

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

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

Febbraio 2018

L'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni è curato dalla Direzione Affari Economici e Centro Studi dell'Ance:  
Flavio Monosilio (direttore), Giovanna Altieri, Romain Bocognani, Elena Colopardi, Francesco Manni, Maria Grazia Nurra, Eleonora Riccardelli, Amalia Sabatini, Beatrice Ranieri per l'editing

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

EDILSTAMPA S.r.l. - Via Guattani, 24 - 00161 Roma  
Tel. 06 84567320 - Fax 06 44232981  
e-mail: [edilstamp@Ance.it](mailto:edilstamp@Ance.it)  
Roma, febbraio 2018

# INDICE

<b>NOTA DI SINTESI</b> .....	<b>5</b>
<b>L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA</b> .....	<b>27</b>
<b>PRECONSUNTIVI 2017</b> .....	<b>29</b>
<b>PREVISIONE 2018</b> .....	<b>34</b>
Box – Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica .....	38
Box – L'utilizzo degli incentivi fiscali per gli interventi di recupero e di riqualificazione edilizia .....	43
Box – Struttura e dinamica dell'attività edilizia .....	45
<b>L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI</b> .....	<b>53</b>
<b>IL LAVORO IRREGOLARE</b> .....	<b>62</b>
<b>IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI</b> .....	<b>63</b>
<b>IL MERCATO DEGLI NPLS IN ITALIA</b> .....	<b>67</b>
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO</b> .....	<b>79</b>
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE</b> .....	<b>81</b>
<b>LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA DELLE ABITAZIONI</b> .....	<b>84</b>
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE</b> .....	<b>85</b>
<b>IL MERCATO DELLA SICUREZZA E DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLA CASA</b> .....	<b>87</b>
<b>L'EFFICIENZA ENERGETICA</b> .....	<b>89</b>
<b>LA SICUREZZA ANTISISMICA</b> .....	<b>94</b>
Box - La Piattaforma Ance-Deloitte per la cessione dei crediti fiscali Sisma ed Ecobonus .....	98
<b>POPOLAZIONE E SISTEMI URBANI: GOVERNARE IL POLICENTRISMO</b> .....	<b>101</b>
<b>POPOLAZIONE E FAMIGLIE IN ITALIA</b> .....	<b>103</b>
<b>SISTEMI URBANI E SVILUPPO POLICENTRICO: LA VISIONE EUROPEA DELLE CITTÀ MEDIE</b> .....	<b>107</b>
<b>POLITICHE URBANE: UNA STRATEGIA UNITARIA E CONDIVISA</b> .....	<b>109</b>
<b>I PICCOLI COMUNI ITALIANI</b> .....	<b>112</b>
<b>LA POLITICA FRANCESE DI VALORIZZAZIONE DEI TERRITORI</b> .....	<b>113</b>
<b>L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE</b> .....	<b>115</b>
<b>LA CRISI DEI LAVORI PUBBLICI</b> .....	<b>117</b>
<b>LA LEGGE DI BILANCIO 2018-2020</b> .....	<b>122</b>
<b>PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</b> .....	<b>137</b>
<b>I RITARDI DI PAGAMENTO DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE: IL MIGLIORAMENTO CONTINUA MA TEMPI MEDI ANCORA DI 5 MESI</b> 139	
<b>DOPO CINQUE ANNI, LA DIRETTIVA EUROPEA RIMANE DISATTESA NEI LAVORI PUBBLICI SEMBRA ANCORA UNA CHIMERA: LA DOPPIA PROCEDURA DI INFRAZIONE EUROPEA</b> .....	<b>143</b>
<b>I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA</b> .....	<b>147</b>
<b>IL MONITORAGGIO ANCE SUI BANDI DI GARA PUBBLICATI: RISULTATI DEL 2017 E PRIME INDICAZIONI SUL 2018</b> .....	<b>149</b>
<b>BANDI DI GARA PER LAVORI GRUPPO FS – ANAS: QUINQUENNIO 2013-2017 E QUOTA DI MERCATO "POTENZIALE" DEL NUOVO ENTE APPALTANTE UNICO</b> .....	<b>155</b>
<b>APPENDICE</b> .....	<b>161</b>



---

## **NOTA DI SINTESI**

---



## NOTA DI SINTESI

### La ripresa dell'economia italiana si consolida

La ripresa economica nei principali paesi avanzati ed emergenti si è ulteriormente consolidata nel corso del 2017. Secondo le stime preliminari dell'Eurostat, nel quarto trimestre, il Pil dei paesi dell'Unione europea è cresciuto, in media, di un ulteriore 2,4% su base annua.

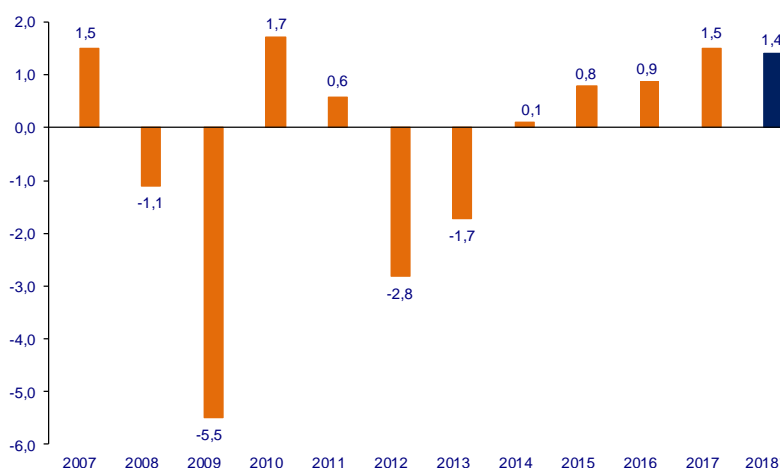
L'Italia presenta una dinamica di crescita sensibilmente inferiore alla media europea e la variazione tendenziale del quarto trimestre è pari a +1,6%.

Complessivamente nel 2017 il Pil italiano è aumentato dell'1,5%, in progressiva crescita rispetto ai tassi registrati negli anni precedenti.

Nel nostro Paese la ripresa continua ad essere sostenuta prevalentemente dalla domanda interna, ovvero i consumi e gli investimenti. Nonostante la buona performance delle esportazioni, la domanda estera netta fornisce mediamente contributi negativi, a seguito del maggior afflusso di importazioni.

La previsione dell'Istat per il 2018 è di un aumento del Pil dell'1,4% in termini reali.

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



\*Previsioni Istat  
Elaborazione Ance su dati Istat

### L'importanza del settore delle costruzioni per l'intero sistema economico

In questo contesto, il settore delle costruzioni ancora non riesce a vedere chiari segnali di ripresa, dopo la lunga e pesante crisi degli anni precedenti.

In termini di investimenti, il settore continua a offrire un contributo rilevante, l'8%, alla composizione del PIL italiano. Inoltre, in virtù della sua lunga e complessa filiera, è in grado di generare una fortissima ricaduta sull'economia nazionale. Si stima, infatti, che **le costruzioni contribuiscano alla crescita della ricchezza italiana per circa mezzo punto percentuale l'anno.**

**In assenza del crollo osservato negli investimenti in costruzioni,**

**l'economia italiana avrebbe potuto crescere, mediamente, di circa lo 0,5% in più ogni anno, riportandosi ai livelli pre-crisi, similmente a quanto accaduto nei principali Paesi europei.**

E' del tutto evidente, quindi, che la distanza dai ritmi di crescita europei potrebbe essere notevolmente ridotta aumentando il ruolo degli investimenti in costruzioni.

**Permangono ancora difficoltà a risollevarsi da una crisi durissima**

Rispetto alle previsioni formulate nel corso dell'anno, il 2017 ha mostrato dinamiche profondamente incerte per il settore delle costruzioni, che hanno inciso negativamente sui livelli potenziali di produzione.

**Il preconsuntivo stimato dall'Ance per l'anno appena concluso è, infatti, di un ammontare degli investimenti in costruzioni leggermente inferiore ai livelli del 2016 (-0,1% in termini reali).**

Su tale risultato incide, in modo preponderante, il proseguimento della dinamica negativa dalle opere pubbliche, che impedisce il tanto atteso cambio di segno degli investimenti in costruzioni nel complesso. Tale flessione, infatti, supera l'apporto positivo dato dal rafforzamento della ripresa del comparto non residenziale privato e dal rallentamento della caduta della nuova edilizia abitativa.

Ai fini della formulazione della stima per l'anno 2017, si è tenuto conto delle valutazioni espresse dalle imprese associate Ance nell'indagine rapida svolta nel mese di ottobre 2017 e delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali.

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

	2016 Milioni di euro	2014	2015	2016 <sup>(*)</sup>	2017 <sup>(*)</sup>	2018 <sup>(*)</sup>	Var. % 2017/2007
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>122.727</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>2,4%</b>	<b>-36,5%</b>
.abitazioni	66.090	-7,1%	-0,3%	-0,3%	0,1%	1,7%	-28,9%
- nuove (°)	19.584	-21,7%	-2,1%	-3,3%	-0,7%	2,8%	-64,2%
- manutenzione straordinaria(°)	46.505	1,5%	0,5%	1,0%	0,5%	1,3%	20,9%
.non residenziali	56.637	-6,5%	-1,8%	-1,0%	-0,4%	3,2%	-43,4%
- private (°)	33.171	-7,5%	-4,3%	1,7%	1,5%	3,7%	-36,8%
- pubbliche (°)	23.466	-5,1%	1,9%	-4,7%	-3,0%	2,5%	-51,1%

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

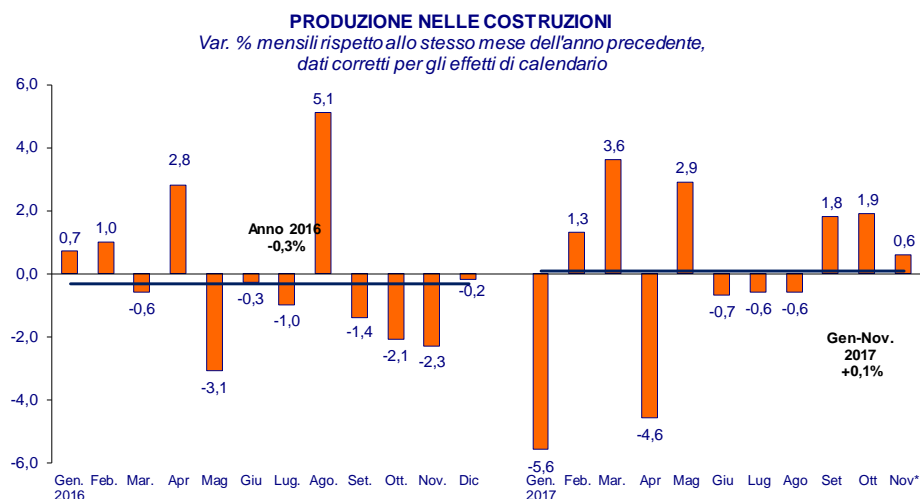
(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

**L'indice Istat della produzione nelle costruzioni**, corretto per gli effetti di calendario, evidenzia, nei primi undici mesi del 2017 un lieve aumento dello 0,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In particolare, negli ultimi tre mesi dell'anno, si riscontrano risultati tendenziali positivi (+1,8% a settembre, +1,9% a ottobre e +0,6% a novembre 2017 sugli analoghi mesi del 2016), non sufficienti tuttavia a compensare l'andamento fortemente discontinuo dei mesi precedenti.





\*Dato provvisorio  
Elaborazione Ance su dati Istat

I dati Istat relativi ai **permessi di costruire** riferiti all'edilizia residenziale e non, che possono essere considerati anticipatori della produzione futura, manifestano prime variazioni positive, lasciando intravedere l'avvio di una ripartenza per questi comparti.

Anche le **quantità di cemento consegnate**, secondo stime Aitec, dopo 10 anni consecutivi di decrementi ed una perdita complessiva del 60% dei volumi, hanno registrato, nel 2017, una crescita dello 0,4% rispetto all'anno precedente ed un ulteriore aumento dell'1% è previsto per il 2018.

Sul fronte dell'**occupazione**, i dati non danno ancora evidenza di una tendenza univoca e ben delineata. Nei primi nove mesi del 2017, il numero di occupati nelle costruzioni si attesta sui bassi livelli dello stesso periodo dell'anno precedente (+0,1%). Tale risultato deriva da una dinamica altalenante: dopo un inizio di anno lievemente positivo (+0,6% rispetto al primo trimestre 2016), il numero di occupati si riduce nei tre mesi successivi (-2,1%) per poi tornare positivo nel terzo trimestre 2017 (+1,8%).

**Dall'inizio della crisi, il calo complessivo per il settore è stato di circa 600mila occupati.**

## I COMPARTI NEL 2017

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

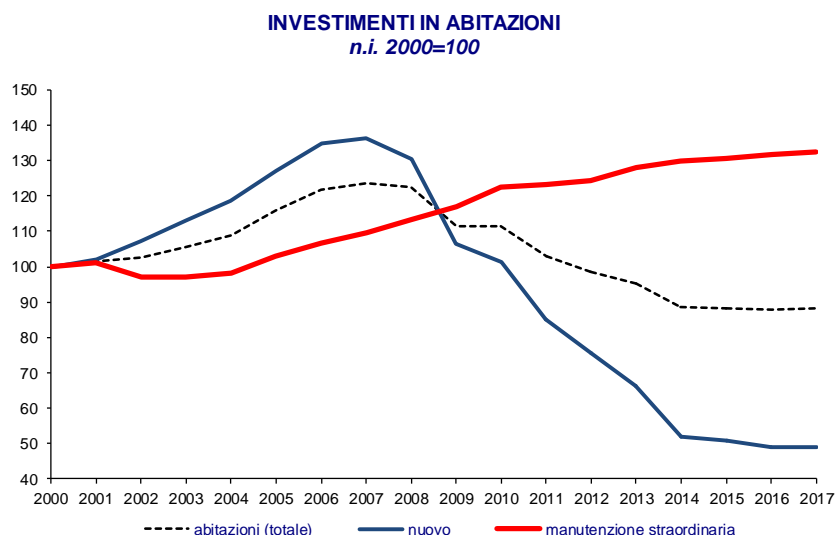
Anche per il 2017, la stima Ance per gli **investimenti nella nuova edilizia residenziale è negativa e pari a -0,7% in termini reali** rispetto al 2016.

La contrazione in atto in questo segmento produttivo sottende al significativo calo dei permessi di costruire negli anni precedenti. Secondo i dati Istat sull'attività edilizia, nel 2015, per il decimo anno consecutivo, il numero di permessi, Scia e Dia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti, pari a 48.584, ha registrato un ulteriore calo del 9,7% su base annua.

Tale dinamica negativa, tuttavia, vede, a partire dal 2016 un'interruzione della caduta. I dati Istat trimestrali mostrano un aumento tendenziale del 4,5% nel 2016 dei permessi ritirati per la costruzione di nuove abitazioni (che rappresentano circa il 90% del totale) ed un ulteriore +11,7% nei primi sei mesi del 2017 rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

Sulla base di tali evidenze, l'Ance stima, per il 2017, in circa 55mila le abitazioni concesse; un numero che, sebbene in aumento rispetto agli anni precedenti, si mantiene su livelli bassissimi, risultando ancora inferiore, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale, al 1936, anno nel quale l'Istat indicava un numero di abitazioni progettate di 58.668.

In questo contesto, peraltro, le imprese continuano ad avere grosse difficoltà di accesso al credito a medio-lungo termine. L'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in edilizia abitativa registra, nei primi nove mesi del 2017, un ulteriore calo tendenziale dell'8%, dopo la significativa contrazione del 74% rilevata nel periodo 2007-2016.



Fonte: Ance

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

Gli **investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo** confermano la dinamica positiva degli anni precedenti, giungendo a rappresentare il 38% del valore degli investimenti in costruzioni.

**Rispetto al 2016**, per gli investimenti in tale comparto **si stima una crescita dello 0,5% in termini reali**. Tale quantificazione tiene conto della proroga concessa, fino a dicembre 2017, del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Nella variazione del 2017 non sono stati considerati gli effetti derivanti dal sismabonus ed ecobonus destinati ad interi edifici (condomini) poiché, trattandosi di interventi complessi e globali, necessitano di maggior tempo per essere avviati e dunque impattare sui livelli produttivi.

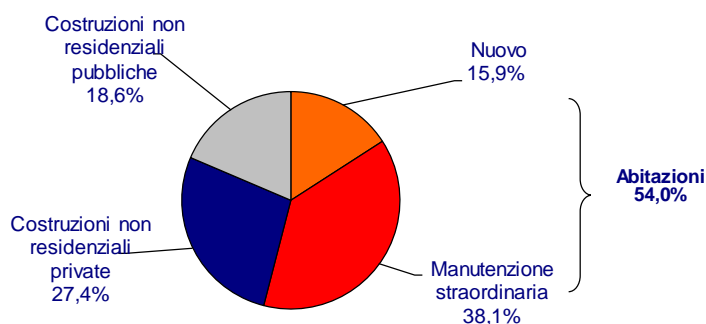
**Piattaforma  
Ance-Deloitte**

E' solo a partire dal 2018, quindi, che si possono prevedere i primi effetti di tale importante strumento per la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare e per una riqualificazione diffusa sul territorio.

In questo contesto, l'Ance, in collaborazione con Deloitte, ha sviluppato una piattaforma per rendere possibile la cessione del credito fiscale derivante da interventi di messa in sicurezza sismica (Sismabonus) ed efficientamento energetico (Ecobonus).

Questo marketplace permetterà alle famiglie di sostenere un costo ridotto, compreso tra il 15% ed il 25%, del valore totale dell'intervento e utilizzare i crediti fiscali relativi come strumento di pagamento degli interventi.

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(\*) PER COMPARTO  
ANNO 2017**



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

**Le costruzioni non residenziali private in ulteriore aumento per effetto di un ciclo economico più favorevole**

**Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano un aumento dell'1,5% in termini reali nel 2017.**

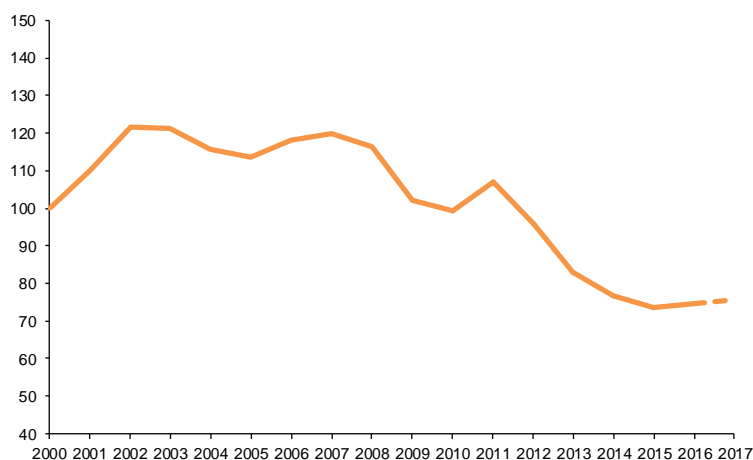
La stima, leggermente migliorata rispetto a quanto l'Ance aveva rilasciato a luglio scorso (+0,9% in termini reali), tiene conto del migliorato contesto economico del Paese e del dato positivo dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale, che nel 2015 ha registrato un +13,4% rispetto al 2014, in termini di nuove superfici concesse, dopo i significativi cali degli anni precedenti (-9,9% nel 2014 e -28,8% nel 2013).

Tale andamento, tornato negativo nel 2016 (-4,3%), ha registrato, nel primo semestre 2017, un importante aumento tendenziale del 37,7%.

A ciò si aggiunga la dinamica positiva dei mutui erogati per investimenti non residenziali, in atto dal 2014 e intervallata solo da un -14,5% nel 2016.

Al miglioramento delle stime del comparto contribuisce anche il buon andamento del mercato immobiliare non residenziale, che manifesta, nei primi nove mesi del 2017, un ulteriore incremento delle unità scambiate del 7,8% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

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



Fonte: Ance

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

Ancora una flessione, **del 3% in quantità**, per gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** nel 2017.

Tale stima, fortemente peggiorata rispetto a luglio scorso, prende atto delle difficoltà e dei ritardi nell'attuazione delle misure di sostegno degli investimenti pubblici, previste dal Governo nei provvedimenti degli ultimi due anni.

In particolare, la spesa per investimenti degli enti locali continua a ridursi, a dimostrazione di come tali enti non riescano a sfruttare le opportunità di rilancio degli investimenti derivanti dalle modifiche delle regole di finanza pubblica. **I dati della piattaforma Siope della Ragioneria Generale dello Stato indicano, per il 2017, un'ulteriore contrazione tendenziale del 7,4% della spesa per investimenti in conto capitale dei comuni, confermando la dinamica negativa registrata nel 2016 (-13,5%).**

Allo stesso tempo, permangono lungaggini nelle procedure di utilizzo delle risorse disponibili che, dopo un periodo di continui tagli, hanno registrato a partire dal 2016 un'importante incremento degli stanziamenti (+10,4% nel 2016 e +23,9% nel 2017). Una dinamica, peraltro, che si conferma nella Legge di Bilancio 2018 che indica un significativo aumento di risorse stanziare del 26,2% su base annua.

A testimonianza di tali difficoltà, la nota di aggiornamento del DEF di settembre scorso stima per l'anno 2017 un aumento della spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti fissi lordi notevolmente inferiore alle attese formulate nel DEF di aprile e l'incremento più consistente viene posticipato al 2018. Gli aumenti tendenziali in valori correnti risultano pari, rispettivamente, allo 0,4% (rispetto al +2,8% previsto ad aprile 2017) ed al 5,1%.

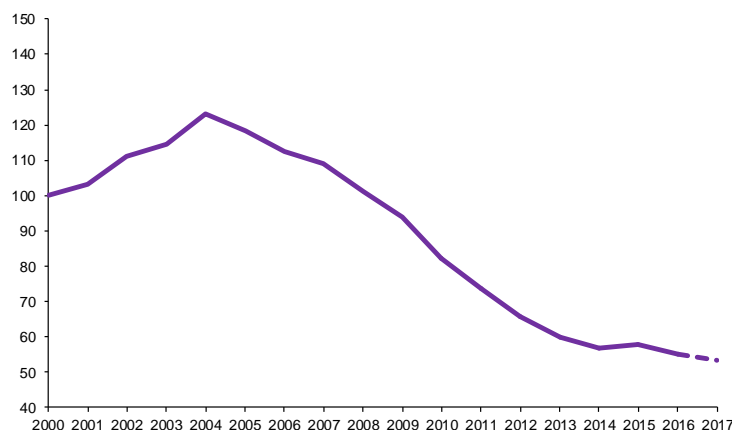
Anche l'andamento dei bandi di gara per lavori pubblici evidenzia, nel 2016, un ridimensionamento della domanda, con flessioni tendenziali del 2,4% nel numero di bandi pubblicati e del 18,4% in valore, dopo la dinamica positiva del biennio precedente. Su tale risultato ha largamente inciso l'entrata in vigore del nuovo codice e la

conseguente incertezza sull'applicazione delle nuove regole.

Il quadro che emerge è quello di una rinuncia all'efficacia di uno dei pochi strumenti di politica economica rimasti per l'azione di Governo.

Il vincolo dell'inefficienza nelle procedure di spesa, da parte della Pubblica Amministrazione, finisce per ridurre, fino ad annullare il raggiungimento degli obiettivi finali nell'agenda di Governo.

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



Fonte: Ance

## LE PREVISIONI PER IL 2018

**Il 2018 potrebbe essere l'anno del cambio di segno per il settore delle costruzioni**

**Il 2018 può davvero rappresentare l'anno di svolta per il settore delle costruzioni.** Dopo una lunga e pesantissima crisi, gli investimenti complessivi tornano a crescere: la previsione dell'Ance è di un **aumento dei livelli produttivi del +2,4% in termini reali, stima rivista a rialzo** rispetto al +1,5% dell'Osservatorio di luglio scorso.

Questo nuovo trend deriva dal prolungamento della crescita del comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, dall'importante e atteso cambio di segno nelle opere pubbliche - dopo oltre un decennio di forti cali - e da un auspicato recupero dei livelli produttivi nella nuova edilizia abitativa. A ciò si aggiunge il consolidarsi della ripresa del comparto non residenziale privato.

L'analisi tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi delle misure contenute nella Legge di Bilancio 2018, finalizzate al rilancio degli investimenti infrastrutturali e degli incentivi fiscali legati al sismabonus ed ecobonus destinati ad interi edifici, che possono dare un reale avvio a un diffuso piano di prevenzione del rischio sismico e di ammodernamento del patrimonio edilizio italiano.

In questo scenario, nel dettaglio dei singoli comparti, si osserverebbe un ulteriore aumento dell'1,3% per gli interventi di manutenzione straordinaria sullo stock abitativo e un significativo incremento del 3,7% per gli investimenti in costruzioni non residenziali private.

Anche per gli investimenti in nuove abitazioni la previsione è di un primo segno positivo, del +2,8% rispetto al 2017. Su tale risultato incidono gli andamenti positivi rilevati nei permessi di costruire dell'ultimo biennio.

Una stima maggiore per questo comparto avrebbe potuto essere formulata in presenza delle importanti misure richieste dall'Ance, ma che non hanno trovato spazio nell'ultima manovra di finanza pubblica.

Tra queste proposte si ricorda la prorogare della misura relativa alla detrazione del 50% dell'IVA per l'acquisto di case in classe energetica A e B, introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 e non più in vigore a partire dal 1° gennaio di quest'anno.

Analogo effetto avrebbero ulteriori misure fiscali, da tempo auspiccate e sostenute dall'Ance, per incentivare i processi di riqualificazione urbana. Si tratta, in particolare, della riduzione dell'imposta di registro per la "rottamazione" di case obsolete ed energivore, attraverso la permuta con abitazioni in classe energetica elevata, il riconoscimento della detrazione IRPEF del 50% per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con ampliamento volumetrico, e un regime premiale (registro e ipo-catastali fisse) per l'impresa che acquista immobili da riqualificare energeticamente entro i 5 anni successivi. Estendere alle zone a rischio sismico 2 e 3 la detrazione Irpef 75%/85% del prezzo di vendita (fino ad un massimo di 96mila euro) per l'acquisto di case antisismiche cedute dalle imprese di costruzioni.

E' auspicabile che tali misure potranno trovare accoglimento da parte del Governo in modo da dare ulteriore impulso all'azione di rinnovamento del patrimonio immobiliare.

In merito al **comparto delle opere pubbliche**, la previsione dell'Ance è di un **aumento del 2,5% in termini reali**.

Si tratta di una stima prudenziale, basata su un possibile rialzo dei livelli produttivi nella parte finale dell'anno, presupponendo che le misure di sostegno degli investimenti possano finalmente produrre i primi effetti.

E' auspicabile che gli Enti Locali abbiano finalmente assimilato le nuove regole di finanza pubblica (superamento del Patto di Stabilità Interno e conferma dei meccanismi di utilizzo degli spazi finanziari) e siano in grado, quindi, di riprendere una politica degli investimenti stabile e regolare.

L'approvazione a fine 2017 del Contratto di Programma Anas 2016-2020, e la prosecuzione dell'iter approvativo del Contratto di Programma RFI 2017-2021 potranno garantire l'avvio di importanti investimenti nei prossimi anni.

Se si considerano, infine, le attività di ricostruzione delle zone terremotate del Centro Italia e l'attivazione delle risorse previste nel Fondo investimenti, istituito con la Legge di bilancio per il 2017 e rifinanziato con quella del 2018, è ragionevole intravedere un cambio di segno dopo la lunghissima crisi in atto nel comparto a partire dal 2005.

Un cambio di segno che richiede l'impegno da parte di tutti i soggetti coinvolti, affinché non si ripeta quanto accaduto nel 2017 che ha reso necessaria l'ennesima revisione al ribasso delle previsioni governative degli investimenti fissi lordi.

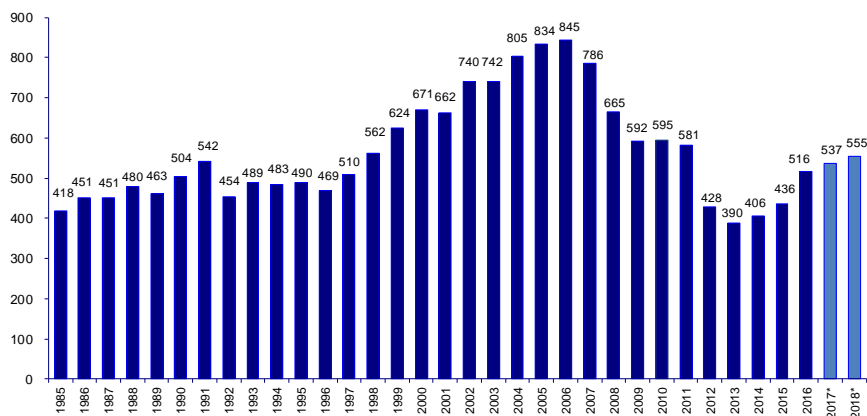
## IL MERCATO IMMOBILIARE

**Continua il trend positivo del mercato immobiliare residenziale**

La dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale è proseguita anche nel terzo trimestre 2017. Il numero di abitazioni compravendute ha registrato, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, un ulteriore aumento dell'1,5% rispetto al terzo trimestre 2016. **Complessivamente, nei primi nove mesi del 2017 l'aumento si attesta al 4,5% su base annua.**

In virtù di tale dinamica e sulla base delle nuove serie ricostruite dall'Agenzia delle Entrate, **la previsione formulata dall'Ance per il 2017 è di circa 537mila abitazioni compravendute; per il 2018 si prevede un ulteriore aumento che porterà il numero di compravendite a circa 555mila.**

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



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

L'incremento registrato nei primi nove mesi dell'anno in corso risulta generalizzato sia ai comuni capoluogo (+4,0%) sia ai comuni non capoluogo (+4,8%).

In particolare, le **otto maggiori città italiane**<sup>1</sup> per popolazione, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi relativi ai comuni capoluogo, il numero di abitazioni compravendute continua a segnare variazioni positive, con la sola eccezione della città di Bologna che registra nei primi nove mesi del 2017 una flessione tendenziale del 3%.

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

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

Città	Primi 9 mesi 2017* (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						Primi 9 mesi 2017*
		2014	2015	2016*	I Trim. 2017*	II Trim. 2017*	III Trim. 2017*	
Roma	22.728	14,1	0,9	10,3	10,2	4,5	0,3	4,9
Milano	17.246	5,3	13,7	21,4	13,8	4,1	6,7	7,8
Torino	9.330	5,5	8,9	24,8	4,6	5,7	1,2	4,0
Genova	4.977	14,5	2,0	21,2	15,0	1,3	-7,4	2,6
Napoli	5.237	-3,9	8,3	15,4	4,8	13,6	7,2	8,8
Palermo	3.879	5,7	13,5	8,9	22,4	8,3	11,5	13,7
Bologna	3.931	18,7	4,6	22,6	4,4	-4,3	-8,5	-3,0
Firenze	3.782	12,7	9,9	15,6	16,5	0,9	4,0	6,5
<b>Totale</b>	<b>71.109</b>	<b>9,4</b>	<b>6,5</b>	<b>16,6</b>	<b>10,8</b>	<b>4,4</b>	<b>2,1</b>	<b>5,6</b>

\*dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Segnali particolarmente positivi si osservano nelle città di Palermo (+13,7%), Napoli (+8,8%) e Milano (+7,8%). Prosegue l'andamento positivo anche nelle città di Roma (+4,9%), Torino (+4%), Genova (+2,6%) e Firenze (+5,6%).

In generale, il buon andamento del mercato immobiliare residenziale continua ad essere sostenuto, oltre che dai bassi tassi di interesse, anche dalla disponibilità del settore bancario a concedere finanziamenti alla domanda. Secondo i dati di Banca d'Italia, nei primi nove mesi del 2017 i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un ulteriore, seppur, lieve aumento dello 0,3% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Questo cambiamento di contesto ha consentito, non solo di soddisfare la "domanda repressa", tipica dei periodi di recessione, durante i quali i consumatori differiscono gli acquisti a causa dell'incertezza del quadro economico, ma, al contempo, sta prefigurando uno scenario di stazionarietà dei prezzi delle abitazioni, dopo anni di continue flessioni.

Secondo i dati Istat, l'indice dei prezzi delle abitazioni evidenzia, nel terzo trimestre 2017, un calo dei prezzi dello 0,8% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. La flessione è dovuta esclusivamente alle abitazioni esistenti, i cui prezzi su base annua diminuiscono di un ulteriore 1,3%; di contro, si osserva, per il secondo trimestre consecutivo, un aumento dei prezzi delle abitazioni nuove dello 0,6%.

**I prezzi della abitazioni nuove mostrano primi timidi aumenti**

## IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

**L'eredità di un lungo credit crunch**

Le indicazioni che proveranno dalla BCE saranno strategiche per capire come sarà l'andamento del mercato bancario per il finanziamento dell'economia: la gestione degli NPLs prodotti dalla crisi, influirà, infatti, sulle modalità con cui le banche decideranno di finanziare le imprese.



La crisi scoppiata nel 2007 ha fortemente penalizzato le imprese di costruzioni sul fronte rapporto banca-impresa, creando un importante fallimento del mercato, provocato da una forte avversione al rischio nelle controparti e da una percezione dei rischi, spesse volte, distorta e amplificata.

Il risultato finale è stato un restringimento quantitativo del mercato (credit crunch) senza precedenti.

Basti pensare che, tra il 2007 e il 2016, **i finanziamenti erogati alle imprese per investimenti in costruzioni sono diminuiti di circa il 70%, passando da circa 52 miliardi nel 2007 a neanche 17 miliardi nel 2016.**

Anche nei primi 9 mesi del 2017, le difficoltà di accesso al credito non sembrano accennare a diminuire, con un calo dell'1,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (causata dalla diminuzione dei mutui per investimenti abitativi, -8% nel periodo, mentre le erogazioni per investimenti nel non residenziale sono aumentate del 4,6%).

#### La gestione degli NPLs

L'eredità che questo contesto economico ha lasciato dietro di sé, è stata l'enorme massa di crediti deteriorati (**NPLs**), **che a settembre 2017, ammontavano a 274 miliardi di euro complessivi**: oltre il 62% dei crediti deteriorati sono rappresentati da sofferenze (circa 170 miliardi di euro), 97 miliardi sono inadempienze probabili e 6,4 finanziamenti scaduti.

La maggior parte delle sofferenze sono da attribuire alle imprese, per un valore di 120 miliardi di euro, di cui quelle relative alle imprese di costruzioni sono il 30%.

Si tratta di numeri imponenti, anche se, dal 2015 sono in diminuzione: il fenomeno è da attribuire alla concomitante ripresa del mercato dei mutui per le abitazioni da parte delle famiglie e alle cessioni di posizioni deteriorate da parte degli istituti finanziari a fondi specializzati.

È bene sottolineare, però, che la mera diminuzione del livello degli NPLs potrebbe non essere la migliore strategia per gestire tale problematica.

**I piani di cessione degli istituti bancari degli NPLs** (che comprendono sofferenze, incagli, ritardi) e, perfino, crediti ancora in bonis **ai fondi di investimento speculativi potrebbero innescare un nuovo vortice di crisi**. Tali cessioni, infatti, stanno avvenendo a prezzi irrisori rispetto al valore del credito sottostante.

Questo potrebbe provocare effetti depressivi, sia per il mercato immobiliare, che sia per l'economia in generale, a causa di un effetto ricchezza negativo per le famiglie.

Di fronte a una crisi così dura, c'è bisogno di soluzioni coraggiose, in linea con le direttive prese in ambito europeo, per riportare il mercato del credito a funzionare in maniera efficiente.

E' necessario, quindi, **disincentivare le svendite in favore dei fondi di investimento speculativi, almeno per i crediti problematici in essere al 31 dicembre 2017** (in questo modo sarebbero fugate le perplessità della BCE di possibili comportamenti opportunistici da

parte degli operatori economici), garantendo una seconda opportunità alle imprese, economicamente sane, che hanno subito, più di tutte, la crisi del mercato.

Analogamente, l'Ance sta lavorando insieme agli istituti di credito per coinvolgere le imprese di costruzioni del territorio per il ri-sviluppo degli asset deteriorati.

## DEMOGRAFICA E POLICENTRISMO URBANO

### Popolazione e famiglie in Italia

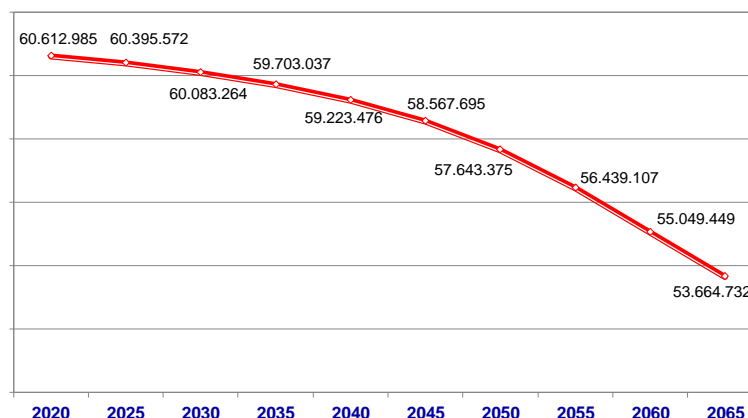
La **popolazione residente in Italia**, a dicembre 2017, secondo le stime dell'Istat, è pari a 60 milioni 494 mila residenti, quasi 100 mila in meno rispetto al 2016 (-0,2%), con un saldo naturale fortemente negativo (-183 mila). Un trend osservato anche nei due anni precedenti.

Accanto a tale dinamica, si osserva un **processo di invecchiamento della popolazione italiana**, che vede la continua riduzione della popolazione con meno di 15 anni e di quella **in età attiva** (tra i 15 e i 64 anni), mentre aumenta la popolazione con oltre 65 anni.

Le **previsioni Istat sulla popolazione** stimano, nei prossimi anni, un'ulteriore decrescita che, nello scenario mediano, scenderebbe a 58,6 milioni nel 2045 per arrivare a 53,7 milioni nel 2065.

### LA POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA

Scenario centrale 2020 - 2065



Elaborazione Ance su dati Istat

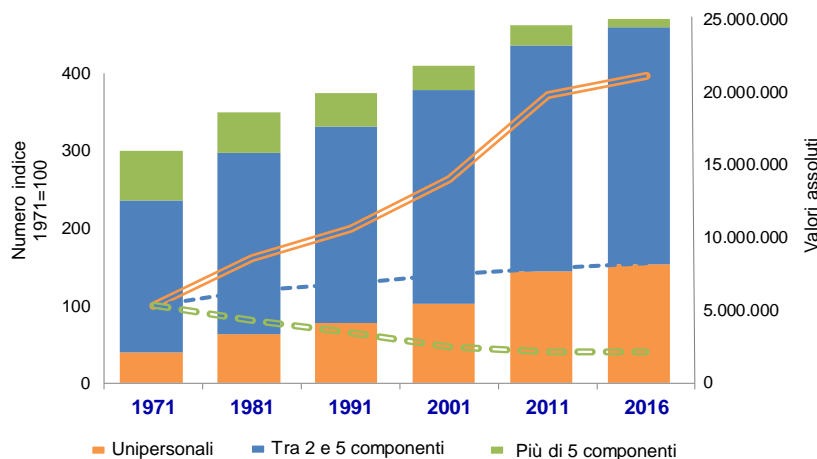
Secondo lo scenario mediano, inoltre, nel 2065 il Centro Nord accoglierebbe il 70,8% dei residenti contro l'attuale 65,6% e il Mezzogiorno scenderebbe a 29,2% contro il 34,4%.

Il recente Rapporto OCSE "Preventing Ageing Unequally" stima che **nel 2050, nel nostro Paese, ci saranno 74 persone ultrasessantacinquenni contro cento persone di età compresa tra i 20 e i 64 anni**: l'Italia diventerà il terzo Paese più vecchio al mondo, dopo Giappone e Spagna.

**Le famiglie italiane** sono pari a 25.937.723 unità e, nel corso del 2016, si sono formate 84.176 nuove famiglie, registrando una crescita dello 0,3%, in aumento rispetto al 2014 e 2015.

Le famiglie hanno subito importanti modifiche per le quali la coppia coniugata con figli non rappresenta più il modello dominante ed una **progressiva riduzione della dimensione** (il numero medio dei componenti è pari a 2,32 nel 2016). In particolare, l'incremento maggiore si registra nelle le **famiglie unipersonali**, che passano dal 20,5% nel 1995-96 al 31,6% nel 2015-16, mentre diminuiscono sensibilmente le famiglie con 5 o più componenti (dall'8,1% al 5,4%). **Una famiglia su tre è composta da una sola persona.**

LA COMPOSIZIONE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA  
Numero indice 1971=100 e valori assoluti



Elaborazione Ance su dati Istat

**Politiche urbane: una strategia unitaria e condivisa**

In Italia, i comuni ad alta urbanizzazione rappresentano il 3,4% del totale dei comuni italiani e vi risiede il 33,4% della popolazione italiana. I comuni di grado medio di urbanizzazione, pari al 28,7%, ricomprendono il 42,5% della popolazione complessiva, mentre nel restante 67,8% dei comuni italiani con un basso tasso di urbanizzazione vive il 24,1% della popolazione.

E' evidente quanto sia opportuno volgere maggiore attenzione anche alle realtà urbane medie e piccole per dare una visione unitaria alle politiche urbane, guardando alle interconnessioni, economiche e sociali, tra **città grandi, medie e piccole, fino ai comuni più piccoli.**

Nonostante, infatti, le città possano svolgere un ruolo fondamentale nell'attuazione delle politiche, non sempre vengono sfruttate appieno le potenzialità, così come potrebbe essere fatto mettendo in atto un più elevato **coordinamento tra livelli di governance e politiche tra settori diversi.**

Anche per l'Italia emerge in modo molto evidente l'opportunità di una **regia nazionale per le politiche urbane**, per definire strategie unitarie di sviluppo, evitando la frammentazione degli interventi e dei finanziamenti. A tali indicazioni è pervenuta anche la Commissione Parlamentare d'inchiesta sulle condizioni di degrado delle città e delle loro periferie.

Una *governance* chiara, forte e trasparente, dunque, e al tempo stesso coinvolgente, capace di trovare nella condivisione degli obiettivi la propria forza vitale, evitando logiche di distribuzione "a pioggia" delle risorse. In tal modo, le risorse e i programmi esistenti potrebbero es-

sere indirizzati verso obiettivi strategici individuati a livello nazionale, da declinare successivamente in ciascuna realtà locale, mettendo a disposizione un ventaglio di interventi tra i quali scegliere cosa realizzare.

Questo anche alla luce del fatto che, come molti analisti e operatori stanno evidenziando, i capitali internazionali iniziano a guardare oltre Milano e oltre Roma. Una politica nazionale dei territori e delle aree urbane, supportata da una chiara e coerente visione, sarebbe sicuramente un punto di forza rispetto alle potenziali strategie di diversificazione territoriale degli investimenti.

## L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

### La crisi dei lavori pubblici

La crisi che, dieci anni fa, ha colpito le costruzioni ha visto nel settore delle opere pubbliche i suoi effetti peggiori. Gli investimenti del comparto hanno iniziato a ridursi fin dal 2005 e permangono molte difficoltà a invertire tale andamento, nonostante la volontà di rilancio della politica infrastrutturale adottata negli ultimi anni.

Ciò ha contribuito ad ampliare il grave gap infrastrutturale italiano soprattutto con riferimento alla funzionalità del sistema e alla sua capacità di rispondere alla domanda di servizi per la collettività.

### Le politiche di bilancio

Questo stato delle cose è il risultato di scelte di politica economica, improntate esclusivamente al "rigore", che hanno scaricato sugli investimenti in conto capitale, e in particolar modo quelli destinati alla realizzazione di nuove infrastrutture, tutto il peso delle manovre finanziarie per l'equilibrio del bilancio dello Stato.

Si può stimare che la drastica riduzione delle risorse disponibili per nuove infrastrutture abbia determinato, nell'ultimo decennio, la **rinuncia a circa 60 miliardi di euro di investimenti in nuove opere pubbliche**.

A partire dal 2016, le azioni di Governo hanno invertito tale andamento, con **importanti iniezioni di risorse destinate alle infrastrutture**, in particolar modo per la sicurezza del territorio, delle scuole, della manutenzione delle reti di trasporto e degli investimenti locali.



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

Per il triennio 2016-2018, l'Ance stima un incremento degli stanziamenti per nuove infrastrutture del 72% in termini reali, che consente di recuperare le riduzioni registrate nei sette anni precedenti, riportando le risorse oltre il livello del 2008.

Appare opportuno evidenziare che tale recupero, a partire dal 2016, è stato possibile anche – e soprattutto - **grazie all'andamento favorevole dei tassi d'interesse sui mercati finanziari**. Una dinamica molto favorevole, che ha consentito di ridurre la spesa per interessi sul debito pubblico (-11% in termini reali nel triennio 2016-2018) liberando, di conseguenza, spazi di bilancio da destinare agli investimenti.

Per il futuro, in considerazione di una prevedibile ripresa dei livelli dei tassi di interesse, occorrerà puntare maggiormente su efficaci politiche di *spending review*, in grado di comprimere la spesa corrente che in questi anni ha mostrato un andamento di costante crescita, sia pure con una dinamica meno vivace.

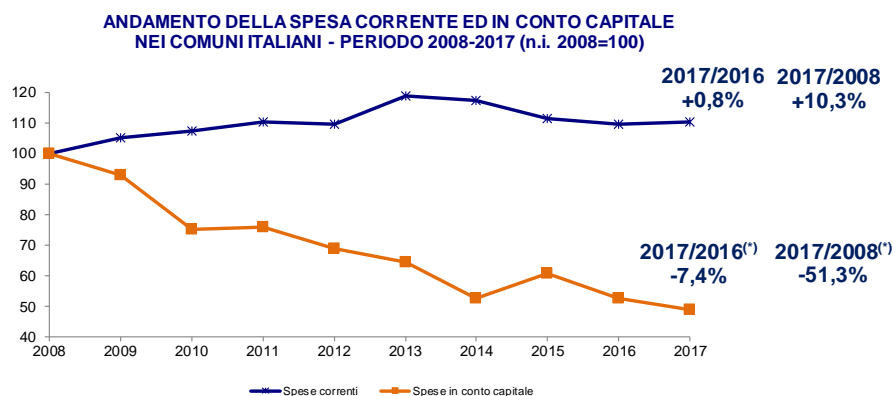
Le difficoltà a trasformare le risorse in cantieri

Nonostante l'inversione di tendenza nel livello di stanziamenti per opere pubbliche, che è stata accompagnata da importanti misure a sostegno delle opere pubbliche, come il superamento del Patto di Stabilità Interno e l'adozione di una politica degli investimenti pluriennale per i principali soggetti attuatori e programmi di spesa, **i risultati sul livello degli investimenti raggiunti sono ancora molto al di sotto delle aspettative**.

