



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

**Nota di sintesi**

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

*Novembre 2010*

## NOTA DI SINTESI

### La crisi delle costruzioni

*Alcuni segnali di ripresa, anche se di debole intensità, hanno caratterizzato l'economia italiana nei primi tre trimestri del 2010. L'Istat mette in evidenza che la crescita del Pil acquisita per il 2010, quella cioè che si verificherebbe se il quarto trimestre dell'anno fosse a crescita zero, è pari all'1%.*

*Nel settore delle costruzioni permane, invece, una situazione di forte crisi che, secondo le valutazioni dell'Ance, non si esaurirà nel 2010 e proseguirà anche nel 2011.*

*Secondo l'Ance nel 2010 gli investimenti in costruzioni diminuiranno del 6,4% in termini reali dopo la riduzione del 2,8% nel 2008 e del 7,7% nel 2009.*

*Un'ulteriore flessione del 2,4% si prevede per il 2011.*



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

(\*) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

***In quattro anni, dal 2008 al 2011, il settore delle costruzioni avrà perduto il 17,8% in termini di investimenti, vale a dire circa 29 miliardi di euro. Risultati molto negativi segnano il comparto delle nuove abitazioni che nei quattro anni avrà perso il 34,2% del volume di investimenti e l'edilizia non residenziale privata con una riduzione del 15,6%. Per i lavori pubblici la flessione è in atto dal 2005 e nell'arco di sette anni (dal 2004 al 2011) gli investimenti saranno diminuiti del 31,8%.***

### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (\*)

	2009	2008	2009	2010 <sup>(**)</sup>	2011 <sup>(**)</sup>	Quadriennio 2008-2011
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità				
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>142.466</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-7,7%</b>	<b>-6,4%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-17,8%</b>
.abitazioni	76.224	-2,1%	-8,9%	-4,9%	-1,2%	-16,2%
- nuove (*)	32.152	-3,7%	-18,8%	-12,4%	-4,0%	-34,2%
- manutenzione straordinaria(*)	44.072	-0,6%	0,0%	0,5%	0,5%	0,4%
.non residenziali	66.242	-3,3%	-6,3%	-8,0%	-3,7%	-19,7%
- private (*)	38.367	-2,0%	-7,0%	-5,4%	-2,1%	-15,6%
- pubbliche (*)	27.875	-5,1%	-5,4%	-11,6%	-6,1%	-25,4%

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

(\*) Stime Ance

(\*\*) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

*La situazione di grave difficoltà in cui operano le imprese trova evidenza nei risultati dell'indagine rapida condotta nel mese di settembre dall'Ance presso le imprese associate. **Il 54,7% delle imprese del settore delle costruzioni ritiene sottodimensionato il proprio portafoglio ordini** contro il 43,6% che ne riscontra la normalità ed il residuo 1,7% che esprime apprezzamenti positivi per il livello elevato del giro d'affari ad esso connesso.*

*Le aspettative di acquisire lavori nel 2011 sono prevalentemente orientate verso un'ulteriore riduzione delle nuove commesse. Il 32,2% delle imprese si aspetta un ulteriore peggioramento e solo il 18,4% ritiene che nel prossimo anno miglioreranno le prospettive di acquisizione di nuovi lavori.*

#### EVOLUZIONE DEGLI ORDINATIVI Consistenza del portafoglio ordini a settembre 2010

<i>Distribuzione % delle risposte</i>	
Valutazione sul livello	%
Elevato	1,7
Normale	43,6
Insufficiente	47,0
Nessun ordinativo	7,7
<b>Totale risposte</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Ance

#### EVOLUZIONE DEGLI ORDINATIVI Prospettive di acquisizione lavori nel 2011

<i>Distribuzione % delle risposte</i>	
Valutazione rispetto all'anno 2010	%
Migliori	18,4%
Invariate	49,4%
Peggiori	32,2%
<b>Totale risposte</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Ance

*Il giudizio sullo stato di salute del settore delle costruzioni è decisamente negativo: secondo il 55,6% delle imprese associate i comparti di attività in cui operano attraversano una fase di stagnazione, mentre per il **41,0% i connotati congiunturali sono quelli tipici di una forte recessione**. Una modesta percentuale di imprese (3,4%) ritiene che la situazione degli ambiti settoriali di interesse sia caratterizzata da una fase di espansione.*

**GIUDIZIO DELLE IMPRESE SULLO STATO DI SALUTE  
ATTUALE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI  
(distribuzione % delle risposte)**

Stato di salute del settore	
In fase di recessione	41,0%
In fase di stagnazione	55,6%
In fase di espansione	3,4%
<b>Totale risposte</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Ance

**Forti  
contraccolpi  
sull'occupazione**

*Il basso profilo della domanda di investimenti in costruzioni e l'assenza di prospettive di miglioramento stanno generando forti contraccolpi sulla tenuta dei livelli occupazionali: il numero degli operai iscritti alle **Casse Edili** evidenzia un calo del 9,8% nel 2009 al quale fa seguito un altro risultato negativo nell'anno in corso (-8,9% nei primi sei mesi di 2010 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente). Ancora più grave è risultata la flessione delle ore effettivamente lavorate dagli operai iscritti (-11,2% nel 2009 e -9,1% nei primi sei mesi del 2010).*

*La minore intensità con cui si esprime la perdita dei posti di lavoro rispetto alla contrazione delle ore lavorate è imputabile al maggior ricorso alla **Cassa Integrazioni Guadagni** che ha consentito di limitare il numero dei licenziamenti. Il numero delle ore autorizzate dalla Cig per i lavoratori del settore è aumentato del 93,1% nell'intero 2009 e del 34,4% nel periodo gennaio-ottobre 2010.*

*Le indicazioni provenienti dalle Casse Edili delineano un quadro preoccupante che non sembra, invece, realmente rappresentato dai dati Istat sulle forze di lavoro.*

*Nell'indagine Istat sulle forze di lavoro (indagine campionaria basata su interviste a famiglie residenti) gli occupati, che comprendono le persone che, nella settimana di riferimento dell'indagine, hanno svolto almeno un'ora di lavoro e possono essere regolari e irregolari, risultano aumentati dello 0,6%.*

*Le imprese iscritte alle Casse Edili (l'iscrizione è obbligatoria per tutte le imprese aderenti al contratto collettivo degli edili ed è elemento vincolante per quelle che eseguono appalti pubblici) rappresentano, invece, l'offerta produttiva più strutturata del settore e si distinguono dalle figure marginali che in forma individuale o con modalità organizzative improvvisate trovano opportunità di impiego negli spazi residuali di attività nella manutenzione ordinaria e nell'edilizia illegale oltre che, probabilmente, in rivoli produttivi che erroneamente vengono attribuiti al settore delle costruzioni.*

