune misure, nei prossimi tre anni e a rimandare l'effettiva attuazione delle altre misure al 2012.

A livello nazionale, le risorse del Fas sono essenzialmente destinate ad interventi difficilmente rimandabili a favore della ricostruzione in Abruzzo, delle infrastrutture e degli ammortizzatori sociali. Occorrerà quindi trovare una soluzione operativa per garantire un adeguato livello di risorse ai programmi Fas regionali prima del 2012.

²⁵ Si tratta del Fondo strategico per l'economia reale della Presidenza del Consiglio che finanzia in particolare, per 3.955 milioni di euro la ricostruzione in Abruzzo.

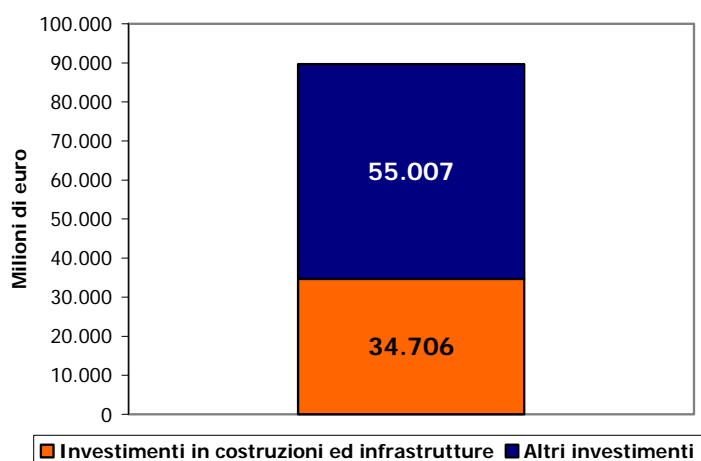
Le risorse per il miglioramento della competitività del Mezzogiorno e delle sue infrastrutture

Le risorse per il miglioramento delle infrastrutture del Sud

Nell'ambito della programmazione unitaria 2007-2013 delle risorse dei fondi strutturali europei e delle risorse nazionali, relative a cofinanziamento e fondo per le aree sottoutilizzate (Fas), sono destinati circa 89,7 miliardi di euro per lo sviluppo dell'economia ed il miglioramento della competitività del Mezzogiorno.

Di questo importo, secondo le stime dell'Ance, circa **34,7 miliardi di euro**, pari al 38,7% delle risorse, sono relativi ad investimenti in costruzioni ed infrastrutture.

PROGRAMMAZIONE UNITARIA 2007-2013: RISORSE DEI FONDI STRUTTURALI E DEL FAS DESTINATE AL MEZZOGIORNO



Fonte: Elaborazione Ance su delibere CIPE, documenti di programmazione e altri documenti ufficiali

Tali risorse sono comprese in quattro categorie di programmi:

1. Il Programma nazionale "Reti e Mobilità" 2007-2013 dei fondi strutturali che destina 2.711 milioni di euro alle infrastrutture;
2. Il Programma nazionale, finanziato con le risorse Fas 2007-2013 del Fondo Infrastrutture e Trasporti (c.d. "Fondo Matteoli") ed incluso nel "Piano delle opere prioritarie 2009" di cui il Cipe ha preso atto il 26 giugno 2009, che destina circa 7,4 miliardi di euro²⁶ ad investimenti infrastrutturali nel Sud;
3. I Programmi regionali dei fondi strutturali, finanziati in particolare con il fondo Europeo di Sviluppo Regionale (Fesr) 2007-2013, dotati di 14.049 milioni di euro per interventi infrastrutturali;

²⁶ L'importo di 7,4 miliardi di euro comprende le risorse destinate ai programmi di edilizia scolastica ed edilizia carceraria, non citati esplicitamente nel "Piano delle opere prioritarie 2009" di cui il Cipe ha preso atto il 26 giugno 2009 ma finanziati con le risorse relative al periodo 2007-2013 del Fondo Aree Sottoutilizzate. L'importo di 7,4 miliardi comprende la stima della ripartizione delle rimodulazioni da operare sui finanziamenti del Piano a seguito dell'assegnazione di 900 milioni di euro al risanamento ambientale nonché la stima della ripartizione delle risorse per risanamento ambientale.

4. I Programmi regionali del Fondo per le Aree Sottoutilizzate, già predisposti dalle Amministrazioni Regionali ed in corso di istruttoria presso il Ministero dello Sviluppo Economico in attesa dell'approvazione del Cipe, che, secondo le stime dell'Ance, prevedono investimenti in infrastrutture e costruzioni per circa 10.560 milioni di euro.

Il seguente schema presenta un riassuntivo del quadro di programmazione sopraesposto.

**GLI INVESTIMENTI IN INFRASTRUTTURE E COSTRUZIONI
PREVISTI NELLA PROGRAMMAZIONE UNITARIA 2007-2013
RELATIVA AL MEZZOGIORNO**

<p>Fondi strutturali comunitari</p> 	<p>Fondo per le aree sottoutilizzate (Fas)</p> 
<p>Programma nazionale 2,7 miliardi di euro</p>	<p>Programma nazionale 7,4 miliardi di euro</p>
<p>Programmi regionali 14,0 miliardi di euro</p>	<p>Programmi regionali* 10,6 miliardi di euro</p>

* La valutazione non prende in considerazione il Programma regionale Fas della Regione Abruzzo, ancora in fase di redazione

Fonte: Elaborazione Ance su delibere CIPE, documenti di programmazione e altri documenti ufficiali

Lo stato di avanzamento dell'utilizzo dei fondi destinati alle infrastrutture del Mezzogiorno

Tra risorse provenienti dai fondi europei e risorse nazionali, circa 35 miliardi di euro risultano quindi essere disponibili, nel periodo 2007-2013, per la realizzazione di infrastrutture nel Mezzogiorno.

Si tratta di un ingente ammontare di risorse che potrebbe avere effetti positivi sulla tenuta del mercato delle costruzioni e sullo sviluppo economico dell'area.

Ad oggi però molti programmi non sono ancora stati resi operativi o procedono a rilento con la conseguenza molte risorse disponibili rimangono inattivate.

Per quanto riguarda la **componente nazionale**, con la decisione del Cipe del 26 giugno 2009 di presa d'atto del Piano delle Opere prioritarie²⁷, e con il decreto di attribuzione delle risorse del "PON Reti e Mobilità 2007-2013" del 16 giugno 2009, il Governo ha sostanzialmente definito il quadro di

²⁷ Il Piano comprende in particolare le opere

programmazione degli **interventi di livello nazionale** finanziati con le risorse dei fondi strutturali e del Fas.

Con questi provvedimenti, il Governo ha infatti individuato le priorità di intervento, assegnando 9.647 milioni di euro su un totale di **10.097 milioni di di euro** da investire nel periodo 2007-2013.

MEZZOGIORNO: FINANZIAMENTI PER INFRASTRUTTURE NEI PROGRAMMI NAZIONALI

Valori in milioni di euro

	Risorse per infrastrutture	di cui risorse destinate*	Documento di destinazione delle risorse
PON Reti e Mobilità 2007-2013 (Fondi strutturali comunitari)	2.711,0	2.261,0	Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 16 giugno 2009
Programma infrastrutturale del Fondo Infrastrutture e Trasporti (Fondo per le Aree Sottoutilizzate)	7.386,1	7.386,1	Delibera Cipe di presa d'atto del Piano delle opere prioritarie 2009 del 26 giugno 2009
TOTALE	10.097,1	9.647,1	

* Per destinazione delle risorse si intende l'individuazione delle opere da finanziare con le risorse. Non si intende quindi necessariamente l'assegnazione formale delle risorse

Elaborazione ANCE su documenti pubblici del Ministero infrastrutture e trasporti e del Cipe

Ora che sono state individuate le priorità, risulta particolarmente importante attuare rapidamente la programmazione approvando i progetti ed avviando al più presto i cantieri.

Per quanto riguarda la **componente regionale**, le risorse dei fondi strutturali e del Fas non risultano ancora attivate dai soggetti attuatori.

Anche se in molti casi, le priorità di intervento sono già state individuate da parte delle Regioni, **i programmi regionali dei fondi strutturali²⁸ procedono a rilento e non solo sul fronte delle realizzazioni infrastrutturali.**

I ritardi accumulati nell'attivazione delle risorse sono dovuti in particolare alla chiusura del precedente periodo di programmazione dei fondi strutturali²⁹ (2000-2006), che ha portato le amministrazioni regionali a concentrare la propria attività sulla precedente programmazione, e alla riprogrammazione dei fondi Fas nazionali, iniziata a giugno 2008 e conclusasi ad inizio marzo 2009, che ha reso incerto il quadro delle disponibilità finanziarie per l'attuazione delle politiche a favore delle aree sottoutilizzate (Fas) ed ha portato gli enti regionali a ritardare le deliberazioni di utilizzo dei fondi strutturali, in modo da poter eventualmente ridefinire alcune priorità.

Alla data del 30 giugno 2009, Puglia, Sicilia, Calabria e Sardegna erano molto in ritardo nell'attivazione delle risorse con progetti approvati dalle Autorità di gestione dei fondi per importi inferiori al 3% del valore dei programmi operativi regionali (POR).

La Campania e la Basilicata presentavano stati di approvazione dei progetti più elevati, pari rispettivamente allo 17,9% e 13,4%.

²⁸ Si fa riferimento al Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale (FESR).

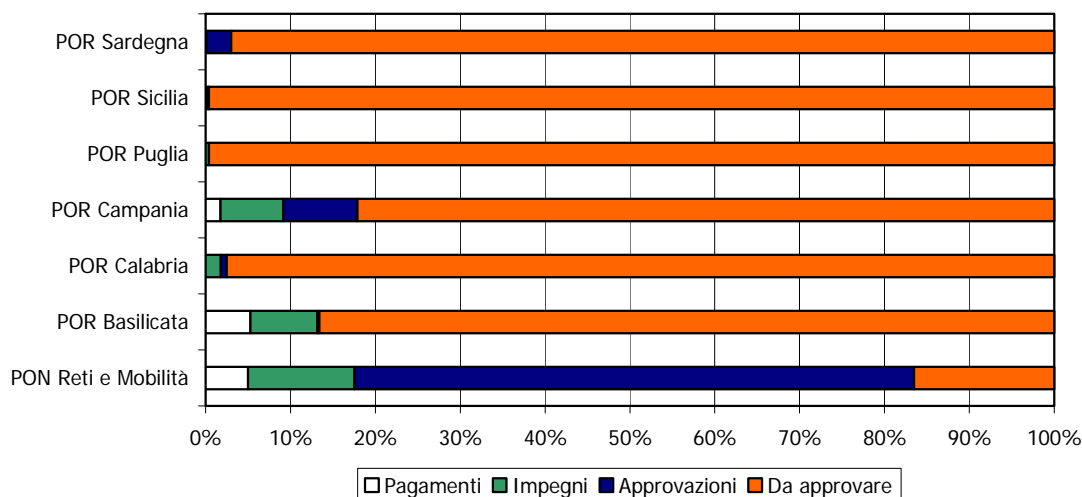
²⁹ La Commissione Europea ha concesso una proroga di sei mesi del termine per l'ammissibilità delle spese del periodo di programmazione 2000-2006 che è stato spostato dal 31 dicembre 2008 al 30 giugno 2009.

Ciò non significa però che erano stati resi effettivamente operativi i programmi di queste regioni.

Anche per questi programmi, infatti, l'operatività al 30 giugno 2009 risultava piuttosto bassa: la Basilicata aveva impegnato il 13,1% delle risorse del programma regionale 2007-2013 e la Campania solo il 9,2%.

AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI DEI FONDI STRUTTURALI

Dati al 30 giugno 2009



Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato e Ministero dello Sviluppo Economico

L'analisi dei dati relativi allo stato di avanzamento dei programmi operativi regionali (POR) dei fondi strutturali mette in evidenza quanto sia forte il rischio di non raggiungere, già a fine 2009, i livelli di spesa previsti e di dover restituire parte delle risorse all'Unione Europea.

La seguente tabella mette in evidenza il divario, rappresentato dalla differenza tra importo dei pagamenti effettuati al 30 giugno 2009 ed importo da certificare entro fine 2009, che le Regioni devono colmare per ovviare alla perdita di risorse europee.

FONDI STRUTTURALI 2007-2013: IL RISCHIO DI DISIMPEGNO AUTOMATICO

Valori in milioni di euro

Programma	Importo Totale	Impegni assunti al 30 giugno 2009	Pagamenti al 30 giugno 2009	Importo da certificare entro fine 2009
PON Reti e Mobilità	2.749,46	345,36	136,65	163,62
POR Basilicata	752,19	59,05	39,74	101,95
POR Calabria	2.998,24	52,77	0,48	178,42
POR Campania	6.864,80	508,50	120,34	485,14
POR Puglia	5.238,04	20,00	0,00	311,72
POR Sicilia	6.539,61	14,91	4,77	356,68
POR Sardegna	1.701,68	1,73	0,12	273,72

Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato e Ministero dello Sviluppo Economico

Per poter raggiungere i livelli richiesti dalla Commissione Europea, le Regioni potrebbero fare ricorso, già nel 2009, ad un utilizzo ad oltranza dei cosiddetti

“progetti sponda”, con i quali però, come lo dimostrano analisi ex-post della programmazione 2000-2006, non si è riuscito a supportare lo sviluppo dell’area meridionale.

Un’altra soluzione potrebbe consistere nel promuovere in ambito europeo una decisione volta a sospendere, per l’anno 2009, l’applicazione della regola del disimpegno automatico.

In ogni caso, risulta particolarmente importante rendere rapidamente operativi i programmi regionali dei fondi strutturali, che prevedono 14 miliardi di euro di investimenti in infrastrutture e costruzioni, garantendo non solo quantità ma anche e soprattutto qualità della spesa.

La situazione è ancora più preoccupante per quanto riguarda i programmi regionali del Fas del Mezzogiorno la cui presa d’atto da parte del Cipe è continuamente rinviata dal Governo con la conseguenza che non può essere data certezza alla programmazione finanziaria e temporale degli interventi infrastrutturali compresi in questi programmi.

Secondo le stime dell’Ance, i programmi attuativi regionali (PAR) del Mezzogiorno relativi all’utilizzo delle risorse del Fondo per le Aree Sottoutilizzate prevedono **investimenti infrastrutturali per circa 10.560 milioni di euro.**

FINANZIAMENTI PER INFRASTRUTTURE NEI PROGRAMMI REGIONALI DEL FAS

Valori in milioni di euro

Regione	Dotazione finanziaria del Programma*	di cui infrastrutture e costruzioni	% infrastrutture e costruzioni	Tempo trascorso**
Abruzzo	811,1	-	-	redazione in corso
Molise	452,3	199,6	44,1%	in attesa da circa 8 mesi
Campania	3.896,4	2.151,3	55,2%	in attesa da circa 4 mesi
Puglia	3.105,1	2.024,4	65,2%	in attesa da circa 7 mesi
Basilicata	854,4	417,2	48,8%	in attesa da circa 2 mesi
Calabria	1.773,3	1.223,6	69,0%	in attesa da circa 2 mesi
Sicilia	4.093,8	2.574,9	62,9%	Approvato il 31 luglio 2009
Sardegna	2.162,5	1.969,4	91,1%	in attesa da circa 6 mesi
TOTALE	17.148,9	10.560,4		

* La dotazione finanziaria è quella assegnata con delibera Cipe n°1/2009 del 6 marzo 2009

** Per la presa d’atto dei PAR da parte del CIPE deve essere completata l’istruttoria da parte del Ministero sviluppo economico. Tale istruttoria consiste in particolare, ai sensi della delibera n°1/2009 del 6 marzo 2009, in una verifica di coerenza ed efficacia programmatica ed attuativa
Elaborazione ANCE su delibera CIPE n°1/2009, n°11/2009 e n°66/2009 e documenti ufficiali di programmazione

Questi programmi, predisposti e ratificati dalle Regioni da alcuni mesi (cfr. tabella), hanno visto la loro dotazione finanziaria sostanzialmente confermata dalla delibera Cipe n°1/2009 del 6 marzo 2009 ed aspettano, verificata la coerenza ed efficacia programmatica ed attuativa da parte del Ministero dello sviluppo economico, la presa d’atto da parte del Cipe.

E’ necessario che le istituzioni, nazionali e regionali, forniscano un quadro chiaro, con tempi e risorse certe, di attuazione di questi programmi la cui approvazione non appare più rimandabile.

“Piano per il Mezzogiorno”: attuare le programmazioni approvate

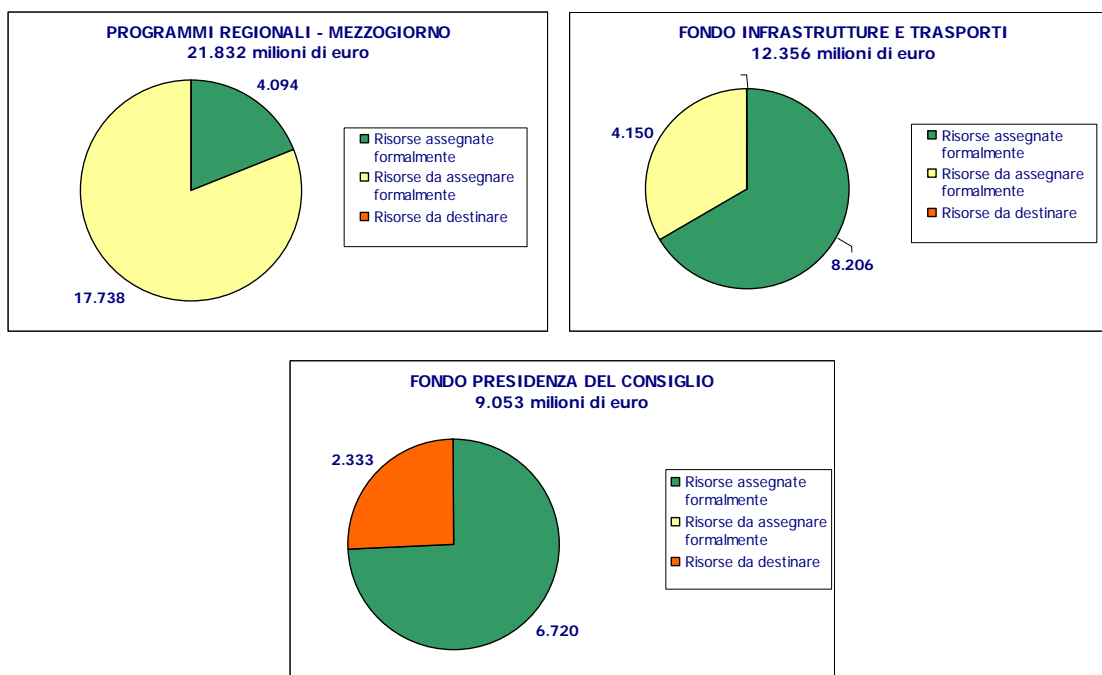
Il 15 ottobre u.s., il Consiglio dei Ministri ha affidato al Ministro dello sviluppo economico del compito di predisporre una proposta per un “Piano per il Mezzogiorno” e di coordinare l’attuazione del Piano.

Le risorse disponibili per l’attuazione di un tale piano sono riconducibili principalmente alla programmazione unitaria 2007-2013 dei fondi strutturali e del fondo per le aree sottoutilizzate (Fas).

L’attività di coordinamento consisterà quindi principalmente nel rendere rapidamente operativi i programmi dei fondi strutturali approvati, che presentano ritardi importanti, nonché nel confermare e dare attuazione alla programmazione regionale e nazionale del Fas.

I seguenti grafici presentano in modo sintetico un quadro aggiornato delle assegnazioni di risorse del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (Fas) finora effettuate, delle assegnazioni di risorse da confermare e delle risorse da destinare. Da questi grafici emerge che una prima fase di coordinamento consisterà nel contribuire a:

- l’approvazione dei programmi regionali ed interregionali Fas del Mezzogiorno, per 17.738 milioni di euro;
- la conferma delle assegnazioni previste nell’ambito del fondo Infrastrutture e Trasporti, per un importo pari a circa 4.150 milioni di euro;
- la definizione delle misure a cui destinare i 2.333 milioni di euro ancora disponibili sul Fondo strategico per l’economia reale della Presidenza del Consiglio.



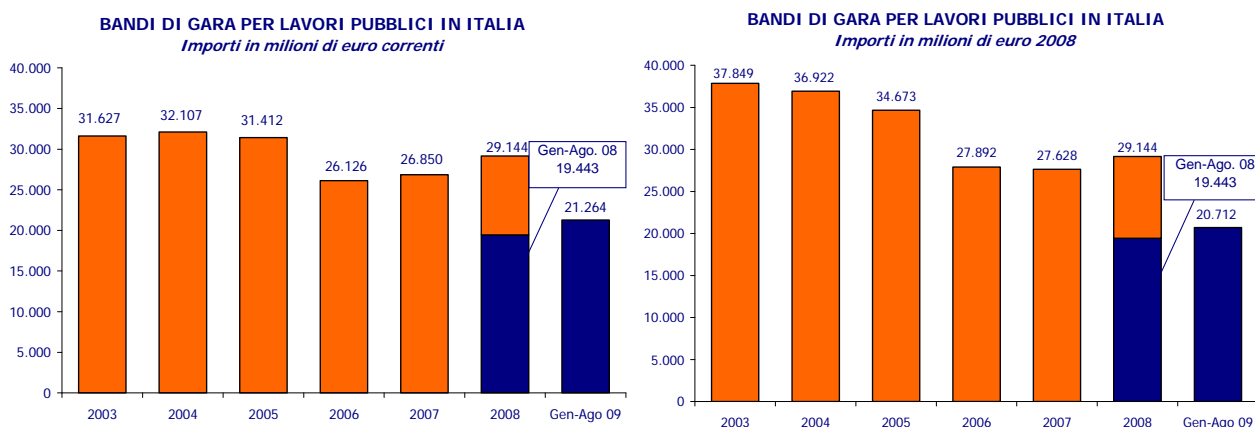
I BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE IN ITALIA

L'andamento dei bandi di gara di appalto per opere pubbliche

Tra il 2003 ed il 2008, il mercato dei bandi di gara per lavori pubblici in Italia si è notevolmente ridimensionato: complessivamente, l'importo posto in gara si è contratto del 23% in termini reali (-7,9% a valori correnti).

In particolare, dal 2003 al 2007, l'importo complessivo posto in gara dalle stazioni appaltanti è diminuito del 27% in termini reali (15,1% in termini nominali), corrispondente a una "perdita" di circa 10 miliardi di euro a prezzi 2008.

