

# OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

***“Andiamo avanti”***

in ricordo di **Claudio De Albertis**  
1950 - 2016

Gennaio 2017

*\*La versione integrale dell'Osservatorio Congiunturale sull'industria delle costruzioni – Gennaio 2017, è disponibile sul portale Ance ([www.ance.it](http://www.ance.it)).*

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

Flavio Monosilio, Anna Bimbo, Giovanna Altieri, Romain Bocognani, Elena Colopardi, Francesco Manni, Maria Grazia Nurra, Eleonora Riccardelli, Amalia Sabatini, Beatrice Ranieri per l'editing

E-mail: [Affarieconomici@Ance.it](mailto:Affarieconomici@Ance.it)  
[www.ance.it](http://www.ance.it)

# INDICE

<b>SINTESI</b> .....	<b>5</b>
<b>L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA</b> .....	<b>21</b>
<b>PRECONSUNTIVI 2016</b> .....	<b>21</b>
<b>PREVISIONE 2017</b> .....	<b>26</b>
Box – Detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico.....	29
Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire.....	32
<b>L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI</b> .....	<b>37</b>
<b>IL LAVORO IRREGOLARE</b> .....	<b>44</b>
<b>IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI</b> .....	<b>45</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>45</b>
<b>IL MERCATO DEL CREDITO PER LE IMPRESE</b> .....	<b>46</b>
<b>IL MERCATO DEL CREDITO PER LE FAMIGLIE</b> .....	<b>49</b>
<b>LE PREVISIONI SULL'OFFERTA DI CREDITO</b> .....	<b>50</b>
<b>LA RIDUZIONE DELLA RISCHIOSITÀ DELLE COSTRUZIONI</b> .....	<b>51</b>
<b>UN FOCUS SULLE SOFFERENZE BANCARIE</b> .....	<b>52</b>
<b>I PROBLEMI DI CAPITALIZZAZIONE DELLE BANCHE ITALIANE</b> .....	<b>54</b>
<b>I PROBLEMI NELLA RACCOLTA DEL RISPARMIO A MEDIO-LUNGA SCADENZA</b> .....	<b>55</b>
<b>DUE POSSIBILI SOLUZIONI PER MIGLIORARE L'ACCESSO AL CREDITO DELLE IMPRESE</b> .....	<b>56</b>
Box - La Delibera CICR n. 343 del 3 agosto 2016 sul calcolo degli interessi bancari.....	61
<b>IL BAIL IN DELLE BANCHE: POSSIBILI EFFETTI SULLE IMPRESE</b> .....	<b>63</b>
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO</b> .....	<b>65</b>
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE</b> .....	<b>65</b>
<b>LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA DELLE ABITAZIONI</b> .....	<b>68</b>
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE</b> .....	<b>69</b>
<b>INNOVARE L'ABITARE E LE CITTÀ PER RIDARE ENERGIA AI TERRITORI E ALLA SOCIETÀ</b> .....	<b>70</b>
<b>LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE</b> .....	<b>73</b>
<b>LA LEGGE DI BILANCIO 2017-2019</b> .....	<b>73</b>
<b>I FONDI EUROPEI E NAZIONALI PER LO SVILUPPO E LA COESIONE TERRITORIALE</b> .....	<b>82</b>
Box - Stock edilizio nei comuni ricadenti nelle zone ad elevato rischio sismico.....	86
Box - Le proposte dell'Ance per un Piano di prevenzione del rischio sismico.....	91
<b>PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</b> .....	<b>93</b>
<b>I RITARDI DI PAGAMENTO DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE: UN QUADRO ANCORA IN CHIAROSCURO     CON LUCI E OMBRE</b> .....	<b>93</b>
<b>UNA DIRETTIVA EUROPEA CHE LE AMMINISTRAZIONI CERCANDO DI ELUDERE, ADOTTANDO NUMEROSE PRASSI INIQUHE</b> .....	<b>99</b>
<b>I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA</b> .....	<b>101</b>

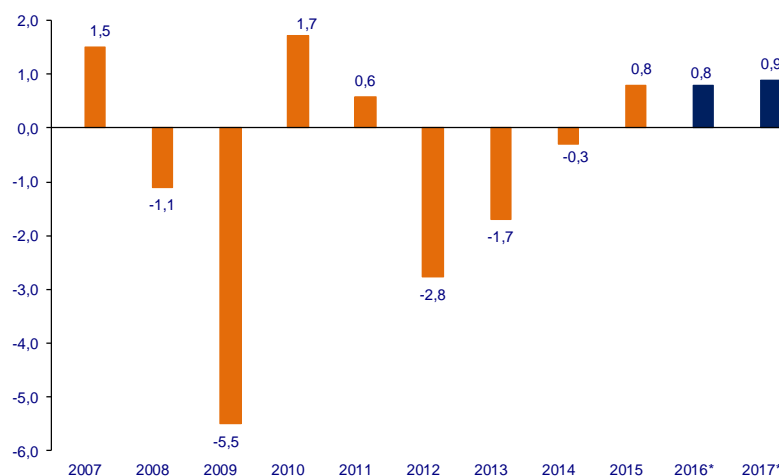


## SINTESI

### Previsioni di crescita ancora contenute per l'economia italiana

La ripresa dell'economia italiana continua ad essere fragile e di intensità contenuta: il 2016 si chiuderà, secondo l'Istat, con un aumento del Pil dello 0,8% in termini reali, cui seguirebbe una crescita dello 0,9% nel 2017. Il contributo alla crescita deriva ancora dalla domanda interna che vede il consolidarsi della ripresa dei consumi ma anche un miglioramento nel processo di accumulazione del capitale, supportata dal miglioramento delle aspettative sull'evoluzione della domanda, da condizioni favorevoli sul mercato del credito e dalle misure di politica fiscale a sostegno degli investimenti. Relativamente alla domanda estera netta, si rileva un andamento negativo, con tassi di crescita delle esportazioni inferiori a quelli registrati per le importazioni.

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



\*Previsioni Istat  
Elaborazione Ance su dati Istat

### Confermata la stima delle costruzioni nel 2016 di lieve aumento dei livelli produttivi

Con riferimento al mercato delle costruzioni, emerge un quadro ancora incerto e non sembrano sussistere le condizioni per un'effettiva ripartenza.

La stima formulata dall'Ance per il 2016 è di un **lieve aumento degli investimenti in costruzioni dello 0,3% in termini reali** (+0,2% in valore), confermando la previsione già rilasciata nell'Osservatorio di luglio scorso.