*Le risultanze della rilevazione sulle forze di lavoro evidenziano una scarsa coerenza con la gravità delle flessioni produttive settoriali; si è ritenuto pertanto più attendibile stimare la **perdita dei posti di lavoro nelle costruzioni** generata dalla crisi sulla base delle tendenze occupazionali denunciate dalle casse edili.*

*Con riferimento alla consistenza dell'occupazione dipendente del settore rilevata all'inizio della crisi, considerando che il calo delle ore lavorate è stato di circa il 15%, si stima in circa 180.000 il numero di posti di lavoro persi. Tenendo conto anche degli effetti sui settori collegati alle costruzioni, si può stimare un calo complessivo di circa 250.000 occupati.*

*Nel 2011 si registrerà un'ulteriore perdita di circa 30.000 posti di lavoro nelle costruzioni che porterà complessivamente a **210.000 la perdita occupazionale complessiva dall'inizio della fase recessiva. Se si considerano anche i settori collegati, i posti di lavoro persi raggiungono le 290.000 unità.***

*Una temuta ulteriore ripresa del lavoro irregolare (variabile ricompresa nei dati Istat sulle forze di lavoro ma non nei dati delle casse edili), può contribuire a spiegare il disallineamento tra le due fonti.*

*Già nel 2009, secondo dati Istat, vi è stata una recrudescenza del lavoro irregolare.*

*Nelle costruzioni il **tasso di irregolarità** è passato dal 9,8% nel 2008 al **10,5% nel 2009** (per l'insieme dei settori di attività economica il tasso di irregolarità è stato dell'11,9% nel 2008 e del 12,2% nel 2009).*

**Preconsuntivi  
2010:**

**prosegue il calo  
della produzione  
di nuove abita-  
zioni**

*Il calo degli investimenti in costruzioni stimato per il 2010 (-6,4% in termini reali) coinvolge le nuove costruzioni, l'edilizia non residenziale ed i lavori pubblici. Solo gli interventi di recupero sullo stock abitativo mantengono i livelli produttivi dell'anno precedente. Gli **investimenti in abitazioni si riducono nel 2010 del 4,9% in termini reali** rispetto all'anno precedente (-8,9% nel 2009).*

*La flessione del 4,9% dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi del **decremento del 12,4% degli investimenti in nuove abitazioni** e di un **aumento dello 0,5% degli investimenti nel recupero abitativo**.*

*Secondo la rilevazione Istat sull'attività edilizia il numero complessivo delle abitazioni (in nuovi fabbricati e per ampliamento di fabbricati) per le quali è stato concesso il permesso di costruire, dopo aver raggiunto nell'anno 2005 il massimo storico (310.978 unità), evidenzia una moderata flessione nei due anni successivi (-5,1% nel 2006 e -4,6% nel 2007). Il numero degli alloggi cantierabili si è, quindi, mantenuto fino al 2007 su livelli elevati.*

*La minore elasticità dell'offerta potenziale di nuovi alloggi rispetto al ridimensionamento del mercato immobiliare si è tradotta in una maggiore vischiosità del collocamento dei prodotti: si è avuto come riflesso nel 2008 e nel 2009 una significativa caduta (complessivamente valutabile in poco meno del 40%) delle nuove iniziative cantierate che ha pesantemente condizionato i volumi della nuova produzione abitativa. I livelli produttivi della nuova edilizia abitativa sono destinati a mostrare risultati negativi anche nel 2010 e nel 2011.*

*Il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali non mostra segnali recessivi e vede, da due anni, in lieve crescita i volumi produttivi. Le agevolazioni fiscali previste per l'esecuzione di interventi di recupero hanno positivamente influito sulla tenuta dei livelli di attività del comparto.*

*Rispetto alle valutazioni contenute nel precedente Osservatorio del giugno scorso, risultano meno negative le previsioni sull'andamento degli investimenti nelle costruzioni non residenziali private, mentre subiscono un forte peggioramento quelle rilasciate per il segmento pubblico.*

*In un contesto comunque contrassegnato da livelli insoddisfacenti della domanda espressa dal privato e dal pubblico, il diversificato apprezzamento sull'andamento dei due comparti espresso dalle imprese associate sembra riflettere una presa d'atto, da un lato, di un possibile alleggerimento dei fattori esogeni che limitano la possibilità di crescita del sistema produttivo, dall'altro, della presenza, sempre più stringente di vincoli alla spesa pubblica.*

**continua la riduzione degli investimenti non residenziali privati**

*Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** registrano una **riduzione dei livelli produttivi pari al 5,4%** (-7,0% nel 2009).*

**lavori pubblici in forte caduta** *Gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche registrano una flessione dell'11,6% in quantità (-5,4% nel 2009).*

**Previsioni 2011: la crisi continua** *Per il 2011 le previsioni dell'Ance sono orientate verso aspettative di un'ulteriore **flessione** degli investimenti in costruzioni del **2,4%** in termini reali.*

*Tutti i comparti in cui si articola il settore continueranno a segnare flessioni produttive ad eccezione degli interventi di recupero sui fabbricati residenziali.*

*Per gli investimenti in **abitazioni** nel 2011 si stima una flessione dell'1,2% in termini reali derivante da un ulteriore calo della produzione di nuove abitazioni (-4,0%) e da un lieve incremento degli interventi di recupero sul patrimonio abitativo esistente (0,5%).*

*Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** nel 2011 subiranno una contrazione del **2,1% in quantità**.*

*La debolezza del comparto trova riscontro anche nell'indagine congiunturale condotta dalla Banca d'Italia sulle imprese industriali e dei servizi. Secondo tale indagine "per il 2011 quasi l'80% degli operatori non prevede un'accelerazione dell'accumulazione rispetto all'anno in corso; il saldo tra le percentuali di attese di incremento e quelle di diminuzione è sostanzialmente nullo".*

*Le indicazioni delle imprese associate connotano le costruzioni non residenziali pubbliche come il comparto settoriale più in difficoltà.*

*Gli investimenti in **costruzioni non residenziali pubbliche**, secondo l'Ance, nel 2011 registreranno una flessione del **6,1% in termini reali**.*

*Le previsioni di riduzione della spesa per investimenti della Pubblica Amministrazione peserà negativamente sui livelli produttivi del 2011 e del 2012.*