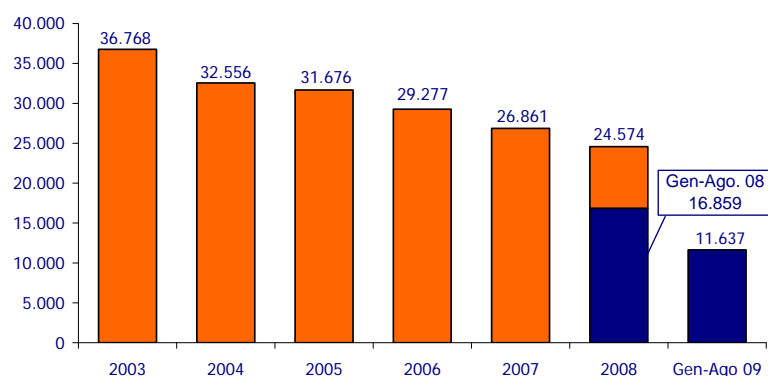
Nel 2008 si è invece registrato un leggero aumento dell'importo complessivo dei lavori posti in gara, pari al 5,5% in termini reali rispetto al 2007 (+8,5% a valori correnti). Tale aumento è stato sospinto quasi esclusivamente dalla pubblicazione di bandi di gara per lavori di importo superiore ai 100 milioni di euro.



Elaborazione Ance su dati Infoplus

La contrazione del mercato dei lavori pubblici non ha solo riguardato l'importo dei lavori messi in gara ma ha anche interessato il numero dei bandi pubblicati.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA
Numero



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Tra il 2003 ed il 2008, si è infatti registrata una forte contrazione pari al 33,2% del numero degli avvisi pubblicati dalle stazioni appaltanti: dai 36.768 bandi del 2003 si è infatti passati ai 24.574 bandi del 2008, con una perdita complessiva di circa 12.000 bandi di gara in 5 anni.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA - Importi in milioni di euro

Anni	Numero	Importo	
		Valori correnti	Valori a prezzi 2008
2003	36.768	31.627	37.849
2004	32.556	32.107	36.922
2005	31.676	31.412	34.674
2006	29.277	26.126	27.892
2007	26.861	26.850	27.628
2008	24.574	29.144	29.144
Gen-ago 2008	16.859	19.443	19.443
Gen-ago 2009 ^(*)	11.637	21.264	20.712
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>			
2004	-11,5	1,5	-2,4
2005	-2,7	-2,2	-6,1
2006	-7,6	-16,8	-19,6
2007	-8,3	2,8	-0,9
2008	-8,5	8,5	5,5
Gen-ago 2009 ^(*)	-31,0	9,4	6,5
2008/2003	-33,2	-7,9	-23,0

() La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 euro a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando)*

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Fra i bandi di gara pubblicati nel corso del 2008, ve ne sono 358 in project financing (si veda il capitolo seguente) per un importo complessivo di 5.493 milioni di euro, pari al 18,8% dell'importo bandito lo scorso anno. Nel periodo gennaio - agosto 2009 le gare in project financing sono state, invece, 282 per 7.166 milioni di euro, il 33,7% dell'importo complessivo posto in gara nel periodo considerato.

Nei primi otto mesi del 2009, si è osservata un'accelerazione della diminuzione del numero di bandi di gara pubblicati in Italia e un leggero aumento dell'importo complessivo messo in gara dalle varie stazioni appaltanti: rispetto allo stesso periodo del 2008, si è registrato un calo del 31% del numero degli avvisi pubblicati ed un incremento del 6,5%, in termini reali (+9,4% in termini nominali), dell'importo dei bandi di gara per lavori pubblici.

Questo andamento del mercato dei lavori pubblici in Italia va però analizzato per ogni sottomercato.

Alla luce dei dati dei primi otto mesi, nel 2009 si registra una contrazione in numero e in valore dei bandi di gara di piccolo taglio (importo inferiore al milione di euro), in misura ancor più marcata rispetto al trend riscontrabile negli ultimi anni, mentre, come accaduto nel 2008, cresce l'importo messo in gara per lavori sopra i 100 milioni di euro.

Sull'andamento dei bandi per piccoli lavori pesa sicuramente l'applicazione della legge 201/2008, entrata in vigore il 22 dicembre 2008, che, avendo elevato da 100 mila euro a 500 mila euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata, quindi senza pubblicazione del bando di gara, fa sfuggire al rilevamento lavori che, negli anni precedenti, erano soggetti a pubblicazione. Al netto dei bandi fino a 500 mila euro il calo dei piccoli lavori è comunque rilevante. Diminuiscono i bandi fra 500 mila euro e un milione di euro e anche quelli compresi fra 1 e 6,2 milioni di euro continuano a ridursi.

Inoltre sulla contrazione della domanda per lavori pubblici pesa anche il patto di stabilità interno per gli enti locali che incide sugli impegni di spesa di regioni, province e comuni.

Classi di importo

Nel corso del 2008 i dati ci presentano un mercato a due velocità. I bandi di gara di importo inferiore ai 100 milioni di euro presentano un ridimensionamento, sia in numero che in valore rispetto al 2007. I bandi di gara di importo elevato (oltre 100 milioni di euro), invece, registrano un notevole incremento, pari al 78,6% nel numero di pubblicazioni e al 63% nell'importo posto a base d'asta.

BANDI DI GARA SECONDO LE CLASSI D'IMPORTO IN ITALIA
Importi in milioni di euro

Classi d'importo (Euro)	2005		2006		2007		2008		Gen-ago. 2009	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Fino a 500.000	23.406	4.107	21.800	3.864	19.400	3.640	17.462	3.391	7.470	1.342
500.001 - 1.000.000	3.933	2.802	3.610	2.548	3.375	2.382	3.117	2.216	1.684	1.217
1.000.001 - 6.197.000	3.836	8.500	3.425	7.385	3.576	7.771	3.472	7.787	2.088	4.868
6.197.001 - 18.592.000	361	3.663	335	3.330	373	3.738	379	3.748	294	2.961
18.592.001 - 50.000.000	94	2.867	80	2.277	99	2.837	97	2.676	71	1.976
50.000.001 - 75.000.000	22	1.387	12	759	16	1.007	16	970	10	608
75.000.001 - 100.000.000	7	596	4	367	8	674	6	526	4	317
oltre 100.000.000	17	7.490	11	5.595	14	4.802	25	7.829	16	7.976
Totale	31.676	31.412	29.277	26.126	26.861	26.850	24.574	29.144	11.637	21.264

La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 euro a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando)

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Entrando nel dettaglio si evidenzia come la contrazione riguardi principalmente i bandi compresi nella classe d'importo **fino a 1 milione di euro**, che **calano** del 9,6% nel numero e **del 6,9% nel valore**, e quelli inclusi nella **classe d'importo compresa fra i 75 e i 100 milioni di euro**, che **registrano una contrazione** in numero e **in valore** rispettivamente del 25% e **del 21,9%**.

BANDI DI GARA SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA
Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Classi d'importo (Euro)	2005		2006		2007		2008		Gen-ago. 2009	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Fino a 500.000	-4,6	-0,4	-6,9	-5,9	-11,0	-5,8	-10,0	-6,8	-38,0	-42,7
500.001 - 1.000.000	5,0	6,0	-8,2	-9,0	-6,5	-6,5	-7,6	-6,9	-21,3	-20,2
1.000.001 - 6.197.000	2,0	6,1	-10,7	-13,1	4,4	5,2	-2,9	0,2	-10,1	-7,4
6.197.001 - 18.592.000	3,4	3,6	-7,2	-9,1	11,3	12,2	1,6	0,3	16,2	19,2
18.592.001 - 50.000.000	-11,3	-5,4	-14,9	-20,6	23,8	24,6	-2,0	-5,7	0,0	3,8
50.000.001 - 75.000.000	29,4	33,3	-45,5	-45,3	33,3	32,5	0,0	-3,6	-9,1	-9,2
75.000.001 - 100.000.000	-12,5	-14,7	-42,9	-38,4	100,0	83,8	-25,0	-21,9	33,3	20,8
oltre 100.000.000	-51,4	-17,0	-35,3	-25,3	27,3	-14,2	78,6	63,1	6,7	59,5
Totale	-2,7	-2,2	-7,6	-16,8	-8,3	2,8	-8,5	8,5	-31,0	9,4

La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 euro a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando)

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Nei primi otto mesi del 2009 continua, ma in maniera più marcata rispetto al passato, la contrazione dei bandi per lavori di piccolo taglio. In particolare la classe che raccoglie i bandi per **lavori di importo inferiore a 500 mila euro**, per cui la soprarichiamata legge 201/2008 prevede la possibilità di ricorrere alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, registra una **flessione del 38% in numero e del 42,7% in valore** rispetto allo stesso periodo del 2008. Prosegue la forte diminuzione dei bandi compresi nella classe d'importo che va da **500 mila euro ad un milione di euro**, che **si riducono** del 21,3% in numero e del **20,2% in valore**. **La classe d'importo che va da un milione a 6,2 milioni di euro si contrae**, del 10,1% nel numero di avvisi pubblicati e **del 7,4% nell'importo** posto a base d'asta.

Forte incremento nel periodo gennaio-agosto 2009 dei lavori di taglio grande. Nei primi otto mesi del 2009 i bandi per lavori di importo superiore ai 100 milioni di euro crescono del 6,7% in numero e del 59,5% in valore. Cresce anche la classe compresa fra 75 e 100 milioni di euro, con un incremento in valore del 20,8% rispetto allo stesso periodo del 2008.

I dati relativi ai primi mesi del 2009, quindi, confermano il trend registrato nel 2008, contraddistinto da una riduzione dei bandi di taglio piccolo e da un forte incremento dei bandi relativi a grandi lavori, sia in importo che in valore. Escludendo la classe d'importo che raccoglie i bandi di gara fino a 500 mila euro, nel periodo Gennaio - Agosto del 2009 si registrerebbe un calo nel numero di avvisi pubblicati pari al 13,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, un calo più contenuto, quindi,

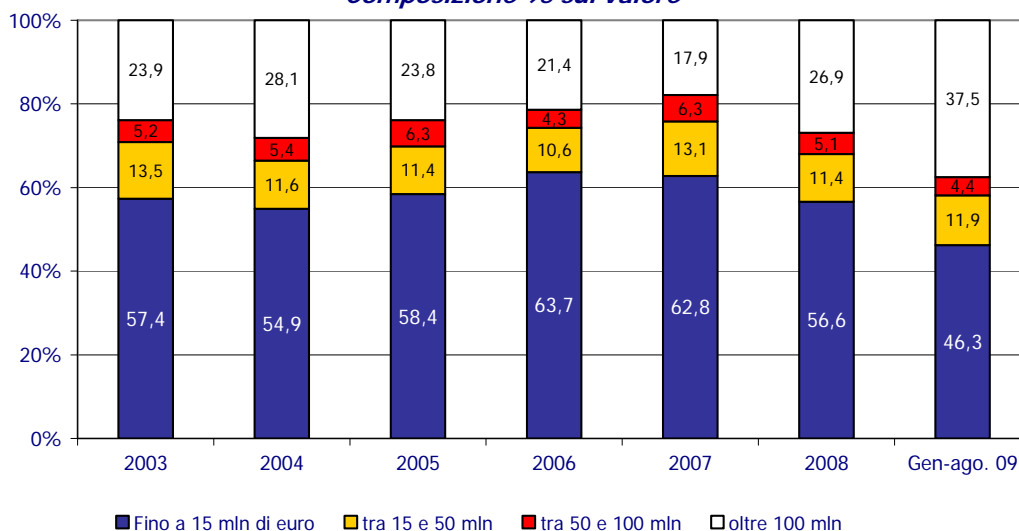
ma comunque il più alto registrato dal 2003 ad oggi. L'importo bandito invece crescerebbe in misura maggiore rispetto a quanto registrato includendo la classe fino a 500 mila euro, +16,5% in termini nominali pari a un +13,5% in termini reali.