Al fallimento della clausola europea per gli investimenti, che avrebbe dovuto registrare, nel 2016, un aumento degli investimenti di 5 miliardi di euro ed ha, invece, determinato una riduzione di 2 miliardi, si sono aggiunte **performance di spesa degli enti territoriali molto deludenti e lontane dai risultati sperati**.

Basti considerare il caso dei comuni.

Dopo il -13,5% registrato nel 2016, la spesa per investimenti segna nel 2017 un'ulteriore contrazione del 7,4% raggiungendo il livello più basso dall'inizio della crisi.



(\*) Per il 2017 stima Ance provvisoria. Si è considerato come spesa in conto capitale il 70% degli "Altri Pagamenti da regolarizzare" alla data del 1° febbraio 2018  
Elaborazione Ance su dati SIOPE

Tale andamento è il risultato di diversi fattori.

Accanto all'effetto dell'**entrata in vigore, ad aprile 2016, del nuovo Codice dei contratti pubblici**, che ha imposto un cambiamento importate delle regole di funzionamento del mercato delle opere pubbliche, persistono le **difficoltà da parte degli enti locali di riprendere ad investire dopo anni di ridotta attività**, causata dalla crisi economica e dalle regole di finanza pubblica per gli enti territoriali.

#### La Legge di Bilancio per il 2018

In questo contesto, si è inserita la **Legge di bilancio per il 2018** che, insieme alle misure previste nel Decreto Legge "Fiscale" (DL 148/2017), ha previsto un **rafforzamento della politica infrastrutturale**.

La manovra di finanza pubblica, infatti, oltre a proseguire la crescita degli stanziamenti per nuove infrastrutture e a confermare e potenziare le misure per gli investimenti degli enti locali, ha introdotto alcune misure, come quelle di sostegno alla capacità di progettazione degli stessi enti, che potranno contribuire a favorire l'effettiva realizzazione delle opere.

L'analisi dei capitoli di bilancio recanti stanziamenti per nuove infrastrutture segnano un **incremento del 26,2% in termini reali**, corrispondente a circa 4.700 milioni di euro in più rispetto all'anno precedente.

Su tale risultato pesa l'importante finanziamento previsto per il Fondo investimenti e infrastrutture, istituito con la Legge di bilancio per il 2017. Si tratta di 36,1 miliardi di euro per il periodo 2018-2033, che vanno a sommarsi ai 47,5 miliardi già stanziati lo scorso anno, portando la dotazione complessiva del Fondo a 83,7 miliardi di euro per gli anni 2017-2033.

Inoltre, il risultato tiene conto delle dinamiche del Fondo Sviluppo e Coesione, che ha visto, con la Legge di bilancio, l'anticipazione di 1 miliardo di euro nel 2018, compensata per 200 milioni di euro da un definanziamento destinato alla copertura del credito di imposta per l'acquisto di nuovi beni strumentali destinati a strutture produttive nelle regioni del Mezzogiorno.

Alle risorse per nuove infrastrutture si aggiungono le misure a favore degli investimenti degli enti locali, ovvero le **aperture di spazi finanziari da destinare ad investimenti**, per **900 milioni di euro nel biennio 2018-2019** (200 milioni in più rispetto a quanto previsto dalla Legge di bilancio dello scorso anno), di cui 400 milioni per interventi di edilizia scolastica e 100 milioni per l'impiantistica sportiva. La legge, inoltre, estende la misura fino al 2023 contribuendo a dare maggiore stabilità alla programmazione infrastrutturale degli enti locali.

#### Un piano di investimenti da 140 miliardi di euro nei prossimi 15 anni

Spostando l'attenzione su un orizzonte temporale più ampio e considerando i principali canali di spesa comprensivi dei nuovi stanziamenti della Legge di bilancio per il 2018, l'Ance stima un **ammontare complessivo di risorse destinate alle opere pubbliche pari a circa 140 miliardi di euro**, distribuiti nei prossimi 15 anni.

Si tratta di una grande opportunità per dotare il Paese di un sistema infrastrutturale efficiente e mettere in sicurezza il territorio, migliorando la qualità della vita dei cittadini.



(\*) Quota per le infrastrutture, pari al 70% della dotazione comprensiva degli stanziamenti aggiuntivi disposti dalla Legge di Bilancio 2018

Quanto messo in campo negli ultimi anni rappresenta una condizione necessaria, ma non sufficiente per garantire un'efficace politica infrastrutturale.

Accanto alla disponibilità finanziaria, occorre che le risorse disponibili siano effettivamente spese.

Al fine di attuare, in tempi rapidi, il piano di investimenti da **140 miliardi già stanziati per i prossimi 15 anni**, è necessario dare **continuità alle scelte finora attuate e rimuovere gli ostacoli nelle procedure di spesa**.

Al riguardo l'Ance ha individuato alcune azioni prioritarie:

- Adottare una politica di bilancio più favorevole agli investimenti ("**Golden rule**");
- Velocizzare le procedure di spesa dei fondi pubblici, **eliminando i passaggi al CIPE successivi all'approvazione, da parte dello stesso, del Documento pluriennale di pianificazione (DPP)** o di altri documenti di pianificazione o programmazione;
- **Eliminare le inutili duplicazioni di passaggi decisionali tra i ministeri;**
- **Potenziare le Strutture di missione esistenti** (Italia Sicura e Casa Italia) per favorire la gestione unitaria dei programmi di spesa;
- **Razionalizzare le attività di controllo della Corte dei Conti**, al fine di concentrarne l'azione sulle attività di programmazione iniziale e, successivamente, sull'operato delle amministrazioni.

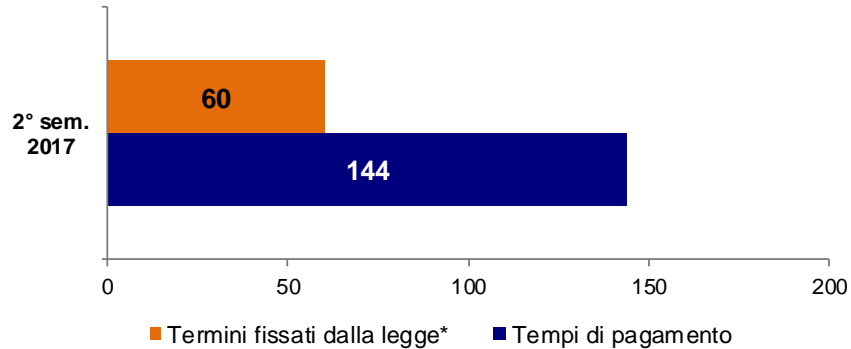
**Pagamenti PA:**  
tempi ancora  
molto superiori  
ai limiti fissati  
dalla UE

**I ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione continuano a rappresentare un elemento di forte criticità per le imprese di costruzione, anche se prosegue, nel secondo semestre 2017, il miglioramento registrato a partire dai primi mesi del 2017.**

Secondo l'indagine realizzata dall'Ance, nella seconda parte del 2017, il 73% delle imprese di costruzioni registra ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

**In media, le imprese che realizzano lavori pubblici vengono pagate 144 giorni (circa 5 mesi) dopo l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori, contro i 60 giorni previsti dalla normativa.**

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



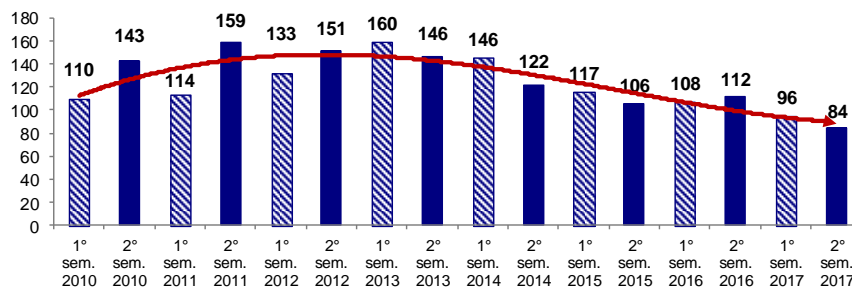
\*Il termine di legge di 60 giorni riguarda i contratti stipulati dopo il 1° gennaio 2013. Per gli altri contratti, permane il termine precedente, fissato in 75 giorni. Si evidenzia inoltre che con il D.lgs 56/2017, il termine è stato portato a 75 giorni per essere poi modificato nuovamente dalla Legge n. 205/2017

Fonte: Ance su documenti ufficiali e indagine Ance - Ottobre 2017

A fine 2017, i tempi di pagamento toccano un **nuovo minimo storico**: dall'inizio delle rilevazioni dell'Ance (gennaio 2010), infatti, il tempo medio di pagamento della Pubblica Amministrazione non è mai stato così basso.

I giorni di ritardo si sono dimezzati rispetto al picco registrato ad inizio 2013 e si sono ridotti di un quarto rispetto al valore medio del biennio 2015-2016.

**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

Fonte: Ance - Indagini rapide aprile 2010 -ottobre 2017

**Tuttavia, i tempi di pagamento rimangono ben al di sopra dei limiti fissati dall'Unione europea.**



**Sempre più prassi inique messe in atto dalle PA nei confronti delle imprese**

Nel contesto di miglioramento dei tempi di pagamento, è stata però registrata una **maggiore diffusione delle prassi inique** messe in atto dalle Pubbliche Amministrazioni nei confronti delle imprese di costruzioni.

Nel secondo semestre 2017, infatti, il 92% delle imprese dichiara di aver ricevuto richieste di ritardare l'emissione dei SAL o l'invio delle fatture, di accettare, in sede di contratto, tempi di pagamento superiori alle tempistiche o di rinunciare agli interessi di mora in caso di ritardo.

**Appare quindi urgente adottare nuove misure per risolvere il problema dei ritardi di pagamento in Italia e, in particolare, nel settore delle costruzioni.** Tale esigenza è ben rappresentata dalla doppia procedura di infrazione ancora in atto a livello europeo.



---

## **L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA**

---



## L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

### Preconsuntivi 2017

Nel 2017 gli **investimenti in costruzioni** (al netto dei costi per il trasferimento di proprietà), secondo l'Ance, ammontano, a livello nazionale, a 123.353 milioni di euro, in linea con i livelli produttivi dell'anno precedente. Rispetto al 2016 si stima, infatti, un lieve calo tendenziale **dello 0,1% in termini reali (+0,5% in valori correnti)**.

Sulla nuova stima pesa, in particolare, il proseguimento del forte calo delle opere pubbliche che non consente il tanto atteso cambio di segno degli investimenti in costruzioni nel complesso. Tale flessione, infatti, più che compensa l'apporto positivo dato dal rafforzamento della ripresa del comparto non residenziale privato e dal rallentamento della caduta della nuova edilizia abitativa.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI <sup>(*)</sup>							
	2016	2014	2015	2016 <sup>(*)</sup>	2017 <sup>(*)</sup>	2018 <sup>(*)</sup>	Var. %
	Milioni di euro	Variazione % in quantità					2017/2016
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>122.727</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>2,4%</b>	<b>-36,5%</b>
.abitazioni	66.090	-7,1%	-0,3%	-0,3%	0,1%	1,7%	-28,9%
- nuove <sup>(°)</sup>	19.584	-21,7%	-2,1%	-3,3%	-0,7%	2,8%	-64,2%
- manutenzione straordinaria <sup>(°)</sup>	46.505	1,5%	0,5%	1,0%	0,5%	1,3%	20,9%
.non residenziali	56.637	-6,5%	-1,8%	-1,0%	-0,4%	3,2%	-43,4%
- private <sup>(°)</sup>	33.171	-7,5%	-4,3%	1,7%	1,5%	3,7%	-36,8%
- pubbliche <sup>(°)</sup>	23.466	-5,1%	1,9%	-4,7%	-3,0%	2,5%	-51,1%

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

(°) Stime Ance

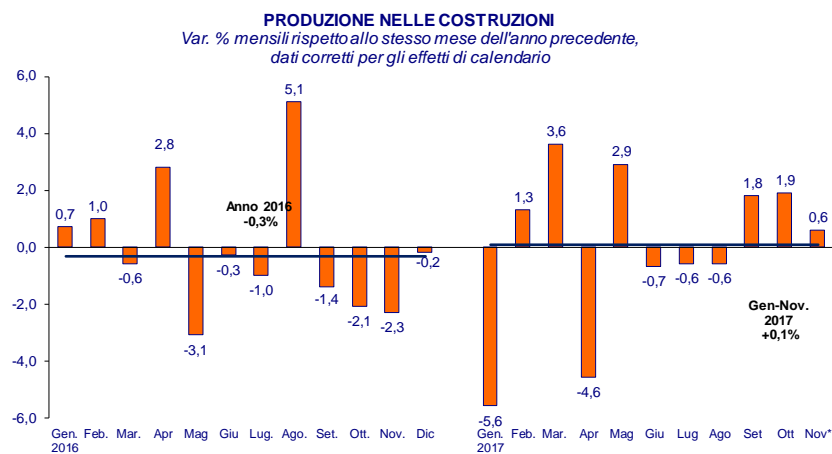
Elaborazione Ance su dati Istat

Ai fini della formulazione della stima per l'anno 2017 si è tenuto conto delle valutazioni espresse dalle imprese associate Ance, nell'indagine rapida svolta nel mese di ottobre 2017 e delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali.

**L'indice Istat della produzione nelle costruzioni<sup>2</sup>**, corretto per gli effetti di calendario, evidenzia un aumento dello 0,6% nel mese di novembre 2017 rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Si tratta del terzo mese consecutivo di aumento dopo gli incrementi tendenziali dell'1,8% di settembre e dell'1,9% di ottobre.

Questi primi segnali positivi, tuttavia, non sono sufficienti a compensare i forti cali dei mesi precedenti. Infatti, nella media dei primi undici mesi del 2017, rispetto allo stesso periodo del 2016, si registra una variazione della produzione sullo stesso livello dell'anno precedente (+0,1%).

<sup>2</sup> L'indice elaborato dall'Istat prende a riferimento principalmente le ore lavorate, (rilevate presso le Casse Edili) ed il consumo dei principali materiali impiegati nelle costruzioni (rilevato dall'Istat attraverso l'indagine sul fatturato delle imprese).



*\*Dato provvisorio  
Elaborazione Ance su dati Istat*

I **conti economici trimestrali** elaborati dall'Istat indicano, per gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per il trasferimento della proprietà), nel terzo trimestre del 2017, un ulteriore aumento dell'1,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dopo il +1,8% registrato nel primo ed il +1,2% nel secondo trimestre 2017.

Complessivamente nei primi nove mesi del 2017 l'aumento tendenziale si attesta all'1,3%.

E' utile ricordare che questi dati trimestrali Istat sugli investimenti in costruzioni comprendono anche i costi legati alle transazioni immobiliari e, quindi, risultano influenzati dal buon andamento del mercato immobiliare. Solo nei conti annuali l'Istituto pubblica la serie degli investimenti in costruzioni anche al netto di tale componente dalla quale emerge l'effettiva produzione del settore.

I dati Istat relativi ai **permessi di costruire** riferiti all'edilizia residenziale e non, che possono essere considerati indicatori che anticipano la produzione futura, manifestano prime variazioni positive, lasciando intravedere l'avvio di una ripartenza per questi comparti.

In particolare, il numero di permessi, Scia e Dia, ritirati per la **costruzione di nuove abitazioni**, registra nel 2016 un aumento del 4,5% ed un ulteriore e significativo incremento dell'11,7% nel primo semestre del 2017, interrompendo il lungo trend negativo in atto dal 2006.

Sempre i dati dei permessi di costruire riferiti all'**edilizia non residenziale** registrano, nel primo semestre del 2017, un aumento tendenziale del 37,7% in termini di nuove superfici concesse, dopo i significativi cali degli anni precedenti interrotti solo dal +13,4% del 2015.

Anche le **quantità di cemento consegnate**, secondo stime Aitec, dopo 10 anni consecutivi di decrementi ed una perdita complessiva del 60% dei volumi, hanno registrato nel 2017 una crescita dello 0,4% rispetto all'anno precedente ed un ulteriore aumento dell'1% è previsto per il 2018.

Con riferimento all'**occupazione** nelle costruzioni, i dati non danno evidenza di una tendenza univoca e ben delineata. Nei primi nove mesi del 2017 il numero di occupati si attesta sui bassi livelli dello stesso periodo dell'anno precedente (+0,1%). Tale risultato deriva da una dinamica altalenante: dopo un inizio di anno lievemente positivo

(+0,6% rispetto al primo trimestre 2016), il numero di occupati si riduce nei tre mesi successivi (-2,1%) per poi tornare positivo nel terzo trimestre 2017 (+1,8%).

In questo contesto, la ripresa del **mercato immobiliare residenziale**, in atto ormai dal 2014, si conferma anche nei primi nove mesi del 2017. Il numero di abitazioni compravendute registra un aumento del 4,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Le compravendite di abitazioni, costituite per circa l'80% da usato, attivano numerosi interventi di riqualificazione delle singole unità abitative, grazie anche alle agevolazioni fiscali. Il valore degli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica effettuati avvalendosi dei bonus fiscali (rispettivamente 50% e 65%) avviati nei primi undici mesi del 2017 è di 20,2 miliardi e, sebbene, nel confronto con lo stesso periodo del 2016, manifesti una lieve diminuzione dello 0,8%, continua a mantenersi sugli alti livelli degli anni precedenti.

Sono sicuramente dati significativi, ma che riguardano, nella maggioranza dei casi, interventi su singole unità abitative, che non sono in grado di attivare domanda di attività edilizia di imprese maggiormente strutturate.

Sono, inoltre, interventi su scala certamente più ridotta rispetto a quelli richiesti da un processo ampio di riqualificazione urbana, che implica investimenti più incisivi di ristrutturazione, anche energetica, per interi fabbricati, fino alla loro eventuale demolizione e ricostruzione. Occorre, pertanto, superare una visione "individualistica", basata sulla singola abitazione.

In questa direzione, un ruolo molto importante potrà essere giocato dagli incentivi fiscali messi in campo dal Governo nella Legge di Bilancio per il 2017: Ecobonus e Sismabonus su interi edifici. Si tratta di strumenti strategici, con enormi potenzialità che, se troveranno piena attuazione, potranno innescare un ampio processo di manutenzione e di riqualificazione, restituendo valore ad un patrimonio immobiliare spesso troppo vecchio e non sicuro.

### **L'edilizia residenziale**

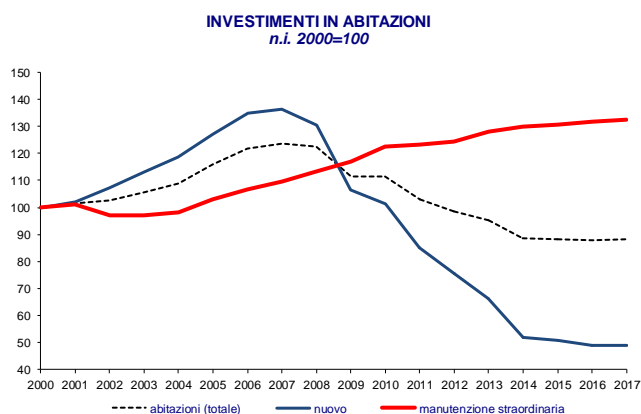
Gli **investimenti in abitazioni**, pari nel 2017, secondo l'Ance a 66.583 milioni di euro, mostrano un lieve incremento dello **0,1% in termini reali** (+0,7% in termini nominali) rispetto al 2016.

Il timido aumento dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi della prolungata riduzione degli investimenti in nuove abitazioni, a fronte di un incremento degli investimenti nel recupero abitativo.

Secondo le stime Ance, nel 2017 gli **investimenti in nuove abitazioni** ammontano a 19.564 milioni di euro, in ulteriore riduzione dello 0,7% in termini reali (-0,1% in valori correnti) rispetto al 2016.

La contrazione in atto in questo segmento produttivo sottende un altrettanto significativo calo dei permessi di costruire<sup>3</sup>. Secondo i dati Istat sull'**attività edilizia** nel 2015, per il decimo anno consecutivo, il numero di permessi, Scia e Dia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti è risultato pari a 48.584, registrando un ulteriore calo del 9,7% su base annua.

<sup>3</sup> La rilevazione Istat si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente. Il modello di rilevazione non prevede, però, la distinzione per tipologia di intervento.



Fonte: Ance

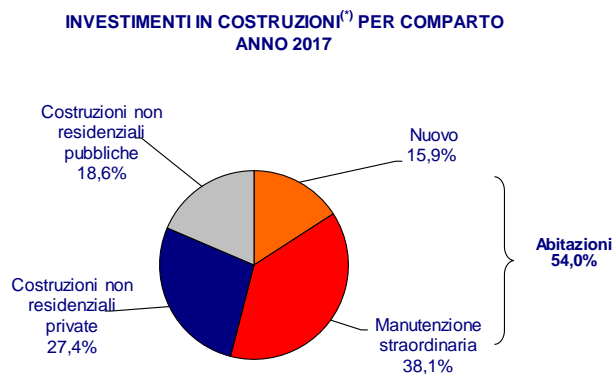
Tale dinamica negativa, tuttavia, vede a partire dal 2016 un'interruzione della caduta. I dati Istat trimestrali mostrano un aumento tendenziale del 4,5% nel 2016 dei permessi ritirati per la costruzione di nuove abitazioni (che rappresentano circa il 90% del totale) ed un ulteriore +11,7% nei primi sei mesi del 2017 rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

Sulla base di tali evidenze l'Ance stima, per il 2017, in circa 55mila le abitazioni concesse, un numero che, sebbene in aumento rispetto agli anni precedenti, si mantiene su livelli bassissimi, risultando ancora inferiore, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale, al 1936, anno nel quale l'Istat indicava un numero di abitazioni progettate di 58.668 (cfr. *Box - Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire*).

Un fattore che continua ad essere fortemente penalizzante per le imprese è la difficoltà di **accesso al credito** a medio-lungo termine. L'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in edilizia abitativa registra, nei primi nove mesi del 2017, un ulteriore calo tendenziale dell'8%, dopo la forte contrazione del 74% già rilevata nel periodo 2007-2016.

Gli **investimenti** effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** nel 2017, si stimano pari a 47.018 milioni di euro.

Questo comparto, che rappresenta ormai il 38% del valore degli investimenti in costruzioni, continua a mostrare una tenuta dei livelli produttivi.



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



Rispetto al 2016 per gli investimenti in tale comparto si stima una crescita dello 0,5% in termini reali (+1,1% in termini nominali). Tale stima tiene conto della proroga, fino a dicembre 2017, del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. La stima del 2017 non tiene conto degli effetti derivanti dal sisma-bonus ed eco-bonus destinati a interi edifici (condomini) poiché, trattandosi di interventi complessi e globali, necessitano di maggior tempo per essere avviati e dunque impattare sui livelli produttivi. Pertanto, a partire da quest'anno si prefigura un'importante opportunità per la messa in sicurezza del patrimonio abitativo nonché per una riqualificazione diffusa sul territorio.

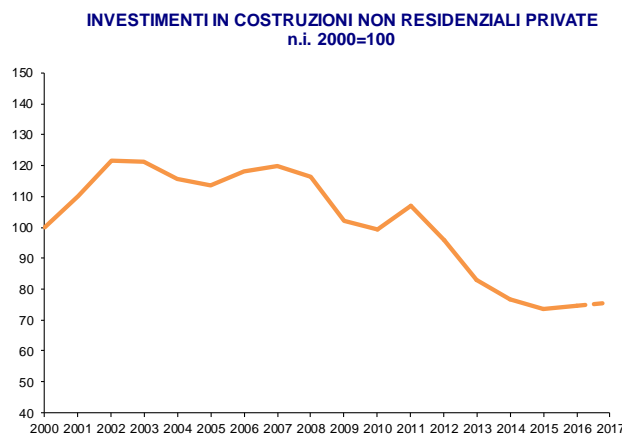
### **Le costruzioni non residenziali private**

Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali**, pari a 33.871 milioni di euro nel 2017 segnano un aumento **dell'1,5% in termini reali** (+2,1% in valori correnti).

La stima, leggermente migliorata, rispetto a quanto l'Ance aveva rilasciato a luglio scorso (+0,9% in termini reali), tiene conto del migliorato contesto economico del Paese e del dato positivo dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale che nel 2015 ha registrato un +13,4% rispetto al 2014 in termini di nuove superfici concesse, dopo i significativi cali degli anni precedenti (-9,9% nel 2014 e -28,8% nel 2013).

Tale andamento, tornato negativo nel 2016 (-4,3%), ha registrato, nel primo semestre 2017, un significativo aumento tendenziale del 37,7%.

A ciò si aggiunga la dinamica positiva dei mutui erogati per investimenti non residenziali in atto dal 2014, intervallata solo da un -14,5% nel 2016.



Fonte: Ance

### **Le costruzioni non residenziali pubbliche**

Secondo l'Ance, gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** risultano nel 2017 pari a 22.899 milioni di euro. Rispetto al 2016 si registra ancora una significativa flessione dello **3,0% in quantità** (-2,4% in valori correnti).

Tale stima è stata fortemente peggiorata rispetto a luglio scorso (+0,2% su base annua), alla luce delle difficoltà e dei ritardi nell'attuazione delle misure di sostegno degli investimenti pubblici previste dal Governo nei provvedimenti degli ultimi due anni.

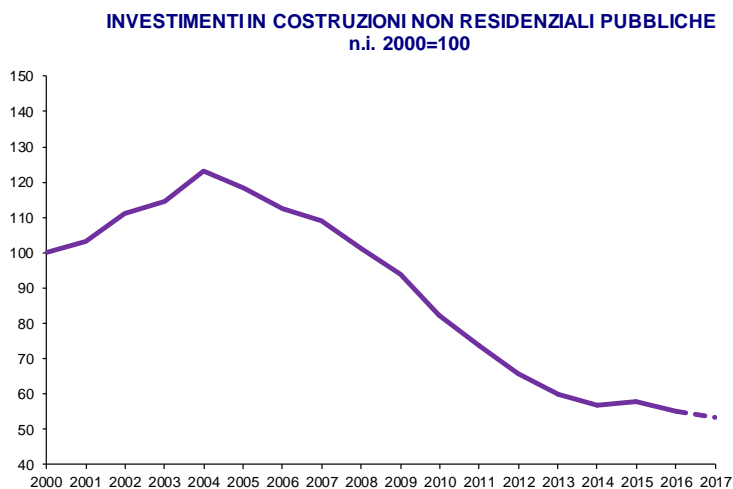
In particolare, continuano ad emergere difficoltà nella spesa per investimenti degli enti locali, che dimostrano come questi ultimi non riescano a sfruttare le opportunità di

rilancio degli investimenti derivanti dalle modifiche delle regole di finanza pubblica. I dati Siope della Ragioneria Generale dello Stato indicano per il 2017, un'ulteriore contrazione tendenziale di circa del 7,4% della **spesa per investimenti in conto capitale dei comuni**, confermando la dinamica negativa registrata nel 2016 (-13,5%).

Allo stesso tempo permangono lungaggini nelle procedure di spesa delle risorse per infrastrutture disponibili che, dopo un periodo di continui tagli, hanno registrato a partire dal 2016 un'importante incremento degli stanziamenti (+10,4% nel 2016 e +23,9% nel 2017). Una dinamica, peraltro, che si conferma nella Legge di Bilancio 2018 che indica un significativo aumento di risorse stanziare del 26,2% su base annua.

A testimonianza di tali difficoltà, la nota di aggiornamento del DEF di settembre scorso stima, per l'anno 2017, un aumento della spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti fissi lordi notevolmente inferiore alle attese formulate nel DEF di aprile, e sposta l'incremento più consistente al 2018. Gli aumenti tendenziali in valori correnti risultano pari rispettivamente allo 0,4% (rispetto al +2,8% previsto ad aprile 2017) ed al 5,1%.

Anche l'andamento dei bandi di gara per lavori pubblici evidenzia nel 2016 un ridimensionamento della domanda, con flessioni tendenziali del 2,4% nel numero di bandi pubblicati e del 18,4% in valore, dopo la dinamica positiva del biennio precedente. Su tale risultato ha largamente inciso l'entrata in vigore del nuovo codice e la conseguente incertezza sull'applicazione delle nuove regole.



Fonte: Ance

## Previsione 2018

**Il 2018 può davvero rappresentare l'anno di svolta per il settore delle costruzioni.** Dopo una lunga e pesantissima crisi, gli investimenti complessivi tornano a crescere: la previsione dell'Ance è di un rialzo dei livelli produttivi a +2,4% in termini reali rispetto all'1,5% stimato nell'Osservatorio di luglio scorso.

Questo nuovo trend deriva dal prolungamento della crescita del comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, dall'importante e atteso cambio di segno nelle opere pubbliche, dopo oltre un decennio di forti cali, e da un recupero dei livelli produttivi nella nuova edilizia abitativa. A ciò si aggiunga il consolidarsi della ripresa del comparto non residenziale privato.

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (\*) - Milioni di euro**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (*)	2017 (*)	2018 (*)
Valori correnti								
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>155.336</b>	<b>144.919</b>	<b>134.025</b>	<b>124.947</b>	<b>123.584</b>	<b>122.727</b>	<b>123.353</b>	<b>128.359</b>
.abitazioni	75.166	72.888	70.606	65.706	65.821	66.090	66.583	68.826
- nuove (*)	32.945	29.710	26.072	20.440	20.107	19.584	19.564	20.433
- manutenzione straordinaria(*)	42.222	43.179	44.533	45.266	45.714	46.505	47.018	48.392
.non residenziali	80.170	72.032	63.420	59.243	57.764	56.637	56.770	59.533
- private (*)	48.470	43.564	37.659	34.814	32.915	33.171	33.871	35.686
- pubbliche (*)	31.699	28.467	25.761	24.429	24.848	23.466	22.899	23.847
Valori a prezzi 2010								
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>148.865</b>	<b>137.596</b>	<b>127.236</b>	<b>118.572</b>	<b>117.392</b>	<b>116.624</b>	<b>116.520</b>	<b>119.354</b>
.abitazioni	72.564	69.383	67.056	62.313	62.119	61.925	62.015	63.094
- nuove (*)	31.804	28.280	24.761	19.385	18.976	18.350	18.222	18.732
- manutenzione straordinaria(*)	40.760	41.103	42.295	42.929	43.144	43.575	43.793	44.363
.non residenziali	76.301	68.213	60.180	56.259	55.273	54.699	54.505	56.259
- private (*)	46.132	41.242	35.716	33.044	31.617	32.154	32.636	33.844
- pubbliche (*)	30.169	26.971	24.463	23.215	23.656	22.544	21.868	22.415
Variazioni % in valore								
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>0,4%</b>	<b>-6,7%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,5%</b>	<b>4,1%</b>
.abitazioni	-4,1%	-3,0%	-3,1%	-6,9%	0,2%	0,4%	0,7%	3,4%
- nuove (*)	-13,0%	-9,8%	-12,2%	-21,6%	-1,6%	-2,6%	-0,1%	4,4%
- manutenzione straordinaria(*)	4,2%	2,3%	3,1%	1,6%	1,0%	1,7%	1,1%	2,9%
.non residenziali	4,9%	-10,2%	-12,0%	-6,6%	-2,5%	-2,0%	0,2%	4,9%
- private (*)	13,5%	-10,1%	-13,6%	-7,6%	-5,5%	0,8%	2,1%	5,4%
- pubbliche (*)	-6,0%	-10,2%	-9,5%	-5,2%	1,7%	-5,6%	-2,4%	4,1%
variazioni % in quantità								
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>2,4%</b>
.abitazioni	-7,4%	-4,4%	-3,4%	-7,1%	-0,3%	-0,3%	0,1%	1,7%
- nuove (*)	-16,0%	-11,1%	-12,4%	-21,7%	-2,1%	-3,3%	-0,7%	2,8%
- manutenzione straordinaria(*)	0,6%	0,8%	2,9%	1,5%	0,5%	1,0%	0,5%	1,3%
.non residenziali	-0,1%	-10,6%	-11,8%	-6,5%	-1,8%	-1,0%	-0,4%	3,2%
- private (*)	8,0%	-10,5%	-13,4%	-7,5%	-4,3%	1,7%	1,5%	3,7%
- pubbliche (*)	-10,5%	-10,6%	-9,3%	-5,1%	1,9%	-4,7%	-3,0%	2,5%
Deflatori								
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>4,3%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,6%</b>
.abitazioni	3,6%	1,4%	0,2%	0,1%	0,5%	0,7%	0,6%	1,6%
- nuove (*)	3,6%	1,4%	0,2%	0,1%	0,2%	0,7%	0,6%	1,6%
- manutenzione straordinaria(*)	3,6%	1,4%	0,2%	0,1%	0,5%	0,7%	0,6%	1,6%
.non residenziali	5,1%	0,5%	-0,2%	-0,1%	-0,8%	-0,9%	0,6%	1,6%
- private (*)	5,1%	0,5%	-0,2%	-0,1%	-1,2%	-0,9%	0,6%	1,6%
- pubbliche (*)	5,1%	0,5%	-0,2%	-0,1%	-0,2%	-0,9%	0,6%	1,6%

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

(\*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

L'analisi tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi delle misure contenute nella Legge di Bilancio 2017 finalizzate al rilancio degli investimenti infrastrutturali e degli incentivi fiscali legati al sismabonus ed ecobonus destinati a interi edifici, che possono dare un reale avvio a un diffuso piano di prevenzione del rischio sismico e di ammodernamento del patrimonio edilizio italiano.

In questo scenario, nel dettaglio dei singoli comparti si osserverebbe un ulteriore aumento dell'1,3% per gli interventi di manutenzione straordinaria sullo stock abitativo, ed un significativo incremento del 3,7% per gli investimenti in costruzioni non residenziali private.

Anche per gli investimenti in nuove abitazioni la previsione è di un primo segno positivo, del 2,8% rispetto al 2017. Su tale risultato incidono gli andamenti positivi rilevati nei permessi di costruire dell'ultimo biennio.

Una stima maggiore per questo comparto poteva essere formulata in presenza delle importanti misure richieste dall'Ance, ma che non hanno trovato spazio nell'ultima manovra di finanza pubblica.

Nello specifico si tratta di prorogare la misura relativa alla detrazione del 50% dell'IVA per l'acquisto di case in classe energetica A e B, introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 e non più in vigore a partire dal 1° gennaio di quest'anno.

Analogamente, sarebbe opportuno considerare ulteriori misure fiscali, da tempo auspiccate e sostenute dall'Ance, per incentivare i processi di riqualificazione urbana. Si tratta, in particolare, della riduzione dell'imposta di registro per la "rottamazione" di case obsolete ed energivore e le loro permutate con abitazioni in classe energetica elevata, il riconoscimento della detrazione IRPEF del 50% per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico ed un regime premiale (registro e ipo-catastali fisse) per l'impresa che acquista immobili da riqualificare energeticamente entro i 5 anni successivi. Estendere alle zone a rischio sismico 2 e 3 la detrazione Irpef 75%/85% del prezzo di vendita (fino ad un massimo di 96mila euro) per l'acquisto di case antisismiche cedute dalle imprese di costruzioni.

E' auspicabile che tali misure potranno trovare accoglimento da parte del Governo in modo da dare ulteriore impulso all'azione di rinnovamento del patrimonio immobiliare.

In merito al **comparto delle opere pubbliche**, la previsione dell'Ance è di un **aumento del 2,5% in termini reali**.

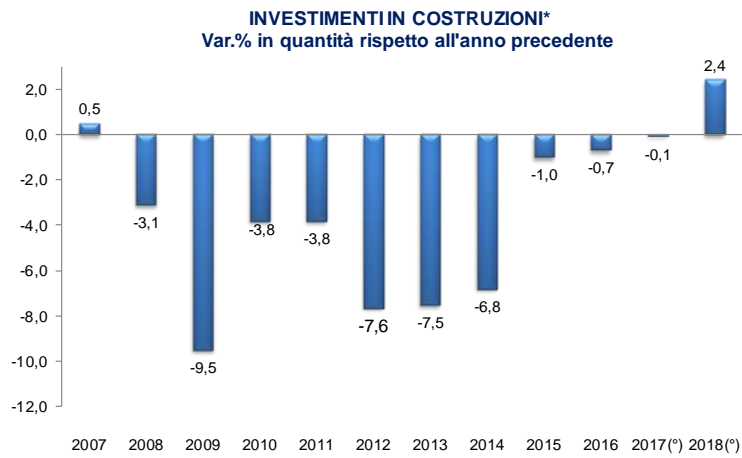
Si tratta di una stima prudenziale, basata su un possibile rialzo dei livelli produttivi nella seconda metà dell'anno, presupponendo che le misure di sostegno degli investimenti possano finalmente produrre i primi effetti.

E' auspicabile che gli Enti Locali abbiano finalmente assimilato le nuove regole di finanza pubblica (superamento del Patto di Stabilità Interno e conferma dei meccanismi di utilizzo degli spazi finanziari) e siano in grado, quindi, di riprendere una politica degli investimenti stabile e regolare.

L'approvazione a fine 2017 del Contratto di Programma Anas 2016-2020, e la prosecuzione dell'iter approvativo del Contratto di Programma RFI 2017-2021 potranno garantire l'avvio di importanti investimenti nei prossimi anni.

Se si considerano, infine, le attività di ricostruzione delle zone Terremotate del Centro Italia e l'attivazione delle risorse previste nel Fondo investimenti, istituito con la Legge di bilancio per il 2017 e rifinanziato con quella del 2018, è ragionevole intravedere un cambio di segno dopo la lunghissima crisi in atto nel comparto a partire dal 2005.

Un cambio di segno che richiede l'impegno da parte di tutti i soggetti coinvolti affinché non si ripeta quanto accaduto nel 2017 che ha reso necessaria l'ennesima revisione al ribasso delle previsioni governative degli investimenti fissi lordi.



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

(\*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

## Box – Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica\*

La Legge di Bilancio 2018 (legge n.205/2017) conferma la proroga per il 2018 del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica, con alcune rimodulazioni.

È stata, inoltre, estesa la possibilità di cedere il credito “Ecobonus” a tutti i contribuenti e per tutti i tipi di intervento, ed espressamente prevista la possibilità di cumulo tra “Sismabonus” ed “Ecobonus” per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali.

### RISTRUTTURAZIONI

- **proroga della detrazione IRPEF al 50% nel limite di 96.000 euro**  
La Legge di Bilancio 2018 interviene in materia di detrazioni IRPEF per le ristrutturazioni edilizie, prevedendo la proroga del beneficio in misura potenziata per tutto il 2018.  
Con tale proroga, la **detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio** viene confermata, anche per il 2018, nella misura del **50% fino a 96.000 euro**.
- **modalità operative della detrazione**  
Per il resto, rimangono invariate **le ulteriori disposizioni operative già applicabili “a regime”** (ivi compresa l’applicabilità della ritenuta dell’8% operata dalle banche sui bonifici di pagamento delle spese), nonché l’ambito soggettivo e gli interventi di recupero per i quali viene riconosciuta la detrazione.
- **soggetti beneficiari ed immobili agevolati**  
In particolare, come la detrazione del “36%” strutturale, l’agevolazione potenziata spetta a favore dei soggetti IRPEF (ivi compresi gli imprenditori individuali, i soci di cooperative e di società semplici, di s.n.c. e di s.a.s.) per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari a destinazione residenziale (per gli esercenti attività d’impresa solo sulle abitazioni costituenti “immobili patrimonio”).  
Il beneficio è riconosciuto anche per l’acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione/ristrutturazione o cooperative edilizie, e viene calcolato sul 25% del prezzo d’acquisto, da assumere fino ad un massimo di 96.000 euro.  
Per fruire dell’agevolazione, l’abitazione deve essere acquistata entro 18 mesi dalla data di fine lavori.
- **interventi agevolati**  
Vengono confermati gli ulteriori interventi già agevolati ai fini del “36%”, quali i lavori di:
  - manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni degli immobili abitativi;
  - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia effettuati su abitazioni di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, nonché sulle parti comuni degli stessi;
  - ricostruzione o ripristino a seguito di eventi calamitosi;
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
  - prevenzione del rischio di atti illeciti sull’abitazione ad opera di terzi;
  - cablatura degli edifici;
  - contenimento dell’inquinamento acustico;
  - conseguimento di risparmi energetici;
  - messa in sicurezza statica ed antisismica;
  - bonifica dall’amianto;

\* A cura della Fiscalità Edilizia

- ammodernamento volti ad evitare gli infortuni domestici;
- acquisto (o realizzazione) di box o posti auto di nuova costruzione, pertinenziali ad abitazioni.

Resta fermo, inoltre, il riconoscimento del beneficio per le spese di progettazione e per le prestazioni professionali connesse all'esecuzione degli interventi.

➤ **detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili**

La Legge di Bilancio **proroga** per il 2018 anche la **detrazione IRPEF del 50%** per l'**acquisto di mobili ed elettrodomestici** (ad alto rendimento energetico), finalizzati all'arredo dell'abitazione oggetto di ristrutturazione, nel **limite massimo di 10.000 euro**, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

Inoltre, l'**agevolazione è riconosciuta a prescindere** dall'ammontare delle **spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione**.

La **proroga** per il **2018** del bonus per l'**acquisto** dei **mobili** viene **riconosciuta ai soggetti che**, sull'abitazione da arredare, **hanno avviato interventi**, agevolati con la detrazione per le ristrutturazioni, **a decorrere dal 1° gennaio 2017**, escludendo quelli iniziati precedentemente a tale data.

**RISPARMIO ENERGETICO**

➤ **proroga della detrazione IRPEF/IRES e rimodulazione**

La Legge di Bilancio 2018 interviene, altresì, sulla detrazione IRPEF/IRES (cd. 65%) per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, operando la rimodulazione dell'agevolazione per alcuni tipi di intervento.

Resta altresì ferma l'applicabilità del beneficio fino al 31 dicembre 2021, nella misura del 65%, anche nella "formula potenziata" del 70-75%, per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni condominiali (cd. "Ecobonus condomini").

➤ **interventi agevolati**

A tal proposito, si evidenzia la riformulazione del comma 2-quater dell'art.14 del DL 63/2013, relativo agli interventi condominiali cd. "incisivi", con la quale viene precisato che il plafond di 40.000 mila euro (per unità immobiliare) su cui calcolare la detrazione, va riferito esclusivamente a questi ultimi.

In particolare si segnala che la percentuale della detrazione è stata ridotta al 50% per i seguenti interventi:

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- acquisto e posa in opera di schermature solari;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013;
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (fino a un limite massimo di detrazione di 30.000 euro).

Resta fermo il riconoscimento, per tutto il 2018, della detrazione nella misura del 65% per i seguenti interventi:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013 e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commis-

sione 2014/C 207/02;

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (fino a un limite massimo di detrazione di 100.000 euro).

➤ **estensione della cessione del credito "Eco-bonus"**

La legge di Bilancio 2018 opera poi **l'estensione della possibilità di "cessione del credito" a tutti i contribuenti** (ivi compresi i soggetti "incapienti" - pensionati con reddito sino a 7.500 euro o lavoratori dipendenti con reddito sino a 8.000 euro) **per tutte le tipologie agevolate di interventi di riqualificazione energetica** (non solo limitatamente agli interventi su parti comuni condominiali, ma anche per quelli sulle singole unità immobiliari).

Sul punto, sembra confermata la possibilità per gli "incapienti" di cedere il credito alle banche e intermediari finanziari.

L'importo massimo di detrazione è variabile in funzione della tipologia dei lavori eseguiti, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

Ad un **Decreto del MEF**, da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge, viene demandato il compito di **introdurre specifici massimali di costo per ogni singola tipologia di intervento**, e dovrà **definire le procedure e le modalità di esecuzione dei controlli a campione da parte dell'ENEA**.

**Il beneficio viene esteso** (oltre che agli IACP) anche agli **interventi di riqualificazione energetica** effettuati su **immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica** posseduti da **enti e cooperative**.

Restano ferme le ulteriori modalità operative del beneficio attualmente vigenti.

➤ **cumulo Sismabonus Ecobonus per interventi condominiali**

La legge di Bilancio 2018, ha introdotto, con una modifica della disposizione sull'Ecobonus, la cumulabilità tra "Sismabonus" ed "Ecobonus" per interventi su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, volti congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, nella misura unica del:

- **l'80%**, ove gli interventi determinino **il passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore**;
- **l'85%** **ove gli interventi determinino il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiori**.

La predetta detrazione è **ripartita in 10 quote annuali** di pari importo e si applica su **un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** di ciascun edificio.

La nuova modalità di cumulo delle suddette detrazioni riguarda specificamente gli interventi agevolati effettuati su parti comuni di edifici condominiali e si pone in **alternativa alle detrazioni già previste** ai medesimi fini, rispettivamente dal co. 2-*quater* del citato art.14 del D.L. 63/2013 ("Ecobonus condomini") e dal co. 1-*quinquies* dell'art.16 del medesimo Decreto ("Sismabonus condomini").



Va precisato che la **piena cumulabilità** è stata altresì riconosciuta tra **“Sismabonus” e “Ecobonus”** anche nel caso in cui i **suddetti interventi siano realizzati su fabbricati non condominiali** (tenendo distinti bonifici e fatture e recuperando in 5 o 10 anni l'importo detraibile, rispettivamente per il “Sismabonus” e l’“Ecobonus”). Tale precisazione è stata fornita dall'Agenzia delle Entrate nella recente **R.M. n. 147/E del 29 novembre 2017**.

#### SICUREZZA ANTISISMICA

##### ➤ **modifiche alla detrazione IRPEF/IRES**

Per quanto riguarda la **detrazione IRPEF/IRES** delle **spese** sostenute per interventi di **messa in sicurezza statica** delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica, nella formulazione già vigente (resta in vigore sino al 2021), le novità introdotte dalla legge di Bilancio 2018 riguardano:

- l'estensione del beneficio anche agli interventi effettuati da IACP e da altri enti aventi le medesime finalità (tra cui rientrano le cooperative di abitazioni a proprietà indivisa, assegnate ai soci);
- l'attribuzione del monitoraggio all'Enea, laddove gli interventi di messa in sicurezza statica consentano di ottenere anche un risparmio energetico.

Si ricordano le percentuali di detrazioni pari al:

- **50%** per gli interventi “antisismici” eseguiti sulle parti strutturali;
- **70%** se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe;
- **75%** se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di una classe;
- **80%** se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi;
- **85%** se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

In ogni caso, l'ammontare delle spese agevolate non può superare i **96.000 euro per unità immobiliare**.

Si ricorda che il “Sismabonus” non è cumulabile con agevolazioni spettanti per le medesime finalità, sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

Anche in questo caso e sempre per i lavori condominiali, viene prevista la **possibilità di cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a soggetti terzi**, ma con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

Con il Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n.108572 dell'8 giugno 2017 sono state stabilite le modalità attuative della cessione del credito.

Anche per tale ipotesi è ammessa, a favore del cessionario che riceve il credito, la facoltà di successiva rivendita dello stesso beneficio.