*Secondo le previsioni contenute nella DFP (Decisioni di Finanza Pubblica), l'incidenza degli investimenti fissi lordi delle Amministrazioni Pubbliche sul Pil, tra il 2009 ed il 2013, si ridurrà di circa un terzo portandosi dal 2,4% all'1,7%.*

**La riduzione della spesa della PA per investimenti fissi**

*Nel 2009 la spesa pubblica complessiva (corrente e in conto capitale) delle Amministrazioni Pubbliche rappresenta in Italia il 51,9% del PIL. Nel confronto con gli altri 15 Paesi dell'area dell'euro tale incidenza risulta inferiore solo a quelle rilevate in Finlandia, in Francia (entrambe attestate sul 55,6%) ed in Belgio (54,2%). Rispetto alla media dell'area dell'euro, pari al 50,6%, il rapporto spesa pubblica/PIL risulta in Italia superiore di 1,3 punti percentuali.*

*All'interno della spesa pubblica, particolare interesse assume la*

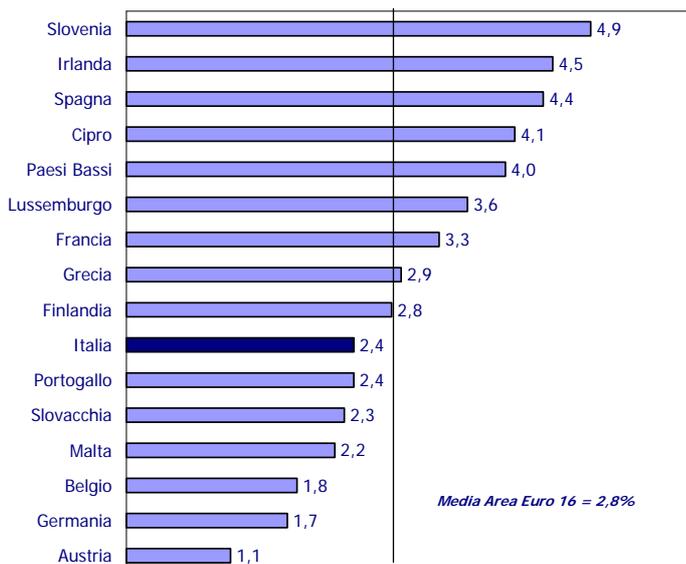
componente costituita dagli investimenti fissi lordi che comprende sia la spesa relativa a macchinari, attrezzature, mobili e software, sia la spesa per infrastrutture che ne rappresenta la quota maggioritaria.

Nel 2009 in Italia agli investimenti fissi lordi delle Amministrazioni Pubbliche è stato destinato il 2,4% del PIL, una incidenza che risulta inferiore alla media registrata nell'area dell'euro (2,8%) e ai valori evidenziati da nove dei sedici Paesi dell'area euro.

Secondo le proiezioni contenute nel DFP (Decisioni di Finanza Pubblica) in Italia, nel periodo 2010-2013, la dinamica della spesa pubblica risulterà caratterizzata da un andamento positivo della spesa corrente e da una ulteriore riduzione di quella in conto capitale. Fino al 2012 la spesa per gli investimenti fissi lordi continuerà a diminuire (-9,7% nel 2010; -7,9% nel 2011; -7,3% nel 2012).

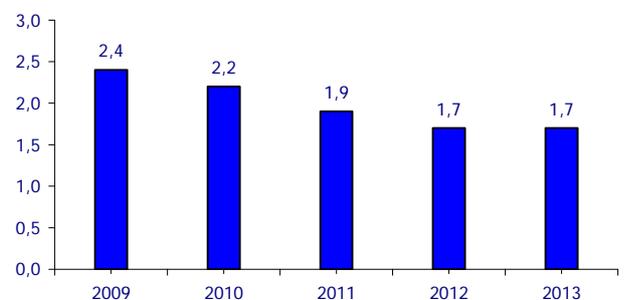
La quota del PIL destinata agli investimenti fissi lordi delle Amministrazioni Pubbliche si ridurrà fra il 2009 e il 2013 di circa il 30%, portandosi dal 2,4% all'1,7%.

SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER INVESTIMENTI FISSI LORDI NEL 2009 - % sul PIL



Elaborazione Ance su dati Eurostat e Istat

SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER INVESTIMENTI FISSI LORDI IN ITALIA (in % del PIL) - 2009-2013



Elaborazione Ance su dati DFP

## Il mercato immobiliare residenziale: alcuni segnali positivi

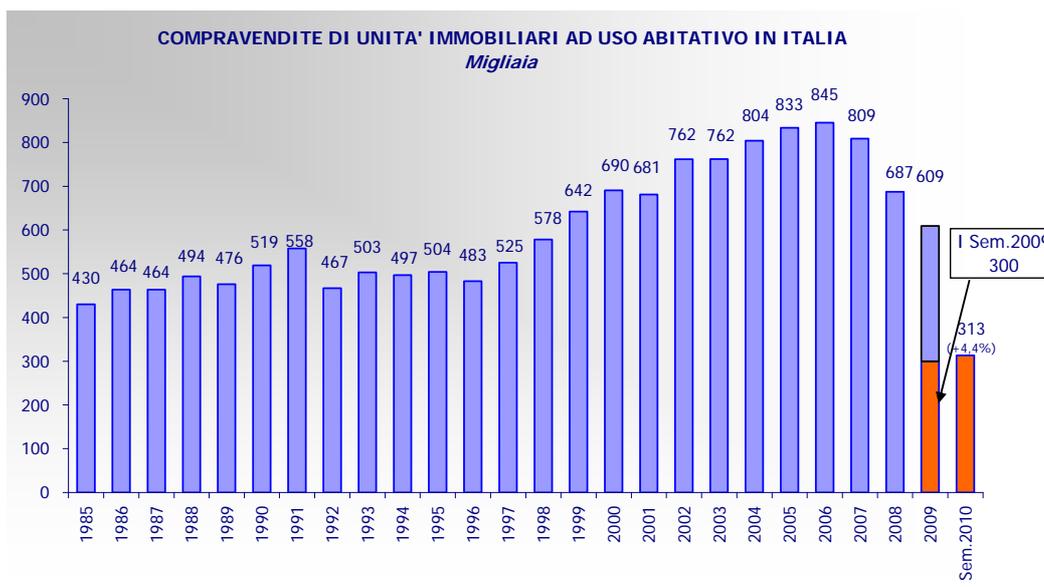
Segnali di ripresa provengono dal **mercato immobiliare residenziale** che nel primo semestre del 2010 vede interrompersi la sequenza di risultati negativi che ne ha contrassegnato l'evoluzione nel triennio precedente.