La forte crescita dei bandi per lavori di importo superiore ai 100 milioni di euro osservata nel 2008 comporta un **netto cambiamento nella struttura della domanda pubblica**.

Nel 2008 il peso in valore dei bandi oltre i 100 milioni di euro opere si attesta al 26,9% dell'importo totale dei bandi posti in gara, contro il 17,9% registrato nel 2007. Contestualmente diminuisce la quota dei bandi di piccolo taglio (di importo inferiore ai 15 milioni di euro), che passa dal 62,8% del 2007 al 56,6% del 2008.

In calo nel 2008 anche la quota delle classi d'importo dei bandi compresi fra 15 e 50 milioni di euro, che passa dal 13,1% del 2007 all'11,4%, e quella che comprende i bandi per lavori che vanno dai 50 ai 100 milioni di euro che passa al 5,1%.

BANDI DI GARA SECONDO LE CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA -
Composizione % sul valore



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Nei primi otto mesi del 2009 il cambiamento nella struttura della domanda pubblica risulta ancora più marcato. La quota dei bandi di gara per opere di piccolo e medio taglio (di importo inferiore ai 15 milioni di euro) si attesta al 46,3%, registrando di gran lunga il livello più basso dal 2003, mentre **il peso dei bandi relativi alle opere di importo superiore ai 100 milioni di euro, pari al 37,5% è il più alto degli ultimi 7 anni.** Nei primi otto mesi del 2009 sono stati pubblicati ben 16 bandi di gara relativi a opere di importo a base d'asta superiore ai 100 milioni euro. Alcune fra queste opere sono elencate nella tabella seguente.

BANDI DI GARA PER LAVORI DI IMPORTO SUPERIORE A 100 MLN DI EURO
Gennaio-Agosto 2009

Data	Ente Appaltante	Importo a base d'asta	DESCRIZIONE	Regione
Aprile	AUTOSTRADAL PER L'ITALIA SPA - SOCIETA' SOGGETTA ALL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI ATLANTIA S.P.A.	€ 354.621.088	Gara 1 - Autostrada : A14 Bologna - Bari - Taranto. Lavori di ampliamento alla terza corsia da Rimini nord a Pedaso ricadenti nell'autostrada A14 Bologna-Bari-Taranto, tratto Senigallia-Ancona nord - Lotto 4 - dal km. 194+800 al km. 213+749.	MARCHE
Aprile	COMMISSARIO DELEGATO PER L'EMERGENZA DELLA MOBILITA' RIGURDANTE LA A4 (TRATTO VENEZIA-TRIESTE) ED IL RACCORDO VILLESSE - GORIZIA	€ 407.569.224	Gara 1 - delle attivita' accessorie e della realizzazione con qualunque mezzo della III ^a Corsia dell'Autostrada A4 - Tratto Nuovo Ponte sul Fiume Tagliamento (progr. km 63+300) - Gonars (progr. km 89+000), Nuovo svincolo di Palmanova e Variante S.S. n° 352 - 1° Lotto.	FRIULI; VENETO
Aprile	COMMISSARIO DELEGATO PER L'EMERGENZA DELLA MOBILITA' RIGURDANTE LA A4 (TRATTO VENEZIA-TRIESTE) ED IL RACCORDO VILLESSE - GORIZIA	€ 309.281.593	Gara 1 - Progettazione esecutiva e realizzazione dei lavori di costruzione dell'ampliamento dell'A4 con la terza corsia nel tratto Quarto d'Altino (progr. Km 10+950) - S. Dona' di Piave (progr. km 29+500).	VENETO
Aprile	CONCESSIONI AUTOSTRADALI PIEMONTESE S.P.A.	€ 781.716.785	Affidamento in Concessione della progettazione, realizzazione e gestione del Collegamento Autostradale denominato Pedemontana Piemontese A4 - Santhia - Biella - Gattinara - A26 Romagnano - Ghemme.	PIEMONTE
Maggio	A.N.A.S. SPA - DIREZIONE GENERALE	€ 315.000.000	Affidamento in Concessione della progettazione, della realizzazione e della gestione del Collegamento autostradale tra la A1, l'aeroporto di Grazzanise e la direttrice Domitiana-. L'importo complessivo presunto dell'intervento, come determinato dallo studio di fattibilità posto a base di gara, è pari ad 315 000 000 EUR IVA esclusa.	CAMPANIA
Maggio	A.N.A.S. SPA - DIREZIONE GENERALE	€ 235.281.000	Gara n. 1 - Lavori per la realizzazione del raccordo autostradale tra l'autostrada A 4 e la Val Trompia - Tronco Ospitaletto - Sarezzo, tratto Concesio - Sarezzo compreso lo svincolo di Concesio. Lotto n. 1.	LOMBARDIA
Giugno	A.N.A.S. SPA - DIREZIONE GENERALE	€ 176.065.431	Sito o luogo principale dei lavori: Piemonte (Italia)e Tende (Francia). S.S. n. 20.Progettazione ed esecuzione. Lavori di costruzione del nuovo Tunnel a doppio fornice del colle di Tenda e delle opere accessorie comprensive della costruzione dell'opera di presa della sorgente S. Macario	PIEMONTE
Luglio	ROMA METROPOLITANE SRL	€ 447.630.597	Concessione della progettazione esecutiva, della realizzazione del prolungamento della Linea B della Metropolitana di Roma, tratta Rebibbia - Casal Monastero, e della successiva gestione degli impianti e dei servizi di stazione nonche' delle aree e degli impianti destinati all'interscambio dei flussi passeggeri	LAZIO
Luglio	A.N.A.S. SPA - DIREZIONE GENERALE	€ 787.552.957	Gara 1 - PA 12/09 - Itinerario Agrigento - Caltanissetta - A19. S.S.640 di Porto Empedocle. Ammodernamento ed adeguamento alla cat. B del D.M. 5/11/2001. 2° tratto: dal km 44+000 allo svincolo con la A19.	SICILIA
Agosto	ROMA METROPOLITANE SRL	€ 3.178.800.000	Concessione per la progettazione, realizzazione e gestione della Linea D della Metropolitana di Roma.	LAZIO

Nel mese di aprile sono stati pubblicati due bandi di gara "misti" non compresi nell'elaborazione delle statistiche Ance in quanto la quota destinata ai lavori risulta minoritaria rispetto all'attività di gestione dei servizi. Le due gare in questione sono di seguito elencate:

-Agenzia regionale per i rifiuti e le acque - Regione Siciliana - Settore IV osservatorio sui rifiuti - Via Catania n°2 - 90100 - Palermo: Affidamento dei servizi aventi ad oggetto la gestione di un sistema integrato, finalizzato al recupero di energia, di trattamento e smaltimento della frazione residuale, a valle della raccolta differenziata, dei rifiuti solidi urbani non pericolosi e dei rifiuti non pericolosi assimilati agli urbani prodotti negli Ambiti Territoriali Ottimali della Sicilia - "Sistema Augusta". Importo a base d'asta: 1.488.000 euro di cui 521.384.700 euro per lavori.
-Accam Spa - Strada comunale di Arconate N.121 - 21052 - Busto Arsizio - (VA): Progettazione definitiva ed esecutiva e realizzazione degli interventi di revamping e gestione per 5 anni, dell'impianto di termovalorizzazione rifiuti, in Busto Arsizio (VA) - via Strada Comunale di Arconate n. 121. Importo a base d'asta: 85.000.000 euro di cui: 26.390.000 euro per lavori.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Soglia comunitaria

Nel 2008 i **bandi sopra soglia comunitaria**³⁰ sono stati 619 per un importo di 16.299 milioni di euro. Essi rappresentano il 2,5% in numero e il 55,9% del valore dei bandi di gara pubblicati nell'anno.

BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE RISPETTO ALLA SOGLIA COMUNITARIA^(*)
Importi in milioni di euro correnti

	2005		2006		2007		2008		Gen-ago. 09	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Sotto soglia	31.150	15.257	28.743	13.270	26.268	13.320	23.955	12.845	11.153	6.921
Sopra soglia	526	16.155	534	12.856	593	13.529	619	16.299	484	14.343
Totale	31.676	31.412	29.277	26.126	26.861	26.850	24.574	29.144	11.637	21.264

(*) Soglia di applicabilità della normativa europea in tema di lavori pubblici:

- anno 2003: euro 6.242.028;

- anno 2004 e anno 2005: euro 5.923.624

- anno 2006 e anno 2007: euro 5.278.227

- anno 2008 e anno 2009: euro 5.150.000

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Relativamente agli importi delle gare sopra soglia, si può notare come l'incidenza registrata nel 2008 sia stata la più alta degli ultimi sei anni. Questo risultato è in parte legato alla crescita dei bandi di importo superiore ai 100 milioni di euro nel 2008 e in parte alla forte riduzione dei bandi di gara per piccoli lavori.

BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE RISPETTO ALLA SOGLIA COMUNITARIA^(*)
Composizione %

	2005		2006		2007		2008		Gen-ago. 09	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Sotto soglia	98,3	48,6	98,2	50,8	97,8	49,6	97,5	44,1	95,8	32,5
Sopra soglia	1,7	51,4	1,8	49,2	2,2	50,4	2,5	55,9	4,2	67,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(*) Vedi nota tabella precedente

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Complessivamente dal 2003 al 2008 si registra un aumento in numero dei bandi sopra la soglia comunitaria pari al 19%, mentre per quanto riguarda il valore dei bandi sopra soglia la situazione rispetto al 2003 risulta in lieve riduzione (-0,8%).

³⁰ Soglia di applicabilità della normativa europea in tema di lavori pubblici:

- anno 2003: euro 6.242.028

- anno 2004 e anno 2005: euro 5.923.624

- anno 2006 e anno 2007: euro 5.278.227

- anno 2008 e anno 2009: euro 5.150.000

BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE RISPETTO ALLA SOGLIA COMUNITARIA^(*)*Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente*

	2005		2006		2007		2008		Gen-ago. 09	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Sotto soglia	-2,7	4,5	-7,7	-13,0	-8,6	0,4	-8,8	-3,6	-32,2	-21,0
Sopra soglia	-3,3	-7,7	1,5	-20,4	11,0	5,2	4,4	20,5	16,3	34,3
Totale	-2,7	-2,2	-7,6	-16,8	-8,3	2,8	-8,5	8,5	-31,0	9,4

() Vedi nota tabella precedente**Elaborazione Ance su dati Infoplus*

I bandi sotto soglia comunitaria nel 2008 risultano pari a 23.955 per un valore complessivo di 12.845 milioni di euro e rappresentano il 97,5% del numero e il 44,1% del valore dei bandi di gara pubblicati nell'anno.

Tra il 2003 e il 2008 il numero dei bandi sotto soglia è progressivamente diminuito, con una flessione complessiva del 33,9%, mentre la contrazione del valore è stata del 15,4%.

I dati relativi ai **primi otto mesi del 2009** evidenziano una **forte riduzione**, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, **del valore e del numero dei bandi per lavori sotto soglia** pari rispettivamente a -32,2% e a -21%. Contestualmente anche l'aumento dei bandi sopra soglia risulta più marcato, registrando un incremento in numero del 16,3% e un incremento in valore del 34,3% rispetto allo stesso periodo del 2008.

