

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

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

## **SINTESI**

Luglio 2016

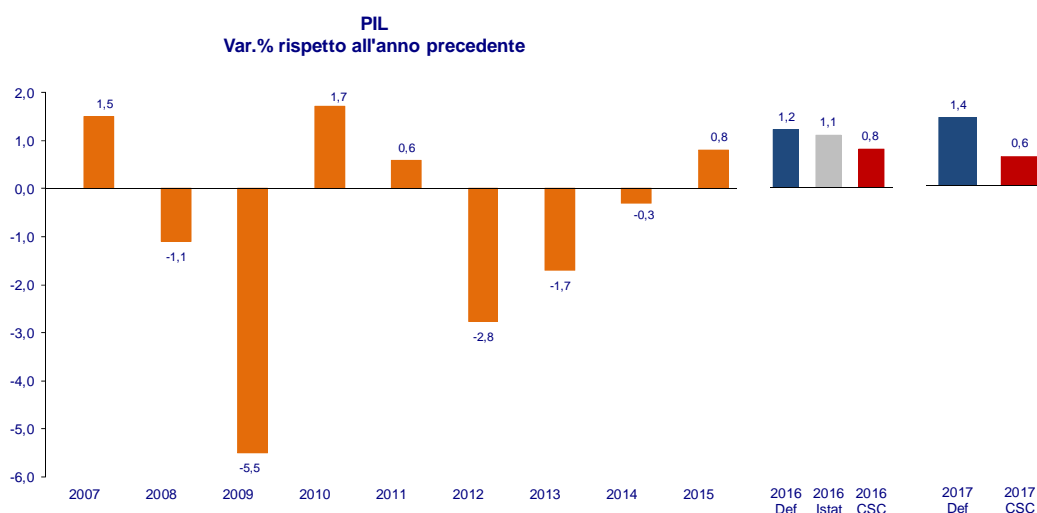


## SINTESI

### Pil italiano in lenta crescita

L'economia italiana nel 2015 è tornata a crescere, pur se a ritmi ancora moderati. **Il Pil ha registrato un aumento tendenziale dello 0,8%**, che interrompe la contrazione in atto nei tre anni precedenti. Un contributo importante a tale inversione di segno è stato fornito dalla ripresa della domanda interna sia nella componente dei consumi che, anche se in maniera più contenuta, da un primo recupero degli investimenti fissi. Anche le esportazioni hanno rilevato un incremento robusto, ma inferiore a quello delle importazioni.

Rispetto al Def di aprile 2016, che stimava un aumento del PIL dell'1,2% per l'anno in corso, successivamente rivisto dall'Istat a maggio (+1,1%), i segnali osservati nel primo semestre dell'anno hanno spinto il Centro Studi di Confindustria a rivedere al ribasso le stime di crescita per l'anno in corso (+0,8% in termini reali). Per il 2017, a fronte di una previsione del Def di aprile del +1,4%, le turbolenze economiche, secondo Confindustria, comprimeranno ulteriormente le potenzialità di crescita dell'economia italiana, che si attesterà a un +0,6.



Elaborazione Ance su dati Istat

### Ridimensionata la stima di crescita delle costruzioni nel 2016

Con riferimento al settore delle costruzioni, l'aspettativa di ripresa del settore delle costruzioni motivata dal cambio di segno di alcuni indicatori e dalla fiducia in un effettivo rilancio degli investimenti pubblici in infrastrutture, emersa a fine 2015, non ha trovato piena conferma nella prima parte dell'anno in corso.

L'Ance, in ragione di tale aspettativa di miglioramento, nell'Osservatorio congiunturale sul settore delle costruzioni di dicembre scorso, aveva formulato una previsione di crescita degli investimenti in costruzioni nel 2016 dell'1,0% in termini reali, dopo otto anni di crisi ininterrotta che ha ridotto il livello degli investimenti in costruzioni del 34,9%.

L'inversione di segno era guidata principalmente da una stima di crescita dei livelli di attività del comparto dei lavori pubblici dell'ordine del 6% in quantità rispetto all'anno precedente. Tale previsione, elaborata

tenendo conto delle potenzialità derivanti dalla cancellazione del patto di stabilità interno e dall'applicazione della clausola di flessibilità per gli investimenti pubblici (0,3% del Pil, pari circa 5 miliardi di euro), oggi non sembra più raggiungibile. La nuova stima ridimensiona a +0,4% in termini reali (+1,4% in valori correnti) la crescita in opere pubbliche.

**In questo contesto lo scenario formulato dall'Ance per l'anno in corso è di un aumento tendenziale degli investimenti in costruzioni dello 0,3% in termini reali (+1,3% in valori correnti).**

**Si tratta di un aumento trascurabile, del tutto insufficiente a creare condizioni di effettiva ripresa per un settore stremato da una crisi senza fine.**

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

	2015 Milioni di euro	2013	2014	2015 <sup>(*)</sup>	2016 <sup>(*)</sup>	2017 <sup>(**)</sup>	2017 <sup>(***)</sup>	2008-2015 <sup>(*)</sup>	2008-2016 <sup>(*)</sup>
<i>Variazione % in quantità</i>									
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>125.348</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-5,2%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>1,1%</b>	<b>-34,9%</b>	<b>-34,7%</b>
.abitazioni	66.772	-3,3%	-4,2%	-1,9%	0,2%	-1,1%	1,7%	-27,7%	-27,6%
- nuove <sup>(°)</sup>	21.038	-12,4%	-14,0%	-6,8%	-3,4%	-3,0%	1,8%	-61,0%	-62,4%
- manutenzione straordinaria <sup>(°)</sup>	45.734	2,9%	1,5%	0,5%	1,9%	-0,2%	1,7%	19,1%	21,3%
.non residenziali	58.576	-11,7%	-6,3%	0,1%	0,3%	-1,4%	0,3%	-41,4%	-41,2%
- private <sup>(°)</sup>	34.053	-13,4%	-7,1%	-1,2%	0,2%	0,2%	0,2%	-36,5%	-36,6%
- pubbliche <sup>(°)</sup>	24.523	-9,3%	-5,1%	1,9%	0,4%	-3,6%	0,5%	-47,1%	-46,9%

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

(°) Stime Ance

(\*\*) Scenario tendenziale; (\*\*\*) Scenario programmatico

Elaborazione Ance su dati Istat

La nuova previsione tiene conto di un peggioramento delle valutazioni delle imprese associate Ance, espresse nell'indagine rapida svolta nel mese di aprile 2016. A ciò si aggiungono gli indicatori settoriali che si stanno rendendo via via disponibili, riferiti ai primi mesi dell'anno in corso, deludenti ed in controtendenza rispetto alle attese.

L'indice Istat della **produzione nelle costruzioni** nei primi quattro mesi del 2016 è stato caratterizzato da un andamento altalenante, dopo che a fine 2015 aveva manifestato primi segnali positivi.

Il dato, ancora provvisorio, di aprile (+3%) determina un risultato del primo quadrimestre in crescita dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente che, comunque, letto insieme agli altri indicatori settoriali, non allontana il timore che sia a rischio la ripresa del settore.