Secondo le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio il numero delle compravendite abitative ha subito dal 2007 al 2009 un forte ridimensionamento.

namento (-27,9%), assestandosi su livelli inferiori a quelli di fine anni '90.

**Nel periodo gennaio-giugno 2010 il numero delle transazioni evidenzia un incremento del 4,4% rispetto all'analogo periodo del 2009.**

*Il livello delle compravendite, però, continua a rimanere inferiore rispetto a quello di fine anni '90.*



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

*La crescita delle compravendite di abitazioni registrato nel primo semestre 2010 è più marcato nei comuni capoluoghi, dove il tasso di crescita è risultato pari all'8,8%, mentre nei rimanenti comuni, nei quali si concentra circa il 70% degli scambi, appare contenuto nella misura del 2,5%. L'aumento, inoltre, risulta generalizzato a tutte le macro aree geografiche ma con intensità diverse.*

*Gli incrementi più significativi, nel primo semestre 2010, si osservano nel Centro e nel Sud con un aumento del numero di alloggi compravenduti rispettivamente pari al 10,0% e al 5,7% rispetto ai primi sei mesi del 2009.*

*Nel Nord l'aumento del numero di scambi su immobili residenziali risulta più contenuto e pari all'1,5% (+1,9% nel nord ovest e +0,9% nel nord est).*

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO  
ABITATIVO**

*Ripartizione per area geografica*

	<b>I sem. 2010</b>	<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>	
		<b>2009</b>	<b>I sem. 2010</b>
Nord	156.269	-12,6	1,5
Nord - Ovest	99.904	-13,1	1,9
Nord - Est	56.366	-11,7	0,9
Centro	67.618	-9,5	10,0
Sud	89.322	-8,8	5,7
<b>Italia</b>	<b>313.209</b>	<b>-10,9</b>	<b>4,4</b>

*Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio*

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

*La contrazione del numero di abitazioni compravendute negli ultimi tre anni (2006-2009) non è stata accompagnata da una significativa diminuzione dei prezzi medi. I valori degli immobili hanno manifestato le prime variazioni negative solo a partire dal primo semestre 2009 e risultano comunque di piccola entità.*

*Secondo l'Agenzia del Territorio i prezzi medi nominali delle abitazioni sono diminuiti dello 0,3% nel primo semestre 2010, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dopo il calo dello 0,7% nel secondo semestre 2009 e dello 0,3% nel primo semestre 2009.*

*La consueta analisi di Nomisma sull'andamento del mercato immobiliare residenziale rileva, nel primo semestre 2010, un andamento ancora negativo nei valori di scambio, sebbene a ritmi più contenuti rispetto ai semestri precedenti.*

*Secondo l'istituto i prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane<sup>1</sup> registrano una diminuzione, in termini nominali, del 2,6% nel confronto con il primo semestre 2009, dopo la flessione tendenziale del 4,1% del secondo semestre 2009 e del 3,5% del primo semestre 2009 nel confronto con l'analogo semestre dell'anno precedente.*

*Anche le indicazioni fornite da Scenari Immobiliari nell'ultimo rapporto presentato a settembre 2010, segnalano nel 2010 una contenuta riduzione dei prezzi del settore residenziale.*

*L'istituto di ricerca, stima, infatti, una flessione media delle quotazioni delle abitazioni per il 2010 pari al 2,5% rispetto all'anno precedente (dopo il calo del 6,5% del 2009) ed una crescita dei prezzi delle abitazioni dell'1,2% nel 2011.*

<sup>1</sup> Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

*I primi segnali positivi provenienti dal settore immobiliare residenziale che si sono manifestati nel primo semestre 2010 si inseriscono in un contesto di calo della produzione di nuove abitazioni.*

*In questo scenario si segnala che perdura un elevato interesse delle famiglie all'investimento immobiliare e che esiste un fabbisogno abitativo potenziale non soddisfatto.*

**Resta alto l'interesse delle famiglie all'investimento in abitazioni**

*Da una recente indagine del Censis emerge che resta alta la fiducia delle famiglie nell'investimento immobiliare. Il 22,7% degli italiani ritiene che sia l'acquisto dell'abitazione la forma di investimento da privilegiare, contro il 21,8% che pensa che i risparmi vadano mantenuti liquidi sul conto corrente ed appena l'8,5% che giudica preferibile acquistare azioni e quote di fondi di investimenti. C'è comunque un 39,7% di italiani che dichiara di non avere risparmi da utilizzare.*

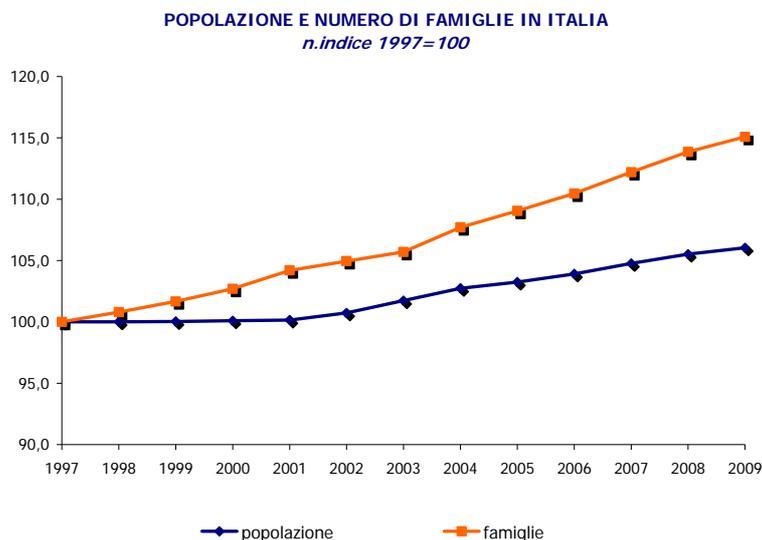
**Il fabbisogno di abitazioni**

*Dal 2004 al 2009 il numero delle famiglie in Italia è progressivamente aumentato, crescendo, mediamente, secondo i dati Istat, di 338.000 unità l'anno. Nello stesso periodo, le abitazioni progettate sono state mediamente, ogni anno, circa 265.000.*

*Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta un fabbisogno potenziale non soddisfatto di circa 423.000 abitazioni.*

*L'offerta di abitazioni più contenuta rispetto alla domanda espressa dalle nuove famiglie ha evitato lo scoppio di una bolla immobiliare diversamente da quanto è accaduto in altri paesi europei, che hanno visto una produzione di nuove abitazioni ampiamente superiore ai concreti fabbisogni delle famiglie.*