Tale stima tiene conto del *sentiment* delle imprese associate, espresso nell'indagine rapida di ottobre scorso, di un lieve allentamento della crisi.

A ciò si aggiunga un andamento incerto ed altalenante delle principali variabili settoriali: si osservano, infatti, indicatori che mostrano segnali di crescita mentre altri continuano a registrare variazioni negative.

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

	2016 Milioni di euro	Variazione % in quantità				
		2013	2014	2015 <sup>(*)</sup>	2016 <sup>(*)</sup>	2017 <sup>(*)</sup>
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>125.655</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-5,2%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,8%</b>
.abitazioni	66.767	-3,3%	-4,2%	-1,9%	0,1%	0,6%
- nuove (°)	20.302	-12,4%	-14,0%	-6,8%	-3,4%	-1,4%
- manutenzione straordinaria(°)	46.465	2,9%	1,5%	0,5%	1,7%	1,4%
.non residenziali	58.887	-11,7%	-6,3%	0,1%	0,6%	1,0%
- private (°)	34.291	-13,4%	-7,1%	-1,2%	0,8%	0,3%
- pubbliche (°)	24.597	-9,3%	-5,1%	1,9%	0,4%	1,9%

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

(°) Stime Ance

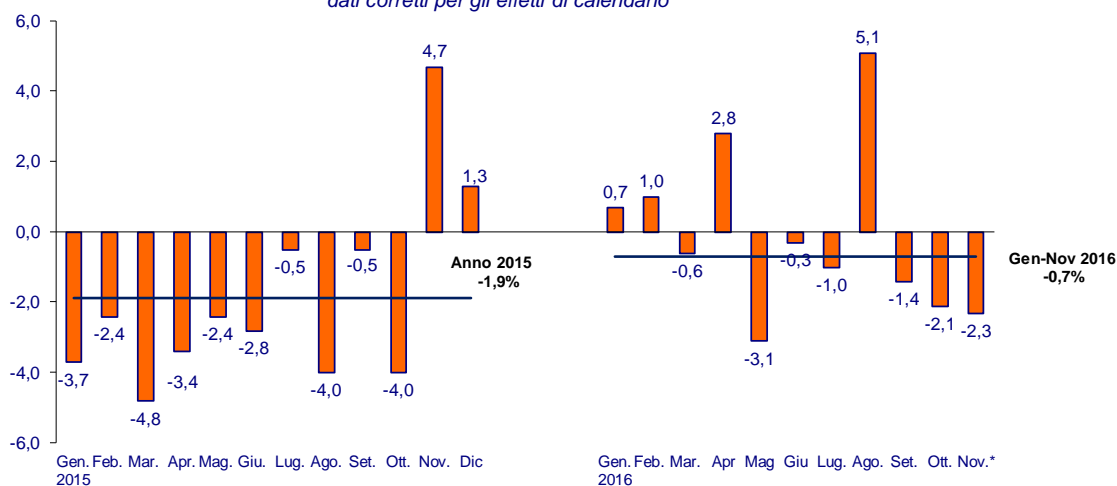
Elaborazione Ance su dati Istat

**L'indice Istat della produzione nelle costruzioni**, evidenzia, nei primi undici mesi del 2016, un calo dello 0,7% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

L'analisi mensile dei dati rileva, dopo un inizio di anno positivo, un andamento di riduzione nei mesi successivi, intervallato dalle sole variazioni tendenziali positive di aprile (+2,8%) e di agosto (+5,1%).

**PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI**

Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, dati corretti per gli effetti di calendario



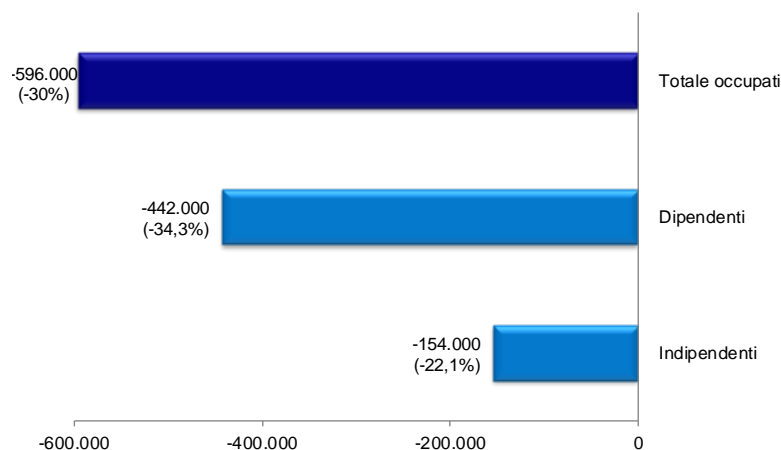
\*Dato provvisorio  
Elaborazione Ance su dati Istat

Con riferimento ai dati occupazionali, nel corso del 2016 le costruzioni continuano ad essere l'unico settore di attività economica a segno negativo. Nei primi nove mesi del 2016 gli occupati nelle costruzioni si riducono del 4,9% su base annua, a fronte di un aumento

degli addetti dell'1,4% nell'insieme dei settori di attività economica.

Il bilancio complessivo dei posti di lavoro persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi continua ad aumentare: **dal quarto trimestre 2008 al terzo trimestre 2016 le costruzioni hanno perso quasi 600.000 posti di lavoro**, con una flessione in termini percentuali del 30%.

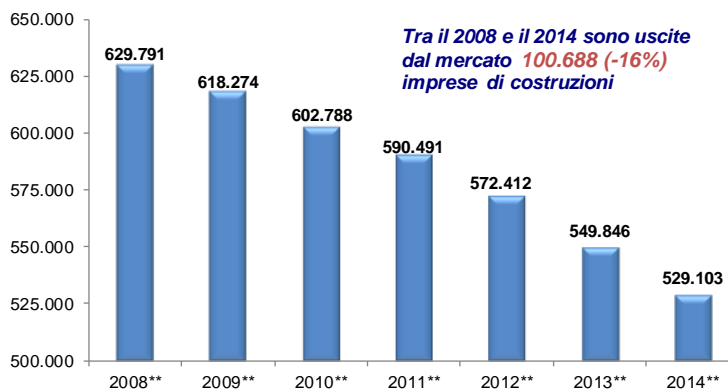
**COSTRUZIONI IN ITALIA: LA RIDUZIONE DELL'OCCUPAZIONE  
DALL'INIZIO DELLA CRISI**  
*Var. assoluta III trim.2016 - IV trim.2008 (numero)*



Elaborazione Ance su dati Istat

Anche in **termini di imprese**, il bilancio è molto negativo: tra il 2008 ed il 2014, sono uscite dal settore delle costruzioni oltre 100.000 imprese (-16%).

**IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\***  
Numero



\* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

\*\* Dati Istat 2011, 2012, 2013, 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008, 2009, 2010

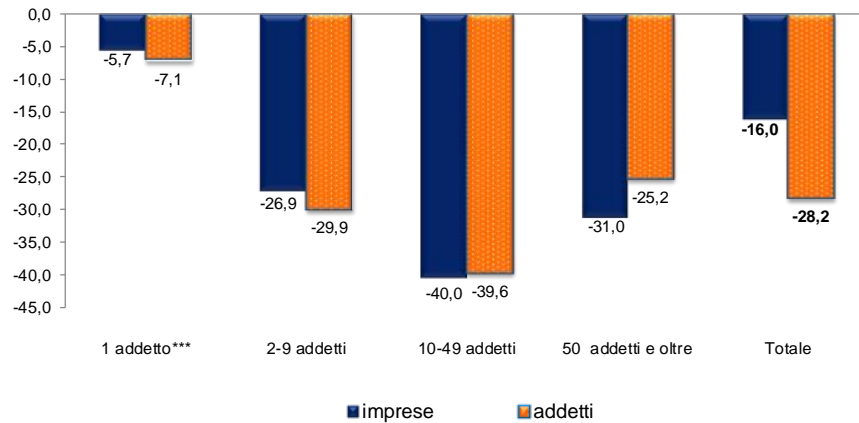
Elaborazione Ance su dati Istat

Un dato ancora più pesante se si considera che la crisi ha maggiormente colpito le imprese con oltre un addetto: tra il 2008 e il 2014, le imprese con un numero di addetti compreso tra i 2 e i 9 si sono ridotte di oltre un quarto (-26,9%). Ancora peggiore l'andamento delle

medie imprese nella classe fino a 49 addetti: in questa categoria ha cessato l'attività il 40% delle imprese. Delle imprese più grandi, con più di 50 addetti, sono scomparse dal mercato quasi un terzo (-31%).

### IMPRESE E ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\*

Var.% 2014/2008\*\*



\* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

\*\* Dati Istat 2011, 2012, 2013 e 2014; elaborazione Ance su dati Istat per il 2008, 2009, 2010

\*\*\* poiché il numero degli addetti di un'impresa è calcolato come media annua, la classe dimensionale "1" comprende le unità con in media fino a 1,49 addetti; la classe "2-9" comprende quelle con addetti da 1,50 a 9,49 e così via.

Elaborazione Ance su dati Istat

## I COMPARTI NEL 2016

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

Anche per il 2016, la stima Ance per gli **investimenti nella nuova edilizia residenziale è negativa e pari al -3,4% in termini reali** rispetto al 2015. I dati Istat sui permessi di costruire, in riduzione ormai da quasi un decennio, continuano, infatti, ad essere in calo. L'Ance stima che nel 2015 le abitazioni concesse scendano a 47.500, con una flessione complessiva, rispetto al picco del 2005 (305.706 unità), pari all'84,5%. Il livello delle abitazioni concesse nel 2015 risulta il più basso dal 1935, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale.

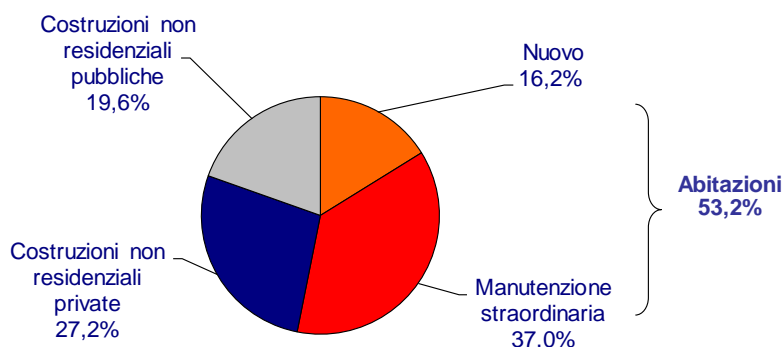
**Si conferma il trend positivo degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo**

Gli **investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo** confermano la dinamica positiva degli anni precedenti, giungendo a rappresentare il 37% del valore degli investimenti in costruzioni.

Rispetto al 2015 per gli investimenti in tale comparto **si stima una crescita dell'1,7% in termini reali** (+1,6% in termini nominali), sostanzialmente in linea con quella rilasciata nell'Osservatorio di luglio scorso, che tiene conto del potenziamento fino a dicembre 2016 degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico previsti dalla Legge di Stabilità per il 2016 e confermati, nella recente Legge di Bilancio 2017, per tutto l'anno corrente.

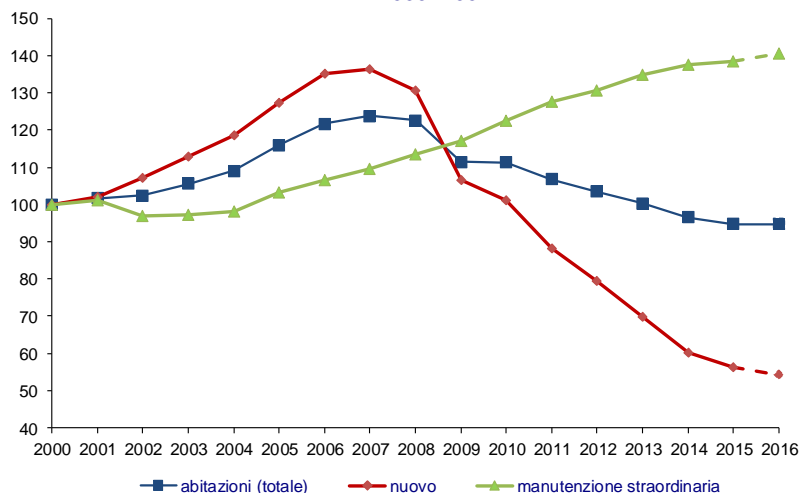


### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(\*) PER COMPARTO ANNO 2016