Enti appaltanti

L'analisi per enti di spesa, relativamente al 2008, mette in luce un declino generalizzato nel numero dei bandi per lavori pubblicati. Contestualmente, però, si registra una ripresa nel valore complessivo posto in gara, rispetto ai risultati del 2007, per alcuni enti quali ad esempio le Ferrovie e l'Anas fra le società a partecipazione pubblica, e le Regioni fra gli Enti Locali. A mostrare segno negativo sono invece i Comuni, gli enti pubblici non economici e le Società del settore dei servizi pubblici locali.

Nel corso dei primi otto mesi del 2009 si registra, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, un calo nel numero dei bandi di gara pubblicati, pari al 31%, e un incremento degli importi messi in gara del 9,4%. Il calo nel numero è, salvo alcune eccezioni, distribuito fra tutti gli enti appaltanti, ma fra questi spicca il calo relativo agli Enti Locali ed in particolare quello relativo ai Comuni. Nei primi otto mesi del 2008 gli **Enti Locali** hanno pubblicato 12.607 bandi di gara, nello stesso periodo del 2009 i bandi messi in gara sono stati solo 8.299. Ciò implica un **calo del 34,2%** del numero di bandi che ha colpito sia le Regioni (-19,6%) che le Province (-26%) ma che **riguarda in particolar modo i Comuni** che hanno pubblicato all'incirca 3.700 bandi in meno rispetto allo stesso periodo del 2008 (10.425 contro 6.757, una **contrazione del 35,2%**). Come già osservato in precedenza, questo fenomeno può essere spiegato in parte

con la stretta esercitata sugli Enti Locali dal patto di stabilità interno, ed in parte con l'applicazione della legge 201/2008, solo per quel che riguarda i bandi di importo inferiore ai 500 mila euro. La riduzione nel numero di bandi di gara pubblicati ha comportato per gli **Enti Locali** anche una **riduzione dell'importo bandito che si è contratto del 19,8%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In particolare per i Comuni il **calo** risulta pari al **12,2%**, per le Regioni, invece, il calo è del 64,2%.

Nel corso dei primi otto mesi del 2009 si contrae anche il numero e l'importo messo in gara da parte delle società a partecipazione pubblica (-14,2% in numero e -6,5% nell'importo). Fra questi enti le **Ferrovie** registrano un risultato positivo nel numero di bandi pubblicati (+12%) ma negativo nell'importo bandito (-36,5%), **l'Anas** viceversa riduce il numero di bandi pubblicati del 12,4% ma aumenta l'importo complessivo bandito del 52,7%, in ragione della pubblicazione di 4 bandi di gara di importo superiore ai 100 milioni di euro (si veda tabella relativa), mentre le **Concessionarie per Autostrade** registrano risultati negativi sia nel numero di avvisi banditi (-21,1%) sia nell'importo complessivamente posto in gara (-30,8%).

Le migliori performances rispetto ai primi otto mesi del 2008 sono state registrate dalle **Autorità Portuali**, che hanno accresciuto del 254,8% l'importo messo in gara, grazie alla pubblicazione di 2 bandi di gara di importo superiore ai 100 milioni di euro, e dalle **Società del settore dei servizi pubblici locali**. Gli enti rientranti in questa voce pur riducendo le gare pubblicate (-23,3%) hanno accresciuto l'importo posto in gara del 269,3%. Questo risultato è spiegabile con la pubblicazione di due bandi di gara da parte di Roma Metropolitana, il primo di 447 milioni di euro e relativo al prolungamento della Linea B della Metropolitana di Roma, e il secondo di 3.179 milioni di euro e relativo alla progettazione, realizzazione e gestione della Linea D della Metropolitana di Roma.

Nel corso dei primi otto mesi del 2009 sono stati pubblicati **30 bandi di gara di importo superiore ai 50 milioni di euro**, per un importo di 8.901 milioni di euro, **pari al 41,9% dell'importo complessivamente messo in gara** nel periodo considerato. La quota dei grandi lavori sul totale si colloca sul 37,5% se consideriamo solo i bandi di importo superiore ai 100 milioni di euro, un risultato ben al di sopra della media osservata negli ultimi anni.

Nel corso del periodo Gennaio - Agosto 2009 le Società a partecipazione Pubblica hanno destinato il 65,7% dell'importo bandito a lavori di importo superiore ai 50 milioni di euro. Questo risultato è in linea con quanto registrato nel corso del 2008 (68,7%). In particolare, l'Anas accresce la quota relativa ai bandi di importo superiore ai 50 milioni sul totale (78,6% dell'importo bandito destinato a grandi lavori) mentre le Concessionarie non si discostano molto dalle rilevazioni relative al 2008 (76,6% contro il 79,5% del 2008). Le Ferrovie, invece, hanno pubblicato nel corso dei primi otto mesi del 2009 solo un bando relativo a gran-

di lavori, di importo pari a 61 milioni di euro e corrispondente al 9,2% delle risorse complessivamente messe in gara.

Le Società del settore dei servizi pubblici locali, data la pubblicazione dei succitati bandi di Roma Metropolitane Srl, registrano un'elevata quota relativa all'importo posto in gara per bandi sopra i 50 milioni sul totale bandito. Questa quota, pari all'80,5%, è nettamente superiore a quella registrata sia nel 2008 (17,3%) che nel 2007 (32,8%).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER ENTE APPALTANTE IN ITALIA NEL 2008
Importi in milioni di euro

Ente appaltante	Gennaio - Dicembre 2008							
	Totale		Oltre 50 milioni			Oltre i 100 milioni		
	Numero	Importo	Numero	Importo	Quota % importo totale	Numero	Importo	Quota % importo totale
Amministrazioni dello Stato	716	1.624	10	719	44,3	2	232	14,3
Enti Locali	18.214	11.992	7	1.839	15,3	3	1.600	13,3
di cui:								
- Regioni	323	1.723	2	1.200	69,6	2	1.200	69,6
- Province	2.402	2.471	3	507	20,5	1	400	16,2
- Comuni	15.061	7.512	2	132	1,8	-	-	-
- Altri enti locali	428	285	-	-	-	-	-	-
Enti Pubblici Non Economici	2.361	3.203	2	159	5,0	-	-	-
di cui:								
- Autorità Portuali	73	267	1	91	34,0	-	-	-
- Iacp (Azienda Edilizia Residenziale)	666	725	-	-	-	-	-	-
- Asl-Usl	464	572	1	69	12,0	-	-	-
- Università	235	334	-	-	-	-	-	-
- Ospedali	291	418	-	-	-	-	-	-
- Altri enti pubblici non economici	632	888	-	-	-	-	-	-
Enti Pubblici Economici	418	531	-	-	-	-	-	-
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (Municipalizzate) (*)	1.035	1.759	3	304	17,3	1	132	7,5
Società a Partecipazione Pubblica (comprese le società concessionarie)	1.440	8.899	23	6.112	68,7	18	5.763	64,8
di cui:								
- Ferrovie (**)	241	1.952	8	1.226	62,8	6	1.088	55,7
- ANAS	814	3.548	11	2.410	67,9	8	2.200	62,0
- Società concessionarie per Autostrade (***)	244	3.115	4	2.476	79,5	4	2.476	79,5
- Altre società a partecipazione pubblica	141	284	-	-	-	-	-	-
Società Concessionarie di Servizi	60	184	-	-	-	-	-	-
Altri Enti (*)	330	953	2	192	20,2	1	102	10,7
Totale	24.574	29.144	47	9.326	32,0	25	7.829	26,9

(*) I tre bandi di importo superiore ai 50 milioni di euro sono stati pubblicati da: Brianza Energia Ambiente Spa, Hera Spa e Roma Metropolitane Srl.

(**) L'ente "Ferrovie" comprende: Fs Spa, Rfi, Italferr, Tav, Grandi Stazioni, Centostazioni, Metropolis, Concessionarie Fs, Cepav.

(***) Include il bando di gara relativo al project financing per la progettazione, realizzazione e gestione della Tangenziale Est Esterna di Milano pubblicato da Concessioni Autostradali Lombarde Spa di importo pari a 1.579 milioni di euro.

(^*) I due bandi di gara di importo superiore ai 50 milioni di euro sono stati pubblicati da: Sviluppo Genova Spa e da Area Stazione Società di trasformazione Urbana Spa.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER ENTE APPALTANTE IN ITALIA - GEN-AGO. 2009

Importi in milioni di euro

Ente appaltante	Gennaio - Agosto 09							
	Totale		Oltre 50 milioni			Oltre i 100 milioni		
	Numero	Importo	Numero	Importo	Quota % importo totale	Numero	Importo	Quota % importo totale
Amministrazioni dello Stato	328	1.356	2	717	52,9	2	717	52,9
Enti Locali	8.299	6.824	7	776	11,4	2	411	6,0
di cui:								
- Regioni	185	547	2	193	35,4	1	134	24,5
- Province	1.212	1.676	2	348	20,8	1	277	16,5
- Comuni	6.757	4.471	3	235	5,3	-	-	-
- Altri enti locali	145	130	-	-	-	-	-	-
Enti Pubblici Non Economici	1.303	2.371	2	316	13,3	2	316	13,3
di cui:								
- Autorità Portuali	65	495	2	316	64,0	2	316	64,0
- Iacp (Azienda Edilizia Residenziale)	323	464	-	-	-	-	-	-
- Asl-Usl	262	343	-	-	-	-	-	-
- Università	148	298	-	-	-	-	-	-
- Ospedali	167	424	-	-	-	-	-	-
- Altri enti pubblici non economici	338	347	-	-	-	-	-	-
Enti Pubblici Economici	136	200	-	-	-	-	-	-
Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (Municipalizzate) (*)	557	4.890	5	3.936	80,5	4	3.881	79,4
Società a Partecipazione Pubblica (comprese le società concessionarie)	789	4.685	13	3.077	65,7	6	2.650	56,6
di cui:								
- Ferrovie (**)	186	657	1	61	9,3	-	-	-
- ANAS	438	2.246	8	1.765	78,6	4	1.514	67,4
- Società concessionarie per Autostrade (*)	120	1.633	4	1.251	76,6	2	1.136	69,6
- Altre società a partecipazione pubblica	49	156	-	-	-	-	-	-
Società Concessionarie di Servizi	35	133	-	-	-	-	-	-
Altri Enti	186	798	1	78	9,8	-	-	-
Totale	11.633	21.264	30	8.901	41,9	16	7.976	37,5

(*) I 5 bandi di importo superiore ai 50 milioni di euro sono stati pubblicati da: A.G.S.M. Azienda Generale Servizi Municipali di Verona Spa, Metropolitana Milanese Spa, Sogin Spa. e Roma Metropolitane Srl.

(**) L'ente "Ferrovie" comprende: Fs Spa, Rfi, Italferr, Tav, Grandi Stazioni, Centostazioni, Metropolis, Concessionarie Fs, Cepav.

(^) I quattro bandi di gara di importo superiore ai 50 milioni di euro sono stati pubblicati da: Concessioni Autostradali Piemontesi Spa, Autostrade per l'Italia Spa, Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova Spa e Autostrade Centro Padane Spa.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

IL MERCATO DEL PROJECT FINANCING IN ITALIA NEI PRIMI 8 MESI DEL 2009

Le gare

L'analisi dei bandi di gara di project financing relativi ai primi otto mesi del 2009 conferma il buon andamento della finanza di progetto che, in un contesto di crisi economica, può rappresentare un ulteriore strumento per recuperare il gap infrastrutturale italiano in modo da modernizzare il Paese e al tempo stesso sostenere l'economia e il settore delle costruzioni.