*Questi elementi accreditano quello che l'Ance afferma ormai dalla fine del 2008, ovvero che la domanda immobiliare esiste ma le famiglie sono bloccate dalle incertezze economico-finanziarie legate alla crisi.*



Elaborazione Ance su dati Istat

**La popolazione italiana continua a crescere**

*La popolazione residente in Italia ammonta, a fine 2009, a 60.340.328 persone e rispetto al 2008 rappresenta un incremento della popolazione residente di 295.260 unità, pari a +0,5%.*

*La popolazione italiana ha, dunque, continuato a crescere in questi ultimi anni, e questo grazie all'apporto positivo delle immigrazioni dall'estero e al saldo naturale della popolazione straniera.*

*Il numero di stranieri è aumentato nel corso del 2009 dell'8,8% e la quota di stranieri sulla popolazione totale si attesta al 7% nella media Italia, con una forte differenziazione territoriale, dal 2,7% del Mezzogiorno al 9,5% del Nord.*

*Ulteriore dato da evidenziare è quello relativo all'età, i cui effetti influenzeranno non poco le dinamiche demografiche e sociali future. Forte è, infatti, la differenza della struttura demografica tra la popolazione italiana e straniera. Gli stranieri residenti in Italia hanno un'età media di 31,5 anni, nettamente inferiore a quella dei cittadini italiani (44,2 anni).*

**Le dinamiche demografiche nei grandi comuni italiani**

*Nei 12 grandi comuni italiani, quelli cioè con popolazione superiore a 250.000 abitanti, a fine 2009 risiedono poco più di 9 milioni di abitanti, pari al 15,1% della popolazione totale.*

*Negli anni 2001-2009, il fenomeno di perdita della popolazione residente, almeno nei grandi comuni del Centro-Nord, si è interrotto.*

**Popolazione residente nelle province dei grandi comuni per tipologia di comune**  
*Var. % 2009/2001*

Province	Comune capoluogo	Altri comuni della provincia	Totale provincia
Torino	5,2	6,7	6,1
Genova	0,1	2,3	0,7
Milano	4,3	8,3	7,0
Verona	4,4	13,2	10,5
Venezia	-0,1	9,2	6,1
Bologna	1,9	11,5	7,6
Firenze	3,8	7,8	6,3
Roma	7,8	21,8	12,2
Napoli	-4,1	3,0	0,6
Bari	1,2	3,2	2,8
Palermo	-4,4	7,4	0,9
Catania	-5,3	6,8	3,2

*Elaborazione Ance su dati Istat*

*Gli incrementi più alti sono stati a Roma (+7,8%), a Torino (+5,2%), a Verona (+4,4%) e a Milano (+4,3%).*

*Rilevanti gli aumenti di popolazione negli "altri comuni della provincia", con punte del 21,8% nella provincia di Roma, 13,2% a Verona, 11,5% a Bologna e 8,3% a Milano.*

*L'aumento di popolazione è stato determinato , anche nei grandi comuni, da un andamento positivo del flusso di persone provenienti dall'estero. In molti casi, dunque, la presenza degli stranieri nei comuni capoluogo esprime una coabitazione presso i datori di lavoro, ripopolando la città con una forte presenza lavorativa. Questo spiega anche la elevata quota di stranieri che risiede nei comuni capoluogo a fine 2009, pari al 36,4%, contro quella relativa agli italiani.*

*La lettura dei dati mostra che, non considerando i flussi dall'estero, le persone che sono uscite dai comuni capoluoghi, sono risultate superiori a quelle iscritte da altri comuni. Persiste, dunque, una redistribuzione della popolazione dai comuni capoluogo a zone più esterne che evidenzia la decisione di molte persone e famiglie di trasferirsi dai comuni capoluogo per trovare un'abitazione a prezzi più accessibili.*

*A Milano e Roma prosegue la crescita di popolazione nei comuni della prima (confinanti con il comune capoluogo) e seconda (confinanti con i comuni della prima) corona dei grandi comuni.*

*Con riferimento al periodo 2001-2009 il fenomeno risulta particolarmente accentuato a Roma, con una crescita della popolazione della prima corona del 24,2% e del 28,1% nella seconda corona. A Milano la crescita è più contenuta, +2,1% nella prima corona e +5,8% nella seconda corona.*

*L'espansione delle aree urbane determina un aumento dei tempi degli spostamenti con una mobilità che riguarda ampie parti del territorio, con relazioni e scambi che si intersecano a diversi livelli. La città diffusa comporta una complicazione dello spazio relazionale che si traduce in esternalità negative laddove alla prossimità si sostituisce, appunto, la dispersione.*

*A questo contribuisce anche il fatto che in Italia i proprietari di case raggiungono una quota molto elevata e questo determina una maggiore domanda di mobilità in quanto le persone preferiscono impiegare più tempo nel tragitto casa-lavoro piuttosto che trasferire la residenza.*

*Strategica, quindi, è la coerenza tra la pianificazione urbana e le politiche dei trasporti, la dispersione deve essere regolata attraverso decisioni che operino in una logica di integrazione, con l'obiettivo di coordinare i diversi livelli degli spostamenti, privilegiando le forme di trasporto più efficienti e sostenibili.*

*I dati di Banca d'Italia sui finanziamenti alle imprese di costruzioni relativi al primo semestre 2010 mostrano un **rallentamento della caduta dei mutui erogati alle imprese di costruzioni** registrata nel 2009 e nel 2008.*

***I mutui per investimenti in edilizia residenziale** sono stazionari*

**Credito alle costruzioni: rallenta la caduta dei finanziamenti**

rispetto al livello del primo semestre 2009 (-1,1%), mentre i **finanziamenti per investimenti nel comparto non residenziale** sono diminuiti, nello stesso periodo, del 7%.

**I finanziamenti a favore delle famiglie per l'acquisto di abitazioni**, nel primo semestre 2010, hanno registrato risultati positivi, con un +21,8% rispetto al primo semestre 2009.

Nella lettura di questo dato positivo bisogna tener conto che i dati dei mutui per l'acquisto di abitazioni comprendono anche le operazioni di ricontrattazione da parte delle famiglie di mutui già in essere.