#### DETRAZIONE PER SISTEMAZIONE A VERDE

##### ➤ **detrazione IRPEF del 36% per la sistemazione a verde**

La legge di Bilancio 2018 introduce per tutto il **2018**, una **detrazione IRPEF del 36%** su un totale di spese non superiore a 5.000 euro per unità immobiliare, per le spese sostenute dai contribuenti per interventi di:

- **sistemazione a verde** di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi;

- realizzazione di **giardini pensili e coperture a verde**.

Tra le spese che possono portarsi in detrazione sono **incluse** anche quelle di **progettazione** e **manutenzione** connesse all'esecuzione dei suddetti interventi.

La **detrazione** (per un importo massimo di 1.800 euro), condizionata all'utilizzo di strumenti di pagamento tracciabili, **è ripartita in 10 quote annuali** di parti importo dall'anno in cui le spese sono state sostenute e nei successivi.

La detrazione spetta **anche per interventi su parti comuni esterne di edifici**, fermo restando il limite dell'importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare e spetta al singolo condomino nel limite della propria quota.

### Box – L'utilizzo degli incentivi fiscali per gli interventi di recupero e di riqualificazione edilizia

Il potenziamento degli incentivi fiscali collegato agli interventi di recupero edilizio e alla riqualificazione energetica degli edifici, continua ad essere uno strumento molto importante nel generare un significativo giro d'affari.

Il **giro di affari** collegabile agli incentivi fiscali risulta di **20,2 miliardi nei primi undici mesi del 2017**.

Questo giro d'affari, ricostruito sulla base delle entrate tributarie derivanti dalle ritenute a titolo di acconto<sup>4</sup> applicate ai pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di tali detrazioni fiscali, segna nel **periodo gennaio-novembre 2017 una lieve flessione dello 0,8%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nonostante questo risultato negativo il valore complessivo continua a mantenersi sugli alti livelli degli anni precedenti.

#### GIRO D'AFFARI PER RECUPERO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA COLLEGATO AGLI INCENTIVI FISCALI

Periodi	Stima del giro di affari di imprese relativo a incentivi fiscali * (milioni di euro)	var% su stesso periodo anno prec.	detrazione	max spesa detraibile (euro)
<b>Anno 2013</b>	<b>22.900</b>	<b>42,7</b>	50% e 65%	96.000
<b>Anno 2014</b>	<b>23.225</b>	<b>1,4</b>	50% e 65%	96.000
<b>Anno 2015</b>	<b>20.300</b>	<b>-12,6</b>	50% e 65%	96.000
<b>Anno 2016</b>	<b>23.034</b>	<b>13,5</b>	50% e 65%	96.000
<b>Anno 2017</b>			50% e 65%	96.000
<i>gen-17</i>	3.463	-7,9	50% e 65%	96.000
<i>feb-17</i>	1.275	24,4	50% e 65%	96.000
<i>mar-17</i>	1.288	-3,2	50% e 65%	96.000
<i>apr-17</i>	1.513	7,7	50% e 65%	96.000
<i>mag-17</i>	1.413	-7,8	50% e 65%	96.000
<i>giu-17</i>	1.888	0,9	50% e 65%	96.000
<i>lug-17</i>	1.875	-1,1	50% e 65%	96.000
<i>ago-17</i>	2.150	-0,5	50% e 65%	96.000
<i>set-17</i>	1.575	-2,6	50% e 65%	96.000
<i>ott-17</i>	1.625	-6,1	50% e 65%	96.000
<i>nov-17</i>	2.125	5,4	50% e 65%	96.000
<b>Gen-Nov 2017</b>	<b>20.188</b>	<b>-0,8</b>	50% e 65%	96.000

\*stima basata sulle ritenute a titolo acconto a imprese su bonifici per beneficiare delle detrazioni Irpef (36% e 55%) - Incassi (art. 25 D.L. 78 del 31 maggio 2010)

Elaborazione Ance su dati MEF

<sup>4</sup> Il D.L. n. 78/2010 prevede che le banche e poste Italiane spa che ricevono i bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare delle detrazioni d'imposta per i suddetti interventi, operino all'atto dell'accredito dei pagamenti, la ritenuta del 4% (10% fino a 5 luglio 2011) a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari.

La scelta del Governo di prorogare, fino a dicembre 2017, il potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e la detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, sta dimostrando la sua efficacia in termini di incentivo allo sviluppo urbano e di traino per l'attività produttiva.

In questi anni di profonda crisi del settore, infatti, anche grazie agli incentivi fiscali legati alla ristrutturazione e all'efficientamento energetico degli edifici, il comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, è stato l'unico a mostrare una crescita dei livelli produttivi: dal 2008 al 2017 gli investimenti di recupero in edilizia residenziale sono aumentati del 20,9%, a fronte di una perdita del 36,5% per le costruzioni nel complesso.

L'ulteriore proroga del potenziamento di tali strumenti agevolativi, accanto alle importanti innovazioni introdotte nella legge di Bilancio 2017 con riferimento agli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, potranno dare ulteriore impulso ai livelli produttivi settoriali ma, soprattutto, avviare quel grande processo di riqualificazione/rigenerazione delle città e di messa in sicurezza degli edifici di cui il nostro paese ha fortemente bisogno.

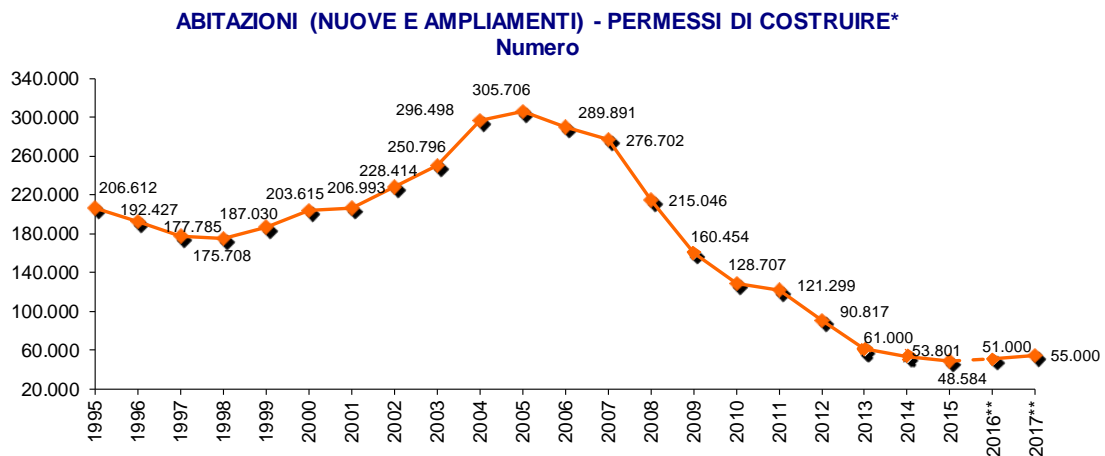
## Box – Struttura e dinamica dell'attività edilizia

### ABITAZIONI: L'ANDAMENTO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Per l'anno 2015 i dati a consuntivo dell'Istat sull'attività edilizia continuano a evidenziare un andamento negativo. Per il decimo anno consecutivo, infatti, il numero di permessi, Dia, Scia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti si riduce ulteriormente, passando da 53.801 del 2014 a 48.584 dell'anno successivo. In termini percentuali la riduzione tendenziale risulta del 9,7%, sintesi di un -8,3% delle nuove abitazioni concesse e un più significativo calo degli ampliamenti del 19,1%.

**La flessione complessiva, tra il 2015 e il picco del 2005, raggiunge l'84,1% (in termini di volumi concessi pari a -82%).**

Per il 2016 e il 2017 l'Ance ha formulato una stima del numero di abitazioni concesse sulla base dei dati Istat trimestrali relativi ai permessi ritirati per la costruzione di nuove abitazioni che rappresentano circa il 90% del numero totale dei permessi (nuove abitazioni e ampliamenti).



\*La rilevazione Istat si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente.

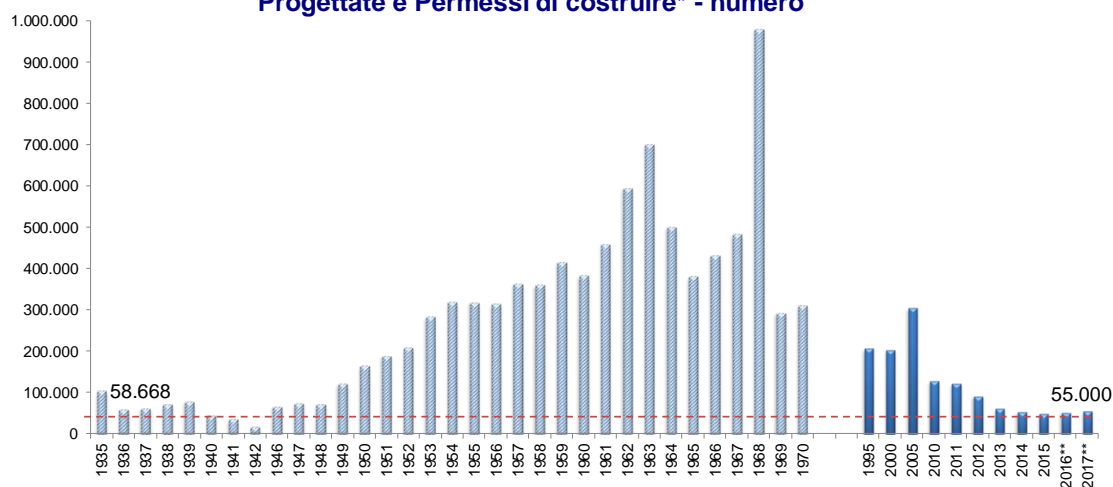
\*\*Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Tale indicatore segnala un aumento tendenziale nel 2016 del 4,5% su base annua e un ulteriore +11,7% nei primi sei mesi del 2017 rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente. **Per il 2017 la stima delle abitazioni concesse è di 55mila unità**, un numero che si mantiene su livelli bassissimi e mai raggiunti, risultando ancora inferiore, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale, al 1936, anno nel quale l'Istat indicava un numero di abitazioni progettate di 58.668.

D'altro canto, il recupero, seppur lieve, manifestatosi nei livelli di attività edilizia nel 2016 e 2017, si spera possa preludere ad un effettiva inversione di tendenza - dopo anni di pesantissima crisi del comparto - e contribuire alla ripresa del settore nel complesso.

### ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) Progettate e Permessi di costruire\* - numero



\*Abitazioni progettate fino al 1970 e permessi di costruire dal 1995. La rilevazione Istat, a partire dal 1995, si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente.

\*\*Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

### FABBRICATI RESIDENZIALI: VOLUMI CONCESSI, TIPOLOGIE DEI TITOLI ABILITATIVI RITIRATI, DURATA DEI LAVORI PREVISTA E UTILIZZO DEL PIANO CASA

Con la diffusione dei dati riferiti al 2015, l'Istat ha ampliato il set di informazioni pubblicate. Sono, infatti, ora disponibili per gli anni 2010-2015 dati riguardanti, ad esempio, il tipo di titolo abilitativo rilasciato, la durata dei lavori previsti, i titoli abilitativi collegati al provvedimento del Piano casa ecc..

**Per l'anno 2015** sono stati concessi **23,7 mln di metri cubi per la costruzione di nuovi fabbricati residenziali e ampliamenti**. Rispetto all'anno precedente si registra un **ulteriore calo del 10,3%, a conferma del trend negativo in atto ormai dal 2006**. In dieci anni la flessione ha raggiunto il -82%: nel 2005 infatti venivano concessi volumi per 130,8 mln di metri cubi a fronte dei 23,7 del 2015.

La riduzione rilevata nel 2015 (-10,3%) deriva dalla sintesi di un calo dell'8,5% per i nuovi fabbricati e del 17,2% per gli ampliamenti.

**Tipologie di titoli abilitativi.** Nel 2015 sono stati ritirati titoli abilitativi per 15.737 fabbricati residenziali per un volume complessivo corrispondente di 23,7 milioni di metri cubi. Larga parte si riferisce a nuove costruzioni (l'81,2% del volume totale) piuttosto che all'ampliamento dello stock esistente (il 18,8%).

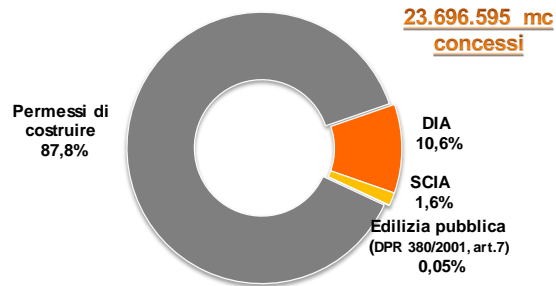
#### FABBRICATI RESIDENZIALI PER TIPOLO ABILITATIVO NEL 2015

	numero fabbricati	volumi mc		totale
		nuovo	ampliamenti	
Permessi di costruire	14.158	17.299.902	3.495.629	20.795.531
DIA	1.354	1.719.919	802.363	2.522.282
SCIA	220	203.893	163.807	367.700
Edilizia pubblica (DPR 380/2001, art.7)	5	9.400	1.682	11.082
<b>TOTALE</b>	<b>15.737</b>	<b>19.233.114</b>	<b>4.463.481</b>	<b>23.696.595</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

Guardando alle diverse tipologie di titoli abilitativi, emerge una preponderanza del permesso di costruire che incide per l'87,8% del volume concesso (20,8 mln metri cubi rispetto ai 23,7 mc totali). Il 10,6% è riferibile a Dia, l'1,6% a Scia e una parte residuale alla categoria "edilizia pubblica – DPR 380/2001, art7".

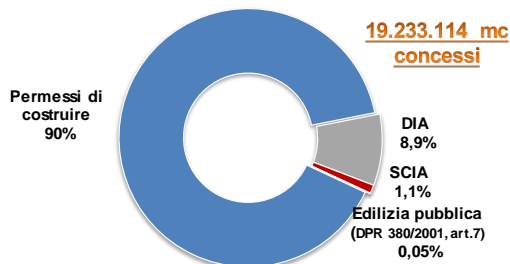
#### FABBRICATI RESIDENZIALI PER TITOLO ABILITATIVO NEL 2015



Elaborazione Ance su dati Istat

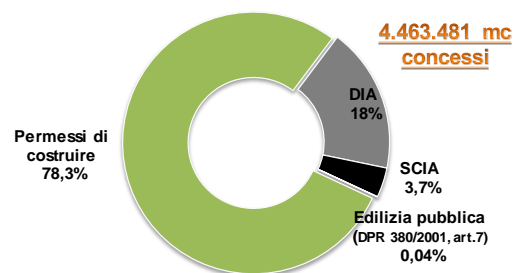
Per quanto concerne, in particolare, gli ampliamenti si rileva una maggiore incidenza della DIA e Scia sul totale dei titoli ritirati, pari, rispettivamente, al 18% e al 3,7% (contro il 10,6% e l'1,6%).

#### FABBRICATI RESIDENZIALI PER TITOLO ABILITATIVO NEL 2015 - Nuovo



Elaborazione Ance su dati Istat

#### FABBRICATI RESIDENZIALI PER TITOLO ABILITATIVO NEL 2015 - Ampliamento

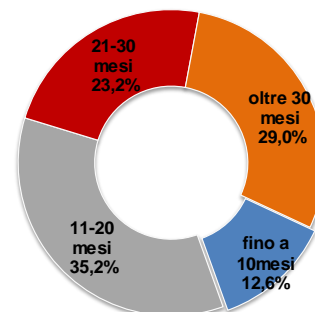


Elaborazione Ance su dati Istat

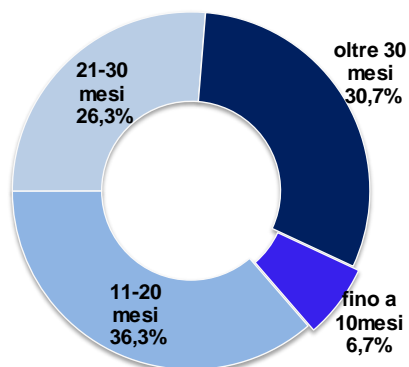
**Durata prevista dei lavori.** Nel 2015, in termini di volumi concessi, il 35,2% è riferito a titoli abilitativi con una durata di lavori prevista da 11 a 20 mesi, il 23,2% da 21-30 e il 29% oltre 30 mesi. Il 12,6% invece attiene ai lavori inferiori all'anno.

Distinguendo tra nuovo e ampliamenti, emerge un netto spostamento, per quest'ultimi, sulle durate dei lavori meno elevate: quasi il 70% del volume concesso relativo agli ampliamenti attiene a interventi di durata prevista inferiore ai due anni (per il nuovo, lo stesso dato è pari al 43%) .

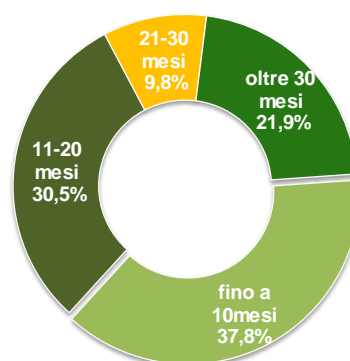
#### FABBRICATI RESIDENZIALI PER DURATA PREVISTA DEI LAVORI - Anno 2015 (Totale - Volumi concessi)



Elaborazione Ance su dati Istat

**FABBRICATI RESIDENZIALI PER DURATA PREVISTA DEI LAVORI - Anno 2015 (Nuovo - volumi concessi)**


Elaborazione Ance su dati Istat

**FABBRICATI RESIDENZIALI PER DURATA PREVISTA DEI LAVORI - Anno 2015 (Ampliamento - volumi concessi)**


Elaborazione Ance su dati Istat

### Provvedimenti Piano nazionale di edilizia abitativa e Accordo Stato Regioni del 1-4-2009 (Piano casa 2)

Nel 2015, il 16,3% del volume concesso per la costruzione di nuovi fabbricati residenziali e ampliamenti (pari a quasi 4mln di metri cubi su 23,7mln) attiene ai due provvedimenti in oggetto. Tale incidenza sale al 35,6% se si considerano i soli interventi di ampliamento.

Preponderante, tra i due provvedimenti, risulta l'utilizzo dell' "accordo stato regioni del 1-4-2009" (o Piano casa 2), che, nel 2015, incide per circa l'80% (3 su 4 mln di mc totali). Sempre con riferimento al piano casa 2, dai dati emerge che circa il 57% del volume concesso (1,7mln su 3 mln metri cubi) di riferisce al nuovo, mentre il 43% agli ampliamenti. Nel caso del piano nazionale di edilizia abitativa si riscontra, invece, una maggior quota del nuovo, pari al 66% (526mila mc su 798mila).

### FABBRICATI RESIDENZIALI RELATIVI AI PROVVEDIMENTI "PIANO CASA" NEL 2015

	nuovo	ampliamenti	totale
	volumi mc		
Piano nazionale di edilizia abitativa (a)	525.591	271.913	797.504
Accordo Stato - Regioni del 1-4-2009	1.746.950	1.318.334	3.065.284
<b>TOTALE</b>	<b>2.272.541</b>	<b>1.590.247</b>	<b>3.862.788</b>
<b>% su totale volume concesso</b>	<b>11,8</b>	<b>35,6</b>	<b>16,3</b>

(a) DL 112/2008 e delibera CIPE 8-5-2009.

Elaborazione Ance su dati Istat

Nel 2015 era possibile usufruire degli incentivi previsti dal Piano Casa in quasi tutte le regioni (16 Regioni di cui Valle d'Aosta senza scadenza). In Umbria i bonus volumetrici sono diventati a regime proprio nel 2015 con la nuova legge sul governo del territorio dell'1/2015 (e non hanno scadenza).



Per quanto riguarda la situazione attuale, in 12 Regioni (Abruzzo, Campania, Molise, Basilicata, Calabria, Marche, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana e Veneto), il Piano casa è attivo ma ha un termine di scadenza.

In particolare, Valle D'Aosta, Liguria, e in parte in Sardegna (per le demolizioni/ricostruzioni) il Piano casa è diventato un provvedimento strutturale.

In Umbria gli incentivi dell'ex Piano casa (con alcune modifiche) sono stati trasferiti nella legge sul governo del territorio.

Nel Lazio, il Piano casa è scaduto a maggio 2017 ed è stata poi emanata una nuova legge ad hoc sulla riqualificazione (in attuazione però del DL 70/2011) che prevede anche dei bonus volumetrici.

In Emilia Romagna, infine, è stata riscritta la legge sul governo del territorio. Si prevede che i PUG (piani urbanistici generali comunali) possano prevedere premialità/diritti edificatori ma non specifica percentuali o modalità.

<b>ABITAZIONI (NUOVE E AMPLIAMENTI) - PERMESSI DI COSTRUIRE</b>				<b>ABITAZIONI (NUOVE E AMPLIAMENTI) - PERMESSI DI COSTRUIRE</b>			
<b>Numero</b>				<b>var.% rispetto all'anno precedente</b>			
<b>Anni</b>	<b>nuovo</b>	<b>ampliamenti</b>	<b>totale</b>	<b>Anni</b>	<b>nuovo</b>	<b>ampliamenti</b>	<b>totale</b>
2005	278.602	27.104	305.706	2006	-6,2	4,9	-5,2
2006	261.455	28.436	289.891	2007	-4,3	-7,1	-4,5
2007	250.271	26.431	276.702	2008	-23,4	-12,0	-22,3
2008	191.783	23.263	215.046	2009	-26,2	-18,9	-25,4
2009	141.587	18.867	160.454	2010	-15,7	-50,7	-19,8
2010	119.409	9.298	128.707	2011	-5,9	-4,2	-5,8
2011	112.391	8.908	121.299	2012	-27,0	-1,7	-25,1
2012	82.058	8.759	90.817	2013	-34,9	-13,3	-32,8
2013	53.408	7.592	61.000	2014	-12,4	-7,7	-11,8
2014	46.796	7.005	53.801	2015	-8,3	-19,1	-9,7
2015	42.920	5.664	48.584	<b>Var% 2015-2005</b>	<b>-84,6</b>	<b>-79,1</b>	<b>-84,1</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

Elaborazione Ance su dati Istat

**ABITAZIONI (NUOVE E AMPLIAMENTI) - PERMESSI DI COSTRUIRE\* - NUMERO**

Regione	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2015	Var.% cumulata 2015 rispetto al picco
Piemonte	11.958	13.215	16.348	17.466	17.733	17.381	2.963	-83,3
Valle D'Aosta	519	311	635	628	744	507	214	-71,2
Lombardia	44.224	41.320	61.909	64.251	62.455	61.888	8.861	-86,2
Trentino Alto Adige	5.740	5.236	8.769	9.169	7.322	6.274	3.176	-65,4
Veneto	24.017	27.993	40.713	38.562	34.952	31.028	5.647	-86,1
Friuli Venezia Giulia	4.841	5.796	8.057	7.865	7.169	6.511	783	-90,3
Liguria	2.056	1.693	3.364	3.677	3.067	2.344	569	-84,5
Emilia-Romagna	19.224	22.592	33.508	34.434	29.045	25.893	2.365	-93,1
Toscana	10.500	10.044	14.423	17.529	14.143	13.294	1.171	-93,3
Umbria	3.416	3.132	3.635	5.344	5.671	5.223	490	-91,4
Marche	5.477	5.890	8.720	8.807	8.104	8.823	1.014	-88,5
Lazio	11.315	15.446	24.022	23.230	25.500	23.243	5.907	-76,8
Abruzzo	5.534	4.362	7.302	7.872	7.555	8.785	1.374	-84,4
Molise	1.361	858	1.309	1.828	1.164	1.366	370	-79,8
Campania	7.475	8.650	12.968	12.262	11.256	13.130	3.177	-75,8
Puglia	12.052	11.569	16.428	17.835	15.511	16.280	3.068	-82,8
Basilicata	2.193	1.562	1.730	1.578	2.708	1.763	303	-88,8
Calabria	8.314	5.872	7.742	8.514	9.033	8.706	1.919	-78,8
Sicilia	15.656	10.927	13.646	14.050	14.053	14.469	3.547	-75,5
Sardegna	10.740	7.147	11.270	10.805	12.706	9.794	1.666	-86,9
<b>Totale Italia</b>	<b>206.612</b>	<b>203.615</b>	<b>296.498</b>	<b>305.706</b>	<b>289.891</b>	<b>276.702</b>	<b>48.584</b>	<b>-84,1</b>
Nord Ovest	58.757	56.539	82.256	86.022	83.999	82.120	12.607	-85,3
Nord Est	53.822	61.617	91.047	90.030	78.488	69.706	11.971	-86,9
Centro	30.708	34.512	50.800	54.910	53.418	50.583	8.582	-84,4
Mezzogiorno	63.325	50.947	72.395	74.744	73.986	74.293	15.424	-79,4

(\*)La rilevazione Istat si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente.

Elaborazione Ance su dati Istat

**ABITAZIONI NUOVE - PERMESSI DI COSTRUIRE\* - NUMERO**

<b>Regione</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2015</b>
Piemonte	9.544	11.673	14.555	15.600	15.442	15.252	2.640
Valle D'Aosta	507	280	561	593	708	488	176
Lombardia	39.722	37.276	55.308	57.985	55.234	55.484	8.225
Trentino Alto Adige	4.650	4.446	7.236	7.883	6.230	5.127	2.500
Veneto	20.857	25.676	37.755	35.432	31.680	28.347	4.694
Friuli Venezia Giulia	4.248	5.266	7.378	7.136	6.505	5.990	712
Liguria	1.767	1.503	2.820	3.108	2.553	1.755	503
Emilia-Romagna	17.517	21.049	31.616	32.680	27.423	24.382	2.290
Toscana	9.196	9.315	13.314	16.293	13.051	12.398	1.098
Umbria	2.960	2.782	3.198	4.865	5.223	4.851	452
Marche	5.022	5.528	8.200	8.239	7.420	8.239	846
Lazio	10.318	14.724	22.803	22.284	24.317	22.153	5.519
Abruzzo	4.744	3.732	6.290	6.861	6.614	7.684	1.159
Molise	1.150	778	1.234	1.640	1.034	1.214	322
Campania	6.458	7.771	11.324	10.779	9.747	11.487	2.378
Puglia	10.112	10.180	14.564	16.003	13.882	14.671	2.716
Basilicata	1.829	1.389	1.534	1.399	2.521	1.597	255
Calabria	7.033	5.235	6.874	7.631	7.967	7.729	1.756
Sicilia	14.045	9.861	12.156	12.829	12.769	12.842	3.266
Sardegna	8.604	5.960	9.665	9.362	11.135	8.581	1.413
<b>Totale Italia</b>	<b>180.283</b>	<b>184.424</b>	<b>268.385</b>	<b>278.602</b>	<b>261.455</b>	<b>250.271</b>	<b>42.920</b>
<b>Nord Ovest</b>	<b>51.540</b>	<b>50.732</b>	<b>73.244</b>	<b>77.286</b>	<b>73.937</b>	<b>72.979</b>	<b>11.544</b>
<b>Nord Est</b>	<b>47.272</b>	<b>56.437</b>	<b>83.985</b>	<b>83.131</b>	<b>71.838</b>	<b>63.846</b>	<b>10.196</b>
<b>Centro</b>	<b>27.496</b>	<b>32.349</b>	<b>47.515</b>	<b>51.681</b>	<b>50.011</b>	<b>47.641</b>	<b>7.915</b>
<b>Mezzogiorno</b>	<b>53.975</b>	<b>44.906</b>	<b>63.641</b>	<b>66.504</b>	<b>65.669</b>	<b>65.805</b>	<b>13.265</b>

(\*)La rilevazione Istat si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente.

Elaborazione Ance su dati Istat

**AMPLIAMENTI SU ABITAZIONI - PERMESSI DI COSTRUIRE\* - NUMERO**

<b>Regione</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2015</b>
Piemonte	2.414	1.542	1.793	1.866	2.291	2.129	323
Valle D'Aosta	12	31	74	35	36	19	38
Lombardia	4.502	4.044	6.601	6.266	7.221	6.404	636
Trentino Alto Adige	1.090	790	1.533	1.286	1.092	1.147	676
Veneto	3.160	2.317	2.958	3.130	3.272	2.681	953
Friuli Venezia Giulia	593	530	679	729	664	521	71
Liguria	289	190	544	569	514	589	66
Emilia-Romagna	1.707	1.543	1.892	1.754	1.622	1.511	75
Toscana	1.304	729	1.109	1.236	1.092	896	73
Umbria	456	350	437	479	448	372	38
Marche	455	362	520	568	684	584	168
Lazio	997	722	1.219	946	1.183	1.090	388
Abruzzo	790	630	1.012	1.011	941	1.101	215
Molise	211	80	75	188	130	152	48
Campania	1.017	879	1.644	1.483	1.509	1.643	799
Puglia	1.940	1.389	1.864	1.832	1.629	1.609	352
Basilicata	364	173	196	179	187	166	48
Calabria	1.281	637	868	883	1.066	977	163
Sicilia	1.611	1.066	1.490	1.221	1.284	1.627	281
Sardegna	2.136	1.187	1.605	1.443	1.571	1.213	253
<b>Totale Italia</b>	<b>26.329</b>	<b>19.191</b>	<b>28.113</b>	<b>27.104</b>	<b>28.436</b>	<b>26.431</b>	<b>5.664</b>
<b>Nord Ovest</b>	<b>7.217</b>	<b>5.807</b>	<b>9.012</b>	<b>8.736</b>	<b>10.062</b>	<b>9.141</b>	<b>1.063</b>
<b>Nord Est</b>	<b>6.550</b>	<b>5.180</b>	<b>7.062</b>	<b>6.899</b>	<b>6.650</b>	<b>5.860</b>	<b>1.775</b>
<b>Centro</b>	<b>3.212</b>	<b>2.163</b>	<b>3.285</b>	<b>3.229</b>	<b>3.407</b>	<b>2.942</b>	<b>667</b>
<b>Mezzogiorno</b>	<b>9.350</b>	<b>6.041</b>	<b>8.754</b>	<b>8.240</b>	<b>8.317</b>	<b>8.488</b>	<b>2.159</b>

(\*)La rilevazione Istat si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente.

Elaborazione Ance su dati Istat

---

## **L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI**

---



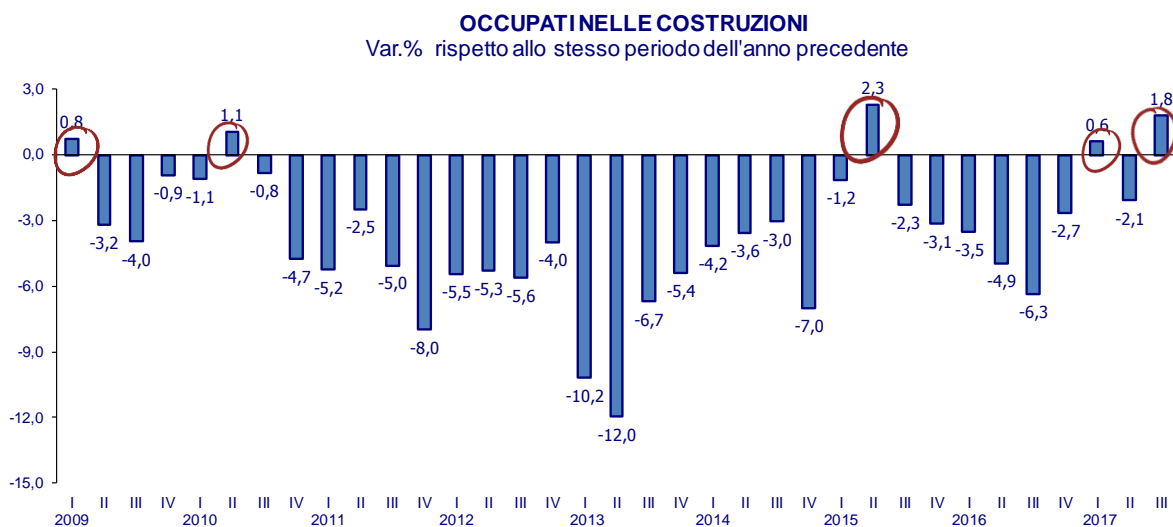
## L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Il mercato del lavoro nelle costruzioni risente della situazione di forte incertezza sul fronte produttivo, che inevitabilmente non consente una piena ripartenza dell'occupazione settoriale, a fronte di una ripresa ormai consolidata negli altri settori di attività economica.

**I dati Cnce** su 87 casse edili evidenziano, nei primi nove mesi del 2017, un'ulteriore flessione del 3% del numero delle ore lavorate e del 3,6% nel numero dei lavoratori iscritti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Dai dati mensili emerge un andamento tendenziale in prevalenza negativo; uniche eccezioni gli aumenti di marzo e maggio 2017 sugli analoghi mesi del 2016 per il numero di ore lavorate; non sufficienti, ovviamente, a invertire le tendenze in atto.

**I dati Istat sulle forze di lavoro**, che fanno riferimento sia agli occupati regolari che irregolari, segnalano, per il settore delle costruzioni, nei primi 9 mesi del 2017, una stazionarietà sui bassi livelli dell'anno precedente (+0,1%). A partire dal 2009 il numero degli occupati nelle costruzioni risulta in progressiva riduzione, con pochi segni tendenziali positivi, concentrati in trimestri isolati.

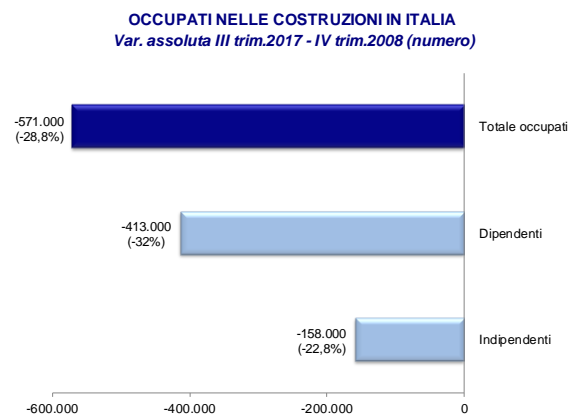
Anche il risultato dei primi nove mesi del 2017 è la sintesi di un trend altalenante: dopo il lieve aumento registrato nei primi tre mesi dell'anno (+0,6% rispetto al primo trimestre 2016), il numero degli occupati torna a diminuire nei tre mesi successivi (-2,1%), per poi tornare a crescere nel terzo trimestre dell'anno (+1,8%).



Elaborazione Ance su dati Istat

Il bilancio dei posti di lavoro persi per il settore rimane elevatissimo: **dall'inizio della crisi gli occupati nelle costruzioni si sono ridotti di quasi 600mila unità (-28,8%)**, attestandosi, al terzo trimestre 2017, a circa 1,4 milioni di occupati, dai quasi 2milioni di nove anni prima.

Le flessioni coinvolgono maggiormente i **lavoratori alle dipendenze, che si sono ridotti di 413mila unità (-32%)**, mentre per gli indipendenti il calo è di circa **158mila occupati (-22,8%)**.



Elaborazione Ance su dati Istat

**OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA****Migliaia**

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
2008	1.238	714	1.953
2009	1.197	720	1.917
2010	1.169	720	1.889
2011	1.098	693	1.791
2012	1.033	667	1.700
2013	919	634	1.553
2014	861	623	1.484
2015	864	605	1.468
2016	840	563	1.404
Primi 9 mesi 2017	852	563	1.416

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007),  
Rilevazione continua sulle forze di lavoro

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

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
2009	-3,4	0,8	-1,8
2010	-2,3	0,1	-1,4
2011	-6,1	-3,7	-5,2
2012	-5,9	-3,8	-5,1
2013	-11,0	-5,0	-8,6
2014	-6,3	-1,8	-4,4
2015	0,2	-2,9	-1,1
2016	-2,7	-6,9	-4,4
I trim. 2017	0,3	1,0	0,6
II trim. 2017	-2,6	-1,3	-2,1
III trim. 2017	3,5	-0,8	1,8
Primi 9 mesi 2017	0,4	-0,4	0,1

Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007),  
Rilevazione continua sulle forze di lavoro

Distinguendo per posizione lavorativa, dai dati Istat emerge, nei primi nove mesi del 2017, un risultato lievemente positivo per le posizioni alle dipendenze (+0,4% rispetto ai primi 9 mesi del 2016) e un ulteriore calo per gli indipendenti (-0,4%). Tali andamenti sono anch'essi mutuati da un trend altalenante all'interno del periodo considerato: i primi tre mesi dell'anno sono caratterizzati da una debole crescita sia nei dipendenti che negli indipendenti, seguita da una riduzione tendenziale sostenuta e generalizzata nei tre mesi successivi.

Il terzo trimestre 2017 registra una lieve flessione dello 0,8% dei lavoratori indipendenti e un consistente aumento degli occupati dipendenti (+3,5%, in parte dovuto al forte calo di un anno prima, che aveva segnato un -5% rispetto al terzo trimestre 2015). Ad incidere su tale incremento, inoltre, si evidenzia una forte crescita del numero dei dipendenti a tempo determinato (+9% rispetto al terzo trimestre 2016) e un aumento più contenuto di quelli a tempo indeterminato (+2,4%).

I lavoratori dipendenti (prevalentemente operai), sebbene continuano a rappresentare la maggioranza degli occupati nel settore, (il 60,2% del totale), vedono diminuire il proprio peso nel tempo. Nel 2008 infatti l'incidenza dell'occupazione dipendente sul numero complessivo di addetti nel settore era quasi del 64% (nei primi nove mesi del 2017 è del 60,2%).

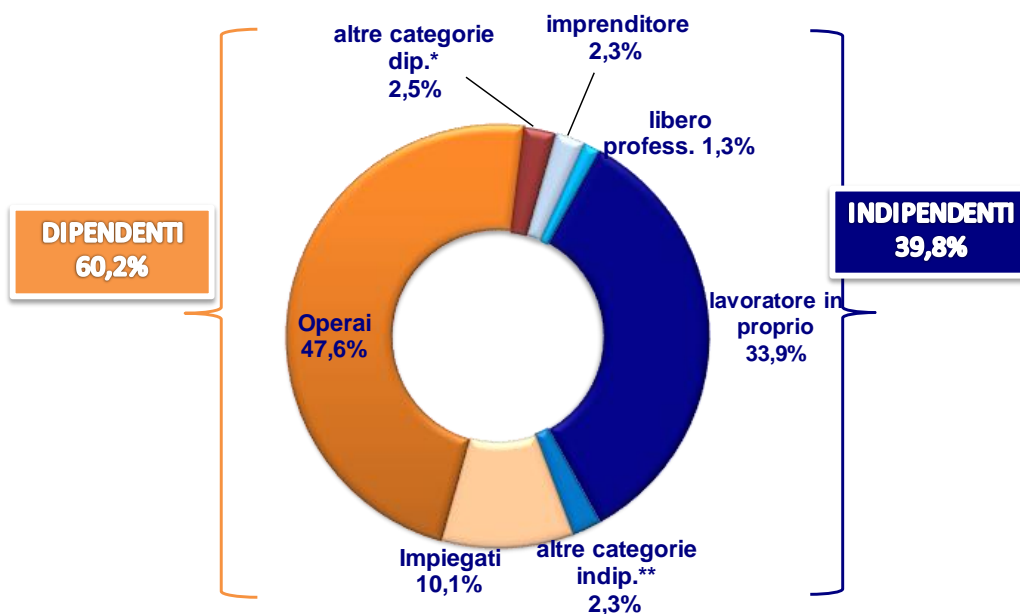


**OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER POSIZIONE NELLA PROFESSIONE  
IN ITALIA**

Posizione nella professione	Primi 9 mesi 2017	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
	migliaia	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Primi 9 mesi 2017
<b>Indipendenti</b>	<b>563</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,8</b>	<b>-5,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>-2,9</b>	<b>-6,9</b>	<b>-0,4</b>
imprenditore	32	-4,0	2,5	-16,0	0,2	-2,3	-20,1	1,3	-8,3	5,4
libero professionista	18	11,5	3,0	6,3	13,6	-21,1	-6,7	-4,4	-8,5	5,5
lavoratore in proprio	480	1,7	-0,9	-2,8	-3,8	-4,2	-0,8	-2,6	-6,3	-1,8
- senza dipendenti	360	1,9	0,3	-2,3	-4,0	-2,1	2,3	-4,4	-5,0	-0,5
- con dipendenti	120	1,2	-3,6	-3,9	-3,4	-9,0	-8,5	2,7	-9,8	-5,3
coadiuvante familiare	24	-10,7	11,5	-14,4	-24,0	9,3	2,2	-9,7	-11,5	22,1
socio cooperativa	2	46,1	29,1	-32,6	71,9	-41,1	45,8	-45,6	-48,7	18,0
collaboratore	7	-14,5	-2,8	23,5	-19,4	-29,4	10,6	7,0	-6,1	-8,9
<b>Dipendenti</b>	<b>852</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>-6,1</b>	<b>-5,9</b>	<b>-11,0</b>	<b>-6,3</b>	<b>0,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>0,4</b>
Dirigenti	6	-14,5	-4,0	1,0	1,4	-30,0	2,7	-35,9	46,0	11,2
Quadri	13	26,0	16,6	-11,9	-12,8	-0,9	2,8	-16,0	1,3	1,9
Impiegati	143	-6,8	-0,8	7,3	-3,6	-8,9	-9,8	7,0	-7,0	-1,6
Operai	674	-2,1	-2,3	-8,6	-5,6	-11,0	-5,5	-0,5	-2,2	0,7
Apprendisti	16	-23,0	-17,9	0,8	-26,5	-26,3	-18,2	-3,1	9,8	2,3
<b>Totale</b>	<b>1.416</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,4</b>	<b>-5,2</b>	<b>-5,1</b>	<b>-8,6</b>	<b>-4,4</b>	<b>-1,1</b>	<b>-4,4</b>	<b>0,1</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

**OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER POSIZIONE NELLA  
PROFESSIONE NEI PRIMI 9 MESI DEL 2017 - Composizione%**

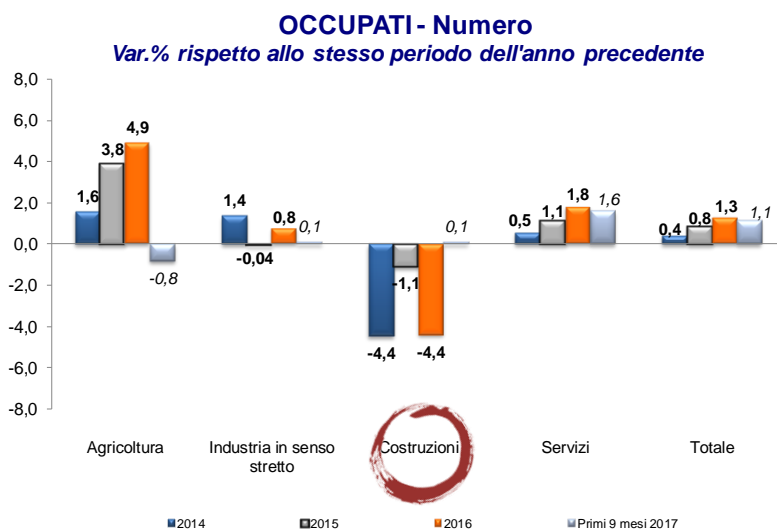


\*dirigenti, quadri, apprendisti; \*\*coadiuvanti familiari, soci di cooperativa, collaboratori  
Elaborazione Ance su dati Istat

In questo contesto ancora di difficoltà per il settore delle costruzioni, si evidenzia la ripresa ormai consolidata in tutti gli altri settori di attività economica.

**I servizi**, in particolare, vedono crescere progressivamente dal 2014 i propri livelli occupazionali, registrando, nei primi mesi del 2017 un ulteriore aumento tendenziale dell'1,6%.

L'occupazione in **agricoltura**, dopo i consistenti incrementi registrati nei tre anni precedenti, segna, nei primi nove mesi 2017 una lieve flessione del -0,8% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente. Anche **l'industria in senso stretto**, stazionaria nel corso di quest'anno, evidenzia aumenti di occupazione negli anni precedenti, sebbene di intensità più contenuta rispetto ad agricoltura e servizi. Complessivamente, nei primi nove mesi del 2017, **l'intero sistema economico nazionale** registra un ulteriore aumento di occupazione dell'1,1% sui base annua.



Elaborazione Ance su dati Istat

Nel settore delle costruzioni nei primi 9 mesi del 2017, si riscontrano riduzioni di occupazione nel nord ovest (-0,8% rispetto ai primi 9 mesi del 2016) e nel nord est (-1,5%), a fronte di aumenti nel centro (+0,8%) e nel mezzogiorno (+1,6%).