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

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



Fonte: Ance

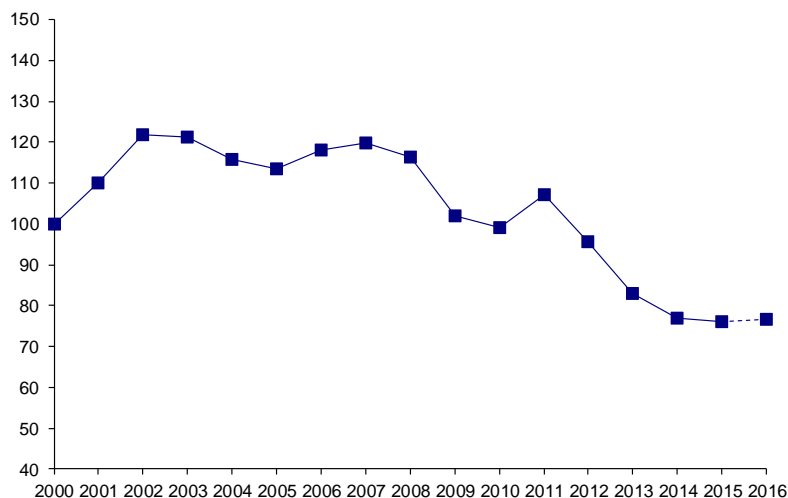
**Migliorata la stima per le costruzioni non residenziali private**

**Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali, nel 2016, segnano un aumento dello 0,8% in termini reali.**

La stima, leggermente migliorata rispetto a quanto l'Ance aveva rilasciato a luglio scorso (+0,2% in termini reali), tiene conto del migliorato contesto economico del Paese e del dato positivo dei permessi di costruire per l'edilizia non residenziale, che nel 2015 aumenta del 14,1% rispetto al 2014 in termini di nuove superfici concesse, dopo i significativi cali degli anni precedenti (-11,4% nel 2014 e -28,5% nel 2013).

A ciò si aggiunga il buon andamento dei mutui erogati per investimenti non residenziali nel biennio 2014-2015 dopo i forti cali degli anni precedenti. I primi 9 mesi del 2016, invece, tornano ad essere negativi (-14,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), sintesi di riduzioni nella prima metà dell'anno e di un lieve aumento nel terzo trimestre 2016, non sufficiente tuttavia a compensare i cali dei mesi precedenti.

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

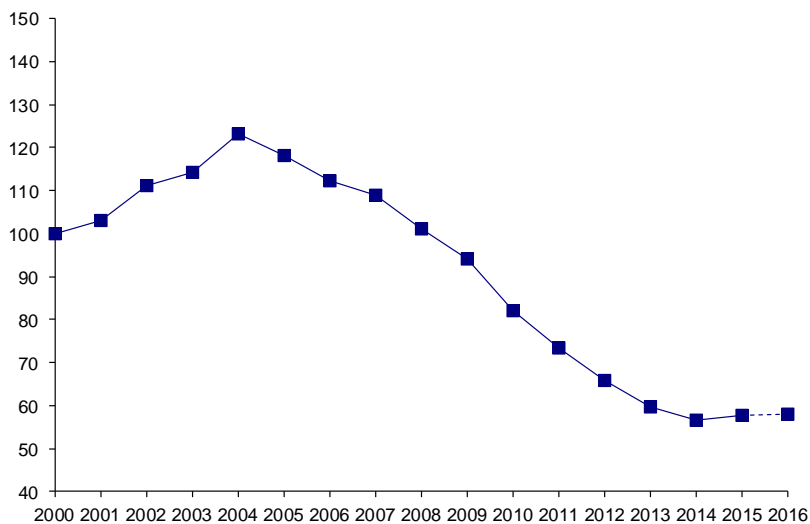


Fonte: Ance

Lieve aumento  
nelle opere  
pubbliche

Per gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** si stima nel 2016 un **aumento dello 0,4% in quantità** rispetto all'anno precedente, a conferma della stima formulata a luglio scorso, in quanto le indicazioni che si sono rese successivamente disponibili non hanno fornito elementi sufficienti a supporto di una piena ripartenza del segmento di attività.

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



Fonte: Ance

La nota di aggiornamento del DEF di settembre scorso, infatti, stima per l'anno 2016 un aumento della spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti fissi lordi inferiore alle attese formulate nel DEF di aprile e posticipa al 2017 l'incremento più consistente. Gli aumenti tendenziali in valori correnti risultano pari rispettivamente allo 0,9% ed al 3,6%.

### I bandi di gara per lavori pubblici nel 2016 tornano negativi

Anche l'andamento dei bandi di gara per lavori pubblici evidenzia nel 2016 un ridimensionamento della domanda, dopo la dinamica positiva del biennio precedente. Su tale cambio di segno ha in parte inciso anche lo "shock da innovazione" e la conseguente incertezza derivante dall'applicazione delle nuove regole legate all'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti, avvenuta il 19 aprile 2016.

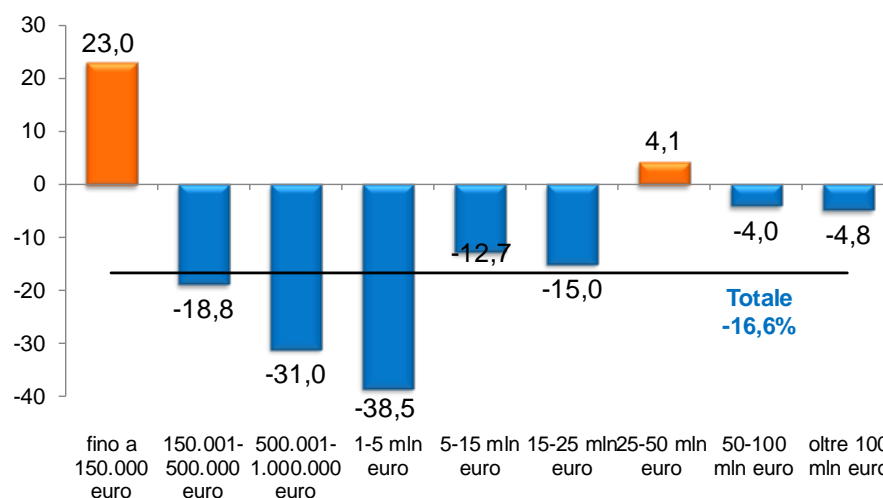
Nel 2016 i bandi di gara per lavori diminuiscono del 2,1% nel numero e del 16,6% in valore nel confronto con l'analogo periodo dello scorso anno. Tale risultato segue la crescita registrata nel 2015 (pari a +18,4% in numero e +3,1% in valore su base annua) e nel 2014 (rispettivamente, +30,5% e +18,8%).