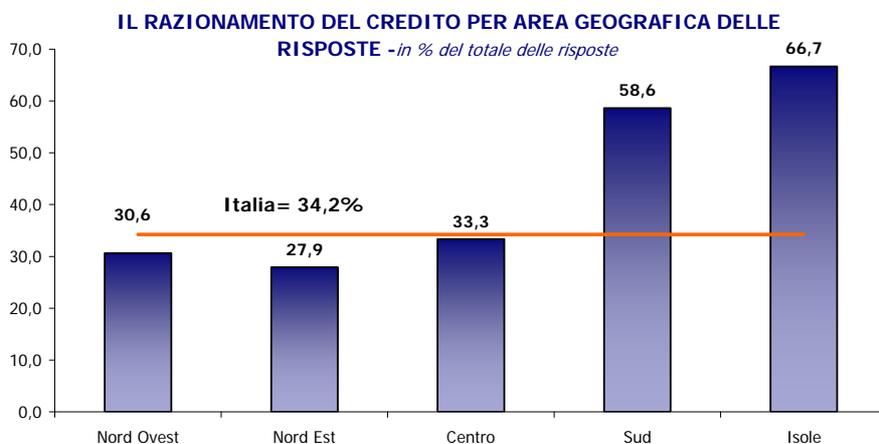
**Le imprese evidenziano che la stretta creditizia permane**

L'indagine rapida, svolta nel settembre scorso dall'Ance presso le imprese associate, ha evidenziato che **la stretta creditizia al settore delle costruzioni permane**.

A settembre scorso più di un imprenditore su tre dichiarava forti difficoltà ad accedere ai finanziamenti.

Le Aree in questo momento più colpite sono il Sud e le Isole, regioni in cui oltre la metà degli imprenditori intervistati denunciano gravi problemi di accesso al credito.

A livello dimensionale, le imprese con un fatturato inferiore ai 2 milioni di euro sono quelle che stanno soffrendo di più.



Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2010

**Il razionamento a livello geografico**

L'analisi **a livello geografico** evidenzia delle differenze nelle risposte delle imprese.

Nel **Nord Ovest** la richiesta di rientro è segnalata da quasi la metà del campione. Maggiori garanzie, aumento degli spread e problemi nell'accollo dei mutui agli acquirenti sono altre difficoltà denunciate dagli imprenditori. L'allungamento dei tempi di istruttoria, invece, è meno sentito.

*Nel Nord Est l'attenzione è più focalizzata sulle condizioni di erogazione: aumento degli spread e diminuzione del tasso di finanziabilità (LTV).*

*Al Centro, al Sud e nelle Isole i maggiori problemi sono legati all'aumento delle garanzie richieste, ai tempi di istruttoria, giudicati troppo lunghi e all'aumento degli spread applicati.*

**Aumenta la domanda di credito da parte delle imprese**

*Per quanto riguarda la **domanda di credito** da parte delle imprese, **quasi il 32% delle imprese ha evidenziato un aumento**: le segnalazioni di maggiori aumenti provengono dal Sud e dalle imprese di minori dimensioni; Nord Ovest e Nord Est presentano dei valori più bassi.*

**Nel periodo aprile-agosto 2010, quale è stato l'andamento della sua domanda di credito?**

notevole contrazione	6,2
moderata contrazione	6,8
sostanziale invarianza	55,1
moderato aumento	25,0
notevole aumento	6,8

*Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2010*

*Oltre la metà del campione ha risposto che il cambiamento nella domanda di credito è da ricercare nelle variazioni delle esigenze produttive. Il 48% evidenzia una diversa capacità di autofinanziamento mentre il 15,6% dichiara di aver dovuto far ricorso ad una ristrutturazione del debito.*

**Permane il differenziale di costo nei mutui a tasso fisso**

***Inoltre sul settore continua a pesare il differenziale tra il costo dei mutui erogati a tasso fisso alle famiglie per l'acquisto di abitazioni tra l'Italia e l'Europa.***

*Mentre nell'Area Euro a settembre 2010 i tassi medi sui mutui erano al 3,74%, in Italia la media era pari al 4,1%, pari ad un differenziale dello 0,36%.*

*Il margine a settembre scorso si è ridotto, dopo aver raggiunto il massimo ad agosto (la differenza tra i tassi fissi italiani e quelli europei era dello 0,69%).*

*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 oggi 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 9.000 euro in più rispetto all'Europa (erano 17.000 euro ad agosto 2010).*

***E' come se le famiglie italiane pagassero un mutuo per dodici mesi in più rispetto a quelle europee.***

*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.*

**Ritardati pagamenti della P.A. alle imprese di costruzioni:**

***Un fenomeno sempre più critico....***

*Il problema della liquidità delle imprese sconta anche la difficoltà di vedere soddisfatti i propri crediti verso la Pubblica Amministrazione.*

*In una fase del ciclo economico in cui sarebbe stato assolutamente necessario immettere liquidità nel sistema, si è assistito invece ad un'attività opposta che, attraverso il sistematico ritardo nei pagamenti, ha sottratto liquidità alle imprese di costruzioni impegnate nella realizzazione di opere pubbliche.*

***.... che mette molto in difficoltà le imprese***

*In alcuni casi, è la sopravvivenza stessa delle imprese che viene messa a rischio dalla sottrazione di risorse finanziarie determinata dai ritardi. In molti altri, la mancanza di certezza nei tempi di pagamento impedisce agli operatori economici di procedere all'indispensabile programmazione delle proprie attività.*

**L'indagine Ance**

*L'indagine Ance svolta dall'Ance a settembre 2010 presso le imprese associate mostra che il problema dei ritardati pagamenti assume in questi mesi dimensioni particolarmente allarmanti.*

*I risultati dell'indagine mettono, infatti, in evidenza **il costante e progressivo peggioramento del fenomeno dei ritardati pagamenti.***

***Quasi la metà delle imprese** (il 44%; erano il 20% a gennaio 2009 ed il 28% a maggio 2010) **ha inoltre denunciato ritardi medi che superano i quattro mesi oltre i termini contrattuali** -quindi tempi di pagamento superiori ai 6,5 mesi- **con punte di ritardo che toccano i 24 mesi.***

*L'indagine evidenzia che sono soprattutto le **imprese più piccole ad incontrare maggiori difficoltà nel riscuotere i crediti vantati.***

*Per i ritardi subiti, alle imprese di costruzioni viene riconosciuto un tasso di interesse dell'1% per i primi 4 mesi mentre i tassi bancari applicati per il rifinanziamento dell'attività imprenditoriale sono notevolmente superiori.*

**La nuova Direttiva UE sui ritardati pagamenti**

*Intervenire sul sistema sanzionatorio costituisce una modalità per incoraggiare le istituzioni a migliorare i processi per il pagamento delle somme dovute.*

*In questo senso interviene la **nuova Direttiva Europea sui ritardati pagamenti** approvata dal Parlamento europeo a fine ottobre*

*2010 la cui applicazione potrebbe dare una spinta al miglioramento dell'efficienza della Pubblica Amministrazione garantendo allo stesso tempo un migliore livello di indennizzo per le imprese che subiscono ritardi.*