**Nell'area settentrionale l'andamento negativo è dovuto esclusivamente ai lavoratori indipendenti, a fronte di una crescita della componente strutturale dell'occupazione di settore. Viceversa, al Sud si registra una riduzione degli occupati dipendenti (per il centro una stazionarietà), a fronte di un risultato positivo degli indipendenti.**

#### OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

Regioni	Primi 9 mesi 2017 (Migliaia)	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Primi 9 mesi 2017
<b>Totale Italia</b>	<b>1.416</b>	-1,8	-1,4	-5,2	-5,1	-8,6	-4,4	-1,1	-4,4	0,1
Nord Ovest	419	0,2	-3,0	-1,8	-1,6	-9,9	-5,3	0,8	-3,0	-0,8
Nord Est	290	-5,7	-1,8	-2,6	-4,0	-5,7	-2,6	-3,4	-7,8	-1,5
Centro	289	4,2	5,4	-10,0	-6,0	-3,8	-6,4	-4,8	-3,5	0,8
Mezzogiorno	418	-4,7	-4,2	-6,4	-8,5	-12,9	-3,4	1,7	-3,9	1,6

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti  
Elaborazione Ance su dati Istat

## OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

Regioni	Primi 9 mesi 2017 (Migliaia)	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Primi 9 mesi 2017
Piemonte	103	1,0	-4,3	0,8	2,7	-14,0	-2,6	-0,8	-11,9	-1,8
Valle d'Aosta	4	1,6	-3,4	-6,2	-3,0	-5,6	-9,5	-9,2	-1,4	-13,1
Liguria	44	-2,2	6,2	-0,9	-13,7	-9,2	12,1	12,0	4,2	-13,8
Lombardia	267	0,2	-3,7	-2,9	-1,5	-8,2	-8,7	-0,2	-0,4	2,4
Trentino Alto Adige	38	-2,3	0,7	7,8	-8,3	-3,9	-7,6	-1,7	3,1	3,6
Veneto	123	-6,4	1,2	-0,7	-4,4	-10,6	-4,3	2,3	-10,4	-6,1
Friuli Venezia Giulia	24	-3,8	1,9	4,8	-18,3	-11,5	11,6	-4,2	-13,9	-6,8
Emilia-Romagna	105	-6,4	-7,2	-10,6	2,9	1,9	-2,4	-10,3	-6,2	4,0
Toscana	107	-1,6	5,9	-7,6	-6,7	4,7	-7,2	-9,9	-3,3	8,1
Umbria	22	-6,7	7,8	-8,4	-5,0	-13,0	-10,4	3,6	-0,6	-4,2
Marche	34	5,7	4,6	-8,8	-9,4	-8,5	4,3	-7,0	-4,9	1,3
Lazio	126	10,8	4,7	-12,4	-4,7	-7,1	-7,6	-1,4	-3,8	-3,9
Abruzzo	35	-3,7	-1,3	3,0	8,0	-9,9	-10,9	5,7	-1,1	-16,0
Molise	9	-4,2	-1,5	-8,7	-1,5	-17,2	-10,5	-18,0	20,3	10,7
Campania	120	-1,3	2,0	-9,7	-14,9	-14,7	10,3	2,5	-9,0	11,9
Puglia	83	-7,6	-3,9	-1,4	-6,2	-18,2	-14,9	11,1	-0,2	3,4
Basilicata	15	0,0	1,1	-7,4	-5,6	-12,0	-3,8	-3,6	0,3	1,4
Calabria	40	-0,7	-4,4	-15,1	-9,9	-10,9	-8,6	-1,8	1,8	5,7
Sicilia	75	-9,5	-11,7	-6,4	-9,3	-8,8	-6,5	4,2	-7,0	-11,4
Sardegna	40	-1,6	-8,0	-5,2	-10,3	-9,9	7,0	-15,8	-3,0	11,5
<b>Totale Italia</b>	<b>1.416</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,4</b>	<b>-5,2</b>	<b>-5,1</b>	<b>-8,6</b>	<b>-4,4</b>	<b>-1,1</b>	<b>-4,4</b>	<b>0,1</b>
Nord Ovest	419	0,2	-3,0	-1,8	-1,6	-9,9	-5,3	0,8	-3,0	-0,8
Nord Est	290	-5,7	-1,8	-2,6	-4,0	-5,7	-2,6	-3,4	-7,8	-1,5
Centro	289	4,2	5,4	-10,0	-6,0	-3,8	-6,4	-4,8	-3,5	0,8
Mezzogiorno	418	-4,7	-4,2	-6,4	-8,5	-12,9	-3,4	1,7	-3,9	1,6

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti  
Elaborazione Ance su dati Istat

**OCCUPATI DIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI**

Regioni	Primi 9 mesi 2017 (Migliaia)	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Primi 9 mesi 2017
Piemonte	58	-1,3	-3,7	4,3	-3,3	-18,0	-9,1	9,3	-8,0	-0,9
Valle d'Aosta	3	5,8	-12,1	-5,5	0,3	-6,5	-17,4	-8,4	2,6	-11,5
Liguria	26	2,5	8,3	-8,3	-12,1	1,9	-11,5	10,8	16,5	-11,8
Lombardia	161	2,5	-3,9	-4,9	-2,2	-7,9	-4,0	-3,6	-2,5	6,1
Trentino Alto Adige	26	-0,9	1,0	4,4	-8,9	-1,6	-9,7	-3,4	5,0	5,1
Veneto	71	-7,0	-3,6	-1,8	-4,4	-7,3	-6,6	-0,9	-13,7	5,0
Friuli Venezia Giulia	12	0,0	10,0	-0,6	-24,0	-0,2	4,3	-12,1	-5,8	-17,7
Emilia-Romagna	53	-8,8	-1,5	-11,4	6,6	-9,4	-7,4	1,6	-4,3	-0,4
Toscana	55	-6,4	3,8	2,8	-12,5	4,3	-7,0	-9,1	-1,2	0,8
Umbria	12	2,2	13,1	-9,5	-10,8	-23,1	-7,1	12,2	-6,7	-4,6
Marche	17	15,8	-3,2	-13,8	-0,1	-10,0	-6,3	-13,6	-3,5	9,4
Lazio	78	12,1	3,0	-10,5	-6,5	-10,5	-15,6	-3,8	-0,8	-1,4
Abruzzo	23	-16,8	-3,1	4,3	12,4	-19,0	-5,4	16,0	5,3	-18,5
Molise	6	-3,5	-4,4	-12,6	-1,7	-21,3	-17,6	-17,2	36,4	6,9
Campania	85	-8,5	-1,3	-12,4	-8,2	-13,5	2,5	10,0	-5,5	9,3
Puglia	53	-8,1	-4,0	-8,1	-7,5	-24,0	-12,7	14,6	3,0	-0,1
Basilicata	10	2,6	-4,2	-4,3	-9,8	-21,7	12,2	-2,0	-6,0	1,3
Calabria	27	0,4	-6,6	-17,9	-16,5	-13,6	1,1	2,4	3,1	-4,6
Sicilia	50	-18,5	-10,2	-4,6	-14,3	-15,6	-6,7	4,1	-0,4	-14,5
Sardegna	25	-2,9	-12,8	-12,1	0,0	-13,7	4,1	-20,6	-8,1	17,2
<b>Totale Italia</b>	<b>852</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>-6,1</b>	<b>-5,9</b>	<b>-11,0</b>	<b>-6,3</b>	<b>0,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>0,4</b>
Nord Ovest	248	1,6	-2,9	-3,0	-3,3	-9,8	-6,1	0,6	-2,0	2,1
Nord Est	162	-6,3	-1,0	-3,9	-3,9	-6,6	-6,3	-1,6	-7,4	1,2
Centro	163	5,9	3,4	-7,1	-8,1	-7,3	-11,2	-5,5	-1,8	0,1
Mezzogiorno	279	-9,7	-5,9	-9,0	-7,9	-17,1	-3,0	5,0	-0,7	-1,3

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti  
 Elaborazione Ance su dati Istat

## OCCUPATI INDIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI

Regioni	Primi 9 mesi 2017 (Migliaia)	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Primi 9 mesi 2017
Piemonte	45	4,1	-5,1	-3,6	10,6	-9,2	4,1	-10,2	-16,2	-3,0
Valle d'Aosta	2	-5,5	12,9	-7,3	-8,0	-4,0	3,2	-10,1	-6,5	-15,3
Liguria	18	-7,9	3,3	9,4	-15,7	-22,7	50,3	13,1	-7,3	-16,6
Lombardia	106	-3,2	-3,3	0,2	-0,5	-8,6	-15,6	5,6	2,7	-2,9
Trentino Alto Adige	12	-5,3	0,0	15,9	-7,2	-8,9	-2,7	2,0	-0,7	0,5
Veneto	52	-5,4	8,6	0,8	-4,4	-15,0	-1,0	6,8	-6,2	-17,8
Friuli Venezia Giulia	12	-8,6	-9,1	13,6	-10,2	-25,2	23,3	6,7	-23,1	7,3
Emilia-Romagna	52	-3,7	-13,3	-9,6	-1,4	16,2	2,6	-21,0	-8,5	9,0
Toscana	53	3,9	8,0	-17,7	0,3	5,0	-7,3	-10,7	-5,5	16,9
Umbria	10	-19,2	-1,5	-6,2	6,5	3,8	-14,5	-8,0	9,3	-3,8
Marche	16	-6,3	16,1	-2,6	-19,4	-6,6	18,1	-0,3	-6,2	-6,0
Lazio	47	8,1	8,6	-16,2	-0,7	0,1	7,2	2,1	-7,9	-7,7
Abruzzo	12	23,0	1,1	1,2	2,1	3,8	-17,4	-7,9	-11,8	-10,7
Molise	3	-5,9	6,2	0,4	-1,1	-9,1	1,9	-19,2	-3,0	18,1
Campania	34	17,5	8,7	-4,6	-26,1	-17,3	27,4	-10,6	-16,5	19,2
Puglia	30	-6,3	-3,5	15,2	-3,6	-7,4	-18,3	5,3	-5,9	10,2
Basilicata	5	-7,4	17,5	-15,2	6,6	11,5	-31,0	-7,9	18,7	1,8
Calabria	13	-3,5	1,5	-8,2	5,0	-6,1	-24,5	-10,9	-1,6	35,5
Sicilia	25	21,3	-15,2	-10,8	3,6	5,7	-6,1	4,5	-18,4	-4,6
Sardegna	15	1,7	3,6	9,0	-27,3	-1,2	12,7	-6,9	5,1	3,2
<b>Totale Italia</b>	<b>563</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,8</b>	<b>-5,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>-2,9</b>	<b>-6,9</b>	<b>-0,4</b>
Nord Ovest	171	-1,7	-3,1	-0,1	0,9	-10,0	-4,3	1,0	-4,3	-4,7
Nord Est	128	-5,0	-2,9	-0,8	-4,2	-4,4	2,2	-5,5	-8,3	-4,6
Centro	126	1,8	8,5	-14,4	-2,5	1,6	0,4	-4,0	-5,6	1,8
Mezzogiorno	138	8,9	-0,5	-1,0	-9,7	-4,6	-4,1	-4,0	-9,9	8,0

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti  
Elaborazione Ance su dati Istat

## Il lavoro irregolare

**Gli ultimi dati Istat sul lavoro irregolare evidenziano un riaccendersi preoccupante del fenomeno.** Nel 2015 infatti il tasso di irregolarità, sia nell'insieme dei settori di attività economica, sia, soprattutto, nelle costruzioni è ulteriormente aumentato, portandosi, rispettivamente al 15,9% e al 16,9%.

A partire dal 2012, con l'inasprirsi della crisi settoriale, inoltre, il peso del lavoro sommerso nelle costruzioni torna a superare il tasso di irregolarità complessivo, dopo essersi mantenuto al di sotto della media dal 2003 e toccando il valore più basso nel 2008, con una quota del sommerso scesa all'11,8%.

**Nel 2015, in particolare, la quota di unità di lavoro non regolari su totale nelle costruzioni sale al 16,9%, aumentando di un punto percentuale in un solo anno, attestandosi su dei livelli inferiori agli inizi degli anni 2000.**

Relativamente agli altri settori di attività economica, si riscontra un aumento del peso del sommerso anche nei servizi (17,4% nel 2015 contro il 17,3% dell'anno precedente) e nell'agricoltura (al 17,9%, dal 17,5%), mentre l'industria in senso stretto registra un lieve calo del tasso di irregolarità (rispettivamente, al 7,8% dall'8%).

<b>IL PESO DEL SOMMERSO NELL'ECONOMIA E NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA</b>								
<i>% unità di lavoro non regolare su totale unità di lavoro</i>								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Settore costruzioni</b>								
% irregolari	11,8	12,7	13,2	13,5	15,6	15,4	15,9	16,9
<b>Totale economia</b>								
% irregolari	14,5	14,6	14,5	14,5	14,9	15,0	15,7	15,9

Elaborazione Ance su dati Istat

---

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

---





## IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

I dati di Banca d'Italia relativi ai finanziamenti erogati alle imprese per intraprendere nuove iniziative di investimento mostrano ancora le difficoltà che hanno le aziende edili nell'accesso al credito.

Le erogazioni di **nuovi finanziamenti** per investimenti in **edilizia residenziale sono**, nei primi nove mesi del 2017, **ancora in diminuzione dell'8%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (diminuzione attribuibile al secondo e terzo trimestre, quando il calo registrato è stato rispettivamente del 9,8% e del 13,9%).

Per quanto riguarda il **settore non residenziale**, invece, le erogazioni di **finanziamenti sono in lieve ripresa, +4,6%** rispetto ai **primi 9 mesi del 2016**, grazie all'aumento registrato nel secondo e terzo trimestre (+4,8% e +10% rispettivamente).

### FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA

Milioni di euro

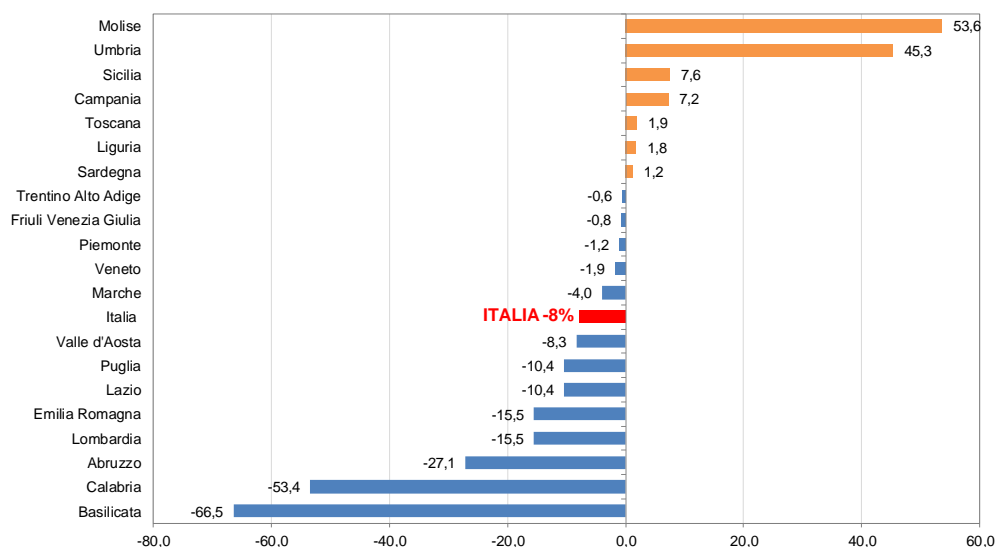
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Primi 9 mesi 2017	2016/2007
Residenziale	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.212	9.145	8.172	8.169	5.250	
Non Residenziale	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.129	5.586	5.961	9.972	8.528	6.313	
<b>Totale</b>	<b>52.518</b>	<b>48.510</b>	<b>40.950</b>	<b>38.127</b>	<b>31.147</b>	<b>23.220</b>	<b>16.798</b>	<b>15.107</b>	<b>18.144</b>	<b>16.697</b>	<b>11.563</b>	
<b>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</b>												
Residenziale	17,2	-5,2	-18,1	-3,9	-17,2	-17,1	-30,3	-18,4	-10,6	0,0	-8,0	-74,0
Non Residenziale	4,9	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-39,2	-21,6	6,7	67,3	-14,5	4,6	-59,6
<b>Totale</b>	<b>12,0</b>	<b>-7,6</b>	<b>-15,6</b>	<b>-6,9</b>	<b>-18,3</b>	<b>-25,5</b>	<b>-27,7</b>	<b>-10,1</b>	<b>20,1</b>	<b>-8,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>-68,2</b>

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'analisi territoriale mostra che, per quanto riguarda il **settore abitativo**, permangono ancora forti contrazioni in Basilicata (-66,5%), Calabria (-53,4%), Abruzzo (-27,1%), Emilia-Romagna e Lombardia (-15,5%).

### FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE

Var. % Primi 9 mesi 2017 / Primi 9 mesi 2016

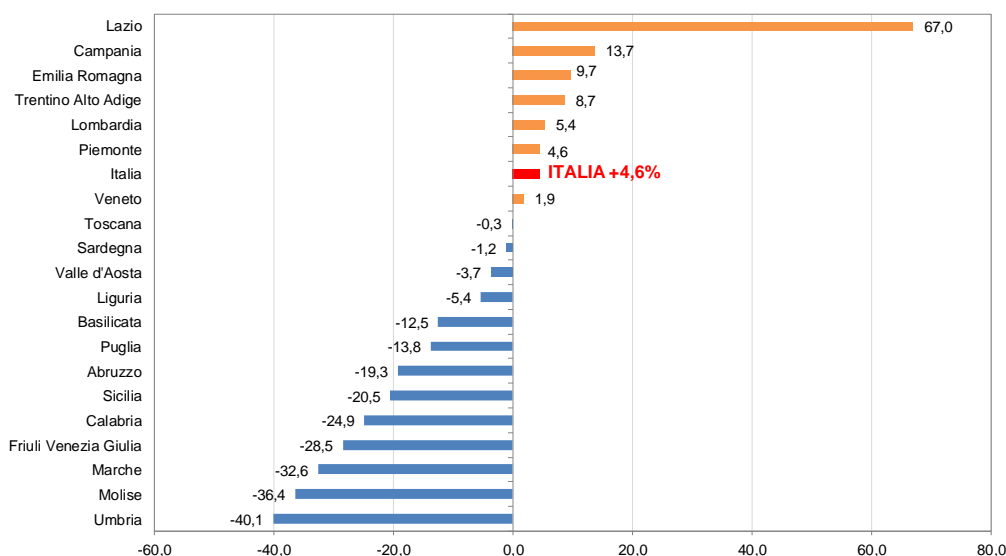


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel **comparto non residenziale** le regioni che registrano una diminuzione nei finanziamenti per nuovi investimenti sono la maggior parte, anche se le regioni più grandi registrano, nei primi 9 mesi del 2017, un aumento di mutui erogati.

Permangono, ancora, cali importanti in tutte le restanti regioni, con diminuzioni molto preoccupanti in Umbria (-40,1%), Molise (-36,4%), Marche (-32,6%) e Friuli Venezia Giulia (-28,5%).

**FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE**  
Var. % Primi 9 mesi 2017 / Primi 9 mesi 2016



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Per quanto riguarda i **finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, invece, il mercato sembra essersi risollevato a partire dal 2014**, con erogazioni in aumento, fino a recuperare il livello di 49 miliardi di euro nel 2016.

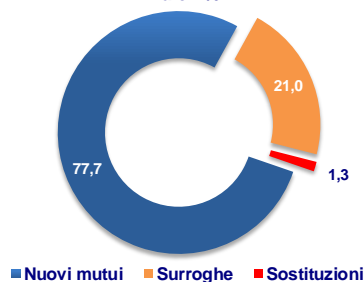
Tra gennaio e settembre 2017, complessivamente, i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto della casa sono aumentati dello 0,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con variazioni negative nel secondo e terzo trimestre, rispettivamente del -3,4% e -6,4%.

**FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA**  
Milioni di euro

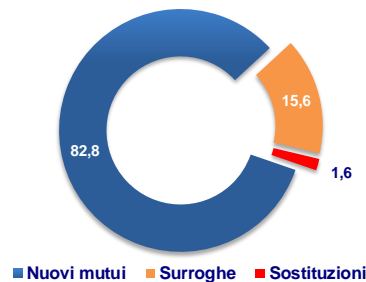
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Primi 9 mesi 2017	2016/2007
62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.757	21.393	24.183	41.247	49.704	35.799	
<b>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</b>											
-2,0	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-13,6	13,0	70,6	20,5	0,3	-20,8

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

FLUSSO DI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI - 2015  
Valori %



FLUSSO DI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI - Primi 9 mesi 2017  
Valori %



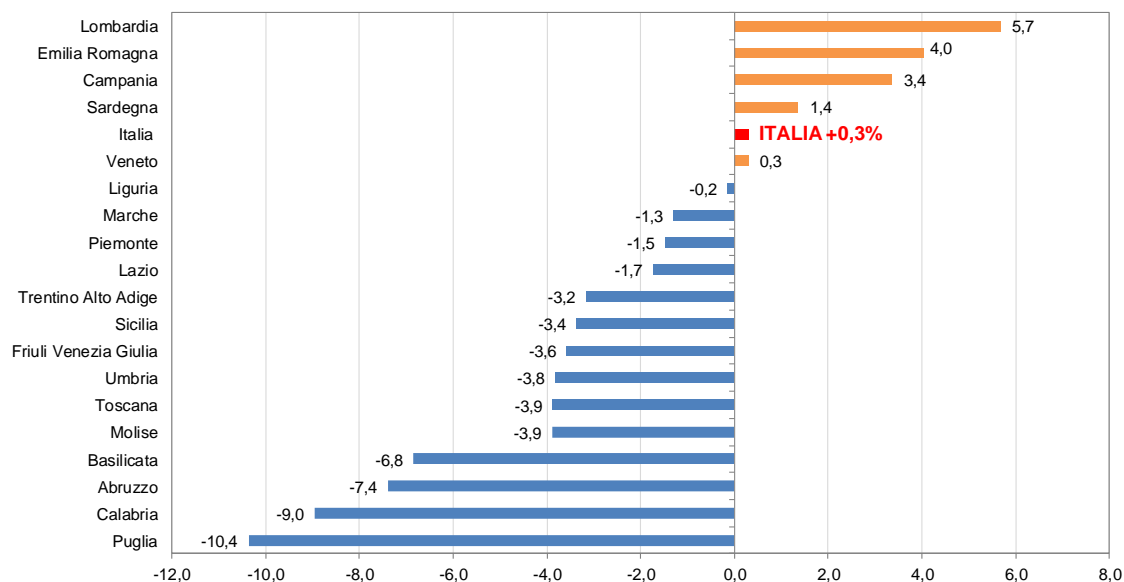
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Circa l'83% di mutui erogati costituiscono nuove erogazioni, il 15% sono surroghe e solo l'1,5% costituiscono sostituzioni di vecchi mutui.

Rispetto agli anni passati, nei primi nove mesi del 2017, si è registrata una netta diminuzione dei procedimenti di surroga: infatti, nel 2015, rappresentavano oltre il 20% del mercato.

A livello territoriale, l'analisi mostra che torna ad essere maggiore il numero di regioni con dinamiche negative nell'erogazione di mutui.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE CONSUMATRICI  
Var. % Primi 9 mesi 2017 / Primi 9 mesi 2016



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

## Il mercato degli NPLs in Italia

La crisi economico-finanziaria ha creato, all'interno del mercato del credito alle costruzioni, un importante fallimento del mercato, con una forte avversione al rischio da parte delle banche, che si è riflessa in una percezione dei rischi spesso volte distorta e amplificata.

Il risultato finale è stato un restringimento quantitativo del mercato (*credit crunch*) senza precedenti.

Basti pensare che tra il 2007 e il 2016 i finanziamenti erogati alle imprese per investimenti in costruzioni sono diminuiti di circa il 70%, passando da circa 52 miliardi nel 2007 a neanche 17 miliardi nel 2016.

L'eredità, che questo contesto economico ha lasciato dietro di sé, è stata l'enorme massa di crediti deteriorati **gli NPLs che, a settembre 2017, ammontavano a 274 miliardi di euro complessivi**, in diminuzione rispetto agli anni precedenti.

Circa 170 miliardi sono sofferenze lorde<sup>5</sup>, 97 miliardi inadempienze probabili e 6,4 finanziamenti scaduti.

#### CLASSIFICAZIONE DEI NON PERFORMING LOANS\*

Vecchia definizione	Nuova definizione		Definizione della categoria di rischio
<u>Esposizioni scadute</u> > 90 giorni Past Due	<u>Esposizioni scadute</u> Past Due more than 90 days loans	→	Esposizioni (diverse da quelle classificate tra le sofferenze o le inadempienze probabili) che sono scadute o eccedono i limiti di affidamento da oltre 90 giorni e oltre una predefinita soglia di rilevanza
<u>Crediti ristrutturati</u> Restructured <u>Incagli</u> Sub standard	<u>Inadempienze probabili</u> Unlikely to Pay	→	Esposizioni (diverse da quelle classificate tra le sofferenze) per le quali la banca valuta improbabile, senza il ricorso ad azioni quali l'escussione delle garanzie, che il debitore adempia integralmente alle sue obbligazioni contrattuali
<u>Sofferenze</u> Bad Loans	<u>Sofferenze</u> Bad Loans	→	Esposizioni verso soggetti in una situazione di insolvenza (non necessariamente riconosciuta da un tribunale) o una situazione sostanzialmente simile, indipendentemente dalla presenza di eventuali garanzie. e' una definizione in continuità con la vecchia definizione "Sofferenze"

\*Nel 2014 l'Autorità Bancaria Europea ha emanato le nuove definizioni dei NPLs

<sup>5</sup> Secondo i dati della Banca d'Italia il valore delle sofferenze nette a novembre 2017 è pari 66,3 miliardi di euro.

**NPLs BANCARI AL 30 SETTEMBRE 2017**  
miliardi di euro

	imprese	famiglie produttrici	famiglie per consumi	famiglie per acquisto casa	altro non specificato	Totale
Sofferenze Lorde	120,1	13,9	2,7	16,5	17,8	<b>170,9</b>
Inadempienze probabili	73,6	4,7	1,9	6,7	9,9	<b>96,7</b>
Scaduti/Sconfinamenti	2,7	0,7	0,9	0,8	1,3	<b>6,4</b>
<b>Totale Crediti Deteriorati</b>	<b>196,4</b>	<b>19,3</b>	<b>5,4</b>	<b>24,0</b>	<b>28,9</b>	<b>274,1</b>

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

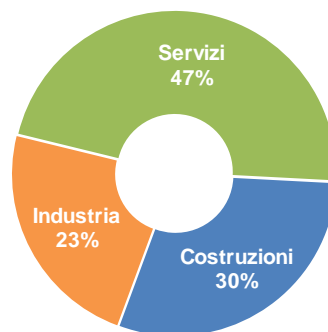
### Le sofferenze lorde

Oltre il 62% degli NPLs presenti nei bilanci delle banche italiane a settembre 2017 è costituito da sofferenze lorde (un valore pari a 170 miliardi di euro), crediti che la banca non reputa più recuperabili: di questi, oltre il 70% è da attribuire al mondo delle imprese, per un valore di circa 120 miliardi di euro, secondo i dati della Banca d'Italia.

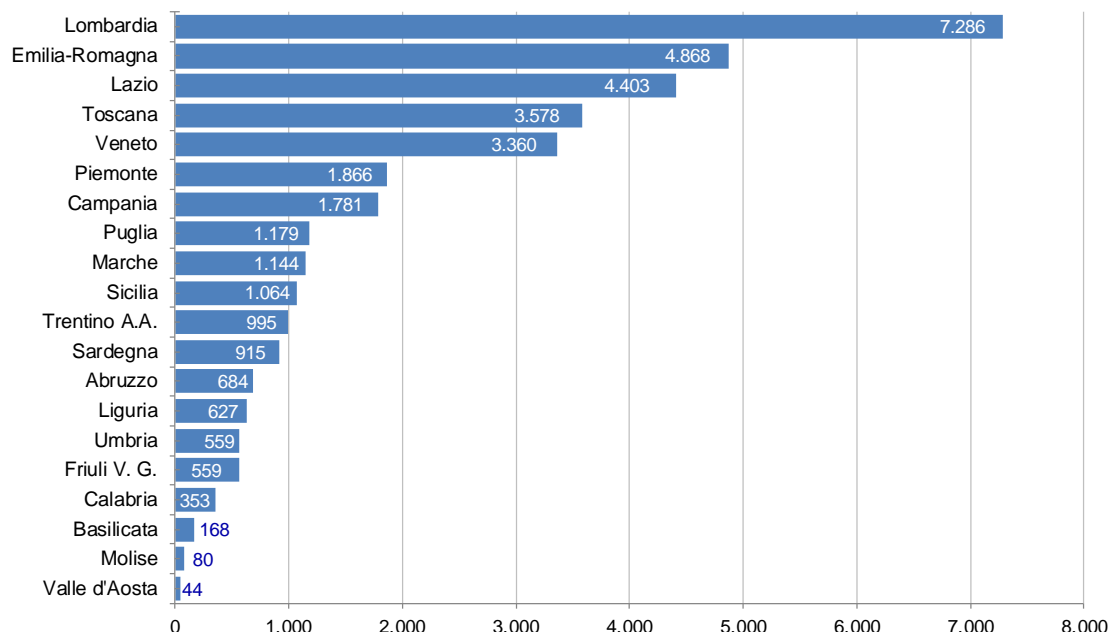
**Al settore delle costruzioni fa capo il 30% dei *bad loans* attribuibili alle imprese**, un ammontare di circa 35,5 miliardi di euro.

A livello territoriale, la quantità maggiore di sofferenze delle imprese di costruzioni è localizzata in Lombardia (oltre 7 miliardi di euro), a cui seguono l'Emilia-Romagna (4,8 miliardi), il Lazio (4,4 miliardi) e la Toscana (3,5 miliardi).

### SOFFERENZE LORDE DEL SETTORE PRODUTTIVO IN ITALIA - 30 settembre 2017 - Val %

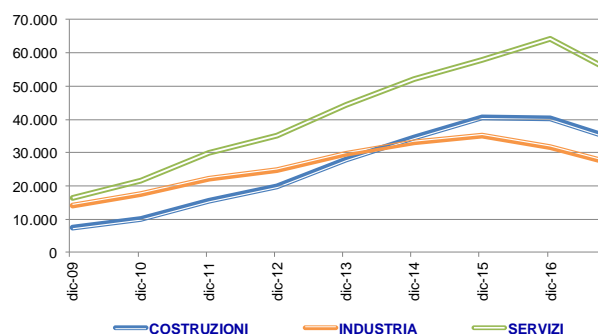


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**SOFFERENZE LORDE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI - 30 SETTEMBRE 2017**  
 milioni di euro


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Si tratta di valori imponenti che, però, sono in diminuzione a partire dal 2015 in coincidenza, come già detto, con la ripresa del mercato dei mutui per l'acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie (ad eccezione del settore dei servizi che ha iniziato la diminuzione con anno di ritardo).

**ANDAMENTO DELLE SOFFERENZE LORDE DEL SETTORE PRODUTTIVO IN ITALIA - milioni di euro**


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**zati**<sup>6</sup>; nei prossimi mesi, le banche dovrebbero definire ulteriori operazioni di importo rilevante: nel 2018 sono in programma, infatti, cessioni per oltre 40 miliardi di euro.

Come rilevato da PWC nel rapporto *"The Italian NPL market. Ready for the breakthrough"* dello scorso dicembre, nel 2017 sono state perfezionate vendite di NPLs per oltre 50 miliardi di euro<sup>7</sup> (11 miliardi relativi a UTP e 39 miliardi di euro di Bad Loans).

Le previsioni sono di ulteriori riduzioni degli indici di vulnerabilità delle imprese, anche se è bene tenere a mente che la diminuzione dei *bad loans* in capo alle banche, se non effettuata con lungimiranza, potrebbe avere effetti negativi sul mercato immobiliare, quello finanziario e sull'intera economia.

**Al calo di queste consistenze hanno contribuito, infatti, le cessioni di posizioni deteriorate da parte degli istituti finanziari a fondi specializzati**<sup>6</sup>

<sup>6</sup> E' bene, inoltre, sottolineare che i fondi di investimento specializzati operano con un'ottica, per lo più, liquidatoria: questo modo di operare il più delle volte non si traduce in una risoluzione della crisi aziendale dell'impresa "ceduta", bensì rappresenta l'ultimo passo prima della chiusura definitiva.

<sup>7</sup> 17,7 miliardi di euro da Unicredit, 16,8 miliardi di euro da Veneto Banca e Popolare di Vicenza e 28 miliardi da MPS

La Banca d'Italia nel penultimo Rapporto sulla Stabilità Finanziaria precisa che *“il prezzo di tali cessioni risulta molto più basso sia dei tassi di recupero medi osservati sulle sofferenze nel periodo 2006-2015, sia dei prezzi di altre recenti operazioni”*.

L'ipotesi che le banche cedano i propri crediti a fondi esteri a prezzi molto più bassi rispetto al loro reale valore, rappresenta un pericolo che potrebbe innescare un nuovo vortice di crisi.

Se così fosse, infatti, verrebbero immessi sul mercato degli immobili a prezzi molto bassi, con un conseguente effetto deprimente sul mercato immobiliare, con gravi ricadute sul tessuto imprenditoriale e, indirettamente, sui livelli occupazionali già pesantemente colpiti dalla crisi.

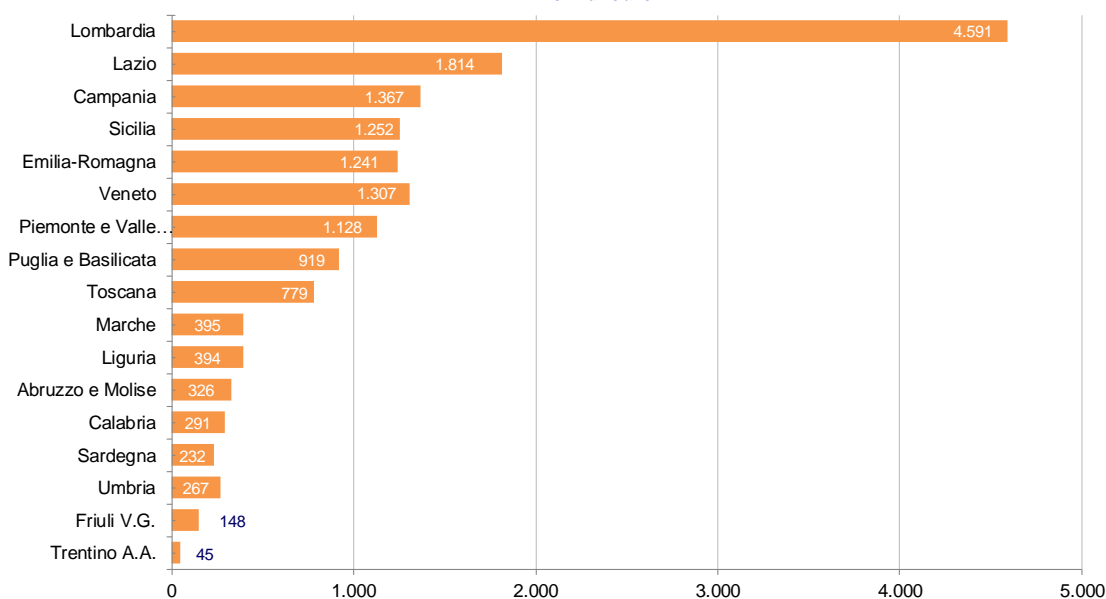
Anche le banche, inoltre, sarebbero costrette a ricorrere alla ricapitalizzazione per recuperare le maggiori perdite derivanti dalla vendita *“svalutata”* dei propri crediti, con una possibile ulteriore diminuzione dei finanziamenti dedicati alle imprese.

Ci sarebbe, inoltre, un maggiore esborso da parte dello Stato, che sarebbe chiamato nuovamente ad erogare ulteriori fondi alle banche, sotto forma di incentivi fiscali a fronte di perdite derivanti da tali svendite.

I minori valori immobiliari, inoltre, si ripercuoterebbero sulla ricchezza delle famiglie, storicamente proprietarie di immobili che, se fossero svalutati, perdendo valore, potrebbero innescare un meccanismo deprimente anche sui consumi e sugli investimenti di questi soggetti.

Peraltro, è necessario precisare che anche le famiglie presentano un certo quantitativo di sofferenze, derivanti per la maggior parte da acquisto di abitazioni: si tratta di 16,5 miliardi di euro al 30 settembre 2017 e, anche in questo caso, le quote maggiori sono concentrate in Lombardia (4,5 miliardi di euro circa) e nel Lazio dove l'ammontare è di circa 1,8 miliardi. Seguono, diversamente da quanto registrato per le imprese, la Campania e la Sicilia, con rispettivamente 1,3 miliardi e 1,2 miliardi di euro.

**SOFFERENZE LORDE DELLE FAMIGLIE PER ACQUISTO DI ABITAZIONI  
30 SETTEMBRE 2017  
milioni di euro**



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

## Il problema degli *Unlikely To Pay* (UTP)

Sta emergendo, sempre con maggiore forza, il problema dei crediti classificati come *Unlikely-to-pay* (UTP), ovvero le “inadempienze probabili”.

L'ammontare di queste posizioni creditizie sono ragguardevoli: a settembre 2017, dai dati di Banca d'Italia emergevano oltre **96 miliardi** di euro di inadempienze probabili, il 76% dei quali (73,8 miliardi) riconducibili al settore produttivo (imprese), mentre il 13,8% sono delle famiglie (13,3 miliardi).

Su questa ingente massa di crediti problematici si è concentrata l'attenzione sia della Banca d'Italia (il Governatore Visco, nel corso dell'ultima Assemblea, aveva sottolineato che “la Vigilanza è consapevole della necessità di **non forzare politiche generalizzate di vendita dei crediti deteriorati che conducono, di fatto, a un trasferimento di risorse dalle banche italiane a pochi investitori specializzati**”), sia della BCE che, nelle “Linee Guida per le Banche sui crediti deteriorati (NPL)” emanate a marzo 2017, aveva sottolineato l'importanza per gli intermediari maggiori (definiti “significativi” nell'ambito del Meccanismo di Vigilanza Unico) di dotarsi di strategie per migliorare la gestione di tali attivi.

PricewaterhouseCoopers ha analizzato l'andamento degli UTP delle banche italiane e le misure (*forbearance measures*<sup>8</sup>) che gli istituti dovranno implementare a breve per essere in linea con le richieste della BCE.

In base ai dati di Banca d'Italia al 31 dicembre 2016, sui 108,5 miliardi di inadempienze probabili, PwC ha analizzato i flussi di crediti in entrata e in uscita dalla categoria UTP. Dallo studio emerge che il 57% dello stock di UTP (61,8 miliardi) è composto da inadempienze probabili che sono rimaste tali nell'arco di tutto il biennio 2014-2016.

Il problema principale, quindi, sta proprio nel fatto che, ad oggi, **le banche non hanno sufficienti capacità per gestire i crediti problematici** (oltre il 20% degli UTP diventano sofferenze mentre solo l'8% degli UTP provengono da sofferenze riclassificate).

Un'ulteriore riprova la si può ritrovare nei dati di Banca d'Italia riguardanti le procedure concorsuali: il 62,5% del totale accordi di ristrutturazione - che costituiscono una parte significativa delle esposizioni UTP - dopo 3 anni è ancora in essere (49% dopo 4 anni) e non ha portato ad alcun risultato finale; dopo 4 anni, il 40,9% degli accordi di ristrutturazione ha dato luogo a procedure di liquidazione/fallimento.

### ANDAMENTO DEGLI UTP\* DELLE IMPRESE IN ITALIA - milioni di euro

Anno	mld di euro	var. % rispetto all'anno precedente
2008	20,4	-
2009	31,8	55,4
2010	34,9	9,7
2011	40,3	15,4
2012	55,0	36,5
2013	71,1	29,3
2014	85,8	20,8
2015	95,7	11,5
2016	87,3	-8,8
set-17	73,8	-15,4

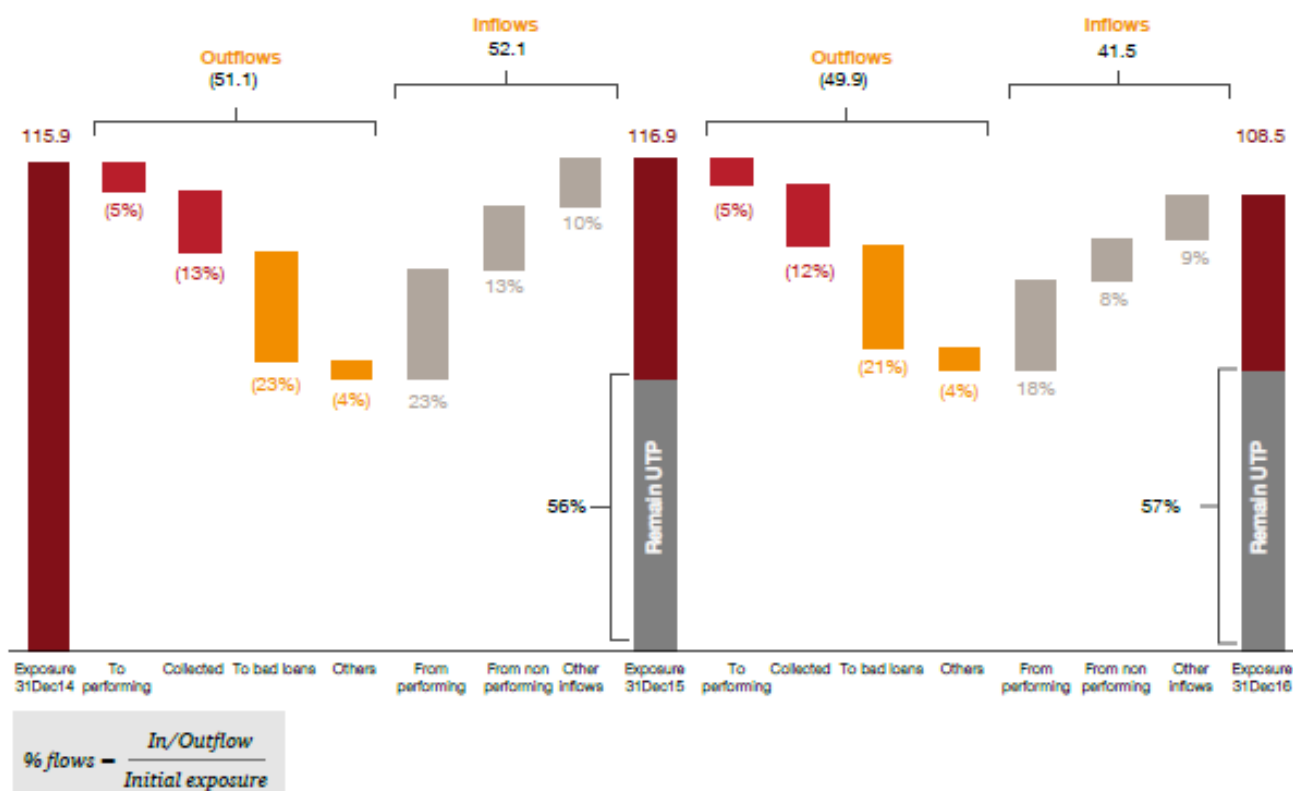
\*a partire da marzo 2015 la definizione di UTP ha acquisito i nuovi concetti di Non-Performing Exposures e Forbearance. La nuova dicitura Inadempienze Probabili raccoglie quelli che precedentemente venivano classificati come Crediti Ristrutturati e Incagli

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

<sup>8</sup> **Misure di *forbearance***: modifiche alle originarie condizioni contrattuali della linea di credito che la banca concede all'impresa cliente. Per esempio: una riduzione del tasso di interesse del finanziamento oppure un allungamento della durata del finanziamento.



## FLUSSI IN ENTRATA E IN USCITA DALLO STOCK DI UTP (2014-2016)



Le Linee Guida propongono al sistema bancario alcune strategie “proattive”<sup>9</sup> per risolvere il problema degli UTP, finalizzate a far tornare “in bonis” il credito (*return to performing*):

- **Ristrutturazione del debito** (*forbearance measures*), attraverso la moratoria di pagamento, la proroga delle scadenze/durata del piano di ammortamento, il consolidamento del debito, la concessione di nuove linee di credito, la cancellazione parziale o totale del debito (*forgiveness*), un Piano di risanamento ex art 67 oppure una ristrutturazione del debito ex art 182bis;
- **Apporto di capitale di un investitore esterno - sottoscrizione di debito privilegiato**: individuazione di un partner industriale per la ripresa del business dell’impresa in difficoltà e subentro (strategia a lungo termine); individuazione di un partner finanziario per il rifinanziamento del debito all’interno di una strategia che preveda la sua uscita (approccio a breve/medio termine);
- **Cessione del prestito**: vendita del credito (estinzione integrale); cartolarizzazione (per attrarre un maggior numero di investitori); vendita parziale del prestito (per ripartire i rischi e le opportunità di sviluppo con nuovi investitori);
- **Procedure di liquidazione**: liquidazione volontaria delle garanzie da parte del debitore (anche previsto all’interno delle *forbearance measures*); procedure giudiziarie per la vendita delle garanzie del mutuatario, una volta effettuata una valutazione preliminare del loro valore e delle tempistiche.

<sup>9</sup> Per effettuare una gestione proattiva dell’UTP la banca deve avere a disposizione: dati puntuali sul portafoglio e una sua segmentazione preliminare; un’analisi accurata dei debitori; la capacità e la possibilità di poter applicare la misura di forbearance più appropriata, senza preclusioni (per esempio, il rifinanziamento del debitore, quando le condizioni lo permettono).

E' bene sottolineare che l'obiettivo principale della BCE nelle Linee Guida di marzo 2017 è l'applicazione delle misure di *forbearance*, per consentire al debitore in crisi di uscire dallo status di sofferenza e per impedire che i crediti *in bonis* possano diventare problematici. Per questa ragione, la Banca Centrale ha sviluppato una vera e propria guida operativa per le banche affinché possano individuare la misura più opportuna per risolvere un UTP, distinguendo tra quelle di breve periodo e quelle di medio-lungo.

Sulla base della valutazione della condizione del singolo debitore, la banca dovrebbe applicare misure a breve o a lungo termine (oppure una combinazione delle due) in modo da massimizzare la probabilità di recupero, tenendo in considerazione la capacità del debitore in difficoltà di sostenere il servizio del debito.

Il capitolo 4 delle Linee Guida si occupa delle misure di *forbearance*, elencando quelle più comuni e valutandone la sostenibilità economica. Nella tabella, è riportata una schematizzazione delle misure potenzialmente utilizzabili e dell'approccio che le banche dovrebbero seguire.

#### PRINCIPALI MISURE DI FORBEARANCE

Area d'intervento	Misure a breve termine		Misure a lungo termine	
	Situazione del debitore	Misura	Situazione del debitore	Misura
<b>Interessi</b>	Temporanea difficoltà finanziaria di <b>entità minore</b> da superare entro 24 mesi (12 per le costruzioni)	Pagamento temporaneo della <b>sola quota interessi</b> (nessun rimborso del capitale)	<b>Tassi di interesse eccessivamente alti</b> per il debitore e rispetto al mercato	<b>Riduzione permanente dei tassi di interesse</b> a livello equo e sostenibile
<b>Pagamenti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Difficoltà finanziaria temporanea di <b>entità moderata</b> da superare entro 24 mesi</li> <li><b>Impossibile recupero arretrati/interessi storici</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Riduzione temporanea</b> dell'importo della <b>rata</b></li> <li>Pagamento interessi completo</li> <li>Capitalizzazione arretrati</li> </ul>	Disallineamento tra piano di rimborso e capacità di rimborso del debitore	Riscadenziamento del piano di ammortamento (ad esempio: parziale, Bullet, rate crescenti nel tempo o step-up)
<b>Scadenze/Durata</b>	Difficoltà finanziaria temporanea di <b>entità moderata/grave</b> da superare entro 24 mesi	Periodo di tolleranza per il pagamento degli interessi e del capitale	<b>Rate eccessivamente elevate</b> per il debitore	<b>Proroga della scadenza</b> del debito
<b>Cancellazione parziale o totale del debito</b>			<b>Il debitore è in grado di rimborsare l'importo ridotto</b> in linea capitale entro un periodo concordato	<b>Rinuncia al diritto di recuperare</b> mediante vie legali l' <b>intero ammontare del debito</b> ancora dovuto o di parte di esso
<b>Nuovi Finanziamenti</b>			Solo in casi eccezionali, <b>dopo analisi accurata controparte</b> ; associata alla costituzione di garanzie aggiuntive per compensare maggior rischio	<b>Nuovi finanziamenti</b> per favorire il recupero dell'esposizione
<b>Garanzie</b>			Il debitore è in grado di rimborsare l'importo attraverso la cessione delle garanzie	<b>Cessione volontaria/assistita di garanzie</b> reali da parte del debitore

Elaborazione Ance su PricewaterhouseCooper - "The Italian NPL market - Ready for the breakthrough" - Dicembre 2017; BCE - "Linee guida per le banche sui crediti deteriorati (NPL)" - Marzo 2017

### L'impatto dell'Addendum alle Linee Guida della BCE e dei nuovi principi contabili

In questo quadro già molto problematico, l'adozione del requisito contabile IFRS 9, al posto dello IAS 39, e l'Addendum della BCE dello scorso dicembre hanno ulteriormente complicato la situazione.