L'analisi per classi di importo evidenzia diminuzioni generalizzate rispetto al 2015, ad eccezione delle fasce di importo 25-50 milioni di euro (+4,1%) e soprattutto, delle gare fino a 150mila euro (+23%). Per quest'ultimo taglio di lavori, nel corso dell'anno, si riscontrano incrementi tendenziali progressivi nel valore dal mese di giugno 2016 (per il numero dal mese di marzo).

Per le altre fasce di importo si registrano flessioni rilevanti con punte che raggiungono il -38,5% per la fascia 1-5 milioni di euro. Dinamica negativa, seppur di intensità più contenuta, caratterizza anche i tagli di lavori più elevati (oltre 50 milioni di euro), la cui flessione è stata, in parte, mitigata dalla pubblicazione di diverse gare legate ad alcune stazioni appaltanti, come ad esempio Infratel (11 bandi per 2,7 miliardi di euro per la concessione di costruzione e gestione della banda ultralarga) e Italferr (2 gare per 757 milioni sulla linea ferroviaria Na-Ba

Tra gli enti appaltanti si segnala, in particolare, l'**andamento negativo dei bandi pubblicati dai comuni** che, nel 2016, mostrano una flessione del 9,3% in numero e del 35% in valore su base annua.

**BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA PER CLASSI DI IMPORTO NEL 2016**  
Importo - Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Infoplus

## LE PREVISIONI PER IL 2017

**Il 2017 potrebbe essere l'anno di ripresa per il settore delle costruzioni**

**Il 2017, potrebbe rappresentare l'anno di ripresa per il settore.**

La previsione dell'Ance è di un aumento dello 0,8% in termini reali (+1,8% in termini nominali) degli investimenti in costruzioni.

L'analisi tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi delle misure contenute nella Legge di Bilancio 2017 finalizzate al rilancio degli investimenti infrastrutturali ed al rafforzamento degli incentivi fiscali esistenti, con particolare attenzione agli interventi di messa in sicurezza sismica e di efficientamento energetico.

La Legge di Bilancio, infatti, rivolge grande attenzione all'edilizia e prevede misure che, se pienamente attuate, potranno sostenere la ripresa degli investimenti pubblici e privati nei prossimi anni. Il definitivo superamento del Patto di stabilità interno, accompagnato da misure di rilancio degli investimenti territoriali, l'avvio della ricostruzione delle zone colpite dagli eventi sismici nel Centro Italia ed altre misure di carattere nazionale, come il Fondo per gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale e industriale del Paese previsto dalla Legge di Bilancio, dovrebbero avere un impatto positivo sull'attività nel settore già a partire dal 2017.

Un ulteriore impulso agli investimenti potrebbe, inoltre, derivare dalla proroga per 5 anni (2017-2021) della detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica. La norma prevede un potenziamento della detrazione, sino all'85%, se l'intervento riguarda interi condomini con conseguente riduzione del rischio sismico. Tuttavia, trattandosi di interventi complessi che potranno essere deliberati e avviati presumibilmente solo dopo l'emanazione del decreto ministeriale che dovrebbe definire, entro febbraio 2017, le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, si stima che nel 2017 gli effetti sugli investimenti siano piuttosto contenuti.

A ciò si aggiunga la conferma della proroga, fino a dicembre 2017, del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

**Per raggiungere l'obiettivo di ripresa del settore appare fondamentale assicurare la corretta attuazione delle misure previste per garantire una rapida attivazione degli investimenti ed evitare nuovi rallentamenti.**

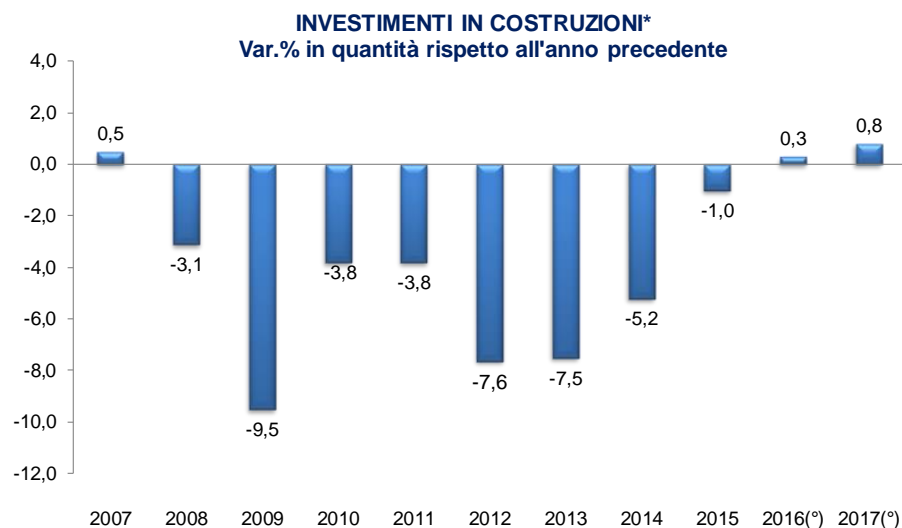
Alla luce di questi elementi, è stato quantificato un investimento aggiuntivo totale di 1.750 milioni di euro, in larga parte concentrato nel comparto di opere pubbliche ed in misura più contenuta nel comparto abitativo (nuovo e recupero) ed in quello non residenziale privato.

In questo scenario, nel dettaglio dei singoli comparti si prevede una crescita dell'1,9% rispetto al 2016 per gli investimenti in opere pubbliche, un ulteriore aumento dell'1,4% per gli interventi di manutenzione straordinaria sullo stock abitativo ed un incremento

dello 0,3% per gli investimenti in costruzioni non residenziali private. Di contro, solo gli investimenti in nuove abitazioni continuano a registrare segni negativi, sebbene con tassi di intensità più contenuti rispetto agli anni precedenti. Per questo comparto la previsione è di un ulteriore calo dell'1,4% rispetto al 2016.

Per rafforzare la ripresa del settore e dare un ulteriore sostegno al mercato edilizio innovativo, è necessario, inoltre, che venga prorogata la misura relativa alla detrazione del 50% dell'IVA per l'acquisto di case in classe energetica A o B, introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 scaduto lo scorso anno.