Da gennaio ad agosto 2009 sono state 282 le gare in finanza di progetto, per un importo di 7.166 milioni di euro, pari ad un incremento del 16,5% nel numero e del 51,4% nel valore, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tale incremento è ancora maggiore (+55,8%) se si escludono le gare di importo superiore ai 500 milioni di euro. Ciò dimostra che la congiuntura sfavorevole, unita alle limitate risorse pubbliche, ha spinto le amministrazioni a ricorrere maggiormente al project financing.

Su tale risultato pesa in maniera determinante il forte incremento del valore delle gare ad iniziativa pubblica, ovvero le concessioni di costruzione e gestione che, tra gennaio ed agosto 2009, è più che raddoppiato.

GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA Importi in milioni di euro

Procedura	Gennaio - Agosto 2008			Gennaio - Agosto 2009			Var. %		
	Numero	Importo	Esclusi i bandi > 500 milioni di euro(*)	Numero	Importo	Esclusi i bandi > 500 milioni di euro(*)	Numero	Importo	Esclusi i bandi > 500 milioni di euro(*)
Gare ad iniziativa privata (**)	114	3.963	1.289	89	5.525	1.564	-21,9	39,4	21,3
Gare ad iniziativa pubblica	128	769	769	193	1.641	1.641	50,8	113,5	113,5
Totale gare di finanza di progetto	242	4.732	2.058	282	7.166	3.206	16,5	51,4	55,8

(*) I bandi di project financing tra gennaio e agosto 2008 di importo superiore ai 500 milioni di euro sono relativi alla realizzazione dell'Autostrada regionale Cispadana (1.095 mln) e alla realizzazione della Tangenziale Est Esterna di Milano (1.579 mln).

I bandi di project financing tra gennaio ed agosto 2009 di importo superiore ai 500 milioni di euro sono relativi alla realizzazione dell'Autostrada Pedemontana Piemontese (782 milioni di euro) e alla realizzazione e gestione della Linea D della Metropolitana di Roma (3.178,8 milioni di euro).

(**) Le gare ad iniziativa privata comprendono sia le gare a fase unitaria (D. Lgs. 163/2006 art. 153 co. 1-14), sia le seconde fasi della vecchia procedura.

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Le novità normative introdotte con il Terzo decreto correttivo (D. Lgs. 152/2008) inducono a considerare tra le gare ad iniziativa privata, ovvero quelle su proposta del promotore, quelle modalità che, al momento dell'aggiudicazione, determinano l'effettivo affidamento dei lavori.

Pertanto si considerano le gare a fase unitaria (43 per un importo di 1.490 milioni di euro nei primi 8 mesi del 2009) e la seconda fase della vecchia procedu-

ra (42 gare per 3.733 milioni di euro) che, nel regime transitorio, continuano a seguire il vecchio schema normativo, in quanto il relativo avviso indicativo è stato pubblicato prima del 17 ottobre 2008, data dell'entrata in vigore delle nuove regole.

Viceversa, non vengono ricomprese le gare relative alla prima fase della nuova procedura, che nei primi 8 mesi del 2009 sono state 14 per un valore di 76 milioni di euro. Tale modalità è assimilabile ai vecchi avvisi indicativi, sebbene alla base della gara vi sia un vero e proprio bando. L'affidamento effettivo dei lavori, però, avverrà solo con l'espletamento della gara relativa alla seconda fase.

Con riferimento all'analisi delle diverse procedure applicabili agli interventi realizzabili attraverso il project financing, risulta aumentato il valore delle gare ad iniziativa privata (5.525 milioni di euro banditi nei primi 8 mesi del 2009 con un incremento del 39,4%), sebbene il numero sia diminuito di circa il 22%.

Su questo risultato pesano in modo determinante le gare di importo superiore ai 500 milioni di euro. Nei primi otto mesi del 2008 si evidenzia l'Autostrada regionale Cispadana (1.095 milioni di euro) e la Tangenziale Est Esterna di Milano (1.579 milioni di euro). Nello stesso periodo del 2009, sono state pubblicate le gare per la realizzazione dell'Autostrada Pedemontana Piemontese (782 milioni di euro) e della Linea D della metropolitana di Roma (3.178,8 milioni di euro).

Escludendo tali gare **il valore bandito nei primi 8 mesi del 2009 è di 1.564 milioni, in aumento del 21,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.**

Le gare ad iniziativa pubblica, che non hanno subito modifiche normative, registrano **un incremento sia nel numero che nel valore (rispettivamente +50,8% e +113,5%)** dimostrando come le amministrazioni, in un periodo di transizione normativa, preferiscano ricorrere a procedure consolidate.

L'importanza del project financing è confermata dalla quota del partenariato sul complesso dei bandi di gara per opere pubbliche che, nei primi 8 mesi del 2009, mostra un'incidenza pari al 33,7%.

Tale incidenza al netto delle maxi-opere ricordate, risulta pari al 19,4% del mercato dei lavori pubblici.

INCIDENZA DEL MERCATO DEL PROJECT FINANCING (*) SULLE GARE IN OPERE PUBBLICHE IN ITALIA
Milioni di euro

GENNAIO - AGOSTO 2009

Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni (**)
Bandi opere pubbliche	21.264	16.516
Gare di project financing	7.166	3.207
Incidenza % gare PF/gare OOPP	33,7%	19,4%

(**) Per i **bandi di project financing** l'importo è considerato al netto di:

- Autostrada Pedemontana Piemontese (782 mln di euro);

- Linea D Metropolitana di Roma (3.178,8 mln di euro);

Per i **bandi di opere pubbliche** l'importo è considerato al netto di:

- Ammodernamento e adeguamento della Strada Statale 640 di Porto Empedocle.

(*) Il dato prende in considerazione sia le gare ad iniziativa privata, sia quelle ad iniziativa pubblica

Elaborazione Ance su dati Infoplus ed Infopieffe

**INCIDENZA DEL MERCATO DEL PROJECT FINANCING (°)
SULLE GARE IN OPERE PUBBLICHE IN ITALIA - Milioni di euro**

ANNO 2003			ANNO 2004		
Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni (°°)	Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni (°°)
Bandi opere pubbliche	31.627	26.667	Bandi opere pubbliche	32.107	28.257
Gare di project financing ^(°)	4.397	2.618	Gare di project financing ^(°)	2.124	2.124
Incidenza % gare PF/gare OOPP	13,9%	9,8%	Incidenza % gare PF/gare OOPP	6,6%	7,5%
^(°°) Per i bandi di project financing l'importo è considerato al netto di: - Autostrada Asti - Cuneo (1.779,4 milioni di euro). Per i bandi di opere pubbliche l'importo è considerato al netto di: - Aut. Salerno-Reggio Calabria maxi lotto n. 5 (877,7 mln); - Aut. Salerno-Reggio Calabria maxi lotto n. 6 (507,8 mln); - Passante di Mestre (596,6 mln); - Aut. catania - Siracusa (564,9 mln); - Nodo integrato di Palermo (623,8 mln).			^(°°) Per i bandi di project financing non risultano gare di importo superiore ai 500 milioni di euro. Per i bandi di opere pubbliche l'importo è considerato al netto di: - Statale Jonica 106 - Magalotto 2 - tratto 4 (552,8 mln); - Aut. Salerno-Reggio Calabria maxi lotto n. 2 (789,1 mln); - Quadrilatero Umbria Marche: I° maxi lotto (1.174,5 mln); - Quadrilatero Umbria Marche: II° maxi lotto (716,8 mln); - Potenziamento Nodo ferroviario di Torino (619,9 mln).		
ANNO 2005			ANNO 2006		
Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni (°°)	Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni (°°)
Bandi opere pubbliche	31.412	26.388	Bandi opere pubbliche	26.126	22.267
Gare di project financing ^(°)	5.073	2.559	Gare di project financing ^(°)	5.382	2.438
Incidenza % gare PF/gare OOPP	16,1%	9,7%	Incidenza % gare PF/gare OOPP	20,6%	10,9%
^(°°) Per i bandi di project financing l'importo è considerato al netto di: - Centrale elettrica del Sulcis (1.248 mln); - Aut. Cremona - Mantova sud (762,2 mln); - Linea 5 della metropolitana di Milano (503,1 mln). Per i bandi di opere pubbliche l'importo risulta calcolato al netto di: - Linea C della Metropolitana di Roma (2.511 mln).			^(°°) Per i bandi di project financing l'importo è considerato al netto di: - Metro di Milano Linea 4 - Lorenteggio-Sforza Polliclinico (788,7 mln); - Aut. Pedemontana Veneta (2.155 mln). Per i bandi di opere pubbliche l'importo risulta calcolato al netto di: - Passante Ferroviario e stazione AV/AC di Firenze (915,3 mln).		
ANNO 2007			ANNO 2008		
Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni (°°)	Procedura	Totale gare	Esclusi bandi > 500 milioni (°°)
Bandi opere pubbliche	26.850	24.633	Bandi opere pubbliche	29.144	25.508
Gare di project financing ^(°)	4.225	3.292	Gare di project financing ^(°)	5.493	2.819
Incidenza % gare PF/gare OOPP	15,7%	13,4%	Incidenza % gare PF/gare OOPP	18,8%	11,1%
^(°°) Per i bandi di project financing l'importo è considerato al netto di: - Autostrada regionale direttrice Broni-Pavia-Mortara (932,6 mln); Per i bandi di opere pubbliche l'importo risulta calcolato al netto di: - Autostrada SA-RC Macrolotto 3° - parte 2 (502,8 mln); - Tangenziale di Como (lotto 1°), Tangenziale di Varese (lotto 1°) e della tratta A8 - A9 del collegamento Dalmine-Como-Varese-Valico del Gaggiolo (781,2 mln).			^(°°) Per i bandi di project financing l'importo è considerato al netto di: - Aut. Cispadana (1.095 mln); - Tangenziale Est esterna di Milano (1.579 mln); Per i bandi di opere pubbliche l'importo è considerato al netto di: - Terzo Megalotto della S.S. Jonica (962 mln).		

^(°) Il dato prende in considerazione sia le gare ad iniziativa privata, sia quelle ad iniziativa pubblica.

Elaborazione Ance su dati Infoplus ed Infopieffe

Tale incidenza, seppur riferita ai primi 8 mesi dell'anno, conferma la crescente importanza della quota del partenariato sul complesso dei bandi di gara per opere pubbliche, che dal 2003 al 2008, con la sola eccezione del 2004, ha mostrato valori importanti, pari al 13,9% del 2003, al 16,1% del 2005, al 20,6% del 2006, al 15,7% del 2007 e al 18,8% del 2008.

Anche depurando l'analisi dalle maxi – gare di importo superiore ai 500 milioni di euro, il project financing ha rappresentato negli anni una quota sempre più significativa del mercato dei lavori pubblici, passando dal 9,8% del 2003 al 7,5% del 2004 (unico anno in flessione), al 9,7% del 2005, al 10,9% del 2006, al 13,4% del 2007 e al 11,1% del 2008.

L'incidenza della finanza di progetto sul complesso dei bandi di opere pubbliche nei primi 8 mesi del 2009, risulta la più alta dal 2003, sia per le gare totali, sia al netto delle gare di importo superiore ai 500 milioni di euro.