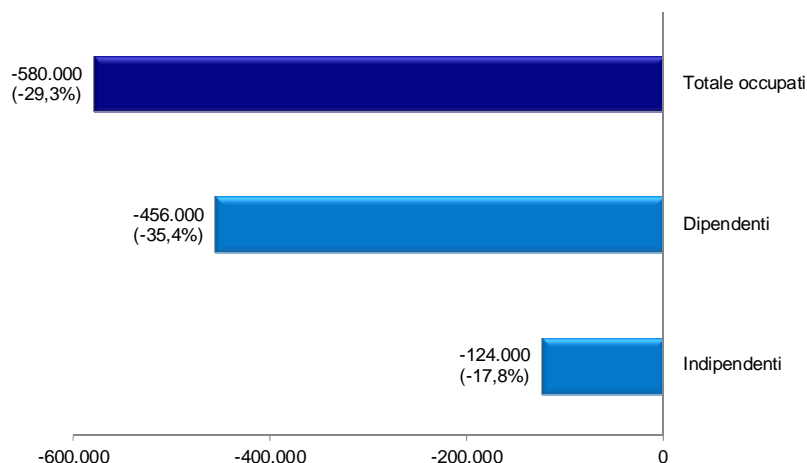
Nel primo trimestre 2016 prosegue, inoltre, il calo degli occupati nel settore, che si riducono del 3,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il bilancio complessivo dei posti di lavoro persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi continua ad aumentare: **dal quarto trimestre**

**2008 al primo trimestre 2016 dal settore sono usciti 580.000 occupati, con una flessione in termini percentuali del 29,3%. Tenendo conto anche dei settori collegati alle costruzioni si stima una perdita complessiva di circa 800.000 unità.**

**COSTRUZIONI IN ITALIA: LA RIDUZIONE DELL'OCCUPAZIONE  
DALL'INIZIO DELLA CRISI**

*Var. assoluta I trim.2016 - IV trim.2008 (numero)*



Elaborazione Ance su dati Istat

**Tra il 2008 ed il 2014**, le costruzioni hanno sperimentato una notevole contrazione del tessuto produttivo, con una fuoriuscita dal sistema di oltre 100.000 imprese, che corrisponde ad un calo in termini percentuali del -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 molto grave, ma che nasconde una condizione, se possibile, ancora più compromessa.

**Gli effetti della lunga crisi hanno penalizzato oltremodo le imprese più strutturate, quelle con più di un addetto.**

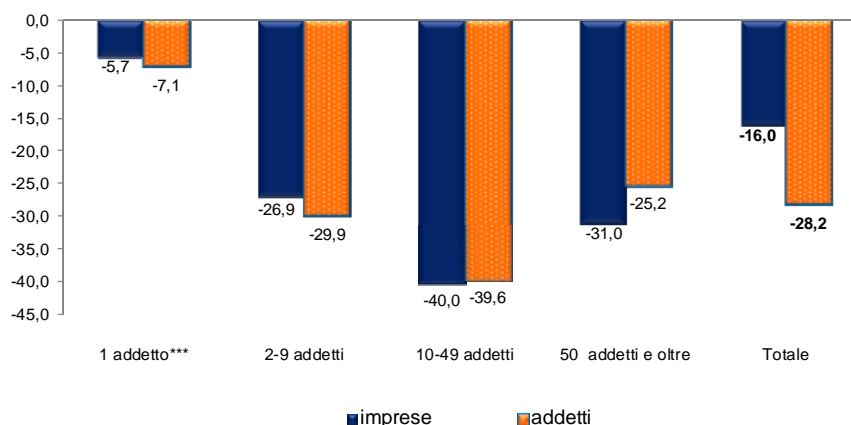
Tra il 2008 e il 2014, le imprese con un numero di addetti compreso tra i 2 e i 9 si sono ridotte di oltre un quarto (-26,9%). Ancora peggiore l'andamento delle medie imprese nella classe fino a 49 addetti: in questa categoria ha cessato l'attività il 40% delle imprese.

Delle imprese più grandi, con più di 50 addetti, sono scomparse dall'attività quasi un terzo (-31%).

E' una "desertificazione" progressiva, che deve essere contrastata assolutamente per evitare un indebolimento dell'offerta che avrà ripercussioni importanti su qualunque futura possibilità di ripresa.

### 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

**Nel 2016 nuove abitazioni ancora in calo**

L'Ance stima per gli **investimenti in nuova edilizia residenziale** un'ulteriore diminuzione nel 2016 del 3,4% rispetto al 2015. La flessione dei livelli produttivi è legata al proseguimento del significativo calo dei permessi di costruire. Secondo i dati Istat sull'attività edilizia il numero complessivo delle abitazioni (nuove ed ampliamenti) per le quali è stato concesso il permesso di costruire, dopo il picco del 2005 (305.706 unità), evidenzia una progressiva e intensa caduta a partire dall'anno successivo e, nel 2014, si stima che il numero di abitazioni concesse sia di circa 54.000 con una flessione complessiva che supera l'80%. Si tratta di uno **dei livelli più bassi mai raggiunti, inferiore, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale, al 1936.**

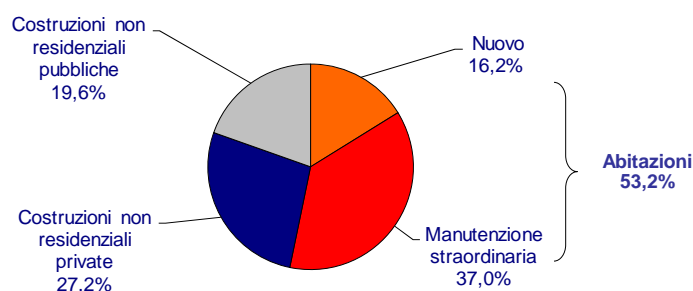
**Prosegue l'andamento positivo degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo**

Gli **investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo**, che rappresentano nel 2016 il 37% del valore degli investimenti in costruzioni, solo l'unico comparto che continua a mostrare una tenuta dei livelli produttivi.

Rispetto al 2015 per gli investimenti in tale comparto si stima una

crescita dell'1,9% in termini reali. L'aumento stimato per l'anno in corso, pari a circa 1,3 miliardi di euro, è imputabile al 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.

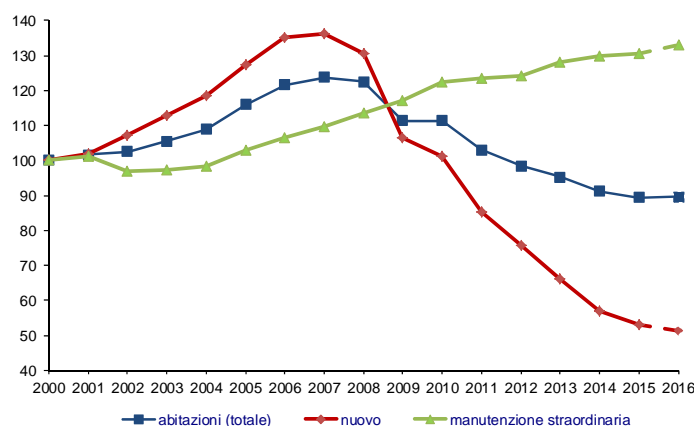
#### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI<sup>(\*)</sup> PER COMPARTO - ANNO 2016



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

Fonte: Ance

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



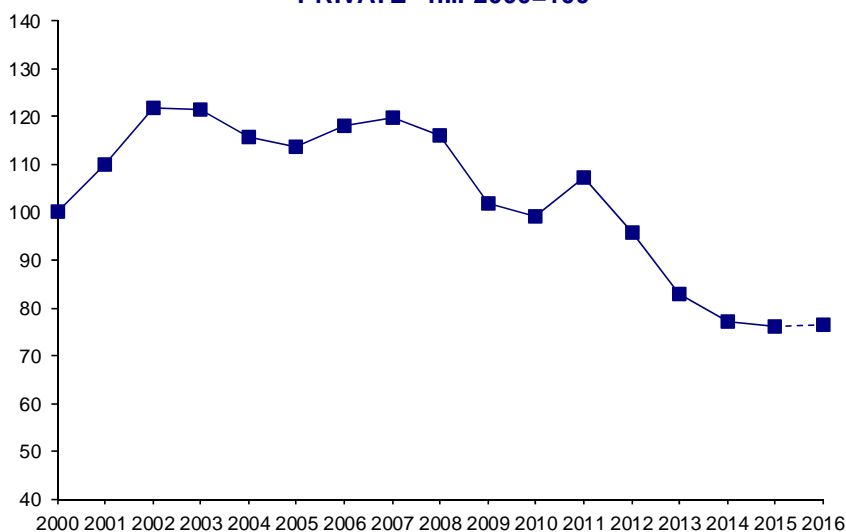
Fonte: Ance

**Le costruzioni non residenziali private in lieve miglioramento per effetto di un ciclo economico più favorevole**

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali, segnano nel 2016 un lieve aumento dello 0,2% in termini reali.