Analogamente, sarebbe opportuno considerare ulteriori misure fiscali, da tempo auspiccate e sostenute dall'Ance per incentivare i processi di riqualificazione urbana. Si tratta, in particolare, della riduzione dell'imposta di registro per la "rottamazione" di case obsolete ed energivore e la loro permuta con abitazioni in classe energetica elevata, il riconoscimento della detrazione IRPEF del 50% per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico ed un regime premiale (registro e ipocatastali fisse) per l'impresa che acquista immobili da riqualificare energeticamente entro i 5 anni successivi.



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

(°) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

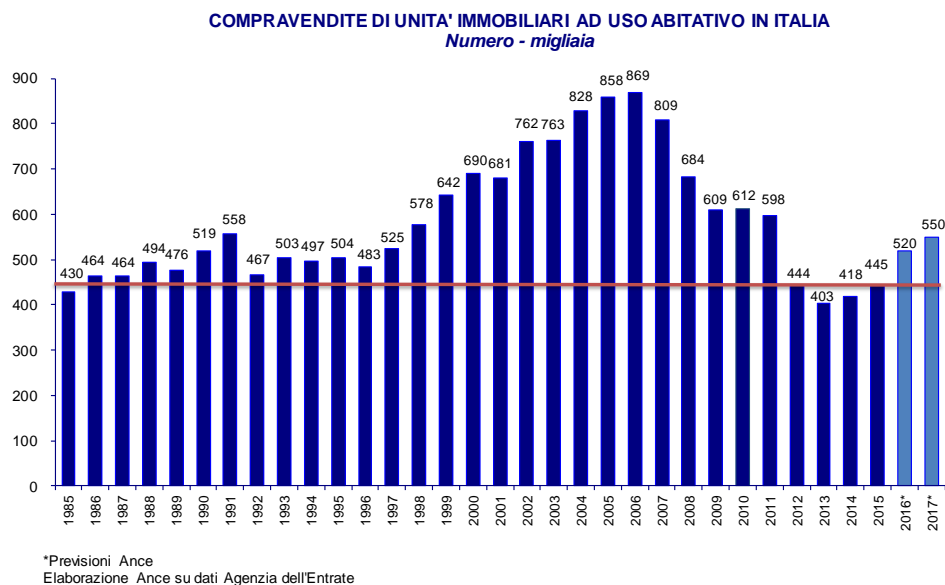
## IL MERCATO IMMOBILIARE

Prosegue la ripresa del mercato immobiliare residenziale

La fase di ripresa del mercato immobiliare residenziale è proseguita anche nel terzo trimestre 2016. Il numero di abitazioni compravendute ha registrato, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, un ulteriore e significativo aumento del 17,4% rispetto al terzo trimestre del 2015. **Complessivamente nei primi nove mesi del 2016 l'aumento si attesta al 20,4% su base annua.**

In virtù di tale dinamica fortemente positiva è stata rivista al rialzo la previsione per l'anno 2016, formulata nell'Osservatorio di un anno fa

(circa 500mila transazioni). **La nuova stima per il 2016 è di circa 520mila abitazioni compravendute; per il 2017 si prevede un ulteriore aumento che porterà il numero di compravendite a circa 550mila.**



L'andamento positivo delle compravendite di abitazioni nel terzo trimestre 2016 (+17,4%) **coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo ed è esteso a tutte le aree geografiche.**

In particolare, le **otto maggiori città<sup>1</sup>** italiane, che hanno anticipato la ripresa del mercato immobiliare residenziale mostrando i primi segnali positivi già dalla seconda metà del 2013, continuano ad essere contraddistinte da aumenti rilevanti e generalizzanti.

In particolare, il mercato immobiliare residenziale di Milano prosegue il trend positivo in atto dal terzo trimestre 2013, con un ulteriore aumento tendenziale del 23,9% nel terzo trimestre del 2016.

Segnali particolarmente positivi si osservano nella città di Genova con un aumento del 25,0% del numero di abitazioni compravendute. Seguono Bologna con +21,5%, Torino con +20,4% e Firenze con +13,3%.

La Capitale rileva un incremento più contenuto nel numero di abitazioni compravendute pari all'8,9% nel confronto con il terzo trimestre 2015, dopo aver registrato nei primi due trimestri del 2016 tassi di crescita a due cifre (rispettivamente pari a +12,5% ed a +12,4%). Anche le città di Napoli e Palermo, analogamente a Roma, si collocano su aumenti rispettivamente del 2,4% e del 5,5%.

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

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

Città	2015 (numero)	III Trim. 2016 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
			2015	I Trim. 2016	II Trim. 2016	III Trim. 2016
Roma	27.356	6.904	0,8	12,5	12,4	8,9
Milano	18.035	5.090	13,4	26,0	29,7	23,9
Torino	9.762	2.732	7,9	37,2	24,3	20,4
Genova	5.398	1.579	1,1	27,8	27,6	25,0
Napoli	5.733	1.403	6,6	22,8	25,3	2,4
Palermo	4.392	1.049	13,0	5,5	12,0	5,8
Bologna	4.502	1.262	4,2	19,3	33,5	21,5
Firenze	4.127	1.105	8,9	21,7	23,3	13,3
<b>Totale</b>	<b>79.305</b>	<b>21.124</b>	<b>6,0</b>	<b>20,7</b>	<b>21,5</b>	<b>15,1</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Tra le determinanti alla base dell'andamento positivo del mercato immobiliare, un ruolo di rilievo è da attribuire, oltre che ai bassi tassi di interesse, anche al rinnovato interesse del mondo finanziario verso il settore immobiliare. Tale fenomeno scaturisce sia dal parziale allentamento delle restrizioni creditizie operato dagli istituti bancari, sia dal rinnovato interesse della domanda, alimentato da un fabbisogno compresso ormai da troppo tempo.

Secondo i dati di Banca d'Italia nei primi 9 mesi del 2016 i mutui erogati per l'acquisto di un'abitazione registrano un ulteriore e significativo aumento tendenziale del 26,8%. A riprova dell'importante ruolo del credito nell'immobiliare è l'aumento dell'incidenza delle compravendite finanziate sul totale, passate, secondo Nomisma, dal 44% del 2014 al 59,8% attuale.

## IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

In base all'ultimo Rapporto sulla Stabilità Finanziaria di Banca d'Italia (novembre 2016), *"gli indicatori anticipatori prefigurano per i prossimi trimestri una significativa diminuzione dei rischi per gli istituti di credito riconducibili al settore immobiliare, sia dal lato dei prestiti alle famiglie sia da quello dei prestiti alle imprese"*.

Per il secondo semestre consecutivo, considerati i miglioramenti registrati nel mercato immobiliare (aumento sostenuto delle compravendite, prezzi stabili), Banca d'Italia invia al mercato messaggi rassicuranti.

Come più volte è stato sottolineato dall'Ance in questi anni, la riduzione dei finanziamenti a cui si è assistito nel settore residenziale è stata fortissima: basti pensare che si è passati dai 31,5 miliardi di euro erogati nel 2007 ad appena 8 miliardi erogati nel 2015, una diminuzione che supera il 70%. Anche nel comparto non residenziale, la caduta registrata tra il 2007 e il 2013 è stata fortissima: si è, infatti, passati dai 21 miliardi di euro erogati nel 2007 ad appena 6 miliardi di euro erogati nel 2014.

Continua a diminuire la rischiosità delle costruzioni...

... ma le erogazioni si contraggono ancora

L'unica novità positiva è che i dati del terzo trimestre sono leggermente positivi per tutti e due i settori: il +2,5% nell'abitativo può essere considerato un grande risultato, dopo ben 30 trimestri negativi dal 2008 ad oggi (l'unico dato positivo da otto anni a questa parte risale al primo trimestre 2012)! Nel non residenziale, nel trimestre luglio-settembre 2016, si è registrato un +3,2%.

Questi dati positivi del terzo trimestre, però, non riescono a compensare i cali registrati nei primi sei mesi del 2016. Considerando i primi 9 mesi del 2016, infatti, i flussi di nuovi finanziamenti nei due comparti rimangono negativi: **-4,3%** nell'abitativo rispetto al periodo gennaio-settembre 2015, e **-14,1%** nel non residenziale.

**Una possibile spiegazione: le difficoltà strutturali del sistema bancario**

Questo ulteriore, drammatico, calo nelle erogazioni è spiegabile anche con i profondi problemi del sistema bancario, alle prese con tre grandi problemi: la sottocapitalizzazione, il livello elevato delle sofferenze, i problemi nella raccolta a medio-lunga scadenza (*funding gap*).

**Il salvataggio delle banche in crisi: quale sarà la loro operatività?**

A fine anno, il Governo ha varato un decreto legge a favore delle banche in crisi: a prescindere dall'impatto sociale di tutela del risparmio contenuto nella norma, è importante capire quale ruolo, quale profilo gestionale, quali politiche creditizie assumeranno le banche "salvate" con risorse pubbliche (20 miliardi di euro).

**Le possibili soluzioni: un migliore accesso al Fondo di Garanzia attraverso i nuovi rating**

Due possibili soluzioni possono dare un nuovo impulso ai finanziamenti alle imprese del settore: la nuova operatività del Fondo di Garanzia per le PMI, che renderebbe possibile l'accesso alla garanzia pubblica da parte delle imprese che hanno dimostrato maggior razionamento del credito in questi anni, e il nuovo strumento di capitalizzazione del Mise.

Queste due misure di politica industriale dovrebbero entrare in vigore il prima possibile per consentire l'accesso al credito bancario da parte delle imprese del settore, dopo anni di forte razionamento.

**Il ricorso alla finanza alternativa**

Dalla Indagine congiunturale Ance presso le imprese associate emerge, infine, un crescente interesse per gli strumenti di finanza alternativa (minibond, crowdfunding, fondi di private equity e specializzati in infrastrutture).

## LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

**La Legge di Bilancio per il 2017**

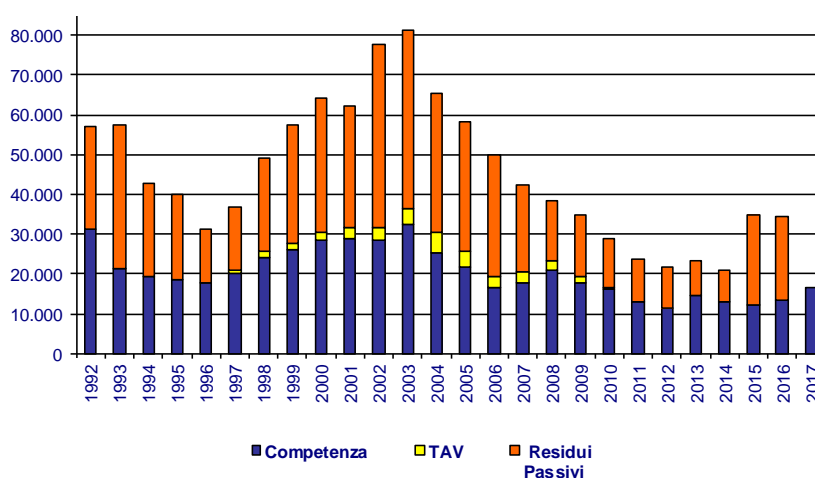
L'analisi degli stanziamenti per nuove infrastrutture previsti nella Legge di Bilancio consolida la valutazione positiva della manovra di finanza pubblica per il 2017, espressa dall'Ance al momento dell'approvazione del Disegno di Legge da parte del Governo, per le importanti misure previste a sostegno degli investimenti pubblici e del settore delle costruzioni, quali il potenziamento degli investimenti infrastrutturali e il rafforzamento degli incentivi fiscali.

**Le risorse per nuove opere pubbliche registrano, nel 2017, un incremento, in termini reali, del 23,4% rispetto all'anno precedente, che si aggiunge alla crescita del 9,2% dello scorso anno.**



## RISORSE DISPONIBILI PER NUOVE INFRASTRUTTURE

Milioni di euro 2016



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato-vari anni

La forte crescita delle risorse per le opere pubbliche nel 2017 è dovuta principalmente al **Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale**, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, e alle **risorse previste per la ricostruzione delle zone terremotate del Centro Italia**.

**Al netto di tali stanziamenti, infatti, il complesso delle risorse per nuove infrastrutture è stazionario rispetto all'anno precedente (-0,2% in termini reali).**

**Fondo  
investimenti e  
sviluppo  
infrastrutturale**

Il **Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale**, dotato di **47 miliardi di euro nel periodo 2017-2032**, di cui **8,5 miliardi nel triennio 2017-2019**, finanzierà, tra l'altro, trasporti e viabilità, infrastrutture, difesa del suolo e dissesto idrogeologico, edilizia pubblica e prevenzione rischio sismico e andrà, quindi, ad alimentare il piano nazionale per la messa in sicurezza del territorio e del patrimonio immobiliare italiano, denominato **"Casa Italia"**.