La ripartizione delle gare per classi d'importo dimostra che **il ricorso al project financing aumenta con l'aumentare dell'importo dell'opera da realizzare**. L'incidenza del project financing sul totale dei bandi per opere pubbliche passa dal 4,2% per gare con importo fino ai 6 milioni di euro, al 19,4% per quelle tra i 6 e i 50 milioni, al 46,6% per i bandi tra i 50 e i 500 milioni per arrivare all'83% delle gare di importo superiore ai 500 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente questo fenomeno risulta più evidente.

**FINANZA DI PROGETTO: RIPARTIZIONE PER CLASSI DI IMPORTO E
INCIDENZA SU BANDI PER OPERE PUBBLICHE IN ITALIA**

Classi di importo	Gennaio - Agosto 2008				Gennaio - Agosto 2009			
	Numero	Importo	Importo medio	Incid. % PF/OOPP	Numero	Importo	Importo medio	Incid. % PF/OOPP
		milioni di euro				milioni di euro		
Valore non disponibile	26	-	-	-	58	-	-	-
Fino a 1.000.000	46	23	0,5	0,6	56	22	0,4	0,9
1.000.0001 a 6.197.000	102	303	3,0	5,8	99	292	2,9	6,0
6.197.001 - 18.592.000	46	525	11,4	21,1	36	408	11,3	13,8
18.592.001 - 50.000.000	16	423	26,4	22,2	19	550	28,9	27,8
50.000.001-75.000.000	1	66	66,5	9,9	4	282	70,5	46,4
75.000.001 - 100.000.000	1	82	82,3	31,4	2	168	83,8	52,9
100.000.001 - 500.000.000	2	635	317,6	46,6	6	1.485	247,4	46,0
oltre 500.000.001	2	2.674	1.337	73,5	2	3.961	1.980,4	83,4
Totale	242	4.731	19,5	24,3	282	7.168	32,0	33,7
Valore non disponibile	26	-	-	-	58	-	-	-
Fino a 6.197.000	148	326	2,2	3,6	155	314	2,0	4,2
6.197.001-50.000.000	62	948	15,3	21,6	55	958	17,4	19,4
50.000.001-500.000.000	4	783	195,8	34,2	12	1.935	161,3	46,6
oltre 500.000.001	2	2.674	1.337,0	73,5	2	3.961	1.980,5	83,4
Totale al netto dei bandi con importo > 500 milioni	240	2.057	8,6	13,0	280	3.207	14,4	19,4

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Per quanto riguarda i soggetti concedenti, **gli enti locali** (in particolare i Comuni) **continuano, nei primi 8 mesi del 2009, a rivestire un'assoluta predominanza per numero di gare pubblicate (circa il 77%)**.

Le categorie di opere maggiormente bandite tramite gara su proposta del promotore, per i primi 8 mesi del 2009, sono la categoria impiantistica varia³¹ (15) e i cimiteri (13), seguite dagli impianti sportivi (11).

Anche per le gare ad iniziativa pubblica la tipologia di opera più frequente è quella relativa all'impiantistica varia (78) seguita dagli impianti sportivi (30), e dagli interventi in Residenze Sanitario Assistenziali (11).

Vale la pena sottolineare che la maggior parte dei bandi relativi ad interventi di impiantistica varia riguarda la realizzazione di impianti fotovoltaici (vedi box - // *project financing per la realizzazione di impianti fotovoltaici*).

GARE AD INIZIATIVA PRIVATA

Ripartizione per categoria di opera

Gennaio - Agosto 2009 - Importi in milioni di euro

Categorie di opere	Numero	Importo Minimo	Importo Medio	Importo Massimo
Impiantistica varia	15	0,8	4,3	19,4
Cimiteri	13	0,1	4,2	24,2
Impianti sportivi	11	1,2	12,3	44,5
Riqualificazione	7	1,1	193,2	50,0
RSA	6	0,7	6,7	13,0
Istruzione	5	2,0	10,1	50,6
Parcheggi	5	2,3	8,1	22,6
Reti gas	5	8,4	39,0	84,2
Mercati e commercio	3	0,6	8,7	24,5
Trattamento rifiuti	3	5,2	43,0	118,0
Porti	3	2,5	10,0	23,1
Strade	2	315,0	548,4	781,7
Depurazione e ambiente	2	11,3	14,6	18,0
Insedimenti industriali	2	2,9	6,4	10,0
Servizi sociali	2	0,6	8,5	16,4
Teatri	2	14,8	19,0	23,2
Trasporti	2	0,7	1.589,8	3.178,8
Ricettività	1	41,1	41,1	41,1
Totale	89			

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

GARE AD INIZIATIVA PUBBLICA

Ripartizione per categoria di opera

Gennaio - Agosto 2009 - Importi in milioni di euro

Categorie di opere	Numero	Importo Minimo	Importo Medio	Importo Massimo
Impiantistica varia	78	0,0	2,5	19,8
Impianti sportivi	30	0,2	3,0	22,7
RSA	11	1,3	2,7	5,1
Mercati e Commercio	9	0,2	3,0	14,3
Parcheggi	9	1,1	3,1	9,3
Reti gas	9	1,8	19,3	83,4
Ricettività	7	0,2	3,4	9,8
Cimiteri	7	0,8	2,4	4,2
Riqualificazione	7	1,0	8,0	24,2
Servizi Sociali	6	0,8	3,4	13,4
Porti	6	27,0	28,8	30,6
Depurazione e ambiente	5	0,5	58,9	277,0
Ospedali	3	13,6	65,8	133,8
Trasporti	3	34,1	184,2	447,6
Istruzione	2	2,5	3,2	3,8
Urbanizzazioni	1	1,3	1,3	1,3
Totale	193			

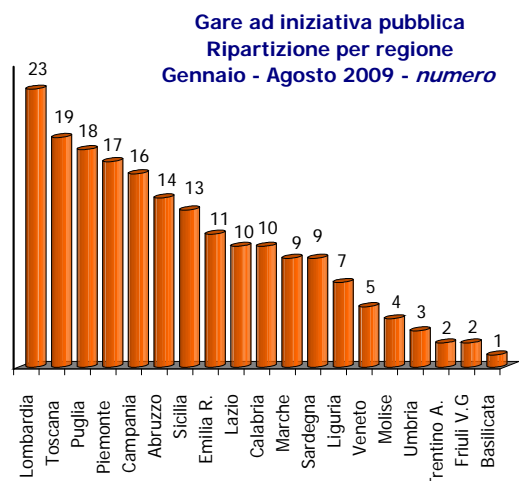
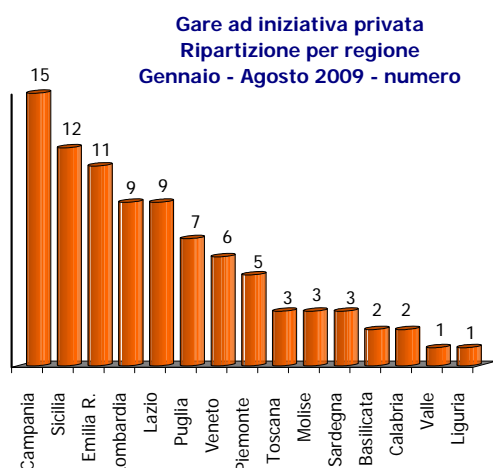
Elaborazione Ance su dati Infopieffe

La suddivisione regionale, permette di evidenziare quali regioni siano più attive nell'uso della finanza di progetto.

Le regioni del Sud si confermano, nei primi 8 mesi del 2009, quelle che hanno pubblicato il maggior numero di gare ad iniziativa privata. Nel dettaglio, la Campania ha pubblicato 15 gare su proposta del promotore, seguita dalla Sicilia con 12 gare, e dall' Emilia Romagna con 11 gare, dalla Lombardia e dal Lazio con 9 gare pubblicate tra gennaio ed agosto 2009.

Le regioni maggiormente attive nell'uso della gara ad iniziativa pubblica sono state, invece, la Lombardia e la Toscana, rispettivamente con 23 e 19 gare pubblicate. Seguono la Puglia (18 gare), il Piemonte (17), e la Campania (16).

³¹ Ricadono all'interno della categoria impiantistica varia, gli interventi che hanno ad oggetto la realizzazione e gestione degli impianti di illuminazione, le centrali di cogenerazione, i sistemi per il risparmio energetico, le reti di comunicazione a banda larga, le reti di teleriscaldamento, gli impianti eolici, ecc



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Le aggiudicazioni

Per quanto riguarda il mercato delle aggiudicazioni, i primi 8 mesi del 2009 sono risultati molto attivi rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Infatti, **l'importo delle gare aggiudicate in finanza di progetto è cresciuto di circa il 41% a fronte di un aumento di circa il 12% del numero**. In particolare, l'importo delle aggiudicazioni di gare ad iniziativa privata è cresciuto del 44,8% mentre quello delle gare ad iniziativa pubblica del 34,5%.

Da notare che il dato relativo alle aggiudicazioni delle gare ad iniziativa privata è considerato al netto dell'aggiudicazione della gara per la realizzazione della Tangenziale Est esterna di Milano (1.579 mln), che non è stata considerata nell'analisi perché avrebbe alterato i risultati, avendo un importo molto elevato.

AGGIUDICAZIONI DELLE GARE DI FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA

Importi in milioni di euro

Aggiudicazioni	Gennaio - Agosto 2008		Gennaio - Agosto 2009		Var. %	
	Numero	Importo	Numero	Importo (*)	Numero	Importo
Gare ad iniziativa privata	84	699	86	1.012	2,4	44,8
Gare ad iniziativa pubblica	76	423	93	569	22,4	34,5
Totale gare aggiudicate in finanza di progetto	160	1.122	179	1.581	11,9	40,9

(*) L'importo delle aggiudicazioni di gare ad iniziativa privata del 1° trimestre 2009 è considerato al netto dell'aggiudicazione della maxi gara per la Tangenziale Est esterna di Milano (1579 mln di euro).

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Tra le gare ad iniziativa privata la categoria di opera maggiormente aggiudicata nei primi 8 mesi del 2009, è stata quella relativa ai cimiteri (18 gare, per un importo di 92 milioni di euro), seguita da interventi su reti gas (12 gare, per un valore di 174 milioni di euro).

AGGIUDICAZIONI GARE AD INIZIATIVA PRIVATA DA GENNAIO AD AGOSTO 2009

Categoria di opera	Numero	Importo	
		Milioni di euro	
		Importo	Importo medio
Cimiteri	18	92	5,1
Reti gas	12	174	14,5
Impiantistica varia	8	255	31,8
Impianti sportivi	12	100	8,3
Parcheggi	9	93	10,4
Riqualificazione	7	64	9,1
Istruzione	3	14	4,7
Servizi sociali	2	1	0,5
RSA	2	11	5,6
Ricettività	2	5	2,5
Reti idriche	2	28	13,8
Trattamento Rifiuti	2	14	6,9
Demanio	2	3	1,3
Altre categorie (*)	6	1.738	290
Totale	87	2.591	29,8

(*) All'interno di Altre categorie è presente anche l'aggiudicazione della gara per la realizzazione della Tangenziale Est Esterna di Milano (1.579 mln).

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

AGGIUDICAZIONI GARE AD INIZIATIVA PUBBLICA DA GENNAIO AD AGOSTO 2009

Categoria di opera	Numero	Importo	
		Milioni di euro	
		Importo	Importo medio
Impiantistica varia	35	291	10,0
Impianti sportivi	19	44	2,3
Riqualificazione	6	33	5,5
Cimiteri	6	27	4,6
Servizi sociali	5	14	2,9
Reti gas	5	53	10,6
Mercati, Commercio	5	11	2,1
RSA	3	8	2,8
Altre categorie	9	87	9,7
Totale	99	569	6,1

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Le gare ad iniziativa pubblica maggiormente aggiudicate hanno riguardato, invece, interventi di impiantistica varia (35 gare, per un valore di 291 milioni di euro), seguiti dagli impianti sportivi (19, per un importo di 44 milioni di euro).