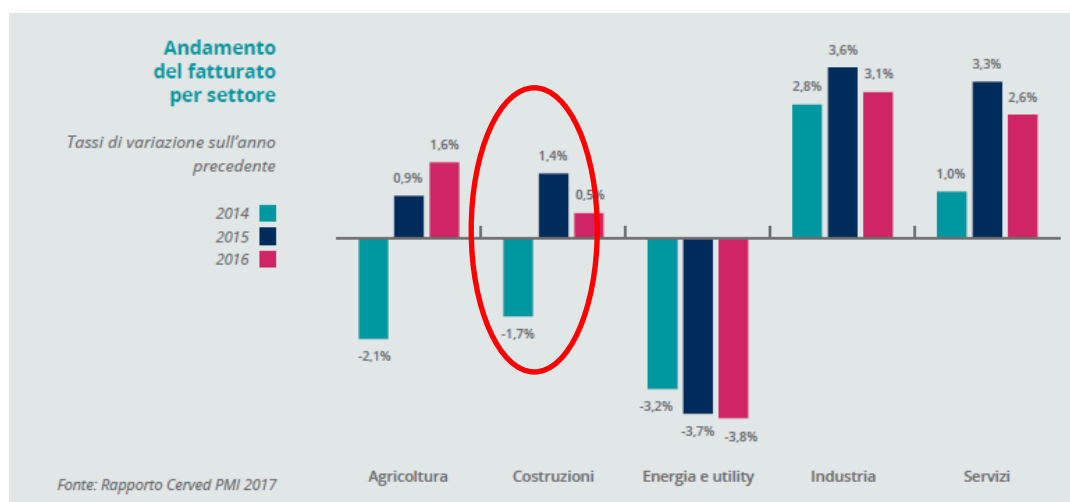
Il requisito contabile IFRS 9 ha ulteriormente complicato la situazione: le banche saranno chiamate ad effettuare accantonamenti patrimoniali sulla base delle perdite attese (expected losses) e non più soltanto su quelle registrate (passaggio dall'approccio "ex post" a quello "forward looking"). **Questo principio contabile spingerà gli istituti a muoversi in anticipo con ulteriori svalutazioni/cessioni dei crediti.**

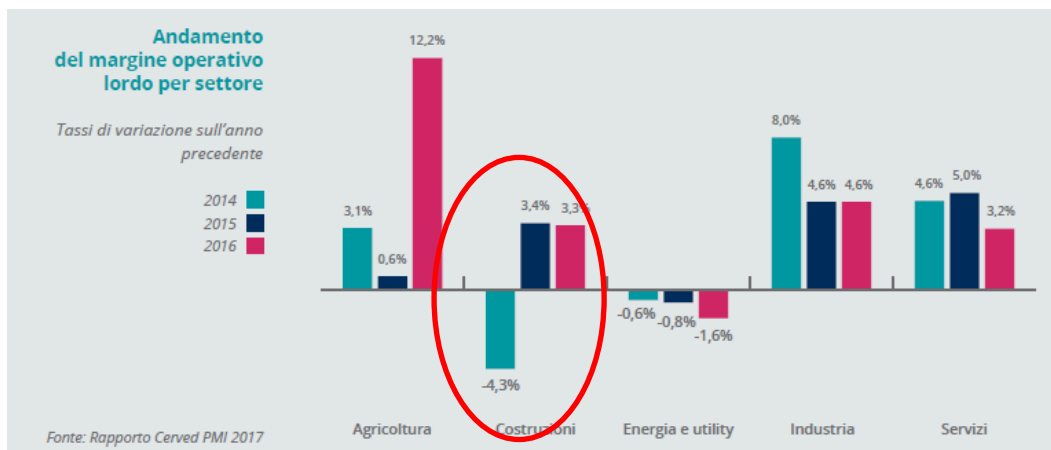
L'Addendum Bce va oltre i requisiti contabili IFRS, dal momento che introduce **immediate richieste patrimoniali aggiuntive** nel caso in cui gli istituti non si adeguassero all'aspettativa della Vigilanza di una svalutazione integrale dei nuovi NPL (in due anni per quelli non garantiti, in sette per quelli garantiti).

Come detto, la preoccupazione è che i maggiori accantonamenti che le banche dovranno effettuare, a fronte delle svalutazioni dei crediti problematici, possano ripercuotersi in maniera depressiva sui livelli di finanziamento concessi alle imprese per intraprendere nuovi investimenti.

Questo rischio potrebbe mettere a repentaglio anche i primi segnali positivi che iniziano ad emergere dai bilanci delle imprese del settore.

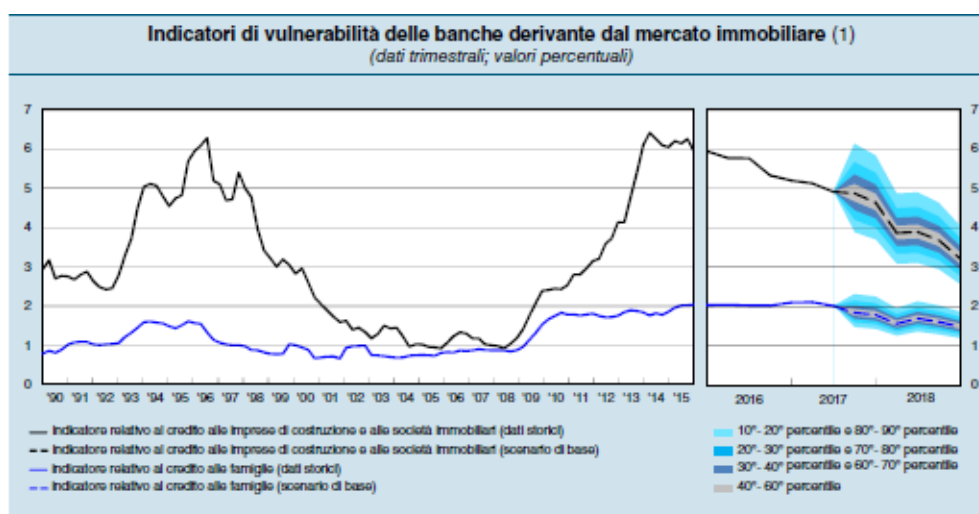
Dal Rapporto sulle PMI italiano pubblicato da Cerved Group a novembre 2017 emerge, infatti, un **lieve miglioramento congiunturale per le aziende di costruzione**: nel 2016 il fatturato è aumentato dello 0,5% rispetto al 2015, anno in cui l'aumento era stato dell'1,4%.





Anche in termini di **Margine Operativo Lordo** le imprese di costruzioni negli ultimi due anni hanno performato bene: **l'incremento registrato nel 2016 è stato del 3,3%**, che si aggiunge al +3,4% del 2015.

Accanto al miglioramento patrimoniale, la rischiosità del settore è diminuita, a partire dal 2015 e la Banca d'Italia nel Rapporto sulla Stabilità Finanziaria di novembre scorso prevede che gli indicatori di vulnerabilità diminuiranno anche nel 2018.



(1) La vulnerabilità delle banche è misurata dal rapporto tra il flusso di nuovi prestiti in sofferanza negli ultimi 4 trimestri e la media di capitale e riserve delle banche nello stesso periodo. La distribuzione di probabilità delle proiezioni, rappresentata graficamente per classi di percentili, consente di valutare la dimensione dei rischi che caratterizzano la previsione mediana (scenario di base). Per la metodologia cfr. F. Ciocchetta, W. Comacchia, R. Falci e M. Loberto, *Assessing financial stability risks arising from the real estate market in Italy*, Banca d'Italia, *Questioni di economia e finanza*, 323, 2016.

Il mutato rapporto tra banca e impresa conseguente a questi anni di crisi si tradurrà, nel futuro, in un necessario cambiamento nelle modalità di finanziamento delle iniziative imprenditoriali.

Se nel passato gli istituti finanziari hanno finanziato anche oltre il 100% del valore delle iniziative immobiliari, oggi riescono a coprire quote del valore delle nuove operazioni di sviluppo nettamente inferiori.

L'impresa dovrà reperire la restante liquidità in altro modo, autofinanziamento o ricorso a strumenti di finanziamento alternativi.

Strumenti innovativi di capitalizzazione, come quello su cui sta lavorando il MISE, possono aiutare le imprese a coprire la parte che eccede l'equity e il finanziamento bancario.

Anche il **Fondo di Garanzia per le PMI**, strumento di politica industriale che ha l'obiettivo di facilitare l'accesso al credito delle imprese, può rappresentare un'importante opportunità.

Tanto più che la riforma del Fondo ha introdotto un nuovo sistema di scoring basato su una tecnica di selezione delle controparti più solida perché basata su un numero di variabili maggiore rispetto ai 4 indicatori precedentemente utilizzati.

Inoltre per il settore delle costruzioni è stato sviluppato uno specifico rating che tiene conto delle specificità delle imprese edili.

\*\*\*

Di fronte ad una crisi così dura, c'è bisogno di soluzioni coraggiose, in linea con le indicazioni prese in ambito europeo, per riportare il mercato del credito a funzionare in maniera efficiente.

Come si è detto in precedenza, i piani di cessione degli istituti bancari degli NPLs accumulati in questi anni (che comprendono sofferenze, incagli, ritardi e, perfino, crediti ancora in bonis) ai fondi di investimento speculativi possono rappresentare un pericolo che potrebbe innescare un nuovo vortice di crisi. Tali cessioni, infatti, stanno avvenendo a dei valori irrisori rispetto al valore del credito sottostante.

Considerare la mera diminuzione del livello degli NPLs come una soluzione definitiva del problema appare una visione distorta del funzionamento del mercato finanziario e dell'economia reale.

Infatti, è prevedibile che le svendite che i fondi effettueranno potranno avere un impatto devastante nel medio periodo sui prezzi degli immobili, con effetti depressivi sia per il mercato immobiliare, che per l'economia in generale, a causa di un effetto ricchezza negativo per le famiglie.

E' necessario, quindi, che il **Governo disincentivi le svendite in favore dei fondi di investimento speculativi almeno per i crediti problematici in essere al 31 dicembre 2017** (in questo modo sarebbero fugate le perplessità della BCE di possibili comportamenti opportunistici da parte degli operatori economici).

**L'Ance auspica che il Legislatore possa garantire una seconda opportunità alle imprese, economicamente sane, che hanno subito, più di tutte, la crisi del mercato.**

**Contemporaneamente, l'Ance sta lavorando insieme agli istituti di credito per coinvolgere, a livello territoriale, le imprese di costruzioni per il ri-sviluppo degli asset deteriorati.**



---

## **IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO**

---





## IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

### Il mercato immobiliare residenziale: le compravendite

Il mercato immobiliare residenziale continua a evidenziare segnali positivi. Confrontando i dati relativi alle transazioni immobiliari dei primi nove mesi del 2017 con lo stesso periodo dell'anno precedente, secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, il numero di abitazioni compravendute ha registrato un ulteriore aumento del 4,5%, a conferma di un consolidamento di un trend positivo in atto ormai dal 2014.

L'incremento registrato nei primi nove mesi del 2017 risulta generalizzato sia ai comuni capoluogo (+4,0%) che ai comuni non capoluogo (+4,8%).

L'analisi trimestrale dei dati evidenzia una dinamica espansiva, seppur con tassi di crescita fisiologicamente più contenuti rispetto a quelli registrati nel 2016, che aveva visto variazioni percentuali trimestrali caratterizzate da tassi di crescita a due cifre.

Si passa, infatti, da +8,6% del primo trimestre del 2017 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, al +1,5% del terzo trimestre.

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

	2014	2015	2016*	I Trim. 2017*	II Trim. 2017*	III Trim. 2017*	Primi 9 mesi 2017*
Comuni capoluogo	140.431	151.202	178.480	43.116	50.695	41.556	135.367
Altri comuni delle province	265.512	284.744	337.814	78.860	94.834	80.822	254.516
<b>Totale province</b>	<b>405.943</b>	<b>435.947</b>	<b>516.294</b>	<b>121.976</b>	<b>145.529</b>	<b>122.378</b>	<b>389.884</b>

#### variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

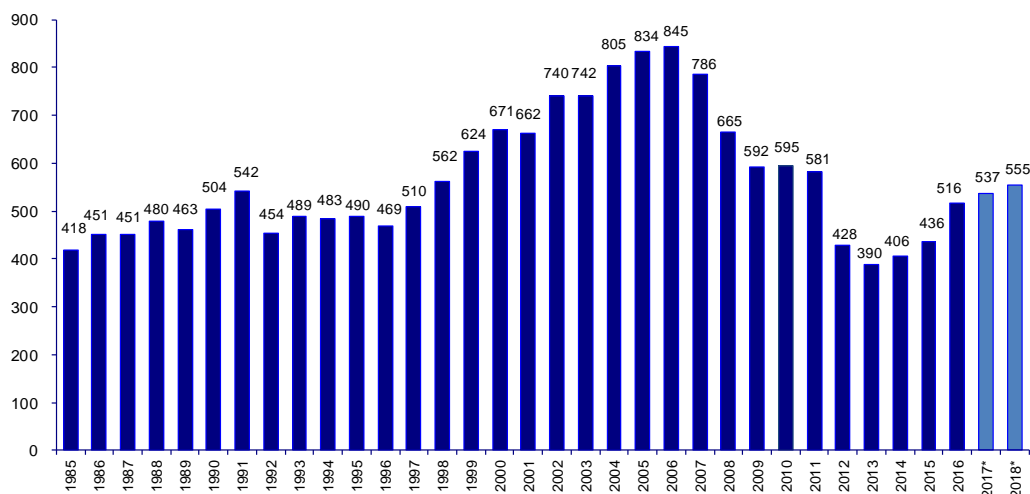
Comuni capoluogo	7,9	7,7	18,0	8,7	2,7	1,2	4,0
Altri comuni delle province	2,3	7,2	18,6	8,6	4,5	1,7	4,8
<b>Totale province</b>	<b>4,2</b>	<b>7,4</b>	<b>18,4</b>	<b>8,6</b>	<b>3,8</b>	<b>1,5</b>	<b>4,5</b>

\*dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

In virtù di tale dinamica e sulla base delle nuove serie ricostruite dall'Agenzia delle Entrate<sup>10</sup>, la previsione formulata dall'Ance per il 2017 è di circa 537mila abitazioni compravendute; per il 2018 si prevede un ulteriore aumento che porterà il numero di compravendite a circa 555mila.

<sup>10</sup> L'Agenzia delle Entrate con la pubblicazione della nota riferita al primo trimestre 2017, oltre ad inaugurare un nuovo format editoriale, apporta dei mutamenti sostanziali nelle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativamente al numero di unità immobiliari compravendute. Le statistiche sul mercato delle compravendite finora assumevano a riferimento principale le informazioni contenute nella nota di trascrizione che il notaio compila ai fini della pubblicità immobiliare. L'evoluzione del sistema informativo dell'OMI ha portato poi ad associare tali informazioni a quelli degli archivi catastali e più recentemente a quelli del registro. Questa modifica ha comportato una diversa quantificazione del flusso di compravendite del settore residenziale e la serie a livello nazionale e provinciale è stata ricostruita dal primo trimestre 2011 al quarto trimestre 2016. I dati riferiti al 2016 ed ai trimestri del 2017 devono considerarsi provvisori.

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


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

Con riferimento alle otto maggiori città italiane<sup>11</sup> per popolazione, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi relativi ai comuni capoluogo, il numero di abitazioni compravendute continua a restituire variazioni positive, con la sola eccezione della città di Bologna che registra nei primi nove mesi del 2017 una flessione tendenziale del 3%.

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

Città	Primi 9 mesi 2017* (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
		2014	2015	2016*	I Trim. 2017*	II Trim. 2017*	III Trim. 2017*	Primi 9 mesi 2017*
Roma	22.728	14,1	0,9	10,3	10,2	4,5	0,3	4,9
Milano	17.246	5,3	13,7	21,4	13,8	4,1	6,7	7,8
Torino	9.330	5,5	8,9	24,8	4,6	5,7	1,2	4,0
Genova	4.977	14,5	2,0	21,2	15,0	1,3	-7,4	2,6
Napoli	5.237	-3,9	8,3	15,4	4,8	13,6	7,2	8,8
Palermo	3.879	5,7	13,5	8,9	22,4	8,3	11,5	13,7
Bologna	3.931	18,7	4,6	22,6	4,4	-4,3	-8,5	-3,0
Firenze	3.782	12,7	9,9	15,6	16,5	0,9	4,0	6,5
<b>Totale</b>	<b>71.109</b>	<b>9,4</b>	<b>6,5</b>	<b>16,6</b>	<b>10,8</b>	<b>4,4</b>	<b>2,1</b>	<b>5,6</b>

\*dati provvisori  
 Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Segnali particolarmente positivi si osservano nelle città di Palermo (+13,7%), Napoli (+8,8%) e Milano (+7,8%). Prosegue l'andamento positivo anche nelle città di Roma (+4,9%), Torino (+4%), Genova (+2,6%) e Firenze (+5,6%).

Nella disarticolazione a livello di **area geografica**, l'aumento più significativo si osserva nelle Isole con +5,3% rispetto ai primi nove mesi del 2016. Segue il Nord-Ovest, dove si concentra un terzo del mercato nazionale, con un incremento delle abitazioni com-

<sup>11</sup> L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

pravendute del 4,9%; analoga, +4,8% è la variazione tendenziale nel sud. L'area del Centro, che rappresenta una quota di mercato nazionale pari al 21% circa, aumenta del 4% ed il Nord-Est +3,8% nel confronto con i primi nove mesi del 2016.

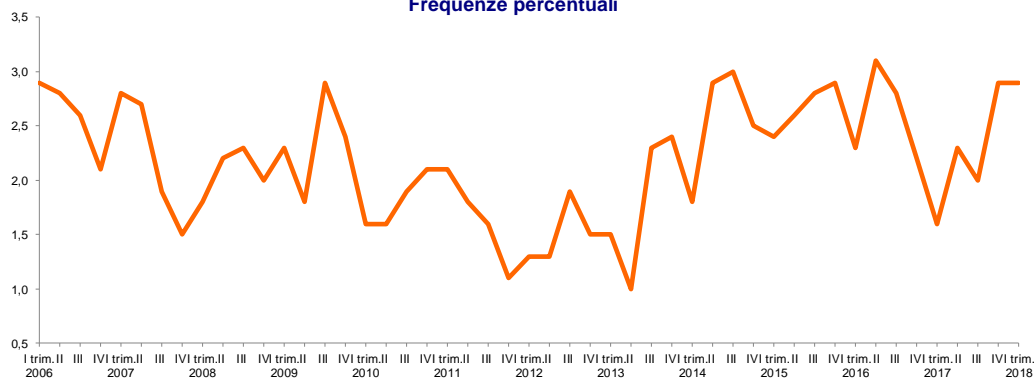
Il buon andamento delle transazioni residenziali in atto dal 2014 sta riguardando prevalentemente il comparto dell'usato. Dai dati dell'Agenzia delle Entrate, ancora non è possibile desumere quante abitazioni compravendute si riferiscano ad immobili nuovi e quante a quelle esistenti. L'Ance, sui dati di uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato<sup>12</sup>, stima che circa il 20% delle compravendite deriva da atti di transazione aventi ad oggetto immobili residenziali nuovi. La quota preponderante, ovvero circa l'80%, delle abitazioni compravendute, si riferisce ad immobili esistenti. Questi ultimi, infatti, in questi anni di profonda crisi del settore delle costruzioni ed in particolare delle nuove abitazioni, hanno sostenuto gli investimenti legati alla manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo giungendo a rappresentare nel 2017, secondo stime Ance, il 38% del valore complessivo degli investimenti in costruzioni.

Questo comparto, infatti, è stato l'unico a mostrare una crescita dei livelli produttivi: dal 2008 al 2017 gli investimenti di recupero in edilizia residenziale sono aumentati del 20,9%, a fronte di una perdita del 36,5% per le costruzioni nel complesso, grazie anche all'effetto di stimolo degli incentivi fiscali legati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico.

La rilevazione trimestrale dell'Istat sulle intenzioni di acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie conferma il costante interesse verso il bene casa. La quota di famiglie che dichiara di essere interessata all'acquisto di un'abitazione a gennaio 2018 è pari al 2,9%, ponendosi sullo stesso livello del trimestre precedente ed in aumento rispetto alle precedenti rilevazioni.

Benché si tratti di intenzioni, ovvero di un indicatore sensibile ai mutamenti del contesto di riferimento, appare comunque evidente che la quota di famiglie, che risulta interessata all'acquisto di un'abitazione è rimasta stabile nel corso della crisi, con una flessione registrata solo nel momento di massimo razionamento del credito da parte delle banche.

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



Elaborazione Ance su dati Istat

In generale, il buon andamento del mercato immobiliare residenziale continua ad essere sostenuto, oltre che dai bassi tassi di interesse, anche dalla disponibilità del settore bancario a concedere i finanziamenti.

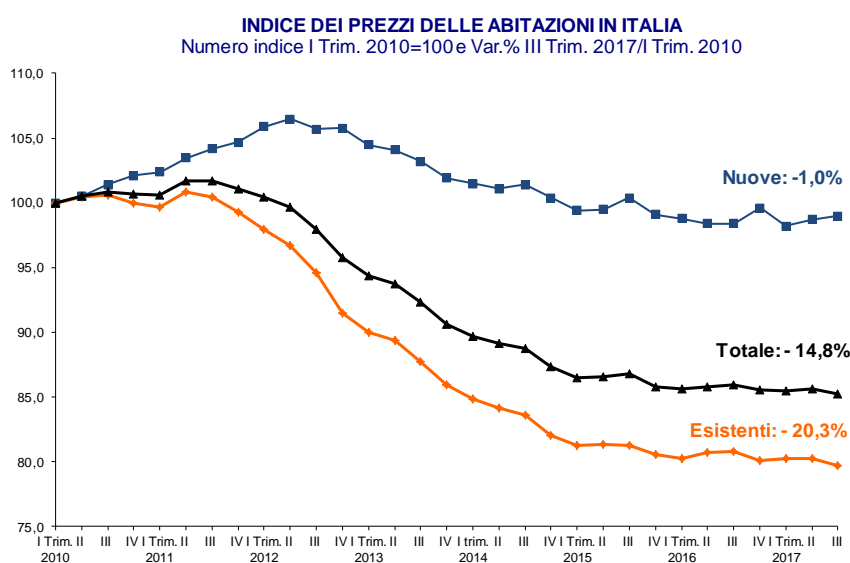
<sup>12</sup> Dati Statistici Notarili 2016, luglio 2017

Secondo i dati di Banca d'Italia nei primi nove 2017 i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un ulteriore, seppur, lieve aumento dello 0,3% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Il cambiamento di contesto ha consentito non solo di soddisfare la “domanda repressa”, tipica dei periodi di recessione, durante i quali i consumatori differiscono gli acquisti a causa dell'incertezza del quadro economico, ma al contempo si sta prefigurando uno scenario dei valori dei prezzi delle abitazioni di sostanziale stazionarietà, dopo anni di continue flessioni.

## Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia



Elaborazione Ance su dati Istat

Complessivamente, tra il primo trimestre 2010 ed il terzo trimestre 2017, l'indice dei prezzi delle abitazioni è diminuito del 14,8%, sintesi di una significativa flessione del 20,3% di quelle esistenti e di un calo più contenuto dell'1% dei prezzi delle case nuove.

Secondo Nomisma, che presenta una serie storica più lunga, i prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane<sup>13</sup>, hanno visto una riduzione complessiva, tra il picco del primo semestre 2008 ed il secondo semestre 2017, del 23,5% in termini nominali (-30,2% in termini reali). In particolare, nel secondo semestre del 2017 si è registrata un'ulteriore flessione del 2% a prezzi costanti nel confronto con il secondo semestre 2016, in rallentamento rispetto alle riduzioni degli anni precedenti.

### ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	Totale
2014	-2,2	-5,2	-4,4
2015	-1,5	-3,1	-2,6
2016	-0,8	-0,8	-0,8
I trim. 2017	-0,6	0,0	-0,2
II trim. 2017	0,3	-0,5	-0,2
III trim. 2017	0,6	-1,3	-0,8
<b>Var% III trim.2017/ I trim. 2010</b>	<b>-1,0</b>	<b>-20,3</b>	<b>-14,8</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

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

Come si legge nell'ultimo Rapporto sul mercato immobiliare di Nomisma, la città Milano ha registrato una prima lieve variazione positiva dei prezzi delle abitazioni. Milano, che come per le compravendite di abitazioni è stata la prima città ad invertire il segno negativo, può essere presa a riferimento come un indicatore anticipatorio di una dinamica destinata progressivamente ad ampliarsi anche ad altre città.

Accanto alla crescita ormai consolidata delle compravendite, la progressiva risalita dei valori delle abitazioni, può rappresentare un fattore rilevante per conferire un ulteriore slancio alla ripresa.

## Il mercato immobiliare non residenziale

Proseguono i segnali positivi anche per il **mercato immobiliare non residenziale che manifesta nei primi nove mesi del 2017 un ulteriore incremento delle unità scambiate del 7,8%** nel confronto con lo stesso periodo dell'anno che rafforza la crescita dei periodi precedenti.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN ITALIA - Numero

	2014	2015	2016*	I Trim. 2017*	II Trim. 2017*	III Trim. 2017*	Primi 9 mesi del 2017*
Terziario-commerciale (uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse)	72.867	75.437	86.030	20.562	23.325	21.429	65.316
Produttivo (capannoni ed industrie)	9.512	9.253	11.102	2.329	2.996	2.894	8.219
Produttivo agricolo	1.707	1.945	2.224	582	645	521	1.748
Altre destinazioni (esempio lastrico solare, fabbricato in attesa di dichiarazione, ecc)	44.044	46.468	52.578	12.663	14.464	12.661	39.788
<b>Totale</b>	<b>128.130</b>	<b>133.103</b>	<b>151.934</b>	<b>36.136</b>	<b>41.431</b>	<b>37.504</b>	<b>115.072</b>
<i>Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>							
Terziario-commerciale (uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse)	2,8	3,5	14,0	10,8	6,2	5,5	7,4
Produttivo (capannoni ed industrie)	4,4	-2,7	20,0	12,2	4,9	14,4	10,1
Produttivo agricolo	-25,0	13,9	14,3	35,4	13,5	0,1	15,1
Altre destinazioni (esempio lastrico solare, fabbricato in attesa di dichiarazione, ecc)	-1,9	5,5	13,2	17,3	7,9	-0,5	7,8
<b>Totale</b>	<b>0,7</b>	<b>3,9</b>	<b>14,1</b>	<b>13,4</b>	<b>6,8</b>	<b>3,9</b>	<b>7,8</b>

\* dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Il buon andamento delle compravendite coinvolge tutti i settori del non residenziale. In particolare, in termini percentuali l'aumento più significativo interessa il settore produttivo agricolo (unità immobiliari produttive connesse alle attività agricole) con +15,1, seguono il settore produttivo (capannoni industriali) con +10,1%, il comparto del terziario-commerciale (uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse) con +7,4% ed infine le altre destinazioni, ovvero immobili che non producono reddito, ad esempio lastrico solare, fabbricato in attesa di dichiarazione, ecc., registrano un aumento del 7,8% nel confronto con i primi nove mesi del 2016.



---

**IL MERCATO DELLA SICUREZZA E DELL'EFFICIENZA ENERGETICA  
DELLA CASA**

---





## IL MERCATO DELLA SICUREZZA E DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLA CASA\*

*Efficientamento energetico e messa in sicurezza del territorio possono essere considerati tra i principali obiettivi per un Paese avanzato. Negli ultimi anni questi temi sono stati posti al centro dell'azione del Governo con la predisposizione di specifici incentivi fiscali anche fortemente potenziati, come ad esempio Ecobonus e Sismabonus.*

*Si tratta di due strumenti questi ultimi di enormi potenzialità e che, se troveranno piena attuazione, potranno **innescare un ampio processo di manutenzione e di riqualificazione**, restituendo valore ad un patrimonio immobiliare spesso troppo vecchio e non sicuro.*

### L'efficienza energetica

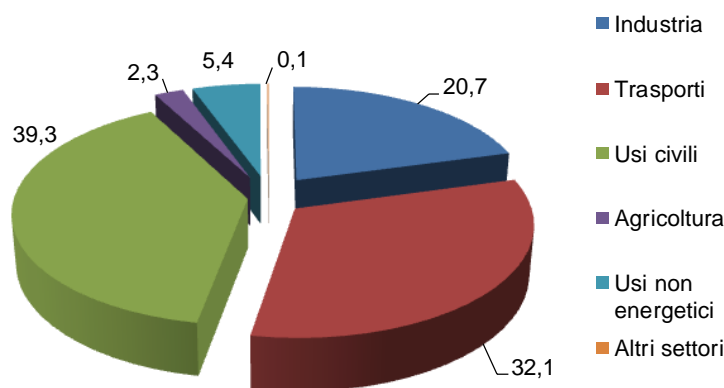
*Il ruolo del settore delle costruzioni*

L'efficienza energetica, insieme alla diffusione delle fonti rinnovabili, rappresenta il principale strumento per affrontare le grandi sfide rappresentate dalla scarsità delle risorse energetiche e dalla necessità di limitare i cambiamenti climatici.

Tale questione ha una valenza ambientale, in termini di riduzione delle emissioni in atmosfera, strategica, in termini di autonomia economica, finanziaria, ma anche politica rispetto ai Paesi detentori delle fonti di energia fossili, e di sviluppo di investimenti utili alla competitività sul mercato.

In questo quadro, il settore delle costruzioni gioca un ruolo chiave. All'edilizia sono infatti associabili ampie quote di consumi di energia nelle fasi di utilizzo/fruizione delle opere e quindi grandi potenzialità di risparmio.

**IMPIEGHI FINALI DI ENERGIA PER SETTORE (%)  
ANNO 2015**



Fonte: EUROSTAT

I consumi energetici che possono essere fatti risalire al settore civile rappresentano in Italia, nel 2015, il 39,3% di quelli totali.

\* In collaborazione con l'Area Tecnologie, Qualità e Sicurezza delle Costruzioni.

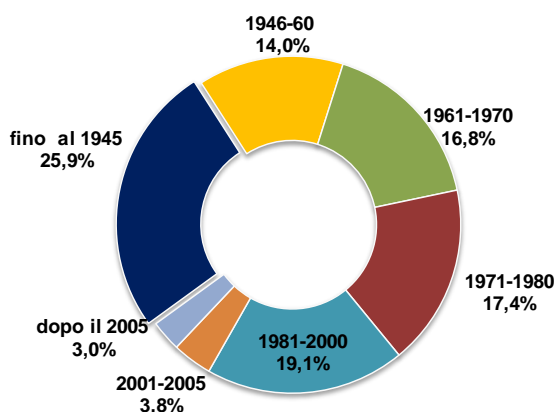
Il Pacchetto legislativo “Energia pulita per tutti gli europei”, adottato dalla Commissione Europea come anche la Strategia energetica nazionale pongono l’efficienza energetica come l’obiettivo prioritario da perseguire.

La ragione degli alti consumi energetici risiede nella vetustà e obsolescenza del patrimonio edilizio esistente.

Lo stock abitativo italiano è costituito da 12,2 milioni di edifici (per 31,2 milioni di abitazioni), dei quali, **quasi il 70%, è stato costruito prima dell’emanazione delle norme antisismiche (1974) e sull’efficienza energetica (1976).**

Il patrimonio residenziale esistente è stato in buona parte costruito negli anni della ricostruzione e del boom edilizio; espansione che ha coinvolto con particolare intensità le attuali periferie. **Quasi la metà degli edifici esistenti è stato, infatti, costruito tra il 1946 ed il 1981.**

### COMPOSIZIONE % PER EPOCA DI COSTRUZIONE



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

Tale patrimonio ha, dunque, ormai abbondantemente superato, in media, i 40 anni, soglia temporale oltre la quale si rendono indispensabili interventi di manutenzione, considerato anche che la prima norma sull’efficienza energetica in edilizia risale proprio a 40 anni fa e che ad oggi il **fabbisogno termico medio degli edifici residenziali esistenti è circa quattro volte superiore alla media degli edifici costruiti secondo le recenti normative sull’efficienza energetica.**

Per gli edifici pubblici la situazione è analoga, con la differenza che il settore pubblico dovrebbe giocare un ruolo esemplare nell’indicare la strada al Paese, anche riguardo all’energia. Basti pensare alle scuole, in cui peraltro la scarsa efficienza energetica si somma alla carenza di sicurezza e spesso allo stato di degrado di strutture ed impianti.

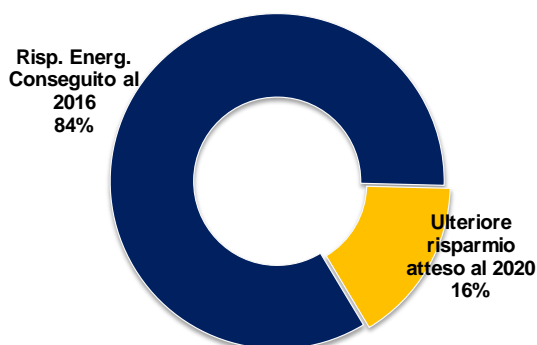
Nell’ambito degli impegni europei di riduzione dei consumi di energia l’Italia ha fissato gli obiettivi assegnati al settore residenziale e gli strumenti di sostegno per raggiungerli, tra i quali le detrazioni fiscali.

Rispetto all’obiettivo previsto per il periodo 2011-2020 fissato nel Piano d’Azione Italiano per l’Efficienza Energetica 2014, **i risparmi energetici conseguiti al 2016 derivano per circa l’84% dal settore residenziale**, mostrando che tale settore è potenzialmente quello che permette di raggiungere i migliori risultati.

Dal primo anno di applicazione delle detrazioni fiscali per l'efficienza energetica è stato conseguito un risparmio complessivo di energia primaria nel periodo 2007-2016 di circa 1.080 kTep/anno.

Nella tabella seguente vengono rappresentati i risparmi energetici conseguiti dai diversi interventi di efficienza energetica che hanno usufruito dello strumento delle detrazioni fiscali (in termini di energia primaria, kTep/anno) relativo agli anni 2007-2016.

**RISPARMIO ENERGETICO ATTESO AL 2020  
NEL RESIDENZIALE: 3.670 kTep/anno**



Fonte: ENEA periodo 2011-2016

**RISPARMI ENERGETICI DA DETRAZIONI FISCALI (kTep/anno)**

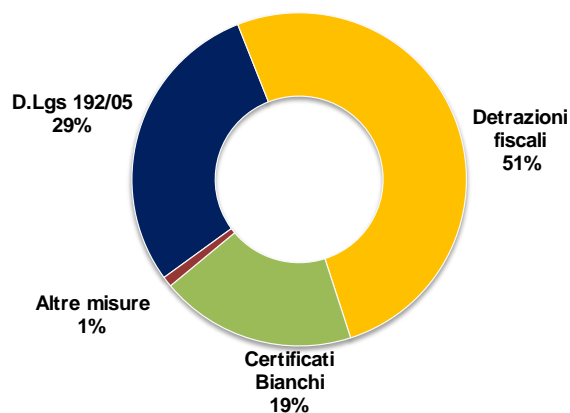
Intervento	2007-2013	2014	2015	2016	Totale
Riqualificazione globale	40	10	10	10	70
Coibentazioni pareti, sostituzione serramenti, schermature solari	330	70	60	70	530
Impianti di riscaldamento efficienti	370	20	20	20	430
Selezione multipla	50				50
<b>TOTALE</b>	<b>790</b>	<b>100</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>1.080</b>

Fonte: ENEA

Oltre alle detrazioni fiscali, ci sono anche altri strumenti di incentivazione all'efficienza energetica: i Certificati Bianchi, il Conto Termico, etc.

Analizzando il periodo 2011-2016 si evidenzia che la metà del risparmio energetico conseguito al 2016, nel settore residenziale, deriva proprio dalle detrazioni fiscali del 65%.

**RISPARMI ENERGETICI ANNUALE CONSEGUITI NEL SETTORE RESIDENZIALE PER TIPOLOGIA DI INCENTIVO**



Fonte: ENEA periodo 2011-2016

L'obiettivo che l'Italia dovrà conseguire per il 2030 sarà ancora più sfidante e quindi serve potenziare l'efficacia degli interventi.

Se per raggiungere gli obiettivi del 2020 può essere sufficiente mantenere il trend di risparmio energetico degli ultimi anni, per l'ulteriore risparmio al 2030 sarà necessario indirizzare le politiche attive verso gli interventi che massimizzano i risparmi, ovvero quelli che riguardano l'intero edificio, non solo alcune delle sue componenti.

E' fondamentale quindi stimolare la riqualificazione profonda degli edifici rendendo strutturali e più incisivi gli incentivi per gli interventi sugli interi edifici rispetto agli interventi sulle singole parti di unità immobiliari, per poi passare nel medio periodo a stabilire criteri di efficientamento obbligatorio, partendo dalla riqualificazione di quelli più energivori.

I dati del Rapporto Enea 2017, relativi al triennio 2014-2016, sui risparmi conseguiti dalle specifiche tipologie di intervento rispetto al numero degli interventi eseguiti, mettono in evidenza che risulta **nettamente più promettente ed efficace l'intervento di riqualificazione globale**, quella prevista dal comma 344 dell'art. 1 della legge 296/2006, rispetto agli altri interventi agevolati.

#### ANNI 2014 - 2016

Comma	Risparmi conseguiti (MWh/anno)	n° interventi eseguiti	Risparmi per intervento (MWh/anno)
→ 344 riqualificazione globale	250.000	10.578	<b>23,6</b>
345a coibentazione delle pareti verticali ed orizzontali	938.000	72.755	<b>12,9</b>
345b sostituzione dei serramenti	1.330.000	552.629	<b>2,4</b>
345c schermature solari	33.000	117.548	<b>0,3</b>
346 pannelli per ACS	160.000	34.842	<b>4,6</b>
347 impianti di climatizzazione invernale	565.000	196.663	<b>2,9</b>
B.A. Building automation	5.000	661	<b>7,6</b>

Fonte: ENEA

È evidente, pertanto, che occorre muoversi nella direzione di favorire sempre più interventi integrati e globali, possibilmente miranti alla trasformazione dell'edificio in un NZEB (edificio a energia quasi zero, ovvero un edificio a basso fabbisogno di energia, energia prodotta prevalentemente utilizzando fonti rinnovabili). Ciò può avvenire non soltanto attraverso la proroga pluriennale (meglio ancora sarebbe la messa a regime) dell'ecobonus, ma anche mediante una rimodulazione del beneficio in funzione della diversa efficacia dell'intervento.

### *Una stima del mercato della riqualificazione energetica sull'involucro edilizio*

L'evidente efficacia, in termini di risparmio conseguibile per intervento, della riqualificazione globale degli edifici, ha spinto il Governo a porre la massima attenzione agli interventi su interi edifici, superando la precedente visione "individualistica", basata sulla singola abitazione. La Legge di Bilancio per il 2017, infatti, ha introdotto lo strumento dell'ecobonus per i condomini, finalizzato a promuovere interventi su interi stabili.

Si tratta di uno strumento strategico, quindi, in grado di accelerare notevolmente il processo di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare italiano.

Per tale ragione, l'Ance ha ritenuto opportuno formulare una stima di costo per gli interventi di riqualificazione energetica globale degli edifici, in modo da offrire elementi di riflessione sulla portata, anche in termini di mercato, di tale strumento.

A tal fine, sono stati considerati i dati Istat censuari comunali (circa 8.000 comuni) relativi allo stock edilizio residenziale suddiviso per epoca di costruzione. Tale stock è stato poi incrociato con la ripartizione per fasce climatiche (A-B-C-D-E-F, secondo l'ultimo aggiornamento della Tabella A allegata al DPR 412/93). E' utile ricordare che i comuni in fascia A sono quelli con le temperature più elevate, fino a giungere a quelli classificati in fascia F, caratterizzati da un clima estremamente rigido.

Da questa elaborazione emerge che il 43,1% degli edifici residenziali si concentra nei comuni classificati in fascia climatica E. Un ulteriore 22,9% e 22,1% si trova, rispettivamente, nelle fasce D e C, mentre poco meno del 6% degli immobili ricade in fascia F.

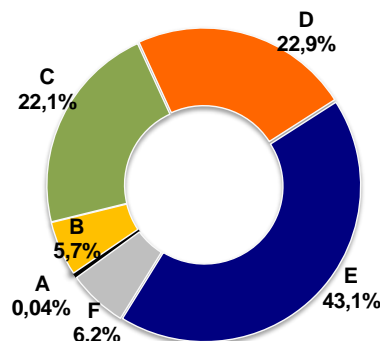
Ai fini della stima sono stati, inoltre, esclusi gli edifici residenziali classificati dall'Istat in stato di conservazione ottimo, in quanto si suppone che, almeno nel breve periodo, non abbiano propensione ad effettuare interventi di riqualificazione energetica globale (pari a circa il 30% dello stock abitativo). A ciò si aggiungano anche gli immobili con specifici vincoli, ad esempio, quelli relativi al patrimonio storico-artistico, pari a circa il 15% sul totale.

Si è poi tenuto conto, sulla base dei dati Enea del numero degli interventi di riqualificazione energetica sull'involucro edilizio già avvenuti nel corso dell'ultimo decennio, in quanto si ricorda che l'agevolazione fiscale per l'efficientamento energetico, sia pure in misura inferiore a quella attuale, è in vigore già dal 2007.

Successivamente, sono state effettuate ipotesi di attivazione di tale strumento in ragione della convenienza dei proprietari in termini di risparmio energetico, nelle singole fasce climatiche.

Per giungere alla formulazione della stima, si è ipotizzato, sulla base di alcuni casi concreti, un costo medio per mq differenziato per fasce climatiche. Ai fini della stima sono state prese a riferimento solo le fasce da C ad F, escludendo A e B perché, date le temperature elevate in quest'ultime, si suppone una minor propensione ad effettuare interventi di risparmio energetico complessi.

**EDIFICI RESIDENZIALI NEI COMUNI CLASSIFICATI PER FASCIA CLIMATICA - Comp. %**



Elaborazione Ance su dati Istat e D.P.R. 412/93 (tabella A e successive modifiche ed integrazioni)

**STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA  
SULL'INVOLUCRO EDILIZIO PER FASCIA CLIMATICA**  
Milioni di euro

Fasce climatiche	< 1945	1945-80	1981-2000	Totale
C	399	2.344	100	2.843
D	1.940	5.983	235	8.158
E	3.737	16.054	955	20.746
F	513	1.102	174	1.789
<b>TOTALE</b>	<b>6.589</b>	<b>25.483</b>	<b>1.464</b>	<b>33.536</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

**Date queste variabili, si stima in circa 33,5 miliardi di euro il costo per gli interventi di riqualificazione energetica potenzialmente attivabili sull'involucro edilizio del patrimonio immobiliare italiano, con importanti ricadute su mercato nei prossimi anni.**

### La sicurezza antisismica

#### *Il miglioramento sismico degli edifici: il Sismabonus*

Accanto all'obsolescenza delle prestazioni energetiche degli edifici, emerge con forza il tema della sicurezza del patrimonio immobiliare italiano, soprattutto con riferimento al rischio sismico che caratterizza la maggior parte del territorio italiano.

Basti considerare che dal 1944 al 2013 in Italia i terremoti hanno provocato danni per circa 188 miliardi di euro (2,7 miliardi l'anno). Solo per il terremoto del Centro Italia la protezione civile ha stimato danni per oltre 23 miliardi di euro.

Si tratta di risorse che potrebbero essere più efficacemente spese in prevenzione piuttosto che in ricostruzione (per non considerare l'incalcolabile valore delle vite umane perse in molti eventi).

La Commissione europea ha più volte sottolineato l'assoluta necessità di investire nella prevenzione dei rischi al fine di preservare le capacità di sviluppo economico e sociale degli Stati membri dell'Unione, evidenziando che è molto più efficace attuare programmi di prevenzione piuttosto che dover sopportare i costi dell'inerzia.

Secondo la Commissione, infatti, ogni euro speso in prevenzione permette di ridurre di almeno 4 euro le spese legate all'emergenza, alla ricostruzione e al risarcimento dei danni provocati dalle calamità naturali.

L'Italia, inoltre, risulta il maggiore beneficiario del fondo di solidarietà dell'Unione con circa 2,5 miliardi di euro ottenuti, pari alla metà dell'importo totale erogato ai 28 Paesi europei negli ultimi 15 anni (5 miliardi di euro).

Attualmente il tema della riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano è al centro dell'azione del Governo, che nell'ultima Legge di Bilancio ha previsto, tra l'altro, importanti incentivi fiscali per il consolidamento statico degli edifici, accanto a quelli per l'efficientamento energetico.

A ciò si aggiunge il programma **Casa Italia**, lanciato all'indomani del terremoto del 24 agosto 2016, che dare coerenza e unitarietà all'azione di prevenzione, sia sotto l'aspetto sismico, sia con riferimento agli altri rischi che gravano sul territorio.

E' un modello di governance che, attraverso una gestione accentrata, potrà evitare quella dispersione di risorse e di metodi di intervento che, in passato, ha più volte limitato, se non bloccato, l'efficacia dell'azione.

Positiva è la scelta di dotare il programma Casa Italia di uno specifico dipartimento, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri. Ciò consentirà di dare maggiore stabilità e certezza agli interventi di messa in sicurezza del patrimonio.

E' evidente, quindi, che la molteplicità degli strumenti a disposizione per la sicurezza, assieme a quelli per l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio, impongono una governance accentrata, in grado di ottimizzare i processi di riqualificazione perché gli investimenti, privati e pubblici, abbiano il massimo ritorno economico e sociale.

Occorre un'azione corale che veda coinvolti Governo, Amministrazioni, soggetti finanziari, filiera delle costruzioni, cittadini.

### *Una stima del mercato del miglioramento sismico*

La messa in sicurezza del patrimonio residenziale è un progetto ambizioso, di portata generazionale, che presuppone una stima del fabbisogno complessivo rispetto al quale il Governo dovrà, nei prossimi anni, garantire certezza finanziaria e procedurale.

A tal fine, l'Ance ha ritenuto opportuno quantificare il costo di riduzione del rischio sismico, partendo dall'analisi dello stato di conservazione dello stock immobiliare localizzato nelle aree a maggior rischio sismico (zone 1, 2 e 3).

Sulla base dei dati Istat censuari, disarticolati a livello comunale, è stata condotta un'elaborazione puntuale della consistenza dello stock edilizio e di alcune sue caratteristiche nei comuni che appartengono alle zone a rischio sismico (zone 1, 2 e 3 della mappa di pericolosità sismica di cui all'Ordinanza PCM 3519 del 28 aprile 2006) .

