



Direzione Affari Economici e Centro Studi

## **IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI**

*(Estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria  
delle Costruzioni – Novembre 2009)*

## 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
<b>Italia</b>	<b>43,3</b>	<b>56,7</b>

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	<b>6,0</b>
Nord Est	<b>67,5</b>	58,4	<b>33,8</b>	<b>50,5</b>	<b>59,7</b>	15,6	3,9
Centro	64,7	<b>82,4</b>	29,4	41,2	<b>64,7</b>	11,8	0,0
Sud	53,8	42,3	<b>34,6</b>	26,9	15,4	<b>19,2</b>	3,8
<b>Italia</b>	<b>65,7</b>	<b>59,1</b>	<b>31,8</b>	<b>49,5</b>	<b>50,5</b>	<b>18,7</b>	<b>5,6</b>

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
<b>Italia</b>	<b>33,0</b>	<b>67,0</b>

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
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

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 costruzioni<sup>1</sup>.

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*

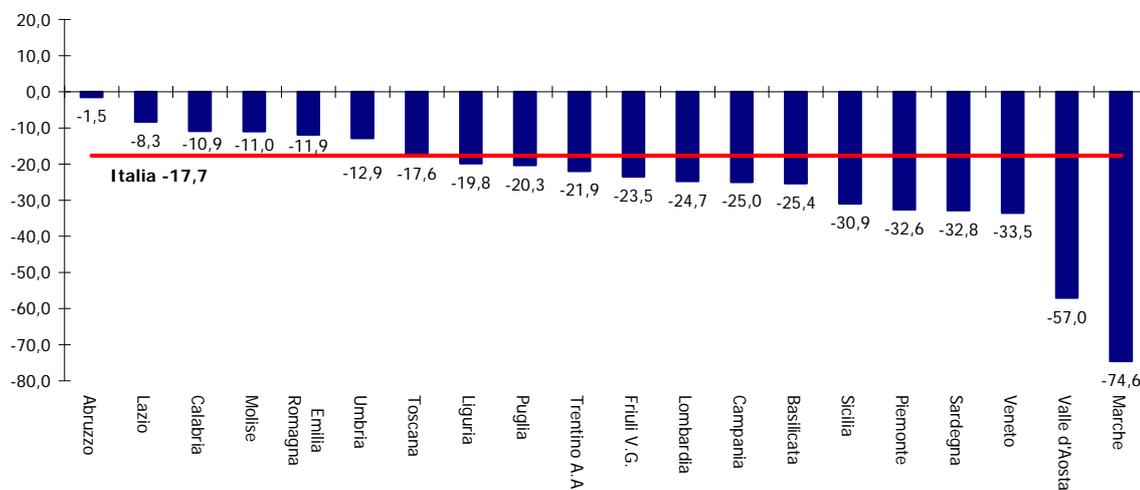
	2005	2006	2007	2008	I° trim. 2009	II° trim. 2009	I° sem. 2009
Abitazioni	23.272,6	26.804,2	31.426,6	28.710,8	5.316,3	6.745,8	12.062,1
Non residenziale	18.401,6	20.100,9	21.091,3	18.168,0	3.357,6	4.349,0	7.706,6
<i>Variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>							
Abitazioni	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%).

<sup>1</sup> 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.

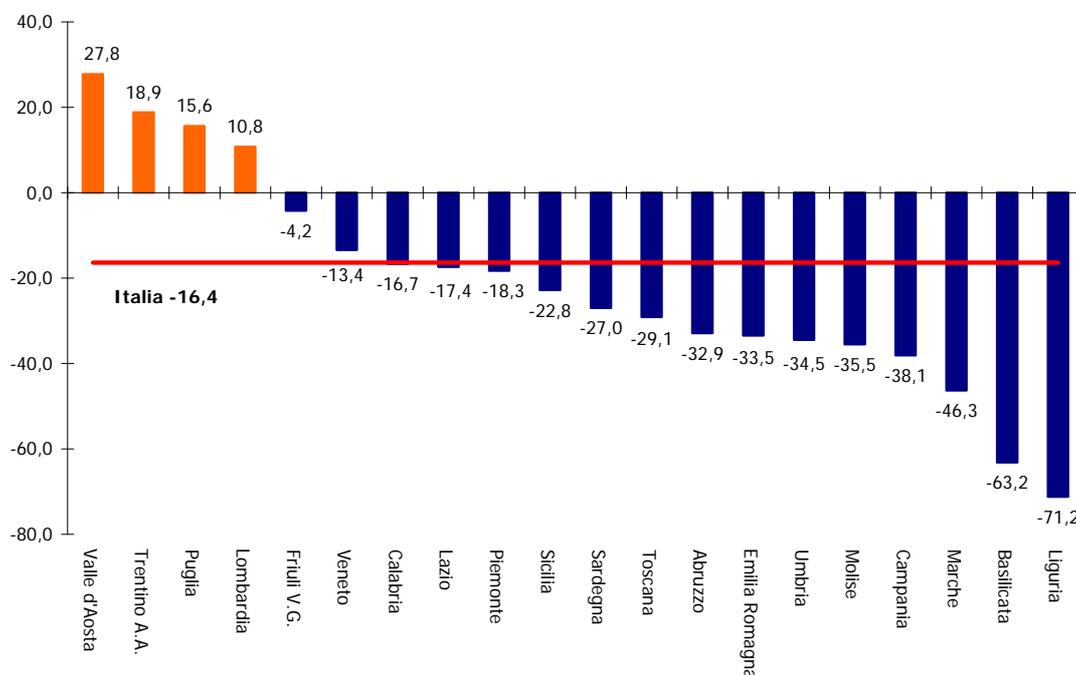
**FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE**  
*Var. % 1° sem. 2009/1° sem. 2008*



*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. % 1° sem. 2009/1° 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
<b>TOTALE</b>	<b>234.761</b>	<b>220.992</b>	<b>-5,9</b>

*Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia*

5,9%.

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.**

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

*Variazioni % sui 12 mesi*

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

*Fonte: Banca d'Italia*

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

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.

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
<b>Variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</b>							
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



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*

*partecipazioni, 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
<b>Immobiliare</b>	<b>20.747</b>	<b>22.893.797</b>	<b>14.030</b>	<b>15.061.164</b>	<b>-32,4</b>	<b>-34,2</b>
.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
<b>Totale</b>	<b>434.093</b>	<b>48.946.060</b>	<b>386.416</b>	<b>38.776.547</b>	<b>-11,0</b>	<b>-20,8</b>

*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.*