Gli effetti del Terzo Decreto Correttivo sul mercato

In continuità con l'analisi contenuta nell'Osservatorio di giugno 2009 nel presente paragrafo si intende fornire, sulla base dei dati relativi ai bandi pubblicati dopo l'entrata in vigore del Terzo Decreto Correttivo (D. Lgs. 152/2008), una valutazione in merito alle modalità di recepimento delle nuove procedure da parte della Pubblica Amministrazione e delle imprese.

Dall'entrata in vigore delle novità normative, il 17 ottobre 2008, **sono state bandite 49 gare a fase unitaria** (D. Lgs 163/2006 art. 153, co. 1-14), **per un valore di 1.512 milioni di euro e 19 gare per l'attribuzione del diritto di prelazione secondo la procedura bifase** (D. Lgs 163/2006 art. 153, co. 15) **per 315 milioni di euro.**

La gara su proposta del promotore a fase unica si è dimostrata, quindi, la vera novità introdotta dal Decreto. Infatti, la procedura a fase unitaria, pubblicata

sulla base dello studio di fattibilità prodotto dall'amministrazione concedente, dovrebbe consentire di ridurre il tempo tra l'avvio della gara e il momento dell'aggiudicazione. E' interessante notare come l'impiego di tale modalità non si sia limitato ad interventi di importo contenuto, più adatti alla procedura semplificata, ma sia stata utilizzata anche per gare di importo più elevato come la Pedemontana Piemontese (782 milioni di euro).

GARE DI FINANZA DI PROGETTO BANDITE DA OTTOBRE 2008 AD AGOSTO 2009 SECONDO LA NUOVA NORMATIVA IN ITALIA

Importi in milioni di euro

Procedura	4° trimestre 2008		1° bimestre 2009		2° bimestre 2009		3° bimestre 2009		4° bimestre 2009		Totale		Importo medio
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	
Avvisi indicativi pubblicati dopo il 17 ottobre 2008 (*)	12	31	1	-	4	18	3	0,6	9	28	29	77	2,7
Procedura unitaria (art. 153 co. 1-14) (**)	6	23	10	264	10	874	10	128	13	223	49	1.512	31
1° fase Procedura bifase (art. 153 co. 15)	5	239	5	48	-	-	5	10	4	18	19	315	17
2° fase vecchia procedura	31	418	20	154	5	42	6	41	11	3.496	73	4.151	57
Gare ad iniziativa pubblica	52	182	35	461	39	169	61	139	60	873	247	1.824	7
2° fase nuova procedura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) di cui 26 avvisi indicativi pubblicati in Regioni a Statuto Speciale le quali seguono le disposizioni contenute nel proprio statuto (d. lgs. 163/2006 art. 4 co. 5) e nelle rispettive norme di attuazione regionali, che ancora non hanno recepito le modifiche normative introdotte dal Terzo Decreto Correttivo

(**) Tra le gare a fase unitaria è compresa la gara per la realizzazione dell'autostrada Pedemontana Piemontese (782 mln) pubblicata ad Aprile 2009
Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Sono, invece, 73 le gare, per un valore di 4.151 milioni di euro, relative alla seconda fase della vecchia procedura. Le norme relative al regime transitorio stabiliscono, infatti, che le gare il cui avviso di selezione era stato pubblicato prima del 17 Ottobre 2008, continuano a seguire il vecchio schema normativo. L'importo elevato di questa tipologia di gara è dovuto alla presenza della seconda fase della gara per la realizzazione delle linee D del metrò di Roma.

Tuttavia, occorre evidenziare come le Pubbliche Amministrazioni, comunque, mostrino una preferenza verso la **gara ad iniziativa pubblica, che non ha subito modifiche** con il Terzo Decreto Correttivo; infatti sono **247 le gare bandite tra ottobre 2008 e agosto 2009, per un valore di 1.824 milioni di euro.**

Gli avvisi indicativi pubblicati dopo il 17 Ottobre 2008 sono, invece, 29 per un valore di 77 milioni di euro. Di questi, 26 sono stati pubblicati in Regioni a Statuto Speciale (Sicilia, Sardegna, Friuli Venezia Giulia), le quali seguono le disposizioni contenute nel proprio statuto (D. lgs. 163/2006 art. 4 co. 5) e nelle relative norme di attuazione regionali, che ancora non hanno recepito le modifiche normative introdotte dal Terzo Decreto Correttivo.

I restanti 3 avvisi indicativi, pubblicati in Molise, Piemonte e Veneto, rispettivamente a novembre 2008, dicembre 2008 e luglio 2009, seguono la vecchia procedura, nonostante le nuove disposizioni contenute nel Terzo decreto.

BOX - IL PROJECT FINANCING PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

L'uso della finanza di progetto per l'installazione, realizzazione e gestione di impianti fotovoltaici in edifici pubblici, rappresenta un messaggio chiaro e forte della necessità, avvertita dalle Pubbliche Amministrazioni, di puntare sul risparmio energetico e di ridurre l'emissione di anidride carbonica in atmosfera, **sfruttando risorse esistenti senza aggravare i costi economici.**

Il ricorso ad interventi di finanza di progetto per finanziare impianti fotovoltaici è aumentato nel corso degli anni, fino ad arrivare, nel 2008, a **56 gare per un valore di oltre 123,3 milioni di euro.**

GARE DI FINANZA DI PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI Importi in milioni di euro

Procedura	2006		2007		2008		Gennaio - Agosto 2009	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Gare ad iniziativa privata	4	9,6	5	4,9	5	56,9	11	40,7
Gare ad iniziativa pubblica	6	1,0	13	12,8	51	66,4	62	74,1
Totale	10	10,5	18	17,7	56	123,3	73	114,8

Elaborazione Ance su dati Infopieffe

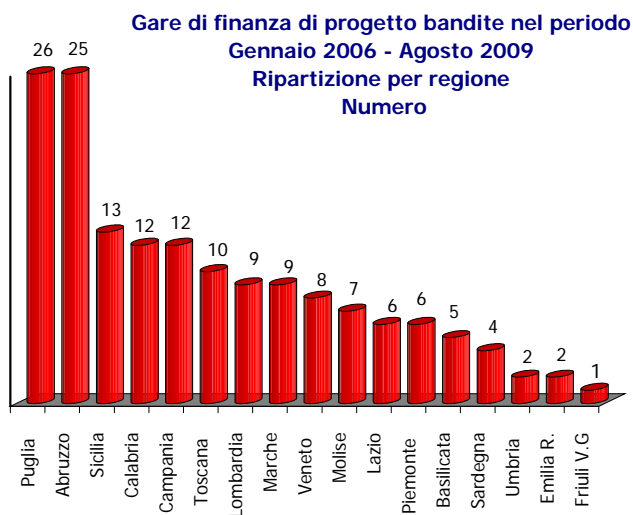
I valori relativi ai primi 8 mesi del 2009 evidenziano un'ulteriore espansione.

Tutte le gare ad iniziativa privata bandite per la realizzazione di impianti fotovoltaici sono state pubblicate da Comuni, che rimangono i maggiori enti appaltanti anche per le gare ad iniziativa pubblica, seguiti in tale procedura, da società del settore dei servizi pubblici locali, in particolare da quelle per il settore energia.

La ripartizione geografica delle gare bandite nel corso degli anni, mostra le regioni più attive nella pubblicazione di bandi per la realizzazione di impianti fotovoltaici tramite le procedure della finanza di progetto.

Nel dettaglio, la Puglia è la regione che ha pubblicato il maggior numero di gare (26) per l'installazione di impianti fotovoltaici, seguita dall'Abruzzo (25), dalla Sicilia (13), e dalla Calabria e dalla Campania, entrambe con 12 gare pubblicate.

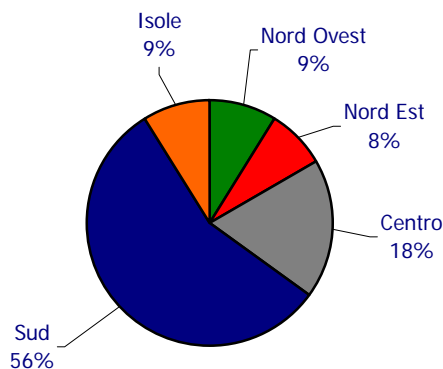
L'analisi per macroarea, evidenzia come **le regioni del Sud abbiano bandito il 56% delle gare**, anche in virtù della loro più favorevole posi-



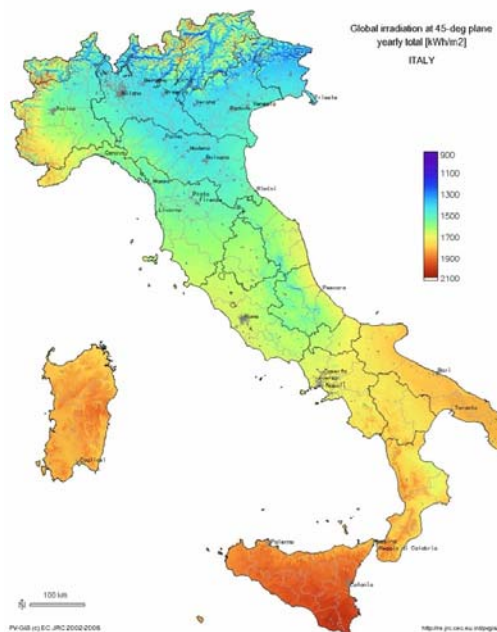
Elaborazione Ance su dati Infopieffe

zione geografica. Seguono le aree del Centro, con una quota del 18%, delle Isole (9%), del Nord Ovest (9%), e del Nord Est (8%).

**GARE DI FINANZA DI PROGETTO PER
IMPIANTI FOTOVOLTAICI
GENNAIO 2006 - AGOSTO 2009**
composizione % per numero



Elaborazione Ance su dati Infopieffe



SCHEMA DI ACCORDO CONTRATTUALE CON L'ENTE APPALTANTE

Lo schema contrattuale per la realizzazione di impianti fotovoltaici, prevede la progettazione, costruzione, gestione e manutenzione degli impianti fotovoltaici stessi, per un certo periodo di tempo, che generalmente oscilla da un minimo di 20 anni ad un massimo di 30 anni.

Tra le prestazioni richieste all'aggiudicatario può esserci anche la rimozione, a fine contratto, dell'impianto totalmente a carico dell'aggiudicatario e la restituzione delle aree messe a disposizione dall'ente. Alternativamente, l'ente appaltante rimarrà l'unico proprietario degli impianti che continueranno a funzionare ma che saranno gestiti in altra maniera.

La controprestazione per l'aggiudicatario varia da bando a bando, ma sostanzialmente prevede diverse modalità:

- *canone corrisposto dall'Amministrazione Pubblica;*
- *diritto di superficie sulle aree individuate dall'Ente per la realizzazione dell'impianto;*
- *diritto ad essere ammesso ad usufruire delle tariffe incentivanti previste dal Decreto Bersani D. M. del 19/02/2007 e dalla vendita dell'eventuale energia eccedente.*

In alcuni casi l'aggiudicatario è tenuto a pagare all'ente appaltante un canone annuo di concessione per l'uso delle aree messe a disposizione per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Per tale tipologia di opera, generalmente non è prevista alcuna partecipazione pubblica al costo di realizzazione dell'impianto.