La nuova previsione, migliorata rispetto a quanto l'Ance aveva stimato a dicembre scorso (-0,4% in termini reali), tiene conto del migliorato contesto economico del Paese rispetto al 2015 e del significativo aumento dei mutui erogati alle imprese per investimenti in costruzioni non residenziali registrato nel biennio 2014-2015 (rispettivamente +6,7% e +67,3%). Tale dinamica, tuttavia, non trova conferma negli ultimi dati relativi al primo trimestre 2016, che indicano una flessione del 21,1% nel confronto con il primo trimestre 2015.

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



Fonte: Ance

#### Rivista al ribasso la stima delle opere pubbliche

Per gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** si stima nel 2016 un aumento dello 0,4% in quantità rispetto all'anno precedenti. La stima è stata rivista al ribasso rispetto a dicembre scorso (+6% su base annua) a seguito del rallentamento della domanda pubblica, determinato dall'introduzione del nuovo codice sui contratti pubblici e dalle scelte di politica economica espresse dal Governo nel Documento di Economia e Finanza di aprile 2016: scelte che hanno ridimensionato, in via prudenziale, l'impatto positivo nel 2016 delle misure adottate dal Governo per il rilancio degli investimenti pubblici (a causa, ad esempio, di un utilizzo più limitato della clausola europea per gli investimenti).

Il nuovo Codice dei contratti pubblici, in mancanza di un adeguato periodo transitorio, durante il quale garantire la prosecuzione delle iniziative intraprese dalle stazioni appaltanti, sta producendo una forte riduzione dei bandi di gara per lavori. L'inizio del 2016, dopo il segno positivo registrato a gennaio, è stato caratterizzato da rilevanti flessioni nei due mesi successivi ed il bilancio del primo trimestre dell'anno è di un calo del 13,6% nel numero di bandi pubblicati e del 36,2% nell'importo posto in gara.

Nonostante nel mese di aprile, di contro, si sia registrato un significativo incremento nel numero (+12,4%) e nel valore (+50,4%) rispetto ad aprile 2015, dovuto alla corsa da parte delle stazioni appaltanti a pubblicare entro il 19 aprile u.s. i bandi secondo il vecchio codice degli appalti si è assistito, dopo tale data, ad un drastico calo delle pubblicazioni, ed il consuntivo di maggio (-26,7% in numero e del -75,1% in valore rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) conferma la fase di stallo del settore a seguito dell'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti.

Il dato di giugno, al netto della pubblicazione di cinque bandi di concessione di costruzione e gestione della banda ultralarga, posti in

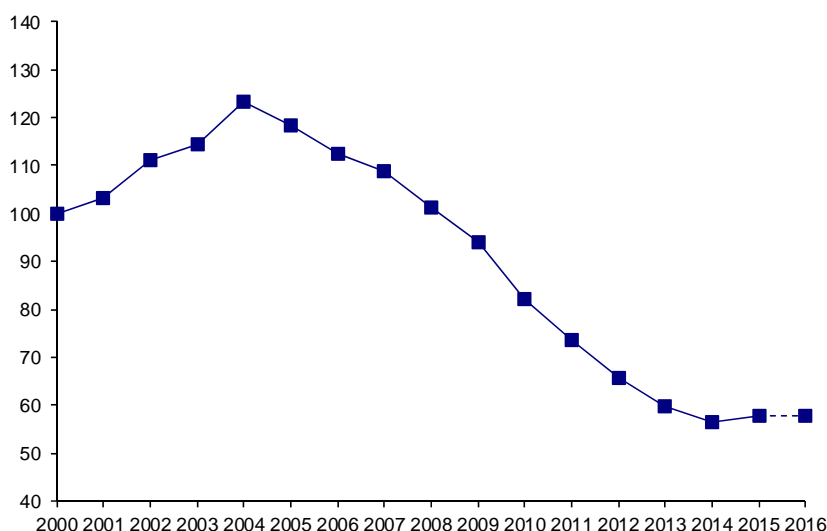


gara da Infratel Italia S.p.A., per un valore complessivo di 1,4 miliardi, mostra un calo del 34,9% rispetto a giugno 2015 e conferma la preoccupazione di rallentamento della domanda pubblica.

In particolare, per i comuni si registra a giugno 2016 un calo del 60,3% in valore rispetto a giugno 2015.

Complessivamente, nel periodo gennaio-giugno 2016 (tenendo conto anche dei bandi Infratel) i bandi di gara per lavori pubblici registrano un calo dell'8,8% nel numero di pubblicazioni ed una riduzione del 13,3% dell'importo nel confronto con l'analogo periodo del 2015.

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



Fonte: Ance

#### LE PREVISIONI PER IL 2017

**Previsioni 2017-  
Nello scenario  
tendenziale an-  
cora un calo de-  
gli investimenti  
in costruzioni**

Le prospettive per il settore delle costruzioni nel 2017 devono necessariamente tener conto della dinamica tendenziale osservata nel biennio 2015-2016 che vede un progressivo rallentamento della potenzialità di sviluppo delle costruzioni.

Nel comparto delle opere pubbliche, la riduzione dei bandi di gara, osservata nei primi sei mesi del 2016, pur tenendo conto dell'andamento positivo del biennio precedente e nell'ipotesi di un ritorno nel 2017 ai livelli del 2015, porta a stimare una flessione nel 2017 del 3,6% dei livelli produttivi, che interromperà la lieve ripresa iniziata nel 2015.

Relativamente agli investimenti del recupero abitativo, in assenza di modifiche legislative che diano continuità alle misure potenziate per la riqualificazione ed il miglioramento energetico degli edifici, si prevede un calo dello 0,2% rispetto al 2016; per la nuova edilizia abitativa la flessione risulta del 3%, mentre per gli investimenti non residenziali privati, si stima un lieve aumento dello 0,2%, in ragione

di una modesta ripresa dell'economia prevista per il prossimo anno.

Sulla base di questi andamenti settoriali, l'Ance prevede per il 2017 una nuova flessione dei livelli produttivi dell'1,2% in termini reali su base annua (scenario definito tendenziale).

**Previsioni 2017-  
Scenario che re-  
cepisce alcune  
proposte Ance:  
verso la ripresa**

Accanto al quadro tendenziale si è formulato uno “scenario programmatico” che tiene conto di alcune proposte Ance che costituiscono la condizione necessaria per una effettiva ripresa di tutti i comparti produttivi. Per tale rilancio occorre certamente un impegno concreto nella realizzazione di nuove infrastrutture e nell'avvio di un processo che favorisca la riqualificazione urbana, attraverso una pluralità di azioni, ricompresi gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione (ad esempio di edifici obsoleti, fatiscenti ovvero da delocalizzare perché ubicati in sede impropria).