**In tali aree, che rappresentano l'85% della superficie del territorio italiano, e l'80% in termini di popolazione e famiglie, i comuni interessati sono circa 5.800, dei quali 700 ricadenti in zona 1, 2.200 in zona 2 e 2.900 in zona 3.**

Lo stock edilizio presente in tali aree è costituito da 11,1 milioni di edifici, di cui 1,1 milioni si trovano nella zona a rischio più elevato, 5,1 milioni nella zona 2 e 4,9 in zona 3. Gli edifici utilizzati risultano essere circa 1 milione nella zona 1, 4,8 milioni nella zona 2 e 4,8 milioni in zona 3 (per un totale di 10,6 milioni).

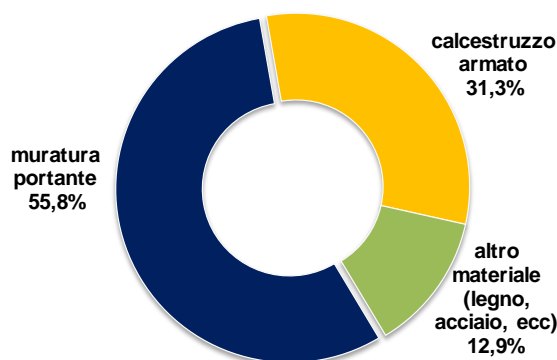
L'88,4% degli edifici utilizzati è ad uso abitativo: si tratta di circa 9,3 milioni di immobili.

Il restante 11,6% (circa 1,2 milioni) degli edifici utilizzati ha destinazione non residenziale.

Con riferimento alla tipologia di struttura edilizia per gli edifici residenziali:

- ✓ la **muratura portante** è la struttura maggiormente diffusa (il 55,8% del totale, pari a 5,2 milioni di edifici);
- ✓ il **calcestruzzo armato** è stato utilizzato per il 31,3% degli immobili;
- ✓ il restante 12,9% è stato costruito in **altro materiale** (ad esempio acciaio, legno, ecc.).

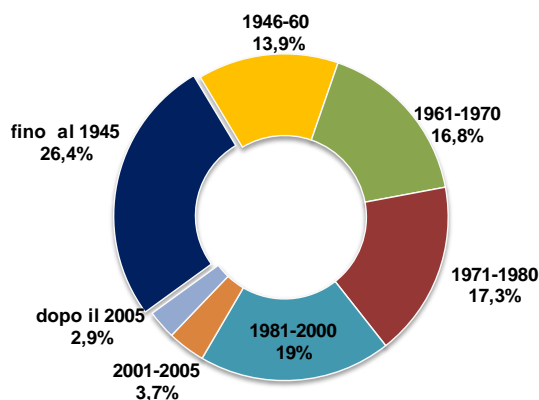
### STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE Composizione % per struttura portante



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

**Lo stock abitativo delle prime tre zone a rischio sismico risulta molto vecchio: il 74,4% degli edifici residenziali è stato costruito prima del 1981 .** Pertanto quasi 7 milioni di immobili sono stati edificati prima della piena operatività della normativa anti-sismica per nuove costruzioni del 1974 e dei relativi decreti attuativi emanati negli anni successivi. Di questi, 700mila edifici abitativi si trovano in zona 1, 3,2 milioni in zona 2 e 3,1 in zona 3.

### STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE Composizione % per epoca di costruzione



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

Sulla base di tali evidenze, si è proceduto a determinare i costi riferibili ad opere strutturali di solo miglioramento sismico, progettate e realizzate su edilizia residenziale e similare.

Gli interventi sono stati poi suddivisi per tipologia edilizia (muratura e cemento armato) e per epoca di costruzione. La scelta dei periodi significativi coincide spesso con le modifiche normative e costruttive a seguito di eventi sismici. Gli edifici più vulnerabili sono quelli realizzati in cemento armato negli anni 1945-80.



**Muratura**

**fino al 1945:** muratura di buona qualità e buona concezione;  
**1945-80:** edifici con prima evoluzione normativa Post Belice (1968);  
**1981-00:** edifici con seconda evoluzione normativa Post Irpinia (1981 e 1987);  
**> 2000:** edifici con terza evoluzione normativa (1996, 2003).

**Cemento armato**

**fino al 1945:** edifici spesso misti con calcestruzzo comunque di buona qualità;  
**1945-80:** particolarmente vulnerabili;  
**1981-00:** edifici con prima evoluzione normativa (1974);  
**> 2000:** edifici con seconda evoluzione normativa (1996-2003).

Al fine di tener conto del diverso rischio sismico associato, il costo è stato differenziato per struttura portante e periodo storico di costruzione. Si è inoltre calcolato un **indice di vulnerabilità media rispetto al livello soglia 0.6**, modulato per epoca di costruzione, tipologia costruttiva e zona sismica. Infine, per la zona 3, si è stimato un grado di vulnerabilità ridotto rispetto alle zone a più alto rischio sismico.

Il costo medio per mq è stato stimato **in collaborazione con gli uffici dell'OICE** - l'Associazione delle organizzazioni italiane di ingegneria, architettura e consulenza tecnico-economica.

Date queste variabili, **si stima in circa 105 miliardi di euro il costo complessivo per interventi strutturali di miglioramento sismico nelle zone a rischio sismico.**

**STIMA DEL COSTO DI INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO NELLE ZONE A MAGGIOR RISCHIO SISMICO (1,2,3) - mln euro**

Zona	< 1945	1945-80	1981-00	> 2000	Totale
1	1.878	4.192	595	85	<b>6.751</b>
2	7.206	20.355	2.151	314	<b>30.027</b>
3	4.609	13.019	1.376	201	<b>19.204</b>

Zona	< 1945	1945-80	1981-00	> 2000	Totale
1	70	3.979	1.308	170	<b>5.527</b>
2	177	22.093	3.967	424	<b>26.660</b>
3	113	14.387	2.537	271	<b>17.308</b>

**105 mld €**

- Zona 1: 12 mld €
- Zona 2: 57 mld €
- Zona 3: 36 mld €

Elaborazione Ance su dati Oice e Istat

## Box - La Piattaforma Ance-Deloitte per la cessione dei crediti fiscali Sisma ed Ecobonus

Ance e Deloitte hanno sviluppato una piattaforma per la commercializzazione dei crediti fiscali derivanti da interventi di messa in sicurezza sismica (Sismabonus) ed efficientamento energetico (Ecobonus).

Deloitte svolgerà la funzione di intermediazione tra la domanda e l'offerta di crediti fiscali: da una parte, infatti, agirà da soggetto specializzato nella raccolta fondi (*fundraiser*) presso i soggetti istituzionali/impresе di elevate dimensioni con grandi capacità contributive; dall'altra, si occuperà di raccogliere tutti i crediti fiscali provenienti dalle imprese Ance accreditate alla piattaforma (che, si prevede, siano qualificate secondo criteri definiti da Ance), svolgendo una *due diligence* legale e fiscale sulla documentazione, nonché un'attività di consulenza finanziaria funzionale alle operazioni di cessione dei crediti.

Il **meccanismo di smobilizzo dei crediti fiscali** funzionerà nel seguente modo:

1. Nel corso dell'anno, Deloitte effettuerà, presso la propria clientela, la raccolta dei fondi necessari per l'acquisto dei crediti fiscali delle imprese di costruzioni Ance e comunicherà al sistema Associativo l'ammontare delle risorse raccolte sul mercato sotto forma di impegni irrevocabili all'acquisto da parte di primarie società.
2. Le imprese interessate, accedendo alla piattaforma, potranno prenotare i fondi necessari, accettando il prezzo di acquisto comunicato da Deloitte.
3. Una volta conosciuto il prezzo di vendita del credito, le imprese Ance potranno definire le proprie offerte ai condomini, acquisire la commessa e chiudere il contratto di vendita dei crediti fiscali con il soggetto acquirente.
4. La fatturazione dell'intero intervento dovrà avvenire entro la fine dell'anno, in modo da consentire il pagamento, da parte dell'acquirente il credito, già a partire dal 10 marzo dell'anno successivo. Condizione per il perfezionamento della cessione è il pagamento da parte del condominio, a mezzo bonifico, della parte non coperta dall'incentivo, così come previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate dell'8 giugno 2017.

### SCHEMA DI FUNZIONAMENTO DELLA PIATTAFORMA ANCE-DELOITTE



Un simile strumento potrà consentire benefici per tutti i soggetti coinvolti.

Per gli **investitori**, l'offerta di un prezzo standard per acquisto crediti di imposta certificati dalla Piattaforma, inferiore al valore nominale, consentirà di ottenere un rendimento appropriato per un investimento dal rischio circoscritto.

Per le **imprese di costruzioni** aumenterà il numero degli interventi realizzabili, grazie alla possibilità di richiedere ai condomini il pagamento del solo 15% del valore complessivo dell'intervento, ricevendo il restante 85% tramite la cessione del credito.

Per i **Condomini**, l'esborso sarà estremamente contenuto (solo 15% del valore complessivo dell'intervento, mentre il restante 85% si pagherà cedendo i relativi crediti).

L'Ance sta lavorando allo sviluppo di un **prodotto completo** che le imprese potranno offrire ai condomini: l'idea è quella di **assistere i clienti in tutte le fasi dell'operazione di riqualificazione**, dalla fase deliberativa in assemblea di condominio fino al collaudo finale, con una forte propensione alla soddisfazione del cliente e alla risoluzione di eventuali problemi.

L'Associazione, è impegnata nei seguenti campi d'azione:

- *Predisposizione delle delibere di condominio standard per approvazione lavori e contratti d'appalto standard*: in collaborazione con l'Anaci (amministratori di condominio) e Deloitte, si sta lavorando alla redazione di **documentazione standard per i condomini**, in modo da accorciare i tempi della fase deliberativa ed evitare problemi nella fase di cessione del credito.
- *Garanzie*: si sta valutando, insieme ad alcuni broker, la possibilità di sottoscrivere convenzioni per la messa a disposizione di **polizze CAR e postuma decennale**. Si sta valutando, soprattutto per gli interventi di efficientamento energetico, la definizione di performance bond.
- *Comunicazione*: si stanno predisponendo, insieme ad una società di comunicazione, una campagna pubblicitaria per promuovere gli incentivi sisma-eco bonus. Il progetto prevede la redazione di un booklet divulgativo per i condomini e di una guida operativa per le imprese e i professionisti.
- *Programma formazione specifico per le imprese*: insieme a ISI – Ingegneria Sismica italiana, si sta sviluppando un programma di corsi per le imprese Associate.
- *Credito*: Per dare completa operatività alla Piattaforma, è essenziale sviluppare prodotti finanziari bancari per venire incontro ai bisogni di famiglie e imprese. Per le **famiglie**, è necessario mettere a disposizione linee di credito per finanziare la quota non coperta dai crediti fiscali. A tal riguardo, è bene ricordare che per l'efficientamento energetico, la Legge di Bilancio 2018 ha stanziato un plafond a favore delle famiglie per il Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica (decreto legislativo 102/2014). L'Ance sta interloquendo con il Mise per rendere possibile un coinvolgimento della garanzia pubblica. Per le **imprese**, l'Associazione sta dialogando con le principali banche per sviluppare linee di credito specifiche per l'anticipo delle fatture (factoring) tra l'inizio dei lavori e l'erogazione del bonifico da parte della Piattaforma. Su questo versante, Deloitte si è dimostrata disponibile a "certificare" il credito fiscale in possesso delle imprese: tale garanzia servirà alle imprese per richiedere l'anticipazione bancaria, ad un costo contenuto, per finanziare l'investimento nei primi mesi di realizzazione dell'intervento.



---

## **POPOLAZIONE E SISTEMI URBANI: GOVERNARE IL POLICENTRISMO**

---



## POPOLAZIONE E SISTEMI URBANI: GOVERNARE IL POLICENTRISMO

### Popolazione e famiglie in Italia

La popolazione residente in Italia, a dicembre 2016, è pari a **60.589.445 individui**, con una perdita di **76.106 persone rispetto a dicembre 2015 (-0,1%)**, con forti diminuzioni, a livello territoriale, nel Mezzogiorno.

Prosegue, dunque, il trend negativo iniziato nel 2015, che aveva segnato la prima diminuzione dal dopoguerra, determinato da flussi migratori che non riescono più a compensare il calo demografico dovuto ad una dinamica naturale negativa (-142.000 unità). Trend confermato anche per il 2017 dalle stime Istat sulla popolazione che, al 1° gennaio 2018, sarebbe pari a 60 milioni 494 mila residenti, quasi 100 mila in meno rispetto al 2016 (-0,2%), con un saldo naturale fortemente negativo (-183 mila).

La diminuzione della popolazione, nel 2016, riguarda fundamentalmente la componente italiana (-97.000 residenti) e sarebbe stata ancora più accentuata se non fosse stata controbilanciata dalle acquisizioni di cittadinanza italiana di una parte sempre più ampia della componente straniera (+202mila).

Nel 2016, le immigrazioni ammontano a quasi **301.000 persone**, +7% rispetto al 2015, ma comunque sotto i livelli del passato decennio (nel 2007 erano pari a 527mila).

La **popolazione straniera**, pari a più di 5 milioni, risiede prevalentemente nel Nord e Centro dove si registra una incidenza percentuale sul totale dei residenti superiore al 10%, contro una media nazionale dell'8,3%.

POPOLAZIONE RESIDENTE PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA

Ripartizione geografica	Popolazione al 31 dicembre 2016					Variazioni rispetto al 31 dicembre 2015			
	Totale	di cui stranieri	di cui % stranieri	Comp. % Pop. Totale	Compo. % Pop. straniera	Popolazione totale	Popolazione totale %	Popolazione straniera	Popolazione straniera %
Nord Ovest	16.103.882	1.704.918	10,6	26,6	33,8	-7.095	0,0	-10.816	-0,6
Nord Est	11.637.102	1.212.340	10,4	19,2	24,0	-6.499	-0,1	-19.202	-1,6
Centro	12.067.524	1.295.431	10,7	19,9	25,7	-279	0,0	16.837	1,3
Sud	14.071.161	594.824	4,2	23,2	11,8	-39.610	-0,3	25.158	4,4
Isole	6.709.776	239.515	3,6	11,1	4,7	-22.623	-0,3	8.898	3,9
<b>Italia</b>	<b>60.589.445</b>	<b>5.047.028</b>	<b>8,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-76.106</b>	<b>-0,1</b>	<b>20.875</b>	<b>0,4</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

Anche le **emigrazioni** risultano in crescita, **hanno lasciato l'Italia circa 157.000 persone, di cui quasi 115.000 di cittadinanza italiana**, triplicando il numero rispetto a dieci anni fa, quando nel 2007 erano pari a 36mila. Le principali mete di destinazione per gli emigrati di cittadinanza italiana si confermano il Regno Unito (21,6%), la Germania (16,5%), la Svizzera (9,9%) e la Francia (9,5%).

Rispetto al numero totale di emigrati, 81.000 hanno più di 24 anni e di questi quasi 25.000 posseggono la laurea (+9% sul 2015). Il **saldo migratorio riferito ai laureati italiani**, registra un saldo con l'estero negativo per tutte le regioni. Contro i 25 mila laureati che hanno lasciato il nostro paese, solo poco più di 10mila sono rientrati.

Dopo tre anni di calo tornano a crescere i **trasferimenti di residenza interni** al territorio nazionale che, nel 2016, hanno coinvolto 1 milione 331mila individui (+4% sul 2015), di cui un quarto (24,4%) rappresentato da trasferimenti di lungo raggio (inter-regionali) ed una propensione a lasciare la regione di origine più accentuata in tutte le regioni del Mezzogiorno.

La principale direttrice degli spostamenti è sempre sull'asse Mezzogiorno/Centro-Nord: nel complesso il Centro-Nord registra un saldo positivo pari a 49mila unità (+22mila il Nord-Ovest, +17mila il Nord-Est, +10mila il Centro), mentre il Mezzogiorno si conferma il principale luogo di origine dei flussi migratori (Sud -35mila e Isole -14mila unità).

Il Rapporto BES 2017 dell'Istat riporta un approfondimento sulla **mobilità territoriale dei laureati** italiani di età 25-39 anni, prendendo in considerazione non solo i flussi da e per l'estero, ma anche quelli interregionali che vedono un notevole numero di laureati trasferirsi in altre regioni.

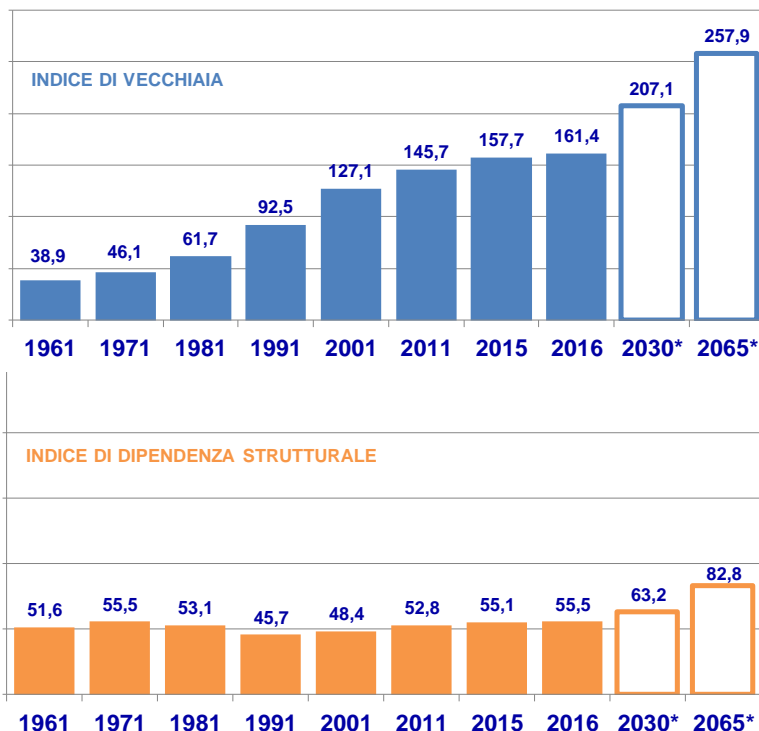
La geografia ricalca quella propria dei movimenti migratori, con il Nord più efficace nell'attrarre e trattenere flussi migratori qualificati, il Centro con lievi diminuzioni, mentre il Mezzogiorno registra il proseguimento della forte tendenza negativa che lo ha caratterizzato negli ultimi 5 anni.

In questo quadro, le regioni meridionali costituiscono una fonte di capitale umano non solo verso l'estero ma anche per le altre regioni, fenomeno che certamente depotenzia le possibilità di uno sviluppo innovativo endogeno.

Ulteriore aspetto riguarda il **processo di invecchiamento della popolazione italiana**. Al 1 gennaio del 2017 l'età media degli italiani è pari a 44,9 anni, due decimi in più rispetto alla stessa data del 2016.

#### INDICATORI DEMOGRAFICI

Censimenti 1961-1971, 1° gennaio 2015 e 2016 e previsioni 2030-2065  
\*previsioni



Elaborazione Ance su dati Istat

Analizzando la struttura per età della popolazione, si osserva la continua riduzione della popolazione con meno di 15 anni che, nel 2016, è risultata pari al 13,5% e continuerà a diminuire progressivamente nel corso degli anni.

Anche la **popolazione in età attiva** (tra i 15 e i 64 anni) continua a ridursi, mentre aumenta la popolazione con oltre 65 anni. L'indice di vecchiaia che esprime il rapporto tra la popolazione di "65 anni e più" e quella con "meno di 15 anni" è pari, al 1° gennaio 2017, a 165,3 per cento, in crescita rispetto a fine 2015 (161,4).

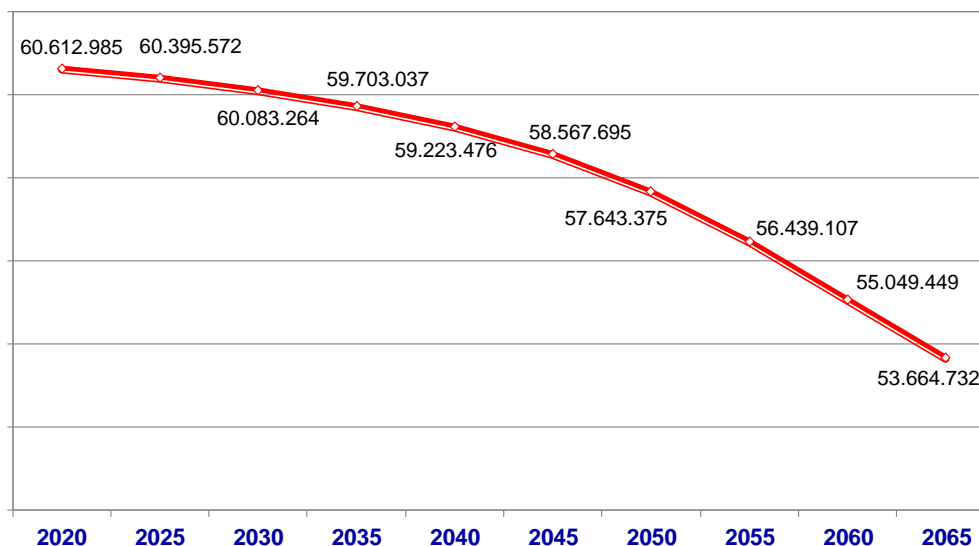
Le **previsioni Istat sulla popolazione** (scenario mediano) stimano nel prossimo decennio una lieve decrescita della popolazione che passerebbe da 60,7 milioni al 1° gennaio 2016 a 60,4 milioni nel 2025.

I dati evidenziano, purtroppo, una accelerazione della decrescita demografica, anticipando già al 2017 quota 60,5 milioni, prevista invece nelle stime per il 2019.



La diminuzione stimata si accentua, comunque, nei periodi successivi: nel 2045 la popolazione scende a 58,6 milioni per arrivare a 53,7 milioni nel 2065, con una perdita di popolazione rispettivamente pari a 2,1 milioni e 7 milioni di residenti.

### LA POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA Scenario centrale 2020 - 2065



Elaborazione Ance su dati Istat

In aumento, invece, è stimato il numero di migranti che arriveranno in Italia. L'Istat stima che, negli anni fino al 2065, immigrino complessivamente in Italia 14,4 milioni d'individui, con un saldo positivo annuale stimato mediamente superiore alle 150.000 unità. Di contro, gli emigranti verso l'estero sono stimati in 6,7 milioni.

Diverso l'andamento a livello territoriale: nel Mezzogiorno il calo di popolazione si registrerebbe per l'intero periodo, mentre nel Centro Nord si manifesterebbe un progressivo declino demografico solo a partire dal 2045.

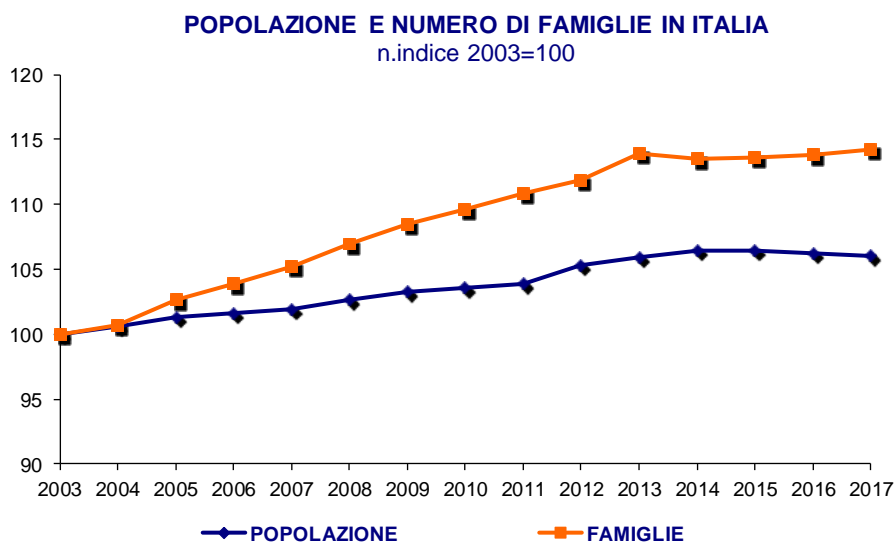
E' dunque altamente probabile un progressivo spostamento del peso della popolazione dal Mezzogiorno al Centro Nord; secondo lo scenario mediano nel 2065 il Centro Nord accoglierebbe il 70,8% dei residenti contro l'attuale 65,6% e il Mezzogiorno scenderebbe a 29,2% contro il 34,4%.

Le previsioni si fondano su una progressiva riduzione della numerosità delle donne in età feconda, la crescita della popolazione in età anziana (oltre 65 anni), e il protrarsi di una situazione di saldo naturale (nascite meno decessi) negativo che tenderà ad assumere dimensioni sempre più rilevanti.

Secondo il recente Rapporto OCSE "*Preventing Ageing Unequally*" **nel 2050 ci saranno 74 persone ultrasessantacinquenni ogni cento persone di età compresa tra i 20 e i 64 anni**: l'Italia diventerà il terzo Paese più vecchio al mondo dopo Giappone e Spagna.

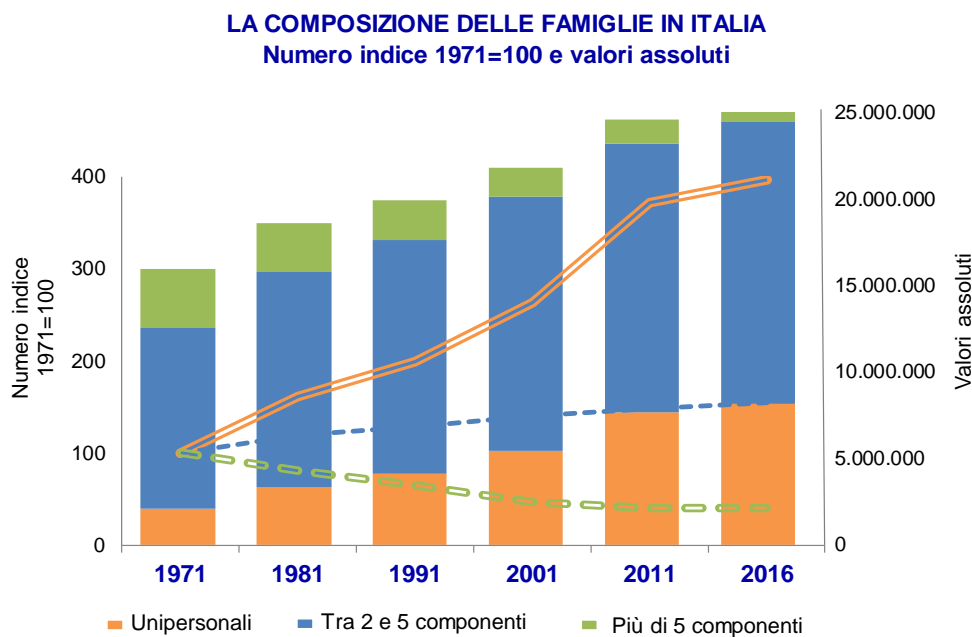
**Le famiglie italiane** sono pari a 25.937.723 unità e nel corso del 2016 si sono formate 84.176 nuove famiglie, registrando una crescita dello 0,3%, più consistente rispetto agli aumenti registrati, invece, nel 2014 e 2015 (+0,1%).

Le famiglie hanno subito importanti modifiche per le quali la coppia coniugata con figli non rappresenta più il modello dominante, oltre ad una **progressiva riduzione della dimensione** (il numero medio dei componenti è pari a 2,32 nel 2016).



Elaborazione Ance su dati Istat

In particolare, sono le **famiglie unipersonali**, costituite per la quasi totalità da persone che vivono da sole, a registrare l'incremento maggiore, passando dal 20,5% nel 1995-96 al 31,6% nel 2015-16, mentre diminuiscono sensibilmente le famiglie con 5 o più componenti (dall'8,1% al 5,4%). **Una famiglia su tre è composta da una persona sola.**



Elaborazione Ance su dati Istat

## Sistemi urbani e sviluppo policentrico: la visione europea delle città medie

L'Italia, come il resto d'Europa, è caratterizzata da un sistema urbano frammentato che vede la copresenza di grandi centri, strutture urbane policentriche e zone con pochissimi centri urbani.

Con riferimento alla seconda tipologia, si evidenzia in Europa un **aumento di regioni urbane policentriche determinate da reti di città di piccole e medie dimensioni** che presentano un forte disallineamento tra strutture amministrative e strutture urbane.

Questo, secondo gli studiosi, è un fattore di criticità, in quanto riduce la coesione e compromette la competitività, soprattutto per l'inadeguatezza della governance e un carente sistema infrastrutturale. Diversamente, lo sfruttamento più efficiente di elementi di capitale territoriale, di specificità locali presenti sia in città di grandi dimensioni che in quelle piccole e medie, consentirebbe alle economie locali di ottenere una maggiore competitività.

Questa visione viene avallata da numerosi studi, tra questi citiamo la ricerca, commissionata dall'Unione Europea, "*Making Europe Open and Polycentric- Vision and road-map for the European Territory towards 2050*" realizzata nel 2016 da Epson (European Spatial Planning Observation Network) nella quale si mostra, attraverso un modello previsionale, che proprio una **strategia di supporto alle medie città europee può rappresentare**, in una prospettiva di 15 anni, **la strategia più coesiva e più efficace** per lo sviluppo, con ampi effetti distributivi della crescita a livello territoriale.

Dove le città e le regioni più sviluppate in Europa cooperano come parti di una struttura policentrica aggiungono valore e fungono da centri che contribuiscono allo sviluppo delle loro regioni più vaste. Lo sviluppo basato su città di secondo rango implica, infatti, l'esistenza di un sistema urbano integrato ed equilibrato, fatto di efficienti città di secondo rango che lavorano con città di primo rango nel fornire servizi di qualità e consentendo a questi ultimi di evitare forti diseconomie di scala che possono essere dannose per la crescita.

In questo modo, lo **sviluppo cd. policentrico** può contribuire a ridurre le disparità regionali a tutti i livelli, evitando una eccessiva concentrazione economica e demografica all'interno delle aree centrali a livello dell'UE e nazionali, e rivitalizzando le regioni meno densamente insediate ed economicamente più deboli.

Lo studio, oltre ad individuare nel policentrismo la strategia territoriale più conveniente a supporto della competitività, coesione sociale e sostenibilità, indica alcuni obiettivi delle azioni politiche per rendere il territorio europeo più aperto e policentrico. In particolare, **le città secondarie europee devono diventare luoghi di attrazione e motori di crescita economica**, con un alto grado di coesione sociale, piattaforme per democrazia e diversità culturale e luoghi di rigenerazione ambientale, **le metropoli globali europee**, invece, per mantenere la loro rilevanza globale, **devono adottare strategie di crescita e, al tempo stesso, scegliere politiche basate su decentramento e collegamento in rete con altre città e regioni.**



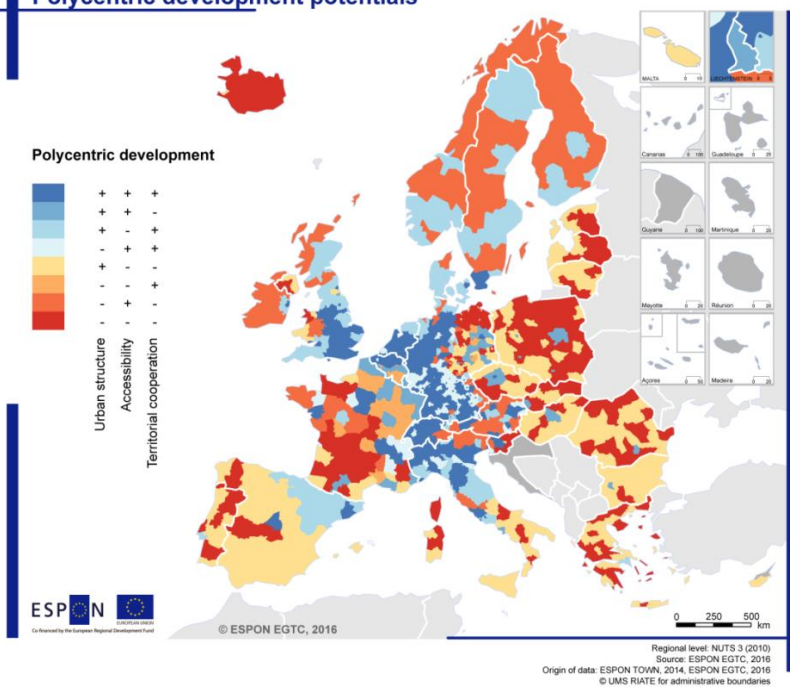
Le città europee sono complesse e risentono di pesanti inerzie storiche che rendono i cambiamenti e la rigenerazione lenti e difficili. Eppure, evidenzia la ricerca, la qualità delle città europee sta nella promozione di quartieri inclusivi, evitando la segregazione spaziale, negli investimenti in spazi e infrastrutture pubbliche, potenziando i meccanismi di cooperazione istituzionale più avanzata.

L'importanza di sostenere lo sviluppo policentrico in Europa promuovendo legami e interazioni più funzionali tra i luoghi è enfatizzata in tutti i principali documenti strategici a livello UE sullo sviluppo territoriale: lo Schema di sviluppo dello spazio europeo (1999), l'Agenda territoriale 2020 (2011), il "Patto di Amsterdam" che ha istituito la nuova Agenda urbana dell'UE (2016).

Gli attuali modelli e ulteriori potenziali di sviluppo policentrico a diverse scale in Europa sono stati analizzati da ESPON in un documento politico (*Polycentric Territorial Structures and Territorial Cooperation*, ottobre 2016) sulla base di tre variabili: strutture urbane, accessibilità e pratiche di cooperazione.

Questo ha portato alla costruzione di uno scenario che fornisce un'immagine del territorio europeo in cui la

#### Polycentric development potentials



un'immagine del territorio europeo in cui la crescita economica e demografica, così come la maggior parte degli investimenti pubblici e privati, si svolgono all'interno delle capitali nazionali e dei principali capoluoghi regionali.

Al tempo stesso, però, la crescente concentrazione di attività a valore aggiunto nelle città non implica necessariamente un processo di declino rurale, ma piuttosto si evidenzia una crescente dipendenza funzionale dalle grandi città.

La promozione delle regioni urbane e delle città di secondo rango ben collegate alla metropoli globale ma anche alle città più piccole e più rurali, con attività economiche relativamente diversificate e inclusione sociale, è indicata come l'opzione politica preferibile in Europa.

### Politiche urbane: una strategia unitaria e condivisa

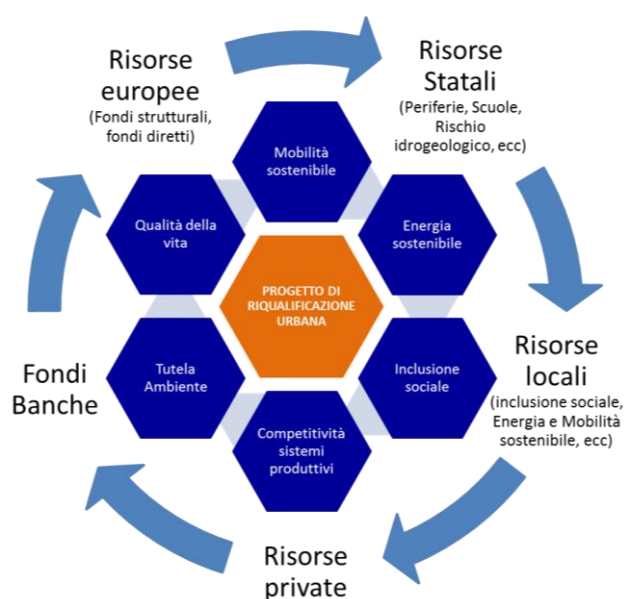
Nonostante le città possano svolgere un ruolo fondamentale nell'attuazione delle politiche, non sempre vengono sfruttate appieno le potenzialità, così come potrebbe essere fatto mettendo in atto un più elevato coordinamento tra livelli di governance e politiche tra settori diversi.

Questo significa dare una visione unitaria alle politiche urbane, guardando alle interconnessioni, economiche e sociali, tra **città grandi, medie e piccole, fino ai comuni più piccoli**. Si tratta di una grande responsabilità collettiva quella di trovare nuovi equilibri tra le diverse realtà.

Anche per l'Italia emerge in modo molto evidente, come l'Ance ha in molte occasioni rilevato, l'opportunità di una **regia nazionale per le politiche urbane**, per definire strategie unitarie di sviluppo, evitando la frammentazione degli interventi e dei finanziamenti. Proprio come ha scelto di fare il governo francese che, a partire dal 2010, ha definito una politica di intervento mirata ai comuni rurali, con la stessa governance adottata 10 anni prima per le città, all'interno di una strategia che connette in stretta interdipendenza le aree urbane, le città medie, i comuni rurali.

A tali indicazioni è pervenuta anche la **Commissione Parlamentare d'inchiesta sulle condizioni di degrado delle città e delle loro periferie**.

La Commissione, infatti, nella Relazione finale presentata a dicembre 2017 ha evidenziato alcuni punti fermi di una politica per le aree urbane e le periferie, con l'auspicio di una continuazione del lavoro svolto nella prossima legislatura. In particolare, tra le indicazioni elaborate dalla Commissione, vi è la necessità di mettere in cantiere un grande progetto nazionale, di durata pluriennale e di individuare un punto di riferimento dell'amministrazione centrale con il compito di coordinare la politica per le città.



Una *governance* chiara, forte e trasparente, dunque, al tempo stesso coinvolgente, capace di trovare nella condivisione degli obiettivi la propria forza vitale, **evitando logiche di distribuzione "a pioggia" delle risorse**. In tal modo, le risorse e i programmi esistenti potrebbero essere indirizzati verso **obiettivi strategici individuati a livello nazionale**, da declinare successivamente in ciascuna realtà locale, mettendo a disposizione un ventaglio di interventi tra i quali scegliere cosa realizzare.

**La visione unitaria, città metropolitane – città medie e piccole – piccoli comuni, garantirebbe una**

maggior efficacia ed efficienza alla spesa pubblica, all'interno di una visione sinergica degli interventi.

Scommettere non solo sulle grandi città ma anche sulle città di secondo e terzo ordine è vantaggioso per lo sviluppo dell'intera economia nazionale, mettendo a sistema le specifiche eccellenze delle singole città.

L'esperienza più innovativa di governo del territorio realizzata in Italia è probabilmente rappresentata dalla Strategia delle Aree Interne fatta da una molteplicità di azioni, con comunità che si reinventano anche attraverso azioni innovative e la partecipazione attiva dei cittadini.

La Strategia, infatti, applica un metodo nuovo, imponendo un cambio di cultura e **una nuova azione pubblica “rivolta alle persone nei luoghi”** (place-based). Questo il nodo della strategia, piegare l'intervento pubblico settoriale - sulla salute, sulla scuola, sulla mobilità - alle specifiche esigenze delle persone nei territori. E questo è possibile solo quando obiettivi e azioni sono pensati e attuati in modo partecipato, attraverso un confronto ampio tra tutti i soggetti, pubblici e privati.

**In questo senso, la Strategia delle Aree Interne è una palestra di buona amministrazione che deve senz'altro essere presa a riferimento nella politica delle aree urbane** e segna un cambio di approccio che guarda non al singolo intervento ma ad una progettualità di contesto.

*“Se vuoi rilanciare un territorio” ha affermato Fabrizio Barca “non devi inventarti cose strambe. Devi partire da quello che ha. Al tempo stesso non puoi accontentarti di quello che c'è ma devi aggiungere il volano della trasformazione, cioè devi innovare.”*

In Italia, i comuni ad alta urbanizzazione rappresentano il 3,4% del totale dei comuni italiani e vi risiede il 33,4% della popolazione italiana. I comuni di grado medio di urbanizzazione, pari al 28,7%, ricomprendono il 42,5% della popolazione complessiva, mentre nel restante 67,8% dei comuni italiani con un basso tasso di urbanizzazione vive il 24,1% della popolazione.

E' evidente allora quanto sia opportuno volgere maggiore attenzione anche alle realtà urbane medie e piccole.

L'Istat nel 2017 ha pubblicato uno studio dal titolo *“Forme, livelli e dinamiche dell'urbanizzazione in Italia”*. Attualmente, secondo l'Istat, i Sistemi locali costituiscono un valido approccio per superare i modelli di lettura del territorio basati sui confini amministrativi, associati ad alla rilevazione dei dati della mobilità. **I sistemi locali, classificati dall'Istat nel 2011, sono 661: 21 principali aree urbane, 86 città medie, 504 il resto.**

Il concetto stesso di sistema locale, si legge nello studio, tende ad approssimare una definizione funzionale di spazio urbano, costruito a partire dalle relazioni sociali, misurate anche se indirettamente dai flussi di pendolarismo giornaliero, più che dalla diffusione e dalla concentrazione dell'edificato e di altri manufatti e strutture urbane.

**I criteri applicati per individuare le 21 principali realtà urbane** sono stati i seguenti: appartenenza ad una città metropolitana, popolazione del sistema locale superiore ai 500 mila abitanti o popolazione del comune capoluogo del sistema locale superiore ai 200 mila abitanti. Sono così stati selezionati i sistemi locali di: Torino, Busto Arsizio, Como, Milano, Bergamo, Verona, Venezia, Padova, Trieste, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Taranto, Reggio di Calabria, Palermo, Messina, Catania e Cagliari.

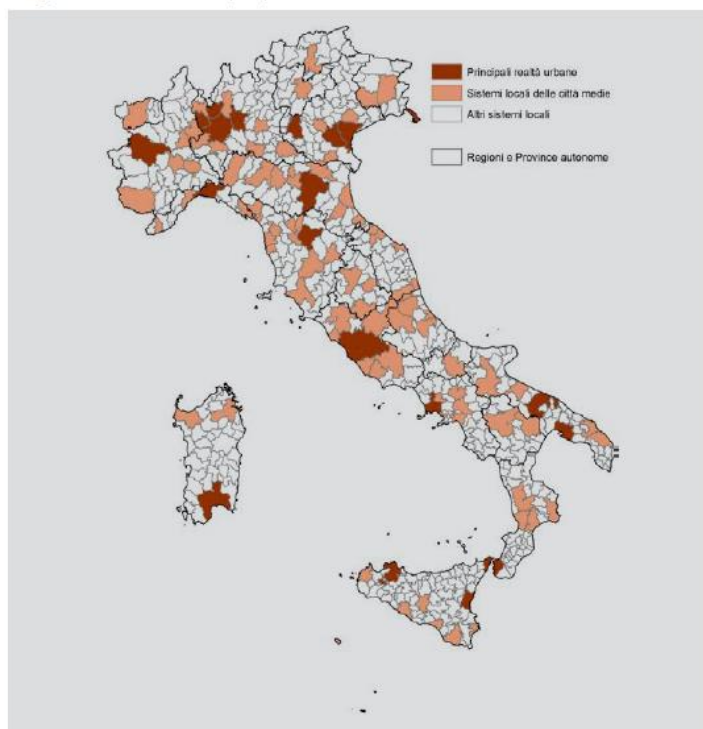
**Appartengono a questi 21 sistemi locali 1.030 comuni e vi risiedono 22 milioni gli abitanti, pari ad oltre un terzo della popolazione nazionale (36,3 per cento),** con quattro sistemi locali che superano il milione di abitanti e cioè Torino, Milano, Roma e Napoli, che da soli rappresentano quasi il 20% della popolazione italiana.

Il complesso dei 21 sistemi risulta in significativa crescita nel periodo 2001-2015 (8,0 per cento), con l'eccezione di Trieste, Genova e Messina che presentano addirittura valori negativi, mentre crescite contenute caratterizzano i sistemi locali di Reggio di Calabria (0,7 per cento), Taranto (1,7 per cento) e Napoli (2,6 per cento).

**L'insieme delle città medie** invece, in assenza di una classificazione condivisa, fa riferimento alla lista contenuta nell'Accordo di partenariato 2014-20 (settembre 2014) come definite dall'Istituto per la Finanza e l'Economia Locale (IFEL, 2013), combinando tre criteri: la presenza di una taglia demografica minima, di un centro amministrativo rilevante e riconosciuto, nonché di un polo di offerta di servizi basilari ed essenziali.

Nella prima fase sono stati selezionati i comuni con una popolazione superiore ai 45.000 abitanti, che non fossero città metropolitane, ma che risultassero "poli urbani" e

Cartogramma 2 - Sistemi locali delle principali realtà urbane e delle città medie



Fonte: Istat e elaborazioni Istat su dati IFEL.

quindi centri di offerta di servizi essenziali. Sono stati, quindi, ricompresi i comuni in cui vivono tra 45mila e 55mila residenti di cui il 27,3% è rappresentato da capoluoghi di provincia.

Nella seconda fase sono stati aggiunti tutti i capoluoghi di provincia con più di 45.000 cittadini non inclusi nella prima fase e il Comune di Aosta, unico capoluogo di regione non rientrante nelle precedenti definizioni, per un totale di 105 città medie.

In realtà, **nello studio dell'Istat le città medie considerate e i loro corrispondenti sistemi locali sono pari a 86**, in quanto alcuni comuni ricadevano nei sistemi di grandi dimensioni e altri erano già ricompresi in

ambiti più ampi. **In questi 86 sistemi locali sono presenti quasi 1.800 comuni e vi risiedono più di 16 milioni di abitanti, il 26,4% del totale nazionale.**

Appare, pertanto, utile e auspicabile avviare una riflessione approfondita e multidisciplinare sul tema delle classificazioni del territorio. Una corretta e condivisa delimitazione delle aree urbane può rendere sicuramente più mirate le politiche per i territori, sfruttando appieno il potenziale delle città medie nelle dinamiche di sviluppo.

Questo anche alla luce del fatto che, come molti analisti e operatori stanno evidenziando, i capitali internazionali iniziano a guardare oltre Milano e Roma e **una politica nazionale dei territori e delle aree urbane supportata da una chiara e coerente vi-**

sione sarebbe sicuramente un punto di forza rispetto alle potenziali strategie di diversificazione territoriale degli investimenti.

## I Piccoli Comuni italiani

Il 2017 è stato proclamato dal Mibact “Anno dei Borghi d’Italia”, con la finalità di valorizzare il patrimonio artistico, culturale, naturale e umano di questi luoghi che rappresentano una componente determinante dell’offerta turistica del Paese.

In un momento storico caratterizzato dalle emergenti istanze dell’economia circolare e dell’economia condivisa, la rivitalizzazione e le potenzialità dei Piccoli Comuni in termini di turismo alternativo, ospitalità diffusa, recupero di antiche tradizioni e colture, rispetto per l’ambiente, ruralità e paesaggi unici rappresentano veri punti di forza e rispondono perfettamente alle rinnovate esigenze di una domanda, non solo turistica, che vede nella bellezza italiana un valore nel quale investire.

Dopo un lungo iter parlamentare durato più di quattro anni, il 2017 ha visto l’approvazione della Legge n.158 contenente “Misure per il sostegno e la valorizzazione dei piccoli comuni, nonché disposizioni per la riqualificazione e il recupero dei centri storici dei medesimi comuni”.