"Casa Italia", inoltre, potrà beneficiare delle aperture di spazi finanziari previste dalla Legge di Bilancio, principalmente a favore delle spese effettuate dagli enti territoriali per investimenti di adeguamento sismico degli immobili e di prevenzione del rischio idrogeologico, oltre che delle misure fiscali destinate alla messa in sicurezza sismica delle abitazioni.

Alla luce delle disposizioni previste nella manovra di finanza pubblica, **"Casa Italia" sembra costituire uno degli elementi principali per consentire un rilancio degli investimenti nei prossimi anni, oltre ovviamente a rappresentare la strada obbligata per mettere in sicurezza il patrimonio immobiliare italiano.**

Il nuovo Esecutivo dovrà garantire piena attuazione alle misure di sostegno degli investimenti pubblici previste nella Legge di Bilancio. In particolare, **occorrerà procedere speditamente con le procedure necessarie all'attivazione del Fondo istituito presso la Presi-**

## denza del Consiglio dal quale dipende l'attuazione del Piano "Casa Italia".

### Terremoto Centro Italia

L'altro capitolo importante per la stima delle risorse per nuove infrastrutture è rappresentato dalla **ricostruzione delle zone colpite dagli eventi sismici del Centro Italia**, per la quale la Legge di Bilancio prevede un finanziamento complessivo stimato in circa **6.000 milioni di euro** così articolato:

- 100 milioni di euro per l'anno 2017 e 200 milioni di euro annui dall'anno 2018 all'anno 2047 per la concessione del credito d'imposta maturato in relazione all'accesso ai finanziamenti agevolati, di durata venticinquennale, per la ricostruzione privata. Tale stanziamento sarà in grado di attivare investimenti per la ricostruzione privata pari a circa 4.650 milioni di euro;
- 200 milioni di euro per l'anno 2017, 300 milioni di euro per l'anno 2018, 350 milioni di euro per l'anno 2019 e 150 milioni di euro per l'anno 2020 (1.000 milioni di euro complessivi) per ricostruzione pubblica;
- 300 milioni di euro a valere sui programmi operativi cofinanziati dai fondi strutturali 2014-2020 delle Regioni colpite dall'evento sismico del 24 agosto 2016.

### Le misure per gli Enti territoriali

Con riferimento agli enti territoriali, la legge contiene, oltre al definitivo superamento del patto di stabilità interno, varie misure di finanza pubblica in grado di favorire il rilancio degli investimenti, come, ad esempio, **l'inclusione del Fondo Pluriennale Vincolato nei saldi di finanza pubblica per il triennio 2017-2019 e l'apertura dei vincoli di finanza pubblica per consentire l'utilizzo degli avanzi di amministrazione.**

Si tratta di misure importanti che l'Ance accoglie molto favorevolmente e potranno permettere di sostenere la ripresa degli investimenti pubblici a livello territoriale nei prossimi anni, contribuendo all'attuazione concreta del progetto "Casa Italia".

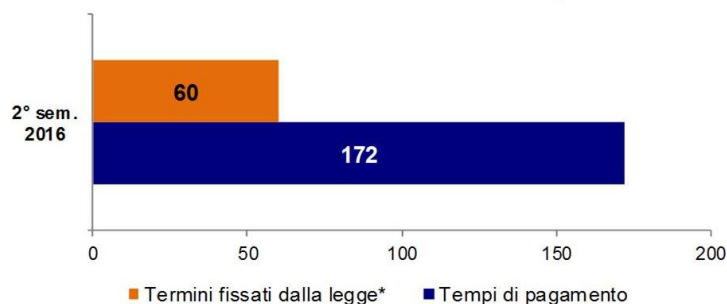
A fronte di misure per 4,5 miliardi di euro nel triennio, gli effetti stimati dal Governo in termini di **maggiori investimenti** ammontano a **circa 2,8 miliardi di euro nel triennio** di cui 724 milioni di euro nel 2017.

### Pagamenti PA: più ombre che luci

A quattro anni dall'entrata in vigore della nuova direttiva europea sui ritardi di pagamento in Italia, **la situazione dei pagamenti della Pubblica Amministrazione alle imprese di costruzioni appare ancora in chiaroscuro, con più ombre che luci.**

Le indagini realizzate periodicamente dall'Ance continuano a sottolineare una situazione di difficoltà nel settore: ancora 7 imprese su 10 dichiarano di vantare crediti nei confronti della Pubblica Amministrazione e i tempi medi di pagamento –pari a **circa 5,5 mesi** (172 giorni)- non registrano miglioramenti dalla seconda metà del 2015.

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



\* Per il 2° semestre 2016, il termine di legge di **60 giorni** riguarda solo i contratti stipulati dopo il 1° gennaio 2013. Per gli altri contratti, permane il termine precedente, fissato in 75 giorni

Fonte: Ance su documenti ufficiali e indagine Ance - Ottobre 2016

Nel corso degli ultimi quattro anni, numerose misure sono state approvate dal Governo per contrastare il fenomeno dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione. In particolare, le misure adottate nel biennio 2013-2014 per lo smaltimento dei debiti pregressi hanno consentito di ridurre di circa un terzo i ritardi medi nei pagamenti alle imprese di costruzioni. Più recentemente, il superamento del Patto di stabilità interno, che rappresentava una delle principali cause dei ritardi, e la messa a regime dell'anticipazione del prezzo con il nuovo Codice degli appalti pubblici (D.lgs 50/2016) hanno rappresentato ulteriori segnali di attenzione nei confronti delle condizioni di pagamento alle imprese.

**Nonostante queste misure, la direttiva europea in materia di ritardo di pagamento rimane spesso disattesa nel settore dei lavori pubblici in Italia.**

Continua a prevalere la "cultura" dei ritardi di pagamento alle imprese, come testimoniano le **numerose prassi inique** che le Pubbliche Amministrazioni mettono in atto per eludere le regole europee. Ad esempio, un numero crescente di Amministrazioni tende a rinviare l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori (SAL) o a forzare l'invio tardivo delle fatture per spostare artificialmente la data di scadenza dei pagamenti.