In particolare, nello scenario con il recepimento delle proposte Ance si tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi delle seguenti proposte:

- un periodo transitorio del nuovo codice degli appalti;
- la rapida approvazione della modifica della legge sul pareggio di bilancio (L. 243/2012), in corso di esame al Parlamento, che attraverso la stabilizzazione del Patto di stabilità interno permetta agli enti locali di programmare i loro investimenti;
- la messa a regime degli incentivi potenziati per la ristrutturazione edilizia e per la riqualificazione energetica, rimodulati, questi ultimi, in modo da premiare gli interventi che consentano di ottenere i migliori risultati in termini di risparmio energetico;
- norme finalizzate a favorire interventi di “sostituzione edilizia”, che implicano la demolizione e ricostruzione dell'esistente, anche con incrementi volumetrici, le agevolazioni per la permuta tra vecchi edifici e immobili con caratteristiche energetiche completamente rinnovate;
- la proroga, per un ulteriore triennio, della detrazione Irpef pari al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, introdotta dalla legge di Stabilità 2016 ed in scadenza al 31 dicembre 2016.

Alla luce di questi elementi, nella previsione è stato quantificato prudenzialmente un investimento nel comparto delle opere pubbliche aggiuntivo, rispetto allo scenario tendenziale, di circa 1 miliardo di euro e di ulteriori 1,9 miliardi nel comparto abitativo (nuovo e recupero).

**In questo scenario, per il settore delle costruzioni la previsione Ance per il 2017 è di una crescita dei livelli produttivi dell'1,1% in termini reali su base annua.**

Nel dettaglio dei singoli comparti si osserverebbe una crescita dello 0,5% rispetto al 2016 per gli investimenti in opere pubbliche, un ulteriore aumento dell'1,7% per gli investimenti in manutenzione straordinaria ed un incremento per gli investimenti in nuove abitazioni dell'1,8%. Per gli investimenti in costruzioni non

residenziali private l'andamento risulta analogo allo scenario "tendenziale" 2017 (+0,2% su base annua).

## IL MERCATO IMMOBILIARE

### Prosegue la ripresa del mercato immobiliare residenziale

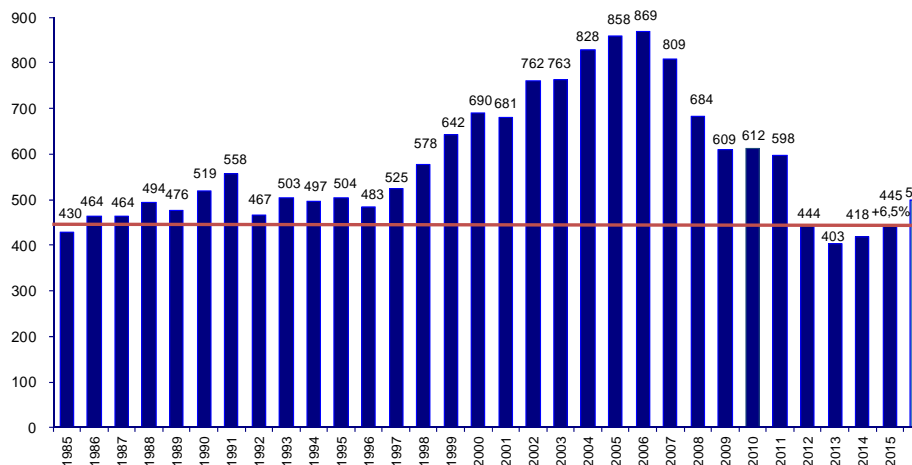
Il mercato immobiliare residenziale continua ad essere caratterizzato da una dinamica positiva. Il 2015 ha confermato le aspettative di ripresa delle compravendite, che si sono attestate, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, a **circa 445mila abitazioni, con un incremento del 6,5% rispetto all'anno precedente**. Un risultato positivo che va ad aggiungersi al +3,6% del 2014 nel confronto con il 2013.

Anche i dati relativi al **primo trimestre 2016 confermano tale dinamica, con un aumento del numero di abitazioni compravendute del 20,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**.

La previsione, formulata dall'Ance, per l'anno in corso è di circa 500mila compravendite di abitazioni, in ulteriore aumento rispetto all'anno precedente, anche in virtù delle misure di sostegno al mercato residenziale previste dalla legge di Stabilità 2016.

Questi dati evidenziano l'uscita dalla pesante crisi che aveva caratterizzato il mercato immobiliare residenziale per un settennio: tra il 2007 ed il 2013 il numero delle abitazioni compravendute si era più che dimezzato (-53,6%), passando da 869mila a 403mila del 2013.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA  
Numero - migliaia



\*Previsioni Ance  
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

L'aumento registrato nel primo trimestre di quest'anno (+20,6%) **coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo ed è esteso a tutte le aree geografiche**.

Un ruolo particolarmente importante continua ad essere svolto dalle **otto maggiori città**<sup>1</sup> italiane, che hanno iniziato a mostrare i primi segnali positivi già dalla seconda metà del 2013, anticipando la ripresa del mercato.

Nel primo trimestre 2016, le otto grandi città, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi relativi ai comuni capoluogo, risultano tutte in aumento e, in media, crescono del 20,7% in termini di abitazioni compravendute. In particolare, il mercato immobiliare residenziale di **Milano** prosegue il trend positivo in atto dal terzo trimestre 2013, con un ulteriore aumento tendenziale del **26% nel primo trimestre del 2016**.

Segnali particolarmente positivi si osservano nella città di **Torino** con un aumento del **37,2%** del numero di abitazioni compravendute. Seguono **Genova con +27,8%**, **Napoli con +22,8%**, **Firenze con +21,7%**, **Bologna con +19,3%**, **Roma con +12,5%** e **Palermo con +5,5%**.

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

Città	2015 (numero)	I Trim. 2016 (numero)	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		
			2014	2015	I Trim. 2016
Roma	27.356	6.564	13,9	0,8	12,5
Milano	18.035	4.804	5,0	13,4	26,0
Torino	9.762	2.847	5,4	7,9	37,2
Genova	5.398	1.468	15,0	1,1	27,8
Napoli	5.733	1.584	-3,7	6,6	22,8
Palermo	4.392	1.084	4,0	13,0	5,5
Bologna	4.502	1.218	18,5	4,2	19,3
Firenze	4.127	1.063	13,3	8,9	21,7
<b>Totale</b>	<b>79.305</b>	<b>20.632</b>	<b>9,2</b>	<b>6,0</b>	<b>20,7</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

**In crescita  
l'interesse verso  
il "bene casa"**

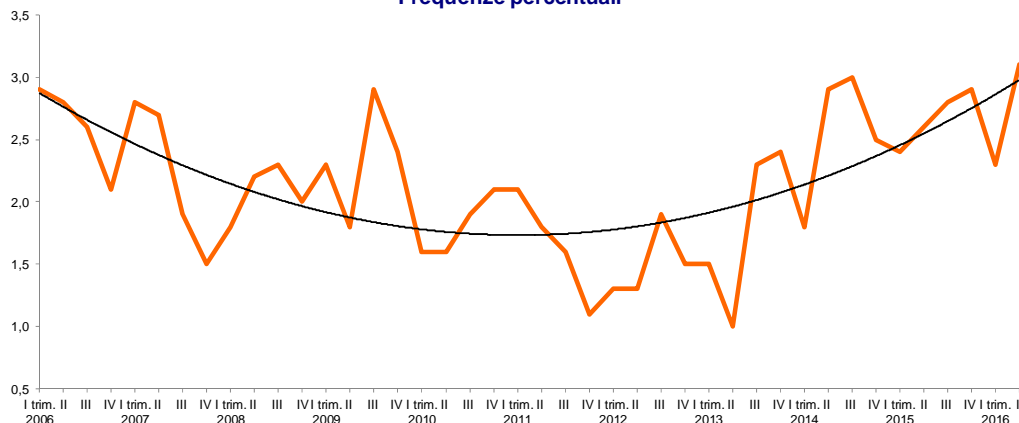
L'interesse verso il bene casa è confermato anche dai dati Istat relativi alle **intenzioni di acquisto di abitazioni da parte delle famiglie**, che continuano a posizionarsi su dei livelli tra i più alti degli ultimi anni. La quota di famiglie che dichiarano di essere interessate all'acquisto di un'abitazione, ad aprile 2016, è pari al 3,1%. Tale valore è significativamente più elevato rispetto al minimo registrato ad aprile 2013 (frequenza pari all'1%).