Il provvedimento si inserisce in un percorso politico e istituzionale volto a **contrastare lo spopolamento dei comuni più piccoli, riconoscendogli il ruolo di “presidio territoriale”**, soprattutto con riferimento al contrasto del dissesto idrogeologico e alle attività di piccola e diffusa manutenzione e tutela dei beni comuni.

**Nel 2016, sono 5.591 i Piccoli Comuni italiani**, quelli cioè con una popolazione uguale o inferiore ai 5.000 abitanti (il 69,9% del totale),

### I COMUNI ITALIANI PER CLASSE DEMOGRAFICA

Num. Abitanti	Comuni Num	Comuni %	Residenti	Popolazione residente %
Fino a 1.000	1.966	24,6	1.069.540	1,8
1.001 - 3.000	2.514	31,4	4.636.721	7,7
3.001 - 5.000	1.111	13,9	4.333.568	7,2
<b>Fino a 5.000</b>	<b>5.591</b>	<b>69,9</b>	<b>10.039.829</b>	<b>16,6</b>
Oltre i 5.000	2.407	30,1	50.549.616	83,4
<b>Totale</b>	<b>7.998</b>	<b>100,0</b>	<b>60.589.445</b>	<b>100,0</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

**e ospitano poco più di 10 milioni di persone residenti**, occupando circa la metà del territorio italiano (il 54,2% della superficie).

Il maggior numero dei Piccoli Comuni registra una popolazione compresa **tra i 1.001 e i 3.000 abitanti**, rappresentando il 45% delle realtà sotto ai 5.000 abitanti.

Se è vero che in Italia la popolazione è in calo da due anni, nei Piccoli Comuni il fenomeno è già in atto da più tempo. Sono territori in cui lo spopolamento è più marcato, fenomeno che risulta chiaro da un’analisi di lungo periodo: **la popolazione residente nei Piccoli Comuni è in continuo declino** a partire dal 1998, con un peggioramento ancora più marcato negli ultimi due anni. **Tra il 1998 e il 2016, secondo i dati Istat, nei Piccoli Comuni sono mancate all’appello quasi 700.000 persone**, pari ad una perdita del 6,5%. Il pericolo è che i borghi siano destinati a diventare paesi disabitati, con centri storici privati di abitanti e di attività commerciali, spesso a favore di aree più esterne dove i residenti hanno potuto edificare la propria “villetta”.

Nei Piccoli Comuni la quota di ultrasessantacinquenni è pari al 22,7%, più alta di 1,5 punti percentuali rispetto a quella italiana e, in particolare, nei comuni con meno di 1.000 abitanti la percentuale sale al 26,5%.



Nel 2016, rispetto al 2002, la popolazione tra 0 e 14 anni è diminuita di 181.374 unità (-14,2%), mentre vengono registrati oltre 205mila ultrasessantacinquenni in più (+9%).

E' evidente, dunque, la necessità di azioni per evitare che il progressivo spopolamento determini un abbandono dei luoghi dove l'incuria porterebbe ad un depauperamento del patrimonio che, invece, può rappresentare un'opportunità economica importante.

Nello stato di previsione del Ministero dell'interno è istituito un Fondo per lo sviluppo strutturale, economico e sociale dei piccoli comuni con una dotazione di 10 milioni di euro per l'anno 2017 e di 15 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2023.

La Legge sui Piccoli Comuni rappresenta un importante segnale di attenzione alle esigenze di rivitalizzazione dei territori e un riconoscimento del loro ruolo di sostegno alla crescita del Paese, ma al tempo stesso non è da sola sufficiente, occorre connettere i piccoli comuni e le politiche a loro dedicate con i livelli urbani più alti per renderli veramente partecipi delle politiche per la crescita.

### La politica francese di valorizzazione dei territori

La politica francese per le città è stata affiancata, a partire dal 2015, da una strategia molto ben delineata per le ruralità con la creazione di un Comitato interministeriale rurale presso la Presidenza della Repubblica.

I *communes* in Francia sono ben 36.680, quattro volte più numerosi di quelli italiani.

Sulla base degli indirizzi dati tra il 2015 e il 2016, il Comitato ha predisposto il **Piano "Nos ruralités"** fissando gli obiettivi della strategia delineata. **Il Piano**, anche sulla base della pluriennale esperienza portata avanti in Francia sulle città, **mette a sistema le diverse strategie, nazionali e locali, partendo dalle cd. città-borgo** (comuni intermedi con una popolazione inferiore a 10.000 abitanti) per poi diffondersi sui territori rurali.



Le città-borgo sono comuni rurali o periurbani, piccoli punti di riferimento per la presenza di servizi di prossimità (commercio, rete di trasporto, aspetti storici). A fine 2014 sono state selezionate 54 città-borgo, attraverso una manifestazione d'interesse, e nel 2016 **sono stati stanziati 230 milioni di euro**, avviando una fase di sperimentazione che vede una molteplicità di azioni per la rivitalizzazione dei territori, anche attraverso la sollecitazione verso i comuni ad associarsi in una logica di amministrazione di area vasta, con particolare riferimento ad alcune funzioni (sanità, trasporti, urbanistica, scuole).

Nella strategia francese c'è la visione del ruolo delle città-borgo come di elemento di equilibrio tra la grande agglomerazione urbana e il resto del territorio, con una grande attenzione alla qualità della vita, alla coesione sociale e allo sviluppo economico locale.

**L'ulteriore tassello della strategia è la politica per i territori rurali** con azioni specifiche che trovano concretezza nei cd. **Contratti di ruralità**.

Nel 2016, a valere sul **Fondo di sostegno all'investimento locale** (finanziato con 1 miliardo di euro), **sono stati stanziati 216 milioni per i Contratti di ruralità** che hanno una durata pari a 6 anni, rivedibili dopo i primi 3, e hanno la funzione di coordinamento di tutti i mezzi finanziari disponibili e degli interventi.

I Contratti offrono un ventaglio di possibili azioni, 67 in tutto; in particolare, le molteplici linee d'azione riguardano: *Mobilità sostenibile; Scuole (offerta educativa di qualità); Ci-*

*nema (102 circuiti di programmazione itinerante); Banda Larga, telefonia mobile, Wi-fi; Case di cura; Co working; Agevolazioni giovani medici (2.500 contratti) e case della salute (600 entro il 2018); Case dei servizi pubblici (1.000); Pompe di benzina indipendenti; Prodotti locali; Favorire la creazione di imprese e sostenere il commercio; Contratti di strutturazione di poli turistici; Prestiti a tasso zero per ristrutturazione prima casa (obiettivo 10.000 prestiti e rinnovare 120.000 abitazioni degradate).*

L'obiettivo del Governo francese è di arrivare alla firma di 300 Contratti di ruralità, adottando una logica di premialità, nel senso che la firma del contratto prevede, oltre all'insieme delle risorse ordinarie, un ulteriore finanziamento a valere sul Fondo di sostegno all'investimento locale.

Sempre a valere sul Fondo di sostegno all'investimento locale, nel 2015 il Governo ha affiancato una **strategia per le città medie** (con popolazione inferiore a 50.000 abitanti) **stanziando 300 milioni di euro**.

E' evidente la capacità del governo e dell'amministrazione francese e dei tanti attori pubblici e privati coinvolti in questa grande azione, di lavorare coordinandosi con una visione ed una **strategia unitaria che parte dalle grandi città per giungere alle realtà locali più piccole**, sempre **all'interno di un chiaro quadro di regole e di interventi, al cui rispetto è strettamente legato il finanziamento pubblico nazionale, in una logica di "premieria alla governance"**.

**Il Piano Nazionale di Riqualificazione Urbana (PNRU)** è stato avviato nel 2003 ed ha visto l'individuazione di 751 quartieri urbani prioritari, 12 miliardi di euro pubblici per 45 miliardi di euro di investimenti.

I programmi di rigenerazione urbana sono promossi da **l'Agence nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)**, istituzione pubblica che raggruppa attori diversi: Cassa Depositi e Prestiti, finanziatori privati, enti locali. **L'ANRU verifica la rispondenza dei progetti alle finalità individuate e** procede con i Sindaci alla sottoscrizione del contratto, di durata quinquennale, che prevede i fondi necessari e i tempi realizzativi. Il contratto decade nel caso in cui i tempi non vengano rispettati.

---

**L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE RISORSE PER LE  
INFRASTRUTTURE**

---

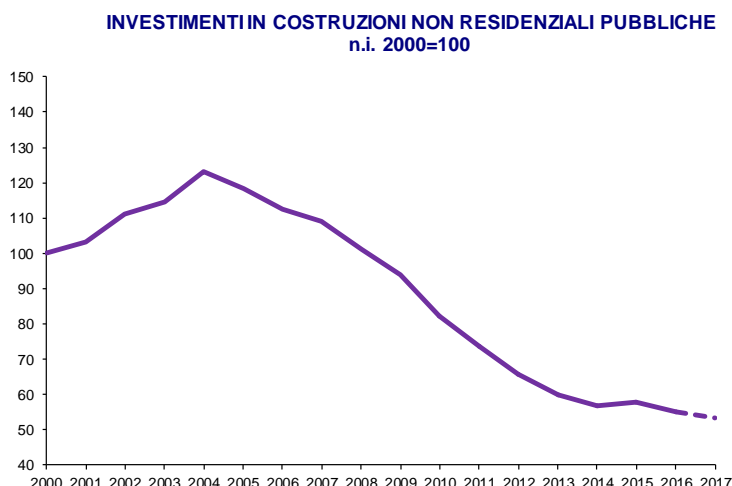


## L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

### La crisi dei lavori pubblici

La crisi che, dieci anni fa, ha investito l'economia italiana, ha colpito in misura ancor più aggressiva il settore delle costruzioni in tutti i suoi comparti.

In particolare, per il settore delle opere pubbliche la crisi è iniziata già dal 2005 e ha visto registrare una flessione complessiva dei livelli produttivi del 56,8%.



Fonte: Ance

Ciò ha contribuito ad ampliare il grave gap infrastrutturale italiano soprattutto con riferimento alla funzionalità del sistema e alla sua capacità di rispondere alla domanda di servizi per la collettività.

Grandi reti di trasporto (strade, autostrade, ferrovie, sistema portuale, interporti), che vedono l'Italia, negli ultimi venti anni, in svantaggio rispetto alle nazioni europee più avanzate, reti idriche, tornate recentemente all'attenzione dell'opinione pubblica a causa della grave siccità che ha colpito il Paese nei mesi estivi del 2017, e servizi alla collettività (scuole, edilizia residenziale pubblica, trasporto pubblico locale, ecc.), appaiono non solo sottodimensionati, ma privi di livelli minimi di efficienza.

Questo stato delle cose è il risultato di scelte di politica economica, improntate esclusivamente al "rigore", che hanno scaricato sugli investimenti in conto capitale tutto il peso delle manovre finanziarie per l'equilibrio del bilancio dello Stato.

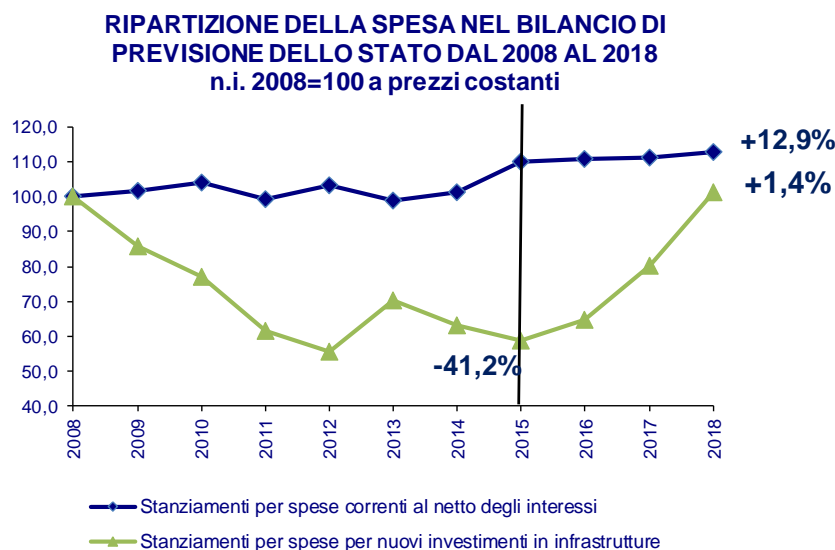
Nel corso dell'ultima crisi economica, dal 2008 al 2015 l'analisi sul Bilancio dello Stato segnava una riduzione di circa il 43,7% degli stanziamenti per spese in conto capitale (-41,2% gli stanziamenti per nuove infrastrutture), a fronte di spese correnti al netto degli interessi ancora in aumento (+10%).

Un vero e proprio disimpegno, da parte dello Stato, nei confronti degli investimenti in conto capitale.

Si può stimare che la drastica riduzione delle risorse disponibili abbia determinato, nell'ultimo decennio, la **rinuncia a circa 60 miliardi di euro di investimenti in nuove opere pubbliche**.

A partire dal 2016, le azioni di Governo hanno invertito tale andamento, con **importanti iniezioni di risorse destinate alle infrastrutture**, in particolar modo per la sicurezza

del territorio, delle scuole, della manutenzione delle reti di trasporto e degli investimenti locali.



Inoltre, attraverso la costituzione di specifiche Strutture di Missione (Italiasicura, Scuole e Casa Italia), è stata garantita una programmazione unitaria e stabile degli interventi più urgenti e una *governance* accentrata delle procedure.

**Per il triennio 2016-2018, l'Ance stima un incremento degli stanziamenti per nuove infrastrutture del 72% in termini reali**, che consente di recuperare le riduzioni registrate nei sette anni precedenti, riportando le risorse oltre il livello del 2008.

Appare opportuno evidenziare che tale recupero, a partire dal 2016, è stato possibile anche – e soprattutto - **grazie all'andamento favorevole dei tassi d'interesse sui mercati finanziari**. Una dinamica molto favorevole, che ha consentito di ridurre la spesa per interessi sul debito pubblico (-11% in termini reali nel triennio 2016-2018) liberando, di conseguenza, spazi di bilancio da destinare agli investimenti.

Per il futuro, in considerazione di una prevedibile ripresa dei livelli dei tassi di interesse, occorrerà puntare maggiormente su efficaci politiche di *spending review*, in grado di comprimere la spesa corrente, che in questi anni ha mostrato un andamento di costante crescita.

Nonostante l'inversione di tendenza nel livello di stanziamenti per opere pubbliche, che è stata accompagnata da importanti misure di carattere contabile a sostegno delle opere pubbliche, come il superamento del Patto di Stabilità Interno e l'adozione di una politica degli investimenti pluriennale per i principali soggetti attuatori e programmi di spesa, i risultati sul livello degli investimenti raggiunti nell'ultimo biennio sono ancora molto al di sotto delle aspettative.

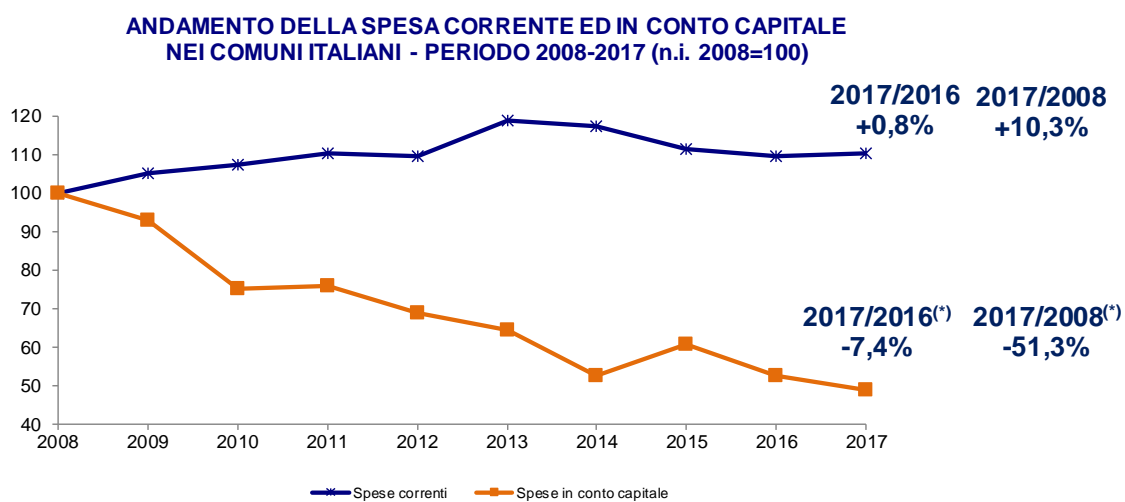
Al **fallimento della clausola europea per gli investimenti**, che avrebbe dovuto determinare, nel 2016, un aumento degli investimenti di 5 miliardi di euro ed ha, invece, prodotto una riduzione di 2 miliardi, si sono aggiunte **performance di spesa degli enti territoriali molto deludenti e lontane dai risultati sperati**.

Si prenda il caso dei comuni. **Nel 2016 la spesa per investimenti ha registrato una riduzione del 13,5%**, tornando ai livelli del 2014 e ridimensionando, quindi, il risultato

positivo registrato nel 2015 (+15,7%), dovuto esclusivamente alla necessaria rendicontazione delle spese relative alla programmazione 2007-2013 dei fondi strutturali europei.

Purtroppo, anche i risultati relativi al 2017 non mostrano segnali di ripresa degli investimenti. La stima Ance sui dati SIOPE - Ragioneria Generale dello Stato, segna, infatti, un'ulteriore **contrazione della spesa in conto capitale del 7,4% a fronte di un incremento della spesa corrente dello 0,8%**.

Con questa ulteriore riduzione, **la spesa in conto capitale dei comuni raggiunge il livello più basso dall'inizio della crisi**, facendo registrare una riduzione del 51,3% rispetto al 2008, accompagnata da una crescita del 10,3% della spesa corrente.



(\*) Per il 2017 stima Ance provvisoria. Si è considerato come spesa in conto capitale il 70% degli "Altri Pagamenti da regolarizzare" alla data del 1° febbraio 2018  
Elaborazione Ance su dati SIOPE

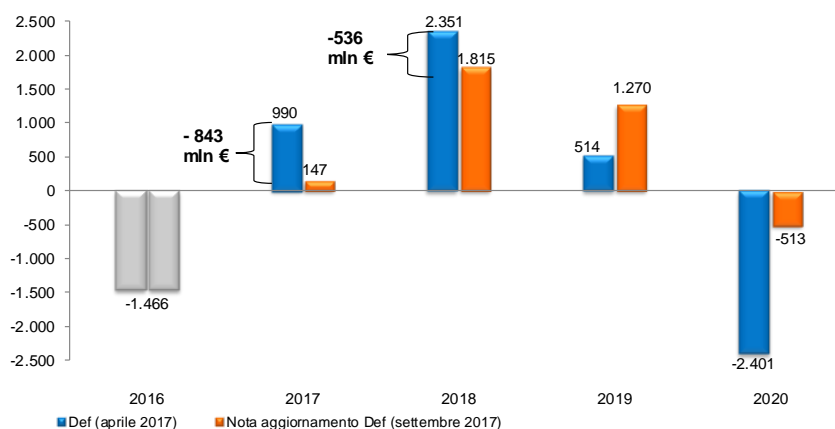
Tale andamento è il risultato di diversi fattori.

Se da un lato è innegabile nel 2016 l'effetto dell'**entrata in vigore, ad aprile 2016, del nuovo Codice dei contratti pubblici**, che ha imposto un cambiamento importate delle regole di funzionamento del mercato delle opere pubbliche, dall'altro persistono le **difficoltà da parte degli enti locali di riprendere ad investire dopo anni di ridotta attività** causata dalla crisi economica e dalle regole di finanza pubblica per gli enti territoriali.

La Nota di aggiornamento del DEF (NADEF) di settembre 2017 ha evidenziato che le difficoltà a sfruttare le opportunità di rilancio degli investimenti, trasformando le misure messe in campo dagli ultimi Governi in cantieri e in spesa, stanno contribuendo a rallentare la crescita italiana e impediscono la ripresa del settore delle costruzioni.

Nella NADEF, infatti, le previsioni relative agli investimenti fissi lordi vengono riviste a ribasso, come già avvenuto negli anni precedenti (+0,4% nel 2017 rispetto al +2,8% previsto ad aprile) e l'aumento di spesa più consistente viene spostato, ancora una volta, nei prossimi anni.

**NELLA NOTA DI AGGIORNAMENTO DEL DEF  
INVESTIMENTI PUBBLICI INFERIORI ALLE ATTESE**  
*Var. assolute in milioni di euro rispetto all'anno precedente*



Elaborazione Ance su Def (aprile 2017) e Nota di aggiornamento Def (settembre 2017)

In questo contesto si è inserita la **Legge di bilancio per il 2018** che, insieme alle misure previste nel Decreto Legge “Fiscale” (DL 148/2017), ha previsto un **rafforzamento della politica infrastrutturale**. La manovra di finanza pubblica, infatti, oltre a proseguire la crescita degli stanziamenti per nuove infrastrutture (+26,2% in termini reali rispetto all’ 2017) e a confermare e potenziare le misure per gli investimenti degli enti locali, ha introdotto alcune misure, come quelle di sostegno alla capacità di progettazione degli stessi enti, che potranno contribuire a favorire l’effettiva realizzazione delle opere.

Al fine di formulare una previsione sugli investimenti in opere pubbliche nel 2018, si ritiene che gli Enti Locali abbiano finalmente assimilato le nuove regole di finanza pubblica (il definitivo superamento del Patto di Stabilità Interno e la conferma dei meccanismi di utilizzo degli spazi finanziari) e siano in grado, quindi, di riprendere una politica degli investimenti stabile e regolare.

Inoltre, l’approvazione del Contratto di Programma Anas 2016-2020, dovrebbe consentire lo sblocco di circa 12 miliardi di euro nel periodo di vigenza del Piano, tra risorse stanziare dalla Legge di stabilità del 2016, quelle provenienti dal fondo Sviluppo e coesione e dal Fondo Investimenti; la prosecuzione dell’iter approvativo del Contratto di Programma RFI - parte Investimenti 2017-2021, poi, consentirà di avviare investimenti per 13,3 miliardi di euro nei prossimi anni.

Se si considerano, infine, anche le attività di ricostruzione delle zone Terremotate del Centro Italia, e l’attivazione delle risorse previste nel Fondo investimenti, istituito con la Legge di bilancio per il 2017, è ragionevole sperare in uno sblocco, quantomeno nella seconda metà del 2018, dell’attività di investimento.

Queste considerazioni sono alla base della stima dell’Ance sul livello degli investimenti in opere pubbliche per il 2018 che, con un +2,5%, intravede un cambio di segno dopo la lunghissima crisi in atto nel comparto a partire dal 2005, pur mantenendo un atteggiamento prudentiale rispetto alle potenzialità delle scelte governative messe in campo per il rilancio della politica infrastrutturale.

Spostando l’attenzione su un orizzonte temporale più ampio e considerando i principali canali di spesa comprensivi dei nuovi stanziamenti della Legge di bilancio per il 2018,



l'Ance stima un **ammontare complessivo di risorse destinate alle opere pubbliche pari a circa 140 miliardi di euro**, distribuiti nei prossimi 15 anni.

Si tratta di una grande opportunità per dotare il Paese di un sistema infrastrutturale efficiente e mettere in sicurezza il territorio migliorando la qualità della vita dei cittadini.

## Un Piano da circa 140 miliardi di euro

<b>60 miliardi di euro</b> Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale(*)	<b>27 miliardi</b> Fondo Sviluppo e Coesione: Piano per il Sud e Piani operativi nazionali
<b>8 miliardi</b> Misure per il rilancio degli enti territoriali	<b>6,6 miliardi</b> ANAS - Contratto di Programma
<b>8 miliardi</b> Terremoto	<b>9,3 miliardi</b> Ferrovie dello Stato - Investimenti
<b>15 miliardi</b> Fondi strutturali europei e Programmi complementari	<b>3 miliardi</b> Articolato Legge Bilancio 2018

(\*) Quota per le infrastrutture, pari al 70% della dotazione comprensiva degli stanziamenti aggiuntivi disposti dalla Legge di Bilancio 2018

Quanto messo in campo negli ultimi anni rappresenta il giusto presupposto per garantire un'efficace politica infrastrutturale.

Al fine di attuare, in tempi rapidi, il piano di investimenti da **140 miliardi già stanziati per i prossimi 15 anni**, è necessario dare **continuità alle scelte finora attuate e rimuovere gli ostacoli nelle procedure di spesa**.

Al riguardo l'Ance ha individuato alcune azioni prioritarie:

- Adottare una politica di bilancio più favorevole agli investimenti ("**Golden rule**");
- Velocizzare le procedure di spesa dei fondi pubblici, **eliminando i passaggi al CIPE successivi all'approvazione, da parte dello stesso, del Documento pluriennale di pianificazione (DPP)** o di altri documenti di pianificazione o programmazione;
- **Eliminare le inutili duplicazioni di passaggi decisionali tra i ministeri;**
- **Potenziare le Strutture di missione esistenti** (Italia Sicura e Casa Italia) per favorire la gestione unitaria dei programmi di spesa;
- **Razionalizzare le attività di controllo della Corte dei Conti**, al fine di concentrarne l'azione sulle attività di programmazione iniziale e, successivamente, sull'operato delle amministrazioni.

## La Legge di bilancio 2018-2020

La Legge di Bilancio 2018-2020 (Legge n. 205 del 27 dicembre 2017) conferma e potenzia le leve di sviluppo degli investimenti pubblici messe in campo nell'ultimo biennio.

La consueta analisi<sup>14</sup> dei capitoli di bilancio recanti **stanziamenti per nuove infrastrutture** segnano un **incremento del 26,2% in termini reali**, corrispondente a circa 4.700 milioni di euro in più rispetto all'anno precedente.

### LE RISORSE PER NUOVE INFRASTRUTTURE NELLE MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA (\*)

Milioni di euro 2018

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Totale risorse</b>	<b>21.236</b>	<b>18.199</b>	<b>16.362</b>	<b>13.052</b>	<b>11.757</b>	<b>14.908</b>	<b>13.392</b>	<b>12.479</b>	<b>13.772</b>	<b>17.059</b>	<b>21.524</b>
<i>Variazione % rispetto all'anno precedente</i>		-16,6%	-13,9%	-23,0%	-9,9%	+26,8%	-10,1%	-6,8%	+10,4%	+23,9%	+26,2%

(\*) Per gli anni 2008-2011 le risorse sono al netto dei finanziamenti per la rete ad Alta Velocità/Alta Capacità. L'incremento registrato nel 2013 è legato alle dinamiche del Fondo Sviluppo e Coesione che ha recuperato i pesanti tagli registrati con le manovre correttive del 2011 e 2012.

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

Come già illustrato, grazie a questi stanziamenti aggiuntivi, le risorse per nuove opere pubbliche proseguono la crescita avviata nel 2016 (+10,4%) e consolidata nel 2017 (+23,9%), recuperando i tagli registrati nel periodo 2009-2015 che hanno visto gli stanziamenti per nuovi investimenti ridursi del 41,2%.

<sup>14</sup> L'analisi, che l'Ance compie dai primi anni Novanta per quantificare le risorse annualmente stanziati per le infrastrutture, si basa esclusivamente sui capitoli del bilancio dello Stato che recano nuovi stanziamenti per le infrastrutture. L'attenzione è quindi circoscritta ai finanziamenti potenzialmente in grado di attivare nuova domanda di attività edilizia, quantificata attraverso le dotazioni di competenza che misurano, appunto, la capacità dello Stato di intraprendere nuovi investimenti.

A partire dal 2017, a seguito della riforma della legge di contabilità e finanza pubblica operata dalla legge n. 163/2016, l'analisi è stata compiuta sulla base degli stanziamenti, ripartiti in capitoli, presenti negli stati di previsione di ciascun Ministero allegati al DDL di bilancio in esame in Parlamento (per il 2018 Atto n. 2960/S) e nelle successive Note di Variazione..

Ciò ha reso possibile un confronto con i dati di bilancio del 2016 dopo la citata riforma, che ha rivisto completamente le modalità espositive dei dati contabili ora ripartiti esclusivamente per missioni e programmi.

Analogamente agli anni precedenti a stima dell'Ance vengono considerati tutti i capitoli di bilancio relativi ad investimenti infrastrutturali, e per quelli contenenti contributi pluriennali l'importo viene calcolato ipotizzando l'attivazione di un finanziamento di cui i contributi pluriennali costituiscono le rate annuali di ammortamento. L'attivazione degli investimenti, così determinati, viene stimata in quattro anni e in quote costanti.

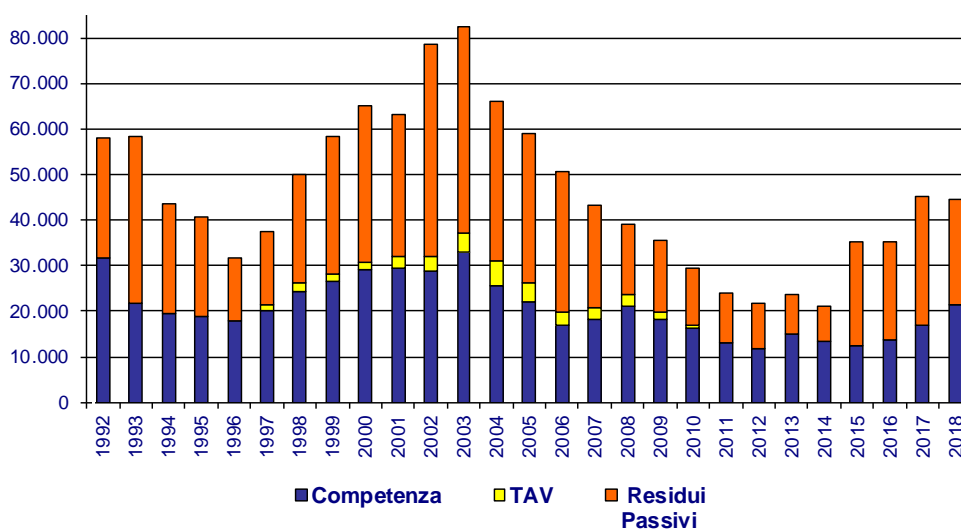
Nella quantificazione delle risorse per considerare gli effetti dell'Alta Velocità ferroviaria, fino al 2010 si è fatto riferimento agli investimenti piuttosto che ai finanziamenti disponibili, poiché il programma si è avvalso anche di canali finanziari esterni al bilancio dello Stato.

A partire dal 2011, gli investimenti per l'Alta Velocità risultano pari a zero perché i lavori attualmente in corso sulla rete risultano finanziati da fondi già ricompresi nella quantificazione delle risorse destinate alle infrastrutture quali il Fondo infrastrutture ferroviarie e stradali, i fondi per lo sviluppo e la coesione e i fondi ordinari per le Ferrovie dello Stato.

Infine, nel caso di risorse iscritte in fondi di investimento, come il Fondo di rotazione per l'attuazione delle politiche comunitari: finanziamenti nazionali", il "Fondo per lo sviluppo e la coesione" e il "Fondo investimenti e infrastrutture", la quota da attribuire ad interventi infrastrutturali è calcolata sulla base dei contenuti dei programmi di spesa osservati nel corso nel tempo.

**RISORSE DISPONIBILI PER NUOVE INFRASTRUTTURE**

Milioni di euro 2018



Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato-vari anni

Analogamente a quanto accaduto lo scorso anno, l'andamento degli stanziamenti per nuove opere pubbliche nel 2018 è legato alle dinamiche del **Fondo investimenti e infrastrutture**, istituito con la Legge di bilancio per il 2017 (Legge n. 232/2016 art.1 comma 140).

La Legge di bilancio per il 2018 prevede, infatti, un'importante iniezione di risorse a favore del Fondo investimenti. Si tratta di 36,1 miliardi di euro per il periodo 2018-2033 che vanno a sommarsi ai 47,5 miliardi già stanziati lo scorso anno e portano la dotazione complessiva del Fondo a 83,7 miliardi di euro per gli anni 2017-2033, di cui circa 14,2 miliardi per il triennio 2018-2020.

Per l'anno in corso, il rifinanziamento del Fondo ammonta a 800 milioni di euro, che si aggiungono agli stanziamenti già previsti in crescita a legislazione vigente e suddivisi nei capitoli di spesa ai sensi del DPCM 21 luglio 2017 di riparto del Fondo stesso.

Occorre scongiurare il rischio che il Fondo investimenti, che con questa manovra di finanza pubblica resta aggiuntivo rispetto al quadro a legislazione vigente, possa essere nei prossimi anni sostitutivo rispetto ai finanziamenti ordinari. E' quanto accaduto nei primi anni duemila con la Legge Obiettivo. I finanziamenti per le opere strategiche sono state più che compensate dalle riduzioni imposte ai centri di spesa ordinari.

Ulteriori capitoli di spesa che hanno inciso sull'andamento delle risorse del 2018 sono quelli legati alla **ricostruzione delle zone terremotate del Centro Italia**.

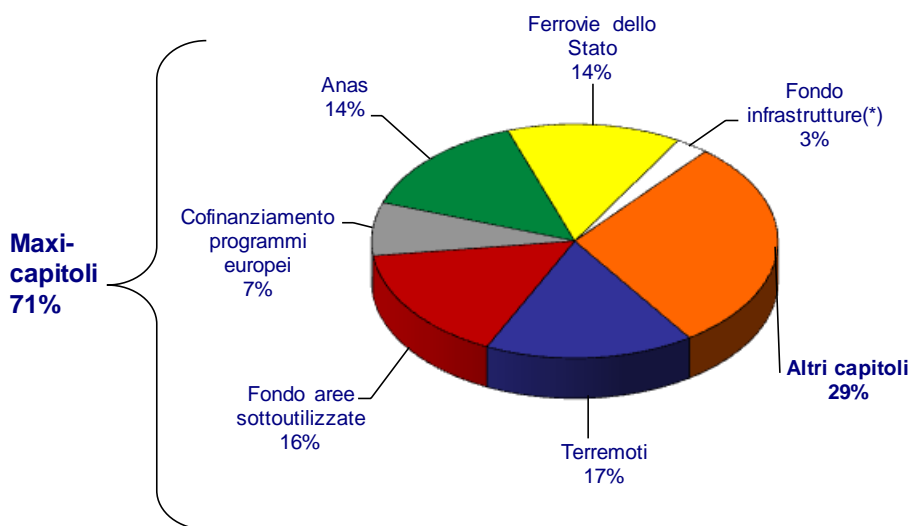
Alle risorse stanziati con la Legge di bilancio per il 2017, che l'Ance ha stimato complessivamente in circa 6 miliardi di euro per la ricostruzione privata e pubblica, di cui circa 1.400 milioni nel 2018, si sono aggiunti ulteriori 2 miliardi di euro, previsti dal DL 50/2017, per le attività di ricostruzione e messa in sicurezza del patrimonio immobiliare di cui 660 milioni nell'anno in corso.

Infine, un contributo importante alla crescita degli stanziamenti è dovuto alle dinamiche del **Fondo Sviluppo e Coesione** che ha visto l'anticipazione di 1 miliardo di euro nel 2018, compensata per 200 milioni di euro da un definanziamento destinato alla copertura del credito di imposta per l'acquisto di nuovi beni strumentali destinati a strutture produttive nelle regioni del Mezzogiorno.

Alla luce di tali considerazioni, la composizione della spesa nel bilancio di previsione per il 2018 vede il **71% delle risorse concentrato su maxi-capitoli**, quali: Fondo Sviluppo e Coesione, Fondo rotativo per il cofinanziamento dei programmi europei, Ferrovie dello Stato, Anas, Fondo Infrastrutture e i capitoli relativi alla ricostruzione delle zone terremotate del Centro Italia e dell'Aquila, per lo più allocati presso il Ministero dell'economia.

### BILANCIO DI COMPETENZA DELLO STATO 2018

Incidenza dei "maxi-capitoli"



(\*) Il capitolo comprende solo la quota aggiuntiva per il 2018 stanziata dalla Legge di Bilancio, stimata al 70%. Gli ulteriori finanziamenti già previsti a legislazione vigente risultano ripartiti ai sensi del DPCM 21 luglio 2017 e, quindi, ricompresi nei relativi capitoli di spesa.

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato 2018

Con riferimento alle risorse aggiuntive, si evidenzia che **l'articolato della Legge** prevede, oltre al rifinanziamento del Fondo infrastrutture sopra richiamato, ulteriori stanziamenti, inseriti per lo più nel corso dell'esame parlamentare del disegno di legge, molti dei quali di ammontare piuttosto contenuto. Rispetto a questi stanziamenti si esprime qualche perplessità per l'eccessiva frammentazione delle procedure e la moltiplicazione dei canali finanziari.

Si tratta complessivamente, comprendendo anche il Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale di **1,1 miliardi per il 2018 che raggiungono i 6,6 miliardi nel triennio 2018-2020**

**LEGGE DI BILANCIO 2018: LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE PREVISTE NELL'ARTICOLATO**  
valori in milioni di euro

Articolo 1	2018	2019	2020	TOTALE TRIENNIO 2018-2020	OLTRE IL 2020	TOTALE
co. 129 Fondo subsidenza nei territori del Delta del Po	2,0	4,0	4,0	10,0	16,0	26,0
co. 277 Investimenti enti locali commissariati	5,0	5,0	5,0	15,0	-	15,0
co. 331 Ristrutturazione della Chiesa di San Tommaso Becket (Aulla - MS)	-	0,4	0,4	0,8	-	0,8
co. 339 Ristrutturazione della Chiesa di San Michele Arcangelo (Villafranca in Lunigiana - MS).	-	0,3	0,3	0,5	-	0,5
co. 362 Fondo sport e periferie (*)	10,0	10,0	10,0	30,0	-	30,0
co. 523 Piano nazionale di interventi nel settore idrico	50,0	50,0	50,0	150,0	100,0	250,0
co. 677 Canonici di locazione INAIL per Scuole Innovative (*)	-	1,5	1,5	3,0	-	3,0
co. 709-710 Terremoto Abruzzo 2009	12,0	-	-	12,0	-	12,0
co. 713 Centro arte e creatività contemporanea "Maxxi L'Aquila"	1,0	1,0	1,0	3,0	4,0	7,0
co. 725 Ripristino e messa in sicurezza Strada dei Parchi	58,0	0,0	0,0	58,0	-58,0	0,0
co. 725 Fondo Sviluppo e Coesione	-58,0	0,0	0,0	-58,0	58,0	0,0
co. 758 Terremoto Emilia	-	17,5	17,5	35,0	-	35,0
co. 765 Terremoto di Ischia	9,7	19,4	19,7	48,8	-	48,8
co. 767 Grande progetto Pompei - Messa in sicurezza strada Matrone	-	2,0	-	2,0	-	2,0
co. 776 Definanziamento Edilizia sanitaria	-94,1	-	-	-94,1	-	94,1
co. 852 Interventi per la salvaguardia della Laguna di Venezia	25,0	40,0	40,0	105,0	160,0	265,0
co. 853 Interventi a favore dei comuni	150,0	300,0	400,0	850,0	-	850,0
co. 862 Rifinanziamento Fondo piccoli comuni (*)	10,0	10,0	10,0	30,0	-	30,0
co. 1072 Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale	800,0	1.615,0	2.180,0	4.595,0	31.520,0	36.115,0
co. 1076 Manutenzione rete viaria	120,0	300,0	300,0	720,0	900,0	1.620,0
co. 1164 Completamento Quadrilatero Umbria-Marche	32,0	32,0	32,0	96,0	64,0	160,0
<b>TOTALE</b>	<b>1.133</b>	<b>2.408</b>	<b>3.071</b>	<b>6.612,0</b>	<b>32.764</b>	<b>39.376,0</b>

(\*) stanziamento annuale

Elaborazione Ance su Legge di Bilancio 2018

Alle risorse per nuove infrastrutture si aggiungono le misure a favore degli investimenti degli enti locali ovvero le **aperture di spazi finanziari da destinare ad investimenti, per 900 milioni di euro nel biennio 2018-2019** (200 milioni in più rispetto a quanto previsto dalla Legge di bilancio dello scorso anno) di cui 400 milioni per interventi di edilizia scolastica e 100 milioni per l'impiantistica sportiva. La legge, inoltre, estende la misura fino al 2023 contribuendo a dare maggiore stabilità alla programmazione infrastrutturale degli enti locali.

Di seguito si illustra il quadro delle risorse disponibili per Anas, Ferrovie e i principali programmi di spesa, nonché le misure previste nella Legge di bilancio in grado di sostenere la ripresa degli investimenti pubblici.

### Anas

Con riferimento all'Anas, la Legge di bilancio per il 2018 prevede stanziamenti per 7.796 milioni di euro nel triennio 2018-2020, di cui 3.084 milioni per l'anno 2018.

**FONDO PER GLI INVESTIMENTI DELL'ANAS**  
Stanziamenti di competenza - valori in milioni di euro

	2018	2019	2020	TOTALE 2018-2020
Legislazione vigente	3.125,1	2.329,1	2.394,1	7.848,3
Rimodulazioni	-72,9	-	-45,0	-117,9
Effetti Sezione I Legge di bilancio	32,0	32,0	2,0	66,0
<b>TOTALE</b>	<b>3.084,2</b>	<b>2.361,1</b>	<b>2.351,1</b>	<b>7.796,4</b>

Elaborazione Ance su DDL di bilancio 2018-2020

Gli stanziamenti a legislazione vigente, riportati nella Legge di bilancio, comprendono le risorse del Fondo investimenti ripartire dal DPCM 21 luglio 2017.

L'ammontare di risorse disponibili nel 2018 per l'Ente per le strade è il risultato di un definanziamento di 72,9 milioni di euro per l'anno 2018 in parte compensato da nuovi stanziamenti per 32 milioni di euro previsti nell'articolato della Legge di bilancio a favore del completamento delle opere, anche accessorie, inerenti la società Quadrilatero Umbria Marche Spa.

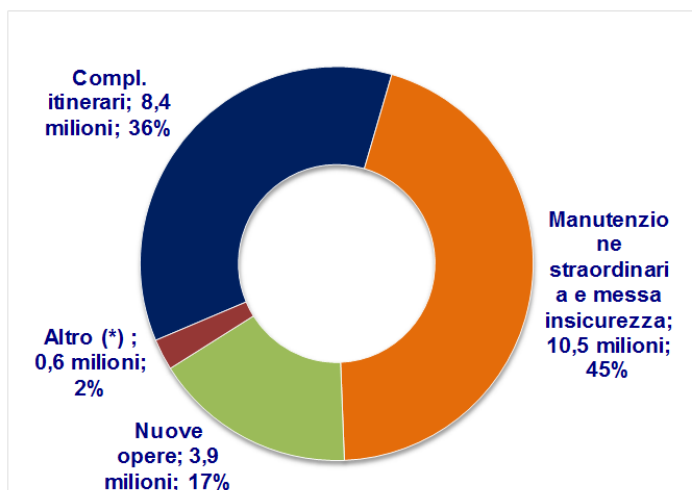
A livello programmatico, il completamento del lungo e complesso iter approvativo del Contratto di Programma 2016-2020, con la recente pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della delibera Cipe n. 65 del 7 agosto 2017 e il decreto di approvazione da parte del MIT, consentirà all'ente di riavviare un'importante attività di investimento e di sbloccare, finalmente, gli importanti stanziamenti, pari a circa 6,6 miliardi di euro, previsti con la Legge di stabilità del 2016 ai quali si aggiungono 5 miliardi del Piano infrastrutture del Fondo Sviluppo e Coesione e una quota del Fondo infrastrutture ripartita con il DPCM soprarichiamato.

Il Contratto di Programma Anas si inserisce nell'ambito dell'ambizioso Piano industriale della società stradale e prevede un piano di investimenti, presentato il 4 ottobre 2017, per circa 29,5 miliardi di euro, di cui 27,5 miliardi di euro già disponibili per realizzare sia nuovi collegamenti sia la manutenzione delle infrastrutture esistenti. Di queste risorse, 23,4 miliardi sono relativi a nuovi investimenti – di cui 21,4 miliardi già disponibili – e 6,2 miliardi di euro sono relativi ad interventi già in corso.

Nell'ambito dei nuovi investimenti, le risorse sono destinate per 8,4 miliardi di euro al Completamento di itinerari, per 5,3 miliardi ad opere di adeguamento e messa in sicurezza, per 5,2 miliardi di euro a manutenzione straordinaria, per 3,9 miliardi di euro a nuove opere e per 0,6 miliardi di euro ad altri investimenti.

**CONTRATTO DI PROGRAMMA ANAS**

*Investimenti per tipologia di interventi*



*(\*) Include Interventi di ripristino della viabilità statale/locale danneggiata dal sisma 2016 e investimenti in tecnologie stradali, applicazione tecnologiche e manutenzione straordinaria delle case cantoniere  
Elaborazione Ance su dati pubblici*

### Ferrovie dello Stato

In merito alle Ferrovie dello Stato, il quadro che emerge dalla Legge di bilancio per il 2018 vede un ammontare complessivo di risorse stanziato nel triennio 2018-2020 pari a 10.780 milioni di euro, di cui 2.983 milioni nel 2018.

#### CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI FERROVIE DELLO STATO

Stanziamenti di competenza - valori in milioni di euro

	2018	2019	2020	TOTALE 2018-2020
Legislazione vigente	4.403,0	2.542,4	5.454,3	12.399,7
Definanziamenti e riprogrammazioni	-1.420,0	950,0	-1.150,0	-1.620,0
Effetti Sezione I Legge di bilancio	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>2.983,0</b>	<b>3.492,4</b>	<b>4.304,3</b>	<b>10.779,7</b>

Elaborazione Ance su DDL di bilancio 2018-2020

Gli stanziamenti a legislazione vigente, riportati nella Legge di bilancio, comprendono le risorse del Fondo investimenti ripartite dal DPCM 21 luglio 2017.

Tali risorse, tuttavia, risultano più che compensate dai definanzeamenti e riprogrammazioni operati dalla stessa Legge di bilancio. La manovra di finanza pubblica, infatti, ha disposto una riprogrammazione delle risorse del capitolo relativo ai contributi in conto impianti a favore dell'Ente, determinando una riduzione di 1.000 milioni di euro nel 2018, un incremento di 950 milioni di euro nel 2019, una riduzione di 1.150 milioni nel 2020 e un aumento di 1.200 nel 2021. A tali variazioni si aggiunge, inoltre, un definanzeamento di 420 milioni per il 2018.

Tali risorse alimenteranno il Piano industriale 2017-2026 della società, presentato a settembre 2016, che prevede nei prossimi 10 anni, **investimenti ferroviari per 62 miliardi**, di cui 33 miliardi per la rete convenzionale, 24 miliardi per la rete AV/AC e i Corridoi TEN-T europei e 5 miliardi in tecnologie.