*La nuova Direttiva –che si applicherà anche ai contratti di lavori- prevede, infatti, una riduzione del termine standard di pagamento a 30 giorni per i contratti pubblici nonché un notevole aumento degli indennizzi per le imprese che subiscono ritardi, introducendo un tasso di interesse maggiorato dell'8% sin dal 1° giorno di ritardo.*

**La Legge di  
stabilità 2011  
per le  
infrastrutture...  
-14% rispetto al  
2010**

*Un altro elemento di difficoltà riguarda il **progressivo disimpegno dello Stato nella realizzazione delle opere pubbliche**, testimoniato dal calo delle risorse stanziare per nuove infrastrutture.*

*Dall'analisi del Disegno di Legge di Stabilità 2011 emerge **una riduzione delle risorse per nuove infrastrutture del 14% in termini reali** rispetto all'anno precedente.*

*Il pesante calo di risorse si somma a quelli, altrettanto significativi, già osservati nel 2009 (-13,4% rispetto al 2008) e nel 2010 (-9,8% rispetto al 2009).*

*Complessivamente, quindi, **le risorse per nuovi investimenti infrastrutturali subiscono una contrazione del 30% nel triennio 2009-2011.***

*Risultano così confermati i timori espressi dall'Ance in occasione della presentazione della Manovra d'estate 2010 di un **ulteriore indebolimento della capacità di infrastrutturazione del territorio italiano.***

*L'analisi del Bilancio, che potrà essere compiutamente effettuata solo dopo l'approvazione della Legge di Stabilità 2011, lascia prevedere una riduzione addirittura maggiore del 14%.*

*Questa evoluzione si accompagna, poi, ad una **concentrazione delle risorse per infrastrutture in pochi capitoli di spesa, con conseguente accentramento del potere decisionale** e depotenziamento dell'autonomia di spesa dei Ministeri.*

**Ancora pari a  
zero le risorse  
per l'Anas**

*Il Disegno di legge di Stabilità per il 2011 **non prevede alcun contributo annuale in conto capitale per l'Anas.***

*La mancanza di fondi ordinari per l'Ente stradale blocca la continuità delle risorse necessarie per la prosecuzione della programmazione, per la realizzazione di nuove opere ordinarie, per lo più di piccola e media dimensione e per l'attività di manutenzione straordinaria prevista nel Piano investimenti Anas 2007-2011.*

*L'introduzione del "pedaggiamento" di alcune tratte gestite dall'Anas consentirà di coprire solo una minima parte (circa il 20%) del fabbisogno annuale previsto.*

*Ciò significa che, complessivamente, nel prossimo quinquennio l'Anas*

**A rischio anche l'edilizia sanitaria le Ferrovie**

*disporrà di un importo di risorse per nuovi investimenti pari a quello disponibile annualmente nella precedente programmazione.*

*Da segnalare anche la drastica riduzione delle risorse per l'**edilizia sanitaria** (-1,8 miliardi di euro nel biennio 2011-2012 rispetto alle previsioni) che potrà essere soltanto parzialmente compensata attraverso il reiterato ricorso alle risorse provenienti dal Fas.*

*Il taglio alle risorse per le **Ferrovie dello Stato** (-922 milioni nel triennio 2011-2013) rischia inoltre di provocare un sostanziale congelamento della spesa per nuovi interventi ferroviari, così com'era avvenuto dopo il taglio di 3,6 miliardi di euro operato con la Manovra d'estate 2008.*

*Il necessario riequilibrio dei conti pubblici non deve compromettere l'indispensabile adeguamento infrastrutturale del Paese, il cui ritardo nei confronti dei principali partner europei è stato determinato da una politica economica che ha costantemente ridotto la spesa in conto capitale e che non è riuscita a comprimere le spese correnti.*

**Prevista anche una forte riduzione degli investimenti degli enti locali**

*La diminuzione degli stanziamenti per nuove infrastrutture a livello nazionale si accompagna inoltre di una progressiva riduzione degli investimenti a livello locale che sarà accelerata dalla vigorosa riduzione dei trasferimenti a Regioni (10 miliardi di euro nel biennio 2011-2012), Province e Comuni operata con la Manovra d'estate 2010 e dal forte irrigidimento del Patto di stabilità interno.*

*Questo peggioramento delle condizioni del Patto provocherà, secondo le valutazioni dell'Anci, una riduzione di circa 3,3 miliardi di euro degli investimenti (pagamenti e nuove infrastrutture) dei Comuni nel 2011 rispetto al 2010 dopo che già quest'anno si era registrata una riduzione della capacità di investimento per un importo di 1,3 miliardi di euro.*

*Ciò significa che i Comuni soggetti al Patto di stabilità interno ridurranno gli investimenti in opere pubbliche nella misura del 30%.*

*La modifica delle regole del Patto di stabilità interno proposta dal Governo nell'ambito del Disegno di Legge di stabilità non sembra risolutiva perché non modifica l'entità della stretta prevista nella Manovra d'estate.*

**Accelerare la spesa**

*Oltre alla diminuzione di stanziamenti per nuove infrastrutture, preoccupa la **lentezza con la quale vengono spese le risorse disponibili**.*

*Emerge un'esigenza di maggiore efficienza e accelerazione della realizzazione delle infrastrutture.*

**La mancata attuazione del Piano Cipe**

*Sin dall'inizio della legislatura, il Governo ha infatti indicato di voler realizzare un piano infrastrutturale che "generi commesse e posti di lavoro".*

*Operando attraverso la riprogrammazione delle risorse pluriennali del*

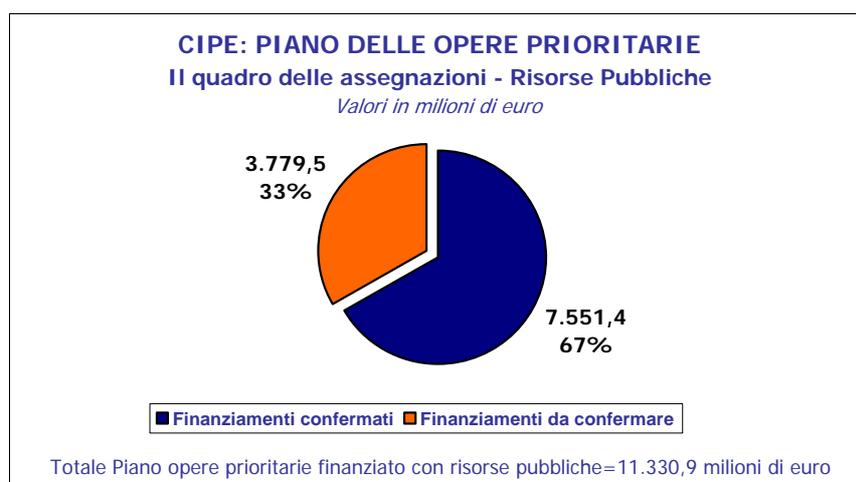
Fondo per le Aree Sottoutilizzate (Fas), in un anno l'Esecutivo è riuscito a mettere a disposizione, tra vecchie e nuove risorse, 11,3 miliardi di euro che sono stati destinati alla realizzazione del Piano approvato il 26 giugno 2009 –il cosiddetto "**Piano Cipe delle opere prioritarie**"- che ha di fatto assunto i connotati di Piano infrastrutturale anticrisi.