Benché si tratti di intenzioni, ovvero di un indicatore sensibile ai mutamenti del contesto di riferimento, appare comunque evidente la di-

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

namica di crescita delle famiglie interessate all'acquisto di un'abitazione a partire dal secondo trimestre 2013.

**INTENZIONI DI ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DA PARTE DELLE FAMIGLIE  
(CERTAMENTE E/O PROBABILMENTE SÌ)  
Frequenze percentuali**



Elaborazione Ance su dati Istat

**Il calo dei prezzi** La ripresa del mercato immobiliare è certamente influenzata dalla sensibile **riduzione dei prezzi delle abitazioni**: rispetto al picco del primo semestre 2008, alla fine del 2015 i valori di scambio delle abitazioni risultano ridotti del 22,2% in termini nominali, e del 29,1% in termini reali (fonte Nomisma).

La previsione per il 2016 è improntata a una stazionarietà dei prezzi delle abitazioni, mentre per il 2017 è previsto un aumento dell'1,6%.

**Cresce il potere di acquisto delle famiglie nei confronti delle abitazioni** La ripresa delle compravendite di abitazioni si verifica in contesto di mercato caratterizzato da un significativo aumento dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di una casa, da una diminuzione dei prezzi delle abitazioni e da una riduzione dei tassi di interesse dei mutui.

**Diminuisce il numero di annualità di reddito necessario per l'acquisto di un'abitazione (senza ricorrere al mutuo)**

Partendo da questi presupposti, e tenendo conto dell'evoluzione del reddito medio disponibile delle famiglie, si osserva che lo sforzo finanziario che una famiglia doveva sostenere per acquistare un'abitazione nuova o ristrutturata senza ricorrere ad un mutuo si è ridotto da 9 annualità di reddito nel 2008 a 7,2 nel 2015.

**Migliora la capacità di indebitamento delle famiglie per l'acquisto di un'abitazione**

Anche nell'ipotesi che l'acquisto di un'abitazione avvenga in parte con l'accensione di un mutuo, risulta che, impegnando il 30% del reddito familiare, tra il 2008 e il 2015, la percentuale di mutuo sopportabile aumenta dal 38,6% del prezzo di acquisto di una casa nuova o ristrutturata al 60,8%.

## LA POPOLAZIONE E LE AREE URBANE

**Demografia e aree urbane**

La popolazione italiana, a fine 2015, pari a 60.655.551 individui, risulta diminuita (-0,2%) ed è la prima volta che questo accade, dopo la seconda guerra mondiale. L'andamento negativo della popolazione è dovuto al forte rallentamento delle entrate dall'estero, all'aumento delle uscite e ad una forte riduzione delle nascite.

Guardando nel lungo periodo, tra il 2003 e il 2015 la popolazione italiana è cresciuta del 4,8%, e le famiglie hanno registrato un incremento del numero molto consistente, pari a +13%, quasi 3 milioni di nuove famiglie: diversamente, nel 2014 e 2015 hanno subito un rallentamento (+0,1%).

L'analisi della struttura della popolazione per età, tra il 2002 e il 2015, evidenzia una notevole diminuzione della percentuale delle fasce d'età più giovani, a favore di un incremento della popolazione appartenente alle fasce d'età di anziane (oltre i 65 anni).

#### Il territorio abitato

Con riguardo alla dimensione territoriale, secondo l'Istat il 70% dei comuni italiani ha una popolazione pari o inferiore a 5.000 abitanti, occupando il 55% del territorio e in essi risiede appena il 17% della popolazione. Questo conferma, anche per l'Italia, una tendenza alla concentrazione della popolazione nelle aree urbane più sviluppate e quindi più attrattive.

Le aree urbane, quindi, rappresentano un fattore strategico, una leva dello sviluppo più equo e sostenibile e, in questa visione, la trasformazione urbana rappresenta un'opportunità per dare risposta efficace alle esigenze di miglior vivibilità, accessibilità alla casa, sostenibilità ambientale, sicurezza, identità sociale. La città deve tornare ad essere vissuta dentro, evitando ulteriore dispersione, attraverso strategie, politiche e progetti multiscalari, anche con interventi di sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione.

Con queste premesse, l'Ance ha individuato alcune proposte, con l'obiettivo di iniziare a tracciare una strumentazione idonea all'avvio di un processo di riqualificazione del patrimonio esistente e di trasformazione delle aree urbane, ritenendo, in particolare, necessari: una organica ed efficace programmazione dei fondi pubblici, misure di natura fiscale a sostegno della convenienza economica ed una regolamentazione urbanistica finalizzata alla semplificazione delle procedure e alla certezza dei tempi e ulteriori profili civilistici.

## IL CREDITO PER LE IMPRESE

#### Credito all'edilizia: continua il calo dei finanziamenti

L'accesso al credito, per il settore delle costruzioni, continua ad essere estremamente problematico.

Nel settore abitativo, il primo trimestre 2016 ha visto una riduzione dei finanziamenti per investimenti dell'11,1%, che si va ad aggiungere al -10,6% del 2015.

Dal 2007, ovvero dall'inizio della crisi, in questo comparto si sono registrati otto anni consecutivi di calo dei finanziamenti bancari. Complessivamente, 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%.

Per il settore non residenziale, invece, dal 2014 le erogazioni per investimenti sono tornate ad aumentare (+6,7% rispetto al 2013), trend confermato anche nel 2015, durante il quale la variazione è stata del +67,3% rispetto all'anno precedente.

Nel primo trimestre del 2016, al contrario, le erogazioni per nuovi in-

vestimenti in tale comparto sono diminuite ancora, -21,1% rispetto allo scorso anno.

Anche in questo caso, la caduta registrata tra il 2007 e il 2013 è stata fortissima, si è infatti passati dai 21 miliardi di euro erogati nel 2007 a quasi 6 miliardi di euro erogati nel 2014.

La rischiosità percepita del settore rimane elevata ma alcuni indicatori segnalano un miglioramento

Per gli operatori del credito, il settore delle costruzioni rimane un settore rischioso, nonostante alcuni indicatori economici e finanziari selezionati dalla Banca d'Italia *“evidenzino il graduale miglioramento delle condizioni del mercato immobiliare in atto dallo scorso anno. Questo miglioramento dovrebbe portare nei prossimi trimestri a una significativa riduzione dei rischi per il sistema bancario derivanti dal settore immobiliare, sia per le famiglie sia per le imprese del settore stesso”*.

Crescono i mutui alle famiglie

Sul miglioramento della rischiosità percepita, influisce la diminuzione dell'inventario in seno alle imprese, resa possibile grazie ad un aumento dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di immobili. Finalmente, dall'inizio del 2014, si è assistito ad un netto cambio di rotta da parte delle banche: i mutui per l'acquisto di abitazioni sono, infatti, tornati a crescere (+13% rispetto al 2013), apertura confermata anche nel 2015, durante il quale l'incremento è stato del 70,6% rispetto all'anno precedente.