Ma dopo lo sforzo compiuto per chiarire il quadro delle risorse ed approvare il Piano, **l'impegno dell'Esecutivo non è proseguito nella fase di attuazione del programma.**

Al contrario sembra esserci stata una **volontà di rallentare la spesa per infrastrutture** attraverso:

- **la dilatazione dei tempi della decisione politica di conferma dei fondi;**
- **l'allungamento delle procedure amministrative di messa a disposizione dei finanziamenti pubblici: 6 mesi in media per la pubblicazione delle delibere CIPE con conseguente "congelamento" della spesa;**
- **la ripetuta messa in discussione, da parte del Governo, del quadro programmatico approvato dal Cipe;**
- **la mancata indicazione delle effettive disponibilità di cassa per pagare i lavori;**

I risultati di questa azione sono evidenti: **a 16 mesi dall'approvazione del Piano Cipe ancora un terzo dei finanziamenti, pari a 3,8 miliardi di euro, deve essere confermato.**



Fonte: Elaborazione ANCE su delibere Cipe, Leggi n° 77/2009 e n°102/2009 ed esiti riunioni Cipe

*I programmi di **opere medio-piccole**, dotati complessivamente di 3,4 miliardi di euro, sono quelli che registrano i **tempi più lunghi** per la decisione politica di assegnazione dei fondi.*

*Di fatto, **le ricadute sul mercato delle nuove opere pubbliche sono molto limitate**: circa 1,1 miliardi di euro è stato assegnato alla prosecuzione di cantieri in corso (MoSE, edilizia carceraria, ferrovie nell'area di Bari) ma solo lo 0,4% delle risorse confermate del Piano si è trasformato in nuovi cantieri.*

**Accelerare i programmi dei fondi strutturali e del Fas**

*L'esigenza di accelerare l'attivazione delle risorse destinate ad interventi infrastrutturali riguarda anche i programmi finanziati con le risorse dei fondi strutturali e del fondo per le aree sottoutilizzate (Fas) relativi al periodo 2007-2013.*

*Questi programmi prevedono complessivamente 42,3 miliardi di euro di investimenti in costruzioni (35,6 miliardi nel Mezzogiorno e 6,7 nel Centro-Nord) e possono dare un contributo significativo alla tenuta del settore.*

*Purtroppo a tre anni dall'avvio della programmazione, numerose misure non sono state rese pienamente operative e lo stato di avanzamento dei programmi rimane preoccupante.*

**Fondi strutturali: spesa vincolata dal Patto di stabilità interno**

*Per quanto riguarda i programmi dei fondi strutturali europei, soltanto il 18% delle risorse sono state impegnate. L'avanzamento è leggermente migliore al Centro-Nord (27% delle risorse impegnate) rispetto al Mezzogiorno (17% delle risorse impegnate).*

*Nonostante le flessibilità introdotte nella gestione dei fondi da parte dell'Unione Europea a giugno 2010, alcuni programmi presentano già forti rischi di restituzione di risorse a Bruxelles.*

*Lo scarso livello di avanzamento dei programmi è determinato, tra l'altro, dal blocco della quota di cofinanziamento nazionale provocata dal Patto di stabilità interno che rischia di provocare la restituzione di 9,6 miliardi di euro di risorse europee (fondi Fesr) nel periodo 2011-2015.*

**Fondo per le aree sottoutilizzate: risorse bloccate dall'Esecutivo**

*Per quanto riguarda i fondi Fas, preoccupa la situazione di stallo dei programmi regionali: per 11 programmi (4,6 miliardi di euro per infrastrutture e costruzioni), si aspetta da più di un anno e mezzo l'approvazione del Cipe mentre per gli altri 12 programmi (9,5 miliardi), nonostante l'approvazione, non vengono trasferite alle Regioni le risorse necessarie per avviare gli interventi.*

*L'Esecutivo ha dichiarato di voler riprogrammare queste risorse destinate ad investimenti in conto capitale utilizzandole per compensare i tagli ai trasferimenti regionali per spese correnti o per supplire alla mancanza di risorse per l'edilizia sanitaria drasticamente ridotte nel Bilancio dello Stato.*

*Mentre il Piano per il Mezzogiorno avrebbe dovuto concentrarsi sulle modalità per garantire la rapida attuazione dei programmi, peraltro già riprogrammati e dichiarati ammissibili dall'Esecutivo, da un anno e mezzo si assiste ad un continuo rinvio dello sblocco delle risorse per infrastrutture al fine di consentire la ridestinazione il riutilizzo delle risorse ad altre finalità.*

**Bandi di gara:  
diminuiscono i  
lavori di piccolo  
e medio taglio**

*Tra il 2003 e il 2009 il mercato dei bandi di gara per lavori pubblici si è notevolmente ridimensionato: l'importo complessivo dei lavori posti in gara si è ridotto del 24% in termini reali. **Nel primo semestre 2010**, il valore posto a base d'asta relativo ai bandi per lavori pubblici vede una sostanziale stazionarietà in termini reali rispetto al livello dello stesso periodo del 2009. La stabilità nel valore complessivo deriva dalla sintesi di **cali per i bandi di importo inferiore ai 75 milioni di euro e di un aumento delle gare di importo superiore**. In particolare, due bandi di importo molto elevato (uno da 1,5 miliardi di euro e l'altro di 2,3 miliardi di euro) hanno condizionato il risultato di periodo: **al netto di tali opere, i bandi di gara subiscono, in termini di importo, una riduzione di circa il 10% rispetto alla prima metà del 2009.***

*La crescita dei bandi di importo elevato, unita al calo della domanda di piccole opere, comporta un cambiamento nella struttura della domanda di lavori pubblici, che risulta caratterizzata da una quota crescente dei grandi lavori e da una riduzione del peso dei bandi di taglio piccolo e medio.*