Anche nel primo trimestre 2016 i mutui per l'acquisto di case sono in aumento, con un +55% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Permangono difficoltà nel rapporto banca-impresa di costruzioni

L'indagine congiunturale Ance ha confermato le grandi difficoltà di dialogo tra banche e imprese.

Dall'analisi delle risposte al questionario, emerge la crescita nella domanda di credito espressa dalle imprese: oltre il 32% del campione ha evidenziato un aumento del fabbisogno finanziario per sostenere gli investimenti (il 50% ha segnalato un'invarianza, il 18% un calo).

Da parte delle banche serve uno sforzo comunicativo nei confronti delle imprese: solo il 62% delle aziende del campione conosce il proprio rating mentre solamente il 21% circa è a conoscenza delle variabili prese in considerazione per il calcolo del proprio merito di credito.

A fronte della crescente domanda di credito e alla chiusura del sistema bancario, la risposta delle imprese è stata differenziata: una buona parte, oltre il 30% delle imprese che hanno denunciato difficoltà di accesso al credito ha scelto di patrimonializzarsi, attraverso operazioni straordinarie di aumento di capitale, oppure ha effettuato un finanziamento soci. Un'altra parte importante del campione di imprese ha dovuto, invece, rinunciare all'investimento.

L'analisi di questi dati deve far riflettere.

Se, da un lato, le imprese devono migliorare la qualità nella presentazione delle proprie strategie industriali, dall'altro servono percorsi condivisi con il Governo per rendere possibile la crescita patrimoniale delle imprese: l'Ance, su questo tema, ha sviluppato delle proposte per rendere possibile l'ingresso di investitori nell'equity delle opera-

zioni da sviluppare.

**Le banche devono dotarsi di strumenti di rating settoriali efficaci ed efficienti**

Da parte degli istituti di credito, alle prese con le pressanti problematiche di sotto-capitalizzazione, deve aumentare lo sforzo per dotarsi di modelli di rating settoriali efficienti ed efficaci, in modo da poter valutare in maniera corretta i rischi delle iniziative.

Non è più accettabile una chiusura indiscriminata verso tutto il settore.

**Ancora molto scarso il ricorso alla finanza alternativa**

Dall'Indagine è emerso, infine, un ricorso ancora marginale il ricorso alla finanza alternativa.

Effettivamente, le costruzioni hanno potuto beneficiare in modo molto marginale di queste opportunità: alla fine del 2014, su 13 fondi di private debt italiani e stranieri, 11 escludono le società immobiliari mentre solo 4 dichiarano di voler investire in infrastrutture e trasporti.

Per quanto riguarda, per esempio, i minibond, i risultati dei collocamenti sono altrettanto chiari: secondo l'Osservatorio italiano minibond del Politecnico di Milano, su un campione di 145 imprese che hanno fatto ricorso ai minibond nel 2015, solo il 6% (9 aziende in tutto) è rappresentato da imprese di costruzioni.

**Il nuovo sistema di accesso al Fondo di garanzia per le PMI può creare sviluppo**

In questo quadro di grande difficoltà, il nuovo sistema di rating specifico per il settore delle costruzioni del Fondo di Garanzia per le PMI sarà un'importante opportunità per consentire di superare il fallimento di mercato nell'accesso al credito delle imprese edili che si è registrato in questi anni di crisi: la nuova filosofia di intervento del Fondo, finalizzata ad aiutare maggiormente le PMI più in difficoltà, ma con buone prospettive di continuità aziendale, va incontro alle richieste di cambiamento che l'Ance ha fatto in questi anni.

E' opportuno che il Ministero adotti, nel più breve tempo possibile, il nuovo metodo di valutazione delle domande di accesso al Fondo.

## LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

**Una nuova stagione possibile per le infrastrutture**

L'analisi del bilancio dello Stato per il 2016 segna un incremento delle risorse per nuove infrastrutture del 9,2% in termini reali rispetto all'anno precedente, interrompendo il trend negativo che, dal 2008 al 2015, ha visto gli stanziamenti per le infrastrutture ridursi di circa il 43%.

**Il rilancio degli investimenti pubblici al centro della Legge di Stabilità per il 2016**

Viene in questo modo confermata la stima formulata dall'Ance in occasione dell'approvazione della manovra di finanza pubblica per il 2016 dalla quale emergeva la volontà del Governo di sostenere la ripresa economica attraverso il rilancio degli investimenti in opere pubbliche.

Inoltre, la manovra ha finalmente disposto la cancellazione del Patto di stabilità interno e ha posto le basi per un'accelerazione della spesa da realizzare nel 2016 grazie all'utilizzo della clausola europea per gli investimenti pubblici.

**Dalla riforma del Patto di stabilità interno atteso un miliardo di euro aggiuntivi nel**

Con il superamento del patto di stabilità interno viene rimosso uno dei principali ostacoli alla realizzazione degli investimenti da parte degli enti locali che, a partire dalla sua introduzione nel 2008, ha determinato una progressiva, drastica, riduzione della spesa in conto capitale



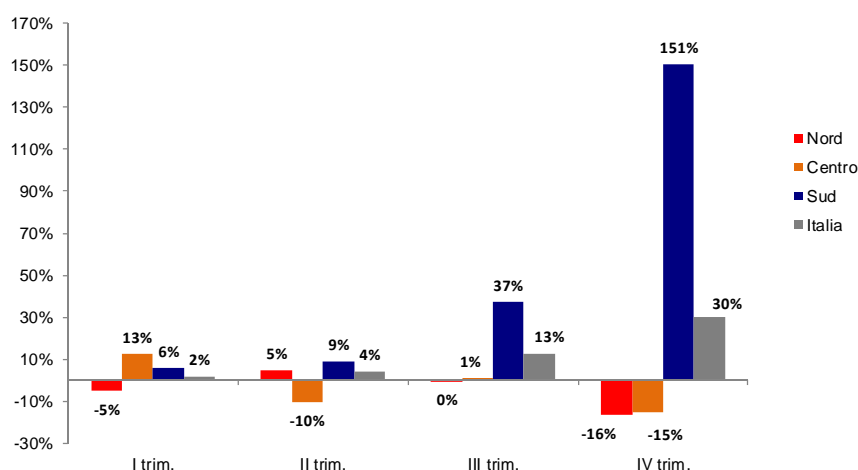
2016

degli enti locali, senza al contempo riuscire a contenere, in alcun modo, le spese correnti. Secondo i dati della Ragioneria dello Stato, infatti, tra il 2008 e il 2014, i Comuni hanno ridotto del 47% le spese in conto capitale e aumentato del 17% quelle correnti. Questa tendenza si è interrotta nel 2015: le spese in conto capitale dei Comuni sono aumentate del 15%, pari a circa 1.656 milioni di euro, a fronte di una riduzione del 6% della spesa corrente.

Mentre il DEF attribuisce questa qualificazione della spesa dei Comuni già alla «mini-riforma» del Patto di stabilità interno varata nel 2015, l'analisi territoriale dei dati SIOPE sulla spesa comunale, dimostra come tale aumento si concentri nel Mezzogiorno (+59% contro il -7% nel Nord ed il -4% del Centro) e sia determinato quasi esclusivamente dalla necessità di concludere, entro il 31 dicembre 2015, la spesa dei programmi dei fondi strutturali europei 2007-2013.

#### SPESE IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI NEL 2015 PER TRIMESTRE E PER AREA GEOGRAFICA

var. % trimestrali 2015/2014



Elaborazione Ance su dati SIOPE

Ora, attraverso la soppressione del Patto di stabilità interno e il contestuale passaggio al cosiddetto "pareggio di bilancio", previsti nella Legge di Stabilità, gli enti territoriali possono finalmente liberare i pagamenti pregressi alle imprese, superando un problema che ha creato enormi difficoltà alle imprese negli ultimi otto anni e accelerare la realizzazione di opere già contrattualizzate, iscritte nei residui passivi.

La Legge di Stabilità segna, finalmente, il ritorno ad una gestione basata su un principio di buon senso, in base al quale gli Enti possono effettivamente spendere le risorse che hanno a disposizione, pur in una condizione di bilancio in equilibrio.

Per il 2016, il Governo ha stimato un impatto di circa un miliardo di euro di investimenti aggiuntivi rispetto al 2015, da parte dei Comuni.

**Primi effetti positivi sulla spesa per infrastrutture dei Comuni nel**

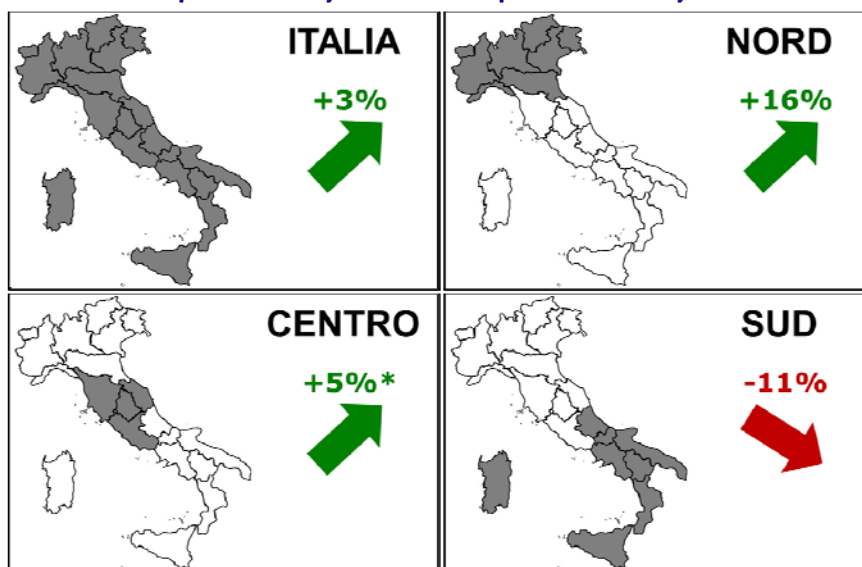
**I dati relativi alla spesa per infrastrutture dei Comuni nei primi tre mesi dell'anno mostrano primi segnali positivi, registrando un aumento superiore al 3% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.**

primo trimestre  
ma sul 2016  
pesa l'incognita  
del Codice

Tale risultato dipende sia dall'incremento dei bandi registrato nel 2015, sia dalla capacità delle amministrazioni pubbliche di sfruttare tutte le opportunità di avvio degli investimenti da parte degli enti locali, attuate dal Governo attraverso il superamento del Patto di stabilità interno e l'attuazione di alcuni programmi nazionali di investimento (ad esempio per l'edilizia scolastica).

A livello territoriale, tale andamento risulta sostenuto, in particolare, dai comuni delle regioni del Nord che segnano un incremento di circa il 16%.

**SPESA PER INFRASTRUTTURE DEI COMUNI NEL PRIMO TRIMESTRE 2016**  
*Variatione percentuale rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente*



\* Al netto di un pagamento di circa 100 M€ effettuato dal Comune di Roma nel gennaio 2016 a seguito del trasferimento di risorse vincolate. Considerando tale pagamento, si registra un calo di circa il 21% nel Centro.  
Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato - SIOPE

**Sulla possibilità di raggiungere gli effetti stimati nel DEF a fine anno pesa tuttavia l'introduzione del nuovo Codice degli appalti e delle concessioni** che rischia di rallentare la dinamica positiva finora registrata nella seconda parte del 2016.

Allo stesso tempo, appare necessaria una rapida approvazione della modifica della legge sul pareggio di bilancio, in corso di esame al Parlamento. Tale approvazione risulta essenziale per dare certezza e continuità alla riforma del Patto e alle conseguenti scelte di investimenti dei Comuni oltre il 2016.

Limitato utilizzo  
della clausola  
europea per gli  
investimenti

La Legge di stabilità per 2016 attribuisce un ruolo prioritario per il rilancio degli investimenti infrastrutturali alla **clausola europea degli investimenti pubblici** (0,3% del PIL, pari a circa 5 miliardi di euro).

Nelle intenzioni del Governo, la misura avrebbe dovuto segnare un **cambiamento di approccio, privilegiando l'effettiva realizzazione degli investimenti**.

Tuttavia, **l'applicazione della clausola di flessibilità degli investimenti incontra alcuni ostacoli, come evidenziato nel Documento di Economia e Finanza di aprile 2016** che, nel fornire un aggiornamento sull'avanzamento della clausola, mette in evidenza alcune difficoltà nell'avvio delle procedure, confermando in tal modo i

timori dell'Ance.

A fronte di un obiettivo di 5,2 miliardi di euro di spesa nazionale cofinanziata nel 2016, prefissato dal Governo in sede di richiesta di accesso alla clausola per gli investimenti, al 15 febbraio scorso, risultano avviate iniziative corrispondenti a un ammontare pari a 4,4 miliardi di euro, di cui solo 2,6 miliardi per progetti in corso.

**I rischi implicitamente indicati nel DEF risultano confermati nelle recenti raccomandazioni formulate dalla Commissione Europea che, oltre a chiedere un maggiore impegno all'Italia per garantire la spesa cofinanziata prevista nel 2016, ha ridimensionato l'impatto della clausola allo 0,25%.**

Alla luce dei ritardi già registrati, l'Ance ritiene necessaria la costituzione di una **"task force"** che abbia il ruolo di monitorare regolarmente l'andamento degli investimenti e il rispetto delle condizioni di accesso alla clausola europea e comprenda i principali membri del partenariato economico e sociale coinvolti.

**I fondi europei e nazionali della politica di coesione territoriale non rappresentano soltanto un'opportunità per il rilancio degli investimenti nel 2016, ma costituiscono un tassello fondamentale per l'attuazione di una politica industriale per il settore delle costruzioni in Italia.**

Dopo la chiusura dei programmi di spesa relativi alla programmazione dei fondi strutturali europei 2007-2013, nel 2016 il contributo dei fondi comunitari all'attività del settore sarà più limitato rispetto al 2015.

La tempestiva realizzazione degli interventi inseriti nel programma di spesa cofinanziato con risorse europee, su cui si basa la richiesta di clausola europea per gli investimenti, risulta però fondamentale per garantire il rispetto delle condizioni e, di conseguenza, l'equilibrio complessivo della Manovra finanziaria.

Complessivamente, le risorse a disposizione del Paese per la nuova programmazione 2014-2020 ammontano a circa 115 miliardi di euro, di cui 60 miliardi di euro relativi a programmi dei fondi strutturali europei e programmi collegati e 55 miliardi di euro relativi a programmi del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione.

Ad oggi, il quadro finanziario certo è disponibile solo con riferimento a 54,2 miliardi di euro e a circa 19,3 miliardi di euro di risorse del Fondo per lo Sviluppo e la coesione.

Secondo le stime dell'Ance, i programmi regionali e nazionali dei fondi strutturali europei (FESR e FSE) per il periodo 2014-2020, saranno in grado di attivare domanda edilizia per un importo pari a **circa 15,2 miliardi di euro**, senza considerare le numerose ulteriori misure, di carattere trasversale, che possono interessare il settore.

Per quanto riguarda il **Fondo Sviluppo e Coesione (FSC, già FAS)**, destinato a finanziare prevalentemente interventi infrastrutturali, si resta ancora in attesa di un quadro chiaro della programmazione 2014-2020.

Le opportunità  
dei Fondi  
strutturali  
europei

Dai fondi  
strutturali  
europei, misure  
di interesse del  
settore per  
circa 15 miliardi  
di euro

Un quadro  
ancora incerto  
per il Fondo  
Sviluppo e  
Coesione

Ad oggi, risultano assegnati circa 19,3 miliardi di euro, di cui 12,9 miliardi con provvedimenti di legge o delibere CIPE e circa 6,3 miliardi nell'ambito degli 8 Patti per il Sud già sottoscritti sui 15 Patti previsti, che destinano importanti risorse ad interventi di interesse del settore. Secondo le previsioni del Governo, ulteriori 7,1 miliardi di euro verranno attribuiti con i Patti per il Sud ancora da sottoscrivere.

Tali Patti prevedono numerose misure che riguardano prevalentemente – nella misura di circa il 75% dell'importo -interventi di interesse del settore delle costruzioni (infrastrutture, rischio idrogeologico, edilizia scolastica, ambiente, ecc). Inoltre, 17,6 miliardi di euro saranno da attribuire nei prossimi mesi a livello nazionale, in funzione degli obiettivi strategici definiti dalla Cabina di Regia del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione.

**I ritardati pagamenti della PA: un ulteriore fattore di rischio per il rilancio degli investimenti**

Oltre al rallentamento dell'attività derivante dall'introduzione del nuovo Codice degli Appalti e delle Concessioni, **i ritardati pagamenti costituiscono uno dei principali fattori di rischio nella strategia di rilancio degli investimenti pubblici indicata dal Governo.**

Dopo un biennio 2013-2014 caratterizzato da una forte attenzione al fenomeno dei ritardi di pagamento e dall'adozione di numerose misure relative allo smaltimento dei debiti pregressi della Pubblica Amministrazione e al miglioramento delle condizioni di pagamento alle imprese, infatti, gli ultimi mesi sono stati caratterizzati da una performance nettamente inferiore alle attese dei mercati e agli impegni derivanti dalle regole fissate in sede comunitaria.

Le indagini realizzate periodicamente dall'Ance mettono in evidenza il perdurare di una situazione di difficoltà nel settore e sottolineano gli effetti negativi che la cattiva abitudine delle amministrazioni di pagare con ritardo determina sulla situazione finanziaria delle imprese di costruzioni e, più in generale, sull'occupazione e sul funzionamento dell'economia.

Secondo l'indagine Ance, nel primo semestre 2016, il 79% delle imprese di costruzioni registra ancora ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

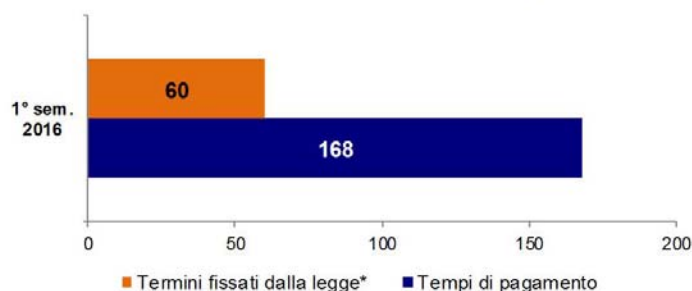
Inoltre, i ritardi nei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione hanno avuto gravi ripercussioni in termini di ridimensionamento dell'attività d'impresa: la metà delle imprese ha dovuto ricorrere ad una riduzione degli investimenti mentre circa un terzo delle imprese è stato obbligato a ridurre il numero dei dipendenti.

**Tempi medi molto superiori a quelli previsti dalla normativa UE**

**I tempi medi di pagamento della Pubblica Amministrazione alle imprese del settore continuano a superare i limiti fissati dalla direttiva europea sui ritardi di pagamento.**

Secondo l'Ance, nel primo semestre 2016, **le imprese che realizzano lavori pubblici sono pagate mediamente dopo 168 giorni**, vale a dire 5 mesi e mezzo dopo l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori (SAL), **contro i 60 giorni previsti dalla normativa.**

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



\* Per il 1° 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

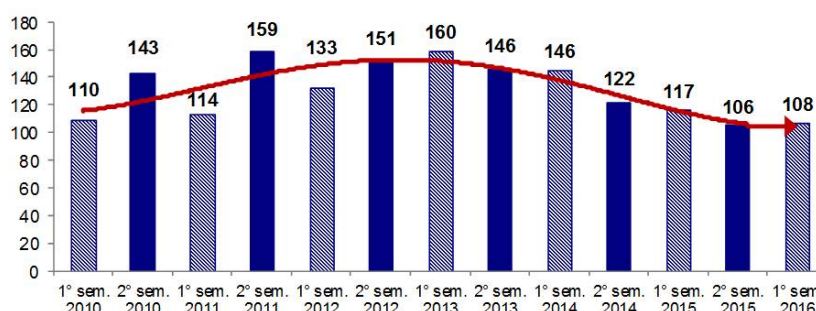
Fonte: Ance su documenti ufficiali e indagine Ance - Aprile 2016

**Necessario affrontare la componente strutturale del problema**

**L'analisi storica dei tempi medi di ritardo nei pagamenti della P.A alle imprese del settore evidenzia nel primo semestre 2016, un'interruzione nel trend di discesa dei tempi medi di pagamento, rispetto ai picchi osservati fino al 2014.**

### RITARDO MEDIO NEI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Giorni medi di ritardo



Nota: Nel grafico sono indicati i ritardi medi **oltre i termini fissati dalla legge**: 60 giorni per i contratti sottoscritti a partire dal 1° gennaio 2013 e 75 giorni per i contratti sottoscritti prima del 1° gennaio 2013

Fonte: Ance - Indagini rapide aprile 2010 - aprile 2016

**8 miliardi di euro ancora vantati dalle imprese di costruzioni**

Allo stesso tempo, dall'analisi emerge l'entità della sfida che si presenta nei prossimi mesi e la necessità di aggredire la parte "strutturale" del fenomeno dei ritardi di pagamenti della Pubblica Amministrazione in Italia, quella legata alla "cultura dei ritardati pagamenti" che ancora resiste in molte Amministrazioni.

Sulla base dell'andamento degli investimenti nel settore dei lavori pubblici e delle precedenti rilevazioni dell'Ance, l'Ance stima ancora in **circa 8 miliardi di euro l'importo dei ritardi di pagamento alle imprese che realizzano lavori pubblici.**

Nei prossimi mesi, le misure contenute nella Legge di stabilità per il 2016 dovrebbero permettere di conseguire progressivamente un ulteriore miglioramento dei tempi di pagamento nel settore e di ridurre ulteriormente l'importo dei pagamenti arretrati. Fino ad oggi, però, l'indagine Ance, realizzata ad aprile 2016 non ha permesso di registrare ancora miglioramenti significativi legati al superamento

Una chimera il  
rispetto della  
direttiva  
europea nei  
lavori pubblici

Patto di stabilità interno per gli enti locali.

**Dopo tre anni, il rispetto della direttiva europea sui ritardi di pagamento (direttiva 2011/07/UE) appare ancora molto lontano.**

Inoltre, le Pubbliche Amministrazioni continuano a mettere in atto prassi gravemente inique nei confronti delle imprese che realizzano lavori pubblici: nel primo semestre 2016, l'85% delle imprese segnala di avere subito almeno una prassi gravemente iniqua da parte della P.A. (rinvio dell'emissione del SAL o della fattura, richiesta di accettazione di tempi superiori alla normativa e/o di rinuncia agli interessi di mora in caso di ritardo).