Con riferimento alla programmazione delle Ferrovie dello Stato si segnala che lo **schema del nuovo Contratto di Programma RFI - parte Investimenti 2017-2021**, è stato approvato dal CIPE nella seduta del 7 agosto 2017. Tuttavia, l'iter approvativo del documento programmatico, che consentirà di contrattualizzare nuovi investimenti per circa 13,3 miliardi di euro, non si è ancora concluso.

### Fondo Sviluppo e Coesione

Le risorse per il riequilibrio territoriale mantengono un ruolo primario nella politica infrastrutturale del Paese. Il Fondo Sviluppo e Coesione e quello relativo al Cofinanziamento dei programmi europei, rappresentano il 23% delle risorse complessivamente destinate allo sviluppo infrastrutturale.

In particolare, il Fondo Sviluppo e Coesione prevede per il 2018 una dotazione di competenza di 4.879 milioni di euro.

**LE RISORSE DEL FONDO SVILUPPO E COESIONE**

Stanziamenti di competenza - valori in milioni di euro

	2018	2019	2020	<b>TOTALE 2018-2020</b>
Legislazione vigente	4.137,0	4.327,8	4.849,8	13.314,6
Rifinanziamenti e riprogrammazioni	1.000,0	1.500,0	1.200,0	3.700,0
Effetti Sezione I Legge di bilancio	-258,0	-100,0	-	-358,0
<b>TOTALE</b>	<b>4.879,0</b>	<b>5.727,8</b>	<b>6.049,8</b>	<b>16.656,6</b>

(\*) Per la stima delle risorse per nuove infrastrutture si considera il 70%

Elaborazione Ance su DDL di bilancio 2018-2020

Il quadro a legislazione vigente tiene conto del riparto del Fondo investimenti, ai sensi del DPCM 21 luglio 2017, che secondo quanto riportato nello Stato di previsione del Ministero dell'economia, ha incrementato le risorse di 270 milioni nel 2018 e 260 milioni nel 2019.

La Legge di bilancio interviene con una **riprogrammazione** delle risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC) autorizzate per gli interventi relativi alla **programmazione 2014-2020** attraverso un'anticipazione di **1 miliardo al 2018**, di 1,5 miliardi al 2019 e di 1,2 miliardi al 2020, con una conseguente riduzione delle risorse previste per il 2021 e gli anni seguenti.

La stessa legge prevede, inoltre, una **riduzione di 258 milioni per il 2018 e di 100 milioni per il 2019**; 58 milioni sono destinati al ripristino e messa in sicurezza della Strada dei Parchi, il resto al rifinanziamento del credito di imposta per l'acquisto di nuovi beni strumentali destinati a strutture produttive nelle regioni del Mezzogiorno, istituito dalla legge di stabilità 2016 (articolo 1, commi da 98 a 108, legge n. 208 del 2015) per il periodo dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2019.

**Il Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale del Paese**

La Legge di bilancio per il 2018 prevede un'importante iniezione di risorse per il **Fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale e industriale del Paese** (Fondo Investimenti) istituito con la Legge di bilancio per il 2017 (Legge n. 232/2016, art. 1, comma 140).

Si tratta complessivamente di **36.115 milioni di euro per il periodo 2018-2033**, di cui 800 milioni di euro per l'anno 2018, 1.615 milioni di euro per l'anno 2019 e di 2.180 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2020 al 2033. In particolare, per il triennio 2018-2020 il Fondo investimenti potrà quindi contare su una dotazione aggiuntiva di 4.595 milioni di euro.

Tali fondi si vanno ad aggiungere ai 47.550 milioni di euro stanziati dalla Legge di bilancio per il 2017 per il periodo 2017-2032, portando la **dotazione complessiva del Fondo a 83.665 milioni di euro per gli anni 2017-2033**.

**Per il triennio 2018-2020 il Fondo investimenti ammonta a 14.245 milioni di euro** di cui 3.950 nel 2018, 5.115 nel 2019 e 5.180 nel 2020.



**RISORSE DEL FONDO INVESTIMENTI E SVILUPPO INFRASTRUTTURALE E INDUSTRIALE  
DEL PAESE - valori in milioni di euro**

	2017	2018	2019	2020	TOTALE TRIENNIO 2018-2020	Fino al 2033	TOTALE 2017-2033
Legge di Bilancio 2017	1.900	3.150	3.500	3.000	9.650	36.000	47.550
Legge di Bilancio 2018	-	800	1.615	2.180	4.595	31.520	36.115
<b>TOTALE</b>	<b>1.900</b>	<b>3.950</b>	<b>5.115</b>	<b>5.180</b>	<b>14.245</b>	<b>67.520</b>	<b>83.665</b>

Elaborazione Ance su Legge di Bilancio 2017 e Legge di Bilancio 2018

Le modalità di programmazione e ripartizione dei fondi aggiuntivi sono analoghe a quelle adottate nel 2017. Pertanto, per l'utilizzo del fondo saranno necessari uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con i ministri interessati, in base ai programmi presentati dalle amministrazioni centrali dello Stato.

I DPCM di riparto del Fondo devono essere adottati entro 60 giorni dall'entrata in vigore della Legge di bilancio 2018, ovvero entro il 28 febbraio 2018.

L'importante rifinanziamento del Fondo investimenti consentirà di dare maggiore stabilità e certezza finanziaria agli investimenti programmati su un orizzonte temporale di lungo periodo.

Al riguardo, sulla base della ripartizione adottata nel 2017, **oltre il 70% del Fondo investimenti riguarda la realizzazione di opere pubbliche.**

Tali risorse sono destinate alle reti di collegamento, stradali e ferroviarie con risorse per i Contratti di programma di Anas e Ferrovie e per il completamento delle reti di trasporto rapido di massa e gli interventi che possono contribuire alla realizzazione del programma Casa Italia, ovvero la riqualificazione e la messa in sicurezza antisismica degli immobili pubblici, compresi quelli scolastici, messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico e la riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie.

E' apprezzabile, inoltre, la scelta di introdurre un termine (60 giorni dall'entrata in vigore della Legge di bilancio) per i DPCM di riparto del Fondo.

Occorre, ora, dare attuazione concreta a tali fondi, che diventano il perno della politica infrastrutturale italiana e rispettare la scadenza prevista per la loro ripartizione al fine di scongiurare che si ripeta quanto accaduto nel 2017, nel corso del quale i tempi eccessivamente lunghi di attribuzione delle risorse (9 mesi per la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del DPCM di ripartizione del Fondo) hanno quasi del tutto annullato il contributo che il Fondo investimenti avrebbe dovuto fornire al rilancio degli investimenti pubblici nel corso del 2017.

**Manutenzione della rete viaria di province e città metropolitane**

La Legge di bilancio per il 2018 stanZIA **1.620 milioni di euro** (120 milioni per il 2018 e 300 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2019 al 2023) per la realizzazione di interventi relativi a **programmi straordinari di manutenzione della rete viaria di province e città metropolitane.**

La stessa Legge rimanda ad un decreto del Ministero delle infrastrutture, da emanare entro il 31 gennaio 2018, per la definizione dei criteri e delle modalità per l'assegnazione ed eventuale revoca delle risorse. Per la ripartizione delle risorse sono applicati i criteri di consistenza della rete viaria (estensione chilometrica e numero dei veicoli), del tasso di incidentalità, della vulnerabilità rispetto a fenomeni di dissesto idrogeologico.

E' inoltre previsto che le province e le città metropolitane certifichino l'avvenuta realizzazione degli interventi entro il 31 marzo successivo all'anno di riferimento, mediante apposita comunicazione al Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti. In caso di mancata o parziale realizzazione degli interventi, le risorse sono riassegnate al Fondo Investimenti di cui alla Legge di bilancio 2017 (legge 232/2016).

Il suddetto decreto di riparto è stato firmato dal Ministro delle infrastrutture il 14 febbraio 2014. La ripartizione prevista vede ai primi posti la Lombardia con 191 milioni, seguita da Emilia – Romagna con 165 milioni, Sicilia con 140 milioni e Toscana con 139 milioni di euro.

**MANUTENZIONE RETE VIARIA PROVINCIALE:  
PIANO DI RIPARTO 2018-2023**  
*valori in milioni di euro*

Piemonte	137,5
Lombardia	190,7
Veneto	115,6
Liguria	48,6
Emilia Romagna	165,1
Toscana	139,0
Umbria	33,0
Marche	58,5
Lazio	112,4
Abruzzo	60,0
Molise	20,8
Campania	129,4
Puglia	100,7
Basilicata	34,6
Calabria	75,1
Sardegna	58,9
Sicilia	140,2
<b>TOTALE</b>	<b>1.620,0</b>

*Elaborazione Ance su dati pubblici*

### **Rischio idrogeologico**

In merito al rischio idrogeologico la Legge di bilancio per il 2018 prevede che annualmente una quota del suddetto Fondo, pari a **70 milioni di euro, possa essere destinata a interventi di mitigazione del rischio idrogeologico**, quali:

- a) interventi del **Piano stralcio aree metropolitane di settembre 2015**, non ancora finanziati;
- b) **interventi di mitigazione del rischio idrogeologico nelle regioni del centro nord** che saranno individuati nell'ambito di un Programma nazionale approvato dal CIPE su proposta della Struttura di missione contro il dissesto idrogeologico, sulla base di un accordo di programma sottoscritto dal Presidente del Consiglio dei ministri e dal Presidente della Regione o Provincia autonoma interessata al programma di investimento.

Ciò consentirà di dare stabilità finanziaria alla programmazione che verrà definita nell'ambito del Programma nazionale proposto della Struttura di missione Italia Sicura, equilibrando i finanziamenti disponibili su tutto il territorio nazionale.

La Legge di bilancio prevede, inoltre, che i Presidenti delle regioni o province autonome interessate possano essere autorizzati a stipulare **mutui di durata massima di quindici anni** con oneri di ammortamento a carico del bilancio dello Stato, con la Banca europea per gli investimenti, con la Banca di Sviluppo del Consiglio d'Europa, con la società Cassa depositi e prestiti Spa e con i soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria.

Al riguardo si segnala che la **Banca europea per gli investimenti e il Ministero dell'economia** hanno già sottoscritto un **accordo per un finanziamento di 800 milioni di euro di cui la prima tranche, pari a 400 milioni, è stata sottoscritta il 22 dicembre 2017.**

### **Piano nazionale di interventi nel settore idrico**

La Legge di bilancio per il 2018 prevede l'adozione di un **Piano nazionale di interventi nel settore idrico**, articolato in due sezioni: "acquedotti" e "invasi", con l'obiettivo di mitigare i danni connessi al fenomeno della siccità e per promuovere il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture idriche.

Il Piano viene approvato, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della Legge di bilancio per il 2018, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministeri dell'ambiente, dell'agricoltura, dei beni culturali e dell'economia, sentita l'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico.

Il Piano può essere approvato per stralci ed è aggiornato ogni due anni, tenendo conto tra l'altro dei nuovi interventi necessari e urgenti, con priorità per quelli in stato di progettazione definitiva ed esecutiva.

Nelle more della definizione del Piano nazionale, la Legge dispone l'adozione di un **Piano straordinario** i cui interventi sono realizzati dai concessionari di derivazione o dai gestori delle opere, mediante apposite convenzioni con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Il Piano è finalizzato alla realizzazione degli interventi urgenti dotati di progettazione definitiva, con priorità per quelli in stato di progettazione esecutiva, riguardanti gli invasi multiobiettivo e il risparmio di acqua negli usi agricoli e civili. Per la realizzazione di questi interventi è prevista la spesa, quale anticipazione del Piano nazionale, di **50 milioni di euro annui per il quinquennio 2018-2022.**

Tale Piano viene realizzato dai concessionari o richiedenti la concessione di derivazione o gestori delle opere mediante apposite convenzioni con il Ministero delle infrastrutture. La norma prevede, inoltre, la possibilità per i soggetti attuatori di avvalersi di società *in house* delle amministrazioni centrali dello Stato dotate delle necessarie competenze tecniche.

L'ANCE esprime apprezzamento per la previsione di un Piano nazionale di interventi nel settore idrico. La misura costituisce un importante passo avanti verso l'ammodernamento delle infrastrutture idriche del paese che scontano importanti carenze e sono caratterizzate reti e impianti obsolescenti.

Basti pensare che, secondo i dati Utilitatis (Bluebook 2017), nel 2016 il 35% dell'acqua immessa nella rete nazionale è andata dispersa, con una situazione particolarmente critica al Centro e al Sud, dove le perdite hanno rappresentato rispettivamente il 46% e il 45% del totale.

Inoltre, secondo l'ultima relazione sullo stato dei servizi idrici dell'AEEGSI (2017), a fronte di una vita utile media di circa 40 anni, il 22% della rete ha più di 50 anni e il 36% ha un'età compresa tra i 31 e i 50 anni.

E', quindi, opportuno dare immediata attuazione a tale misura, accelerando, quantomeno, i tempi di adozione del **Piano straordinario** per il quale è stato previsto uno stanziamento complessivo di **250 milioni di euro per gli anni 2018-2022**.

### ***Le misure di finanza pubblica per il rilancio degli investimenti locali***

In merito alle misure per gli enti territoriali, la manovra di finanza pubblica prosegue l'azione di sostegno agli investimenti, avviata con la Legge di bilancio per il 2017, potenziandola e proiettandola su un orizzonte temporale più lungo.

Gli enti locali, infatti, hanno nel biennio 2018-2019, **900 milioni di euro di spazi finanziari da destinare a investimenti** (200 milioni in più rispetto a quanto previsto dalla Legge di bilancio dello scorso anno), di cui **400 milioni per interventi di edilizia scolastica e 100 milioni per l'impiantistica sportiva**.

La Legge, inoltre estende tale misura agli anni **2020-2023**, prevedendo spazi finanziari da destinare agli investimenti per **700 milioni di euro** per consentire l'utilizzo degli avanzi di amministrazione e delle risorse rivenienti da debito.

Con la Legge di bilancio per il 2018 e il Decreto Legge Fiscale (DL 148/2017) sono state attribuite alcune priorità nell'assegnazione degli spazi finanziari che potranno consentire alle amministrazioni locali un maggiore utilizzo degli spazi finanziari concessi, dopo i limitati risultati registrati nel 2017.

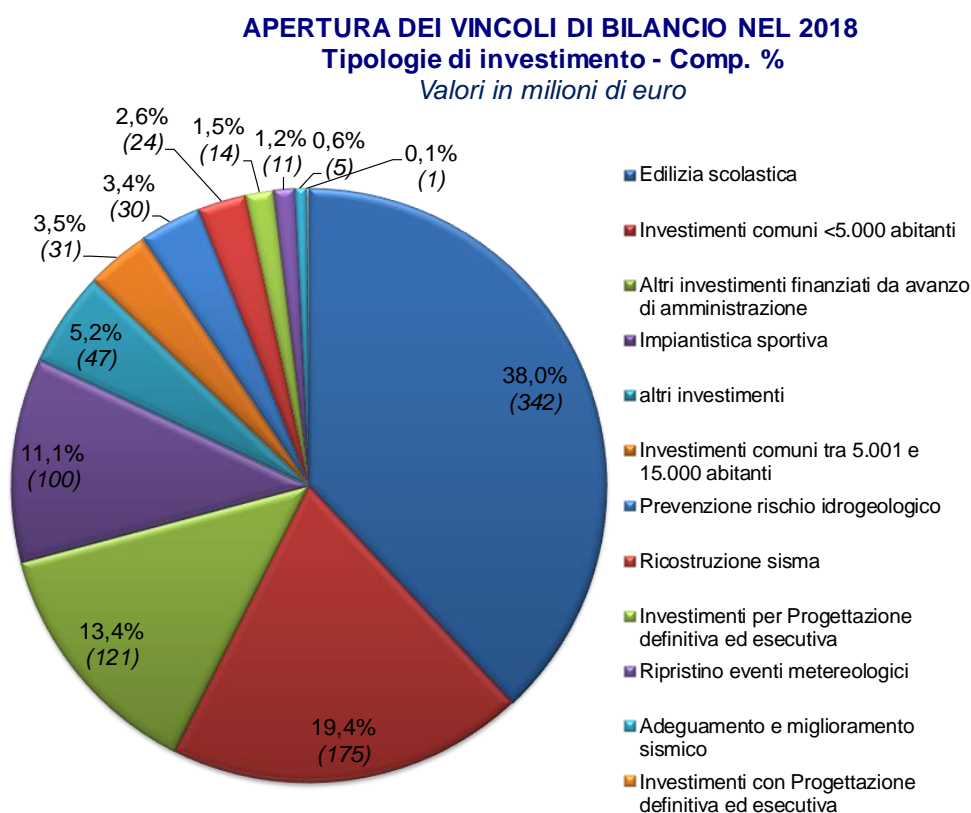
Oltre all'edilizia scolastica e agli impianti sportivi, sono stati individuati, tra gli altri, i seguenti ambiti prioritari:

- la fase emergenziale e la ricostruzione relativa ai terremoti avvenuti nel 2016 in Centro Italia (D.L. 189/2016), nel 2012 in Emilia-Romagna Lombardia e Veneto (D.L. 74/2012 e D.L. 83/2012) e nel 2009 in Abruzzo (D.L. 39/2009);
- investimenti finalizzati al ripristino e alla messa in sicurezza del territorio, a seguito di danni provocati da eccezionali eventi meteorologici;
- investimenti già avviati, a valere su risorse acquisite mediante contrazione di mutuo e per i quali sono stati attribuiti spazi finanziari;
- investimenti di Comuni recentemente costituiti a seguito di fusione o con popolazione inferiore a 5.000 abitanti o con popolazione compresa tra i 5.001 e i 15.000 abitanti purché dispongano del progetto esecutivo;
- investimenti la cui progettazione definitiva e/o esecutiva è finanziata a valere del Fondo progettazione nelle zone a rischio sismico di cui all'art. 41-bis de DL 50/2017;
- investimenti finalizzati all'adeguamento e al miglioramento sismico degli immobili per i quali sia disponibile il progetto esecutivo;
- investimenti per la prevenzione del rischio idrogeologico e la messa in sicurezza e la bonifica di siti inquinati ad alto rischio ambientale;
- progettazione definitiva ed esecutiva di investimenti relativi al miglioramento della dotazione infrastrutturale o al recupero degli immobili pubblici;
- investimenti finalizzati al potenziamento e al rifacimento di impianti per la produzione elettrica di fonti rinnovabili diverse dal fotovoltaico, per i quali sia disponibile il progetto esecutivo.

In particolare, è apprezzabile la scelta, prevista nel DL Fiscale (DL 148/2017), di prevedere l'attribuzione di **spazi finanziari per le progettazioni di opere volte a migliorare la dotazione infrastrutturale** da parte degli enti locali. Tale soluzione dovrebbe risolvere parte delle criticità emerse nel corso del primo anno di applicazione di queste disposizioni. In sede di richiesta di spazi finanziari, gli enti territoriali avevano evidenziato, infatti, la difficoltà di decidere di finanziare progetti definitivi e esecutivi in assenza di certezza dell'ottenimento di spazi finanziari per realizzare successivamente le opere.

Il 9 febbraio 2018 è stato pubblicato il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze relativo all'attribuzione degli spazi finanziari per l'anno 2018. Rispetto ai 900 milioni di euro di allentamento del patto, sono stati attribuiti:

- **342 milioni di euro per interventi di edilizia scolastica**, a fronte di una disponibilità di 400 milioni di euro prevista dalla Legge di bilancio per il 2018, che hanno soddisfatto tutte le 969 richieste pervenute. L'importo residuo di risorse è stato destinato alle altre richieste degli enti locali per interventi di diversa natura;
- **100 milioni di euro per interventi di impiantistica sportiva;**
- **458 milioni di euro per gli interventi di natura diversa degli enti locali**, comprensivi degli spazi residuali eccedenti gli interventi di edilizia scolastica, pari a 58 milioni di euro. L'analisi del dettaglio di tali interventi vede circa 175 milioni di euro destinato a spazi finanziari per investimenti effettuati dai comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, seguiti da 121 milioni per investimenti finanziati da avanzo di amministrazione.



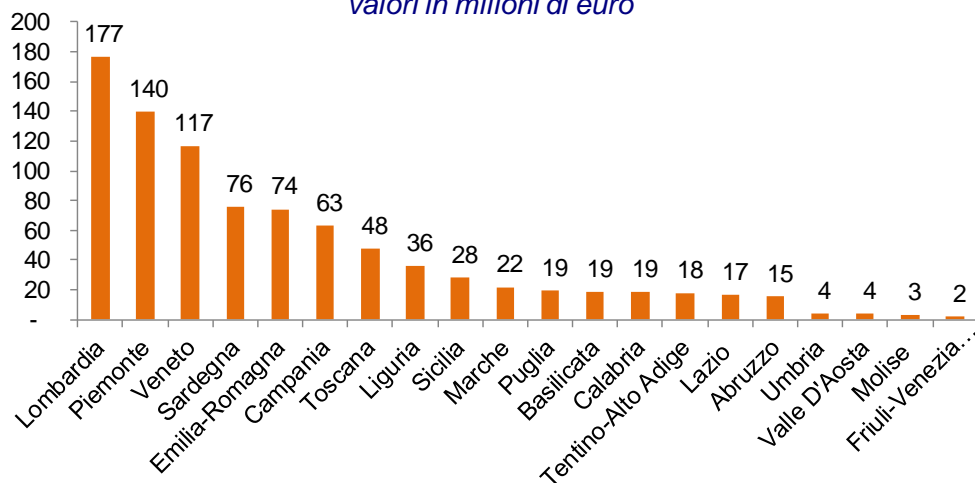
Elaborazione Ance su dati pubblici

La ripartizione a livello regionale vede primeggiare la Lombardia con l'attribuzione di spazi finanziari per 177 milioni di euro, seguita da Piemonte con 140 milioni e Veneto con 117 milioni.

### RILANCIO DEGLI INVESTIMENTI LOCALI

#### Attribuzione degli spazi finanziari

valori in milioni di euro



Elaborazione Ance su dati ufficiali

In merito alla progettazione degli enti locali, si segnala la norma della Legge di bilancio per il 2018 che prevede l'istituzione, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del **Fondo per la progettazione degli enti locali**, volto al cofinanziamento della redazione dei progetti di fattibilità tecnica ed economica e dei progetti definitivi degli enti locali per opere destinate alla messa in sicurezza di edifici e strutture pubbliche. La norma prevede inoltre che il MIT possa stipulare un'apposita convenzione con la Cassa Depositi e Prestiti per le attività di supporto e assistenza tecnica.

Il Fondo, dotato di 30 milioni di euro annui per il periodo 2018-2030, si aggiunge al Fondo per la progettazione definitiva ed esecutiva di opere pubbliche nelle zone a rischio sismico istituito dall'art. 41-bis del D.L. 50/2017.

Sempre con riferimento agli enti locali, si segnala infine che la Legge di bilancio per il 2018 destina **850 milioni di euro nel triennio 2018-2020, ai comuni** per la realizzazione di opere pubbliche per la **messa in sicurezza degli edifici e del territorio**. A queste risorse si aggiunge il rifinanziamento, per 10 milioni di euro annui, del Fondo per lo sviluppo strutturale, economico e sociale dei piccoli comuni, istituito con la Legge "Piccoli comuni" (Legge 158/2017), già dotato di 100 milioni di euro.

#### **Le risorse della politica di coesione territoriale: i fondi strutturali e il Fondo Sviluppo e Coesione**

I fondi nazionali ed europei della politica di coesione territoriale rappresentano una componente principale del piano di rilancio degli investimenti pubblici adottato dal Governo negli ultimi anni: dei 140 miliardi di euro stimati dall'Ance, circa 42 miliardi di euro provengono da questi finanziamenti. Si tratta in particolare di circa 15 miliardi di euro

dei fondi strutturali europei e relativi programmi complementari e di circa 27 miliardi di euro derivanti dal Fondo per lo Sviluppo e la coesione (FSC)<sup>15</sup>.

**Purtroppo, anche nell'ambito di questi programmi, emergono forti difficoltà a trasformare le risorse in cantieri e i livelli di spesa sono molto deludenti.**

Per quanto riguarda i fondi strutturali europei, si registrano lentezze nell'attivazione dei programmi operativi nazionali e regionali.

Secondo i dati della Commissione europea, a fine dicembre 2017, il livello di spesa nell'ambito dei programmi del FESR era pari solo al 5% (1,6 miliardi spesi su una dotazione di 34 miliardi di euro) mentre il livello di selezione dei progetti era del 51%.

Nell'ambito dei programmi del FSE, a fine dicembre 2017, il livello di spesa era pari all'8% (1,3 miliardi spesi su una dotazione di 17,7 miliardi di euro) mentre il livello di selezione dei progetti era del 33%.

Per quanto riguarda il Fondo Sviluppo e Coesione, dopo i ritardi già registrati nella fase di programmazione delle risorse, conclusasi con l'approvazione dei Piani Operativi nazionali a dicembre 2016, si continuano a registrare lentezze nell'avvio dei programmi infrastrutturali.

---

<sup>15</sup> Tale stima non tiene conto dei programmi del Fondo Sviluppo e Coesione approvati dal Cipe a dicembre 2017. La quantificazione delle risorse destinate ad investimenti infrastrutturali sarà effettuata una volta pubblicate le relative delibere Cipe.





---

## **PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**

---



## PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

### I ritardi di pagamento della Pubblica Amministrazione: il miglioramento continua ma tempi medi ancora di 5 mesi

#### I ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione continuano a rappresentare un elemento di forte criticità per le imprese di costruzione

Secondo l'indagine realizzata dall'Ance presso le imprese associate a ottobre 2017, nel secondo semestre 2017, il 73% delle imprese registra ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

**IMPRESSE DI COSTRUZIONE CHE DENUNCIANO RITARDI NEI PAGAMENTI DA PARTE DELLA P.A.**  
Composizione %

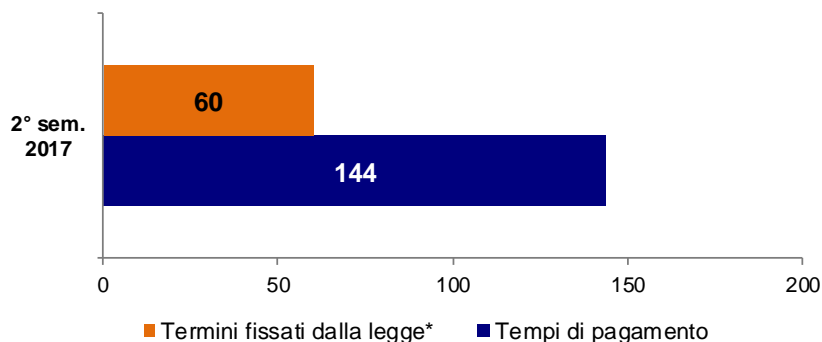


Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2017

### Nuovo minimo storico per i tempi di pagamento nei lavori pubblici ma tempi ancora ben al di sopra degli standard europei

Per quanto riguarda i **tempi di pagamento**, in media, le imprese che realizzano lavori pubblici vengono pagate **144 giorni** (circa 5 mesi) dopo l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori, contro i 60 giorni previsti dalla normativa.

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

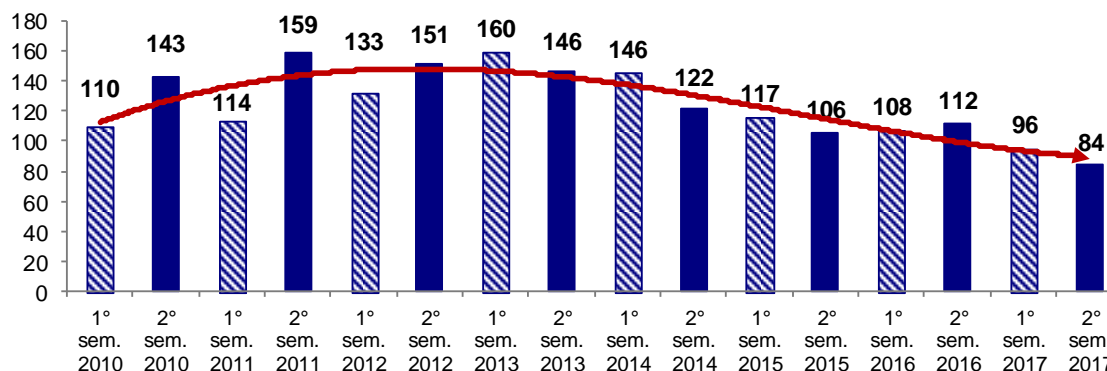


\*Il termine di legge di 60 giorni riguarda i contratti stipulati dopo il 1° gennaio 2013. Per gli altri contratti, permane il termine precedente, fissato in 75 giorni. Si evidenzia inoltre che con il D.lgs 56/2017, il termine è stato portato a 75 giorni per essere poi modificato nuovamente dalla Legge n. 205/2017

Fonte: Ance su documenti ufficiali e indagine Ance - Ottobre 2017

A fine 2017, i tempi di pagamento toccano un **nuovo minimo storico**: dall'inizio delle rilevazioni dell'Ance (gennaio 2010), infatti, il tempo medio di pagamento della Pubblica Amministrazione non è mai stato così basso. I giorni di ritardo si sono dimezzati rispetto al picco registrato ad inizio 2013 (da 160 a 84 giorni di ritardo) e si sono ridotti di un quarto rispetto al valore medio del biennio 2015-2016 (da 111 a 84 giorni di ritardo).

### 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**

Fonte: Ance - Indagini rapide aprile 2010 -ottobre 2017

Questi miglioramenti sono stati raggiunti anche grazie alle numerose misure adottate dal Governo per contrastare il fenomeno dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione.

Si tratta in particolare delle misure adottate nel biennio 2013-2014 per lo smaltimento dei debiti pregressi e del più recente superamento del Patto di stabilità interno, reso strutturale con l'ultima legge di bilancio.

**I tempi medi di pagamento della Pubblica Amministrazione alle imprese del settore continuano tuttavia a superare ampiamente i limiti fissati dalla direttiva europea sui ritardi di pagamento (2011/07/UE).**

#### *Le cause dei ritardi di pagamento alle imprese nel settore dei lavori pubblici*

Nel settore dei lavori pubblici, le **difficoltà finanziarie degli enti pubblici** rappresentano la principale causa di ritardo nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

Per la prima volta, la mancanza di risorse di cassa rappresenta la principale causa di ritardo nei pagamenti della PA. Le altre difficoltà sono legate principalmente al mancato trasferimento dei fondi da parte di altre amministrazioni (il 58% delle imprese che registrano ritardi lo indica tra le varie cause di ritardo) ma anche a situazioni di dissesto finanziario dell'ente appaltante (20%) e alla perenzione dei fondi (il 14%).

**CAUSE PREVALENTI CHE HANNO DETERMINATO I RITARDI DEI PAGAMENTI DA PARTE DELLA P.A.**

1	Mancanza di risorse di cassa dell'ente	63%
2	Tempi lunghi di emissione del mandato di pagamento da parte della stazione appaltante	63%
3	Trasferimento dei fondi da altre amministrazioni alle stazioni appaltanti	58%
4	Tempi lunghi di emissione del certificato di pagamento da parte della stazione appaltante	54%
5	Patto di stabilità interno per Regioni ed Enti locali	34%
6	Vischiosità burocratiche all'interno della stazione appaltante	32%
7	Dissesto finanziario dell'ente locale	20%
9	Perenzione dei fondi	14%
8	Contenzioso	12%
10	Altro	1%

La domanda prevede la possibilità di risposta multipla

Fonte: Ance - Indagine rapida novembre 2017

**L'inefficienza amministrativa nel gestire le procedure di pagamento figura al secondo posto tra le cause di ritardo.** Il peso di tale inefficienza continua inoltre ad aumentare rispetto alle precedenti rilevazioni.

Si osserva infatti un forte aumento delle imprese che denunciano difficoltà legate all'emissione del mandato di pagamento (il 63%) da parte della stazione appaltante. Anche la fase di emissione del certificato di pagamento rappresenta un momento critico del ciclo dei pagamenti (85,4% delle imprese segnalano criticità).

Inoltre, vengono segnalate difficoltà legate alle "vischiosità burocratiche" all'interno della stazione appaltante (il 32%). Questi dati testimoniano una scarsa attenzione nei confronti della tempistica di pagamento e il permanere di una "cultura" dei ritardi di pagamento nelle Amministrazioni.

Infine, appare opportuno sottolineare che le ultime indagini realizzate dall'Ance sono state caratterizzate da una forte riduzione del peso del **Patto di stabilità interno** che rappresenta sempre meno un elemento citato dalle Pubbliche Amministrazioni. Appare tuttavia opportuno evidenziare che il problema viene ancora segnalato dal 34% delle imprese, dimostrando che le amministrazioni continuano ad utilizzare l'alibi del Patto di stabilità interno – o, più in generale, delle regole di finanza pubblica - per giustificare i loro mancati pagamenti.

L'indagine conferma nuovamente che in passato, il Patto di stabilità interno – che indiscutibilmente bloccava i pagamenti alle imprese in presenza di cassa disponibile- è stato anche utilizzato come alibi da alcune stazioni appaltanti principalmente per nascondere problemi di liquidità.

### *Gli enti responsabili dei ritardi*

I principali enti responsabili dei ritardi continuano ad essere gli enti territoriali.

Nel secondo semestre 2017, l'83% delle imprese segnala ritardi da parte dei Comuni. Le Regioni e le Province sono inoltre indicate come responsabili di ritardi rispettivamente dal 50% e dal 46% delle imprese.

Le società partecipate dagli enti locali e i consorzi vengono indicati rispettivamente dal 24% e dal 19% delle imprese e rappresentano tipologie di enti sulle quali le misure adottate dal Governo negli ultimi anni hanno inciso limitatamente in termini di riduzione del fenomeno dei ritardi di pagamento.

Circa un quarto delle imprese (il 23%) segnala inoltre ritardi da parte dei Ministeri. Da ultimo, Anas, gli Enti del Servizio Sanitario Nazionale e Ferrovie dello Stato continuano ad essere caratterizzati da poche segnalazioni da parte delle imprese.

#### ENTI RESPONSABILI DEI RITARDI DI PAGAMENTO

1	Comuni	83%
2	Regioni	50%
3	Province	46%
4	Società partecipate da enti locali	24%
5	Ministeri	23%
6	Consorzi	19%
7	Anas	12%
8	Enti S.S.N.	11%
9	Ferrovie dello Stato	6%
10	Altri	2%

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte: Ance - Indagine rapida ottobre 2017

#### Le decisioni assunte dalle imprese per fare fronte ai ritardi di pagamento

**I mancati pagamenti della P.A. provocano importanti effetti negativi sull'occupazione e sugli investimenti nel settore e, più in generale, sul funzionamento dell'economia.**

Per far fronte alla mancanza di liquidità provocata dai ritardi di pagamento da parte della Pubblica Amministrazione, infatti, le imprese che realizzano lavori pubblici riducono investimenti e personale e sopportano costi elevati legati all'utilizzo degli strumenti finanziari attivati.

#### DECISIONI ASSUNTE DALL'IMPRESA PER FAR FRONTE ALLA MANCANZA DI LIQUIDITA' PROVOCATA DAL RITARDATO PAGAMENTO DELLA P.A.

1	Richiesto anticipo fatture in banca	70%
2	Dilazione tempi di pagamento ai fornitori e/o sub appaltatori	58%
3	Riduzione degli investimenti dell'impresa	42%
4	Autofinanziamento	30%
5	Riduzione del numero dei dipendenti	29%
6	Richiesta scoperto in banca	27%
7	Richiesto finanziamento a breve in banca	23%
8	Dilazione del versamento delle imposte e/o contributi, anche previdenziali	22%
9	Richiesta cessione <i>pro solvendo</i> del credito	16%
10	Sospensione dei lavori	16%
11	Rinuncia a partecipare ad appalti pubblici	15%
12	Richiesta cessione <i>pro soluto</i> del credito	9%
13	Richiesta compensazione con le somme iscritte a ruolo (DL 78/2010)	5%

La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte: Ance - Indagine rapida ottobre 2017

I ritardi nei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione hanno gravi ripercussioni in termini di **ridimensionamento dell'attività d'impresa**: nel secondo semestre 2017, il 42% delle imprese deve ricorrere ad una riduzione degli investimenti, mentre circa un terzo (il 29%) delle imprese è obbligato a ridurre il numero dei dipendenti.

Inoltre, il 58% delle imprese fa ricorso alla **dilazione nei tempi di pagamento ai fornitori e ai sub-appaltatori** per fare fronte ai ritardi della Pubblica Amministrazione.

Per fare fronte alla mancanza di liquidità, le imprese fanno anche un ampio ricorso all'utilizzo di **strumenti finanziari**.

Nel secondo semestre 2017, le tipologie di strumenti utilizzati appaiono in linea con quanto registrato negli ultimi quattro anni: il 70% delle imprese chiede un anticipo di fatture in banca, il 23% un finanziamento a breve e il 27% uno scoperto in banca. Le operazioni di cessione –*pro soluto* e *pro solvendo*– del credito continuano a rimanere su livelli bassi e riguardano solo un sesto delle imprese (il 16% delle imprese nel caso del *pro solvendo* e il 9% nel caso del *pro soluto*).

I costi di questi strumenti finanziari sono interamente sopportati dalle imprese, con conseguente riduzione dei margini e aumento della situazione di debolezza finanziaria. Anche per questo motivo, rimane sempre elevata la quota di imprese (il 30%) che fa ricorso all'autofinanziamento –quando è possibile –, prima di attivare strumenti finanziari.

In questo contesto, è opportuno sottolineare ancora una volta che **la certificazione del credito attraverso la piattaforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze** (Piattaforma di certificazione del credito, cosiddetta "P.C.C.") **è stata poco utilizzata dalle imprese**: nel secondo semestre 2017, sol un terzo delle imprese (il 34%) che hanno partecipato all'indagine Ance e segnalato ritardi nei pagamenti della P.A. utilizza lo strumento (almeno una volta).

In questo contesto, la possibilità di compensare i crediti vantati nei confronti della Pubblica Amministrazione con somme iscritte a ruolo o con somme dovute in base agli istituti definatori della pretesa tributaria e deflativi del contenzioso tributario è utilizzata solo dal 5% delle imprese. Come già evidenziato dall'Ance in passato, tale soluzione appare fortemente inefficace per via dell'assenza della possibilità di compensare, in modo "dinamico", i crediti P.A. con debiti fiscali da pagare nel corso dell'anno.

Infine, nel secondo semestre 2017, la dilazione del **versamento delle imposte e/o dei contributi**, anche previdenziali, interessa un'impresa su cinque (il 22%).

### **Dopo cinque anni, la direttiva europea rimane disattesa nei lavori pubblici sembra ancora una chimera: la doppia procedura di infrazione europea**

#### **La direttiva europea in materia di ritardo di pagamento rimane spesso disattesa nel settore dei lavori pubblici in Italia.**

Secondo l'indagine realizzata dall'Ance a ottobre 2017 presso le imprese associate, nel secondo semestre 2017, circa un terzo delle imprese (il 33%) segnala di aver riscontrato almeno una volta il rispetto della direttiva europea da parte di una P.A.. Tale percentuale risulta stabile rispetto alle precedenti rilevazioni.

In Italia, permangono tuttavia **frequenti situazioni, diffuse in tutto il territorio nazionale, in cui le amministrazioni pubbliche disattendono esplicitamente le regole fissate dall'Europa** sulla tempestività dei pagamenti, sia per quanto riguarda i tempi di pagamento che per quanto riguarda gli eventuali indennizzi in caso di ritardo.

Il mancato rispetto della normativa europea, infatti, non riguarda soltanto i tempi di pagamento che risultano ancora molto superiori a quelli fissati dalla normativa europea: i pagamenti sono effettuati dopo 144 giorni contro i 60 giorni previsti dalla direttiva.

### **Continua a prevalere la “cultura” dei ritardi di pagamento alle imprese.**

**Le Pubbliche Amministrazioni continuano infatti a mettere in atto prassi gravemente inique nei confronti delle imprese che realizzano lavori pubblici:** il 92% delle imprese segnala di avere subito almeno una prassi gravemente iniqua da parte della P.A. (richiesta di ritardare l'emissione dei SAL o l'invio delle fatture; richiesta di accettare, in sede di contratto, tempi di pagamento superiori ai 60 giorni; richiesta di rinunciare agli interessi di mora in caso di ritardo) nel corso del secondo semestre 2017.

In particolare, più dei due terzi delle imprese (il 69%, la percentuale più elevata dall'entrata in vigore della direttiva; una percentuale in costante crescita nelle ultime rilevazioni) segnalano che le Amministrazioni chiedono di ritardare l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori (S.A.L.) o dell'invio delle fatture; il 60% delle imprese segnala che le Pubbliche Amministrazioni chiedono di accettare, in sede di contratto, tempi di pagamento superiori ai 60 giorni; al 37% delle imprese viene chiesto di rinunciare agli interessi di mora in caso di ritardo.

#### **PRASSI GRAVEMENTE INIQUHE DELLE P.A. LE SITUAZIONI RISCOstrate DALLE IMPRESE**

*Valori percentuali*

1	Richiesta di ritardare l'emissione dei S.A.L. o l'invio delle fatture	69%
2	Richiesta di accettare, in sede di contratto, tempi di pagamento superiori ai 60 giorni	60%
3	Richiesta di rinunciare agli interessi di mora in caso di ritardo	37%
4	Rispetto della Direttiva Europea sui pagamenti	33%
5	Rifuto dell'amministrazione di sottoscrivere il contratto per incompatibilità dei pagamenti con le regole di finanza pubblica	4%

*Nota: il 90% delle imprese segnala almeno una delle prime due prassi inique e il 92% almeno una delle prime tre*

NB: La domanda prevedeva la possibilità di risposta multipla

*Fonte: Ance - Indagine rapida ottobre 2017*

Negli ultimi anni, la richiesta, da parte delle Pubbliche amministrazioni, di ritardare l'emissione degli Stati di Avanzamento Lavori (S.A.L.) o l'invio delle fatture è stata molto diffusa. Questa tendenza – fortemente lesiva dei diritti delle imprese - è stata stimolata dall'avvento della fatturazione elettronica che, insieme alla Piattaforma di Certificazione dei Crediti della Pubblica Amministrazione, dovrebbe permettere al Ministero dell'Economia di monitorare quotidianamente lo stato dei pagamenti delle Pubbliche Amministrazioni.

Per non risultare inadempienti nei pagamenti, infatti, sempre più Pubbliche Amministrazioni tendono a forzare l'invio tardivo delle fatture per spostare artificiosamente la data di scadenza delle stesse. Con l'introduzione di un nuovo sistema monitoraggio dei tempi di pagamento, attraverso l'avvento di SIOPE+, è probabile che questo fenomeno si amplifichi ulteriormente nel corso dei prossimi mesi.

Nel settore dei lavori pubblici, la situazione è ancora più grave dal momento che la data di scadenza di un pagamento viene fissata in base alla data di emanazione dello Stato di Avanzamento dei Lavori (S.A.L.) da parte del direttore dei lavori. In sostanza,



la data di scadenza dei pagamenti dipende dall'emanazione del SAL da parte di un soggetto -il direttore lavori- che viene nominato dall'ente appaltatore e fa quindi riferimento alla P.A..

Ora, considerando che la normativa sugli appalti pubblici di lavori non indica nessuna cadenza temporale massima per l'emanazione dello Stato di Avanzamento Lavori, la normativa italiana lascia, di fatto, ampi margini di discrezionalità alle amministrazioni; discrezionalità di cui le Pubbliche Amministrazioni fanno cattivo uso, ritardando volontariamente l'emanazione dei S.A.L. per posticipare artificialmente la scadenza dei pagamenti.

La capacità offerta alle Pubbliche Amministrazioni di definire la scadenza dei pagamenti nei lavori pubblici è già stata stigmatizzata dalla Commissione Europea. Ad oggi, però, non è stata risolta tale problematica.

Per tutti questi motivi, a dicembre 2017, **la Commissione europea ha deciso di avviare una nuova fase** – deferimento alla Corte di Giustizia europea - **nell'ambito della procedura di infrazione aperta contro l'Italia a metà 2014 per mancata attuazione della direttiva europea sui ritardi di pagamento.**

Il 13 luglio scorso, inoltre, la Commissione ha aperto una **seconda procedura di infrazione** sul tema.

La doppia procedura di infrazione aperta dalla Commissione europea conferma il permanere di forti criticità sul fronte dei ritardi di pagamento della Pubblica Amministrazione nei lavori pubblici in Italia.

**Appare quindi urgente adottare nuove misure per risolvere il problema dei ritardi di pagamento in Italia e, in particolare, nel settore delle costruzioni.**



---

## **I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA**

---



## I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA

### Il monitoraggio Ance sui bandi di gara pubblicati: risultati del 2017 e prime indicazioni sul 2018

Il 2017, secondo i dati Ance-Infoplus, si è chiuso con un recupero dei bandi di gara per lavori pubblici rispetto ai bassi livelli dell'anno precedente (+6,6% in numero e +33,1% in valore). Sul 2016, infatti ha pesantemente inciso l'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti pubblici, che, di fatto, ha creato notevole incertezza sul mercato, determinando un forte ridimensionamento della domanda.

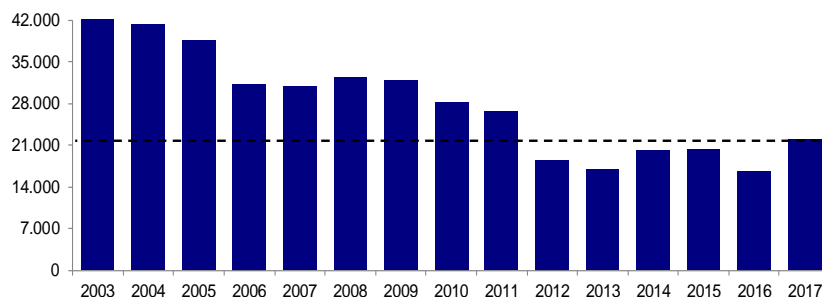
I primi dati del 2018, riferiti al mese di gennaio, segnano un ulteriore aumento degli importi banditi (+5,2%), ma un lieve calo nel numero di pubblicazioni (-3,1%) nel confronto con lo stesso mese dello scorso anno.

#### Anno 2017

Nel 2017 sono stati pubblicati circa 19mila bandi di gara per lavori pubblici, per un ammontare corrispondente di quasi 22 miliardi di euro.

La domanda di opere pubbliche, pertanto, si riporta su livelli di poco superiori al biennio di crescita 2014-2015, mantenendosi, tuttavia, ancora notevolmente al di sotto dei valori antecedenti l'anno 2011 (periodi nei quali il valore annuale posto in gara era di circa 30mld o anche superiore). **Rispetto al 2016 si registra un aumento del 6,6% in numero e del 33,1% in valore, che corrisponde, in termini assoluti, a circa 1.200 gare in più per una crescita di 5,5 mld di euro nell'importo** (di cui circa la metà, 2,7mld euro, attribuibili alle grandi opere).

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA  
Importi in milioni di euro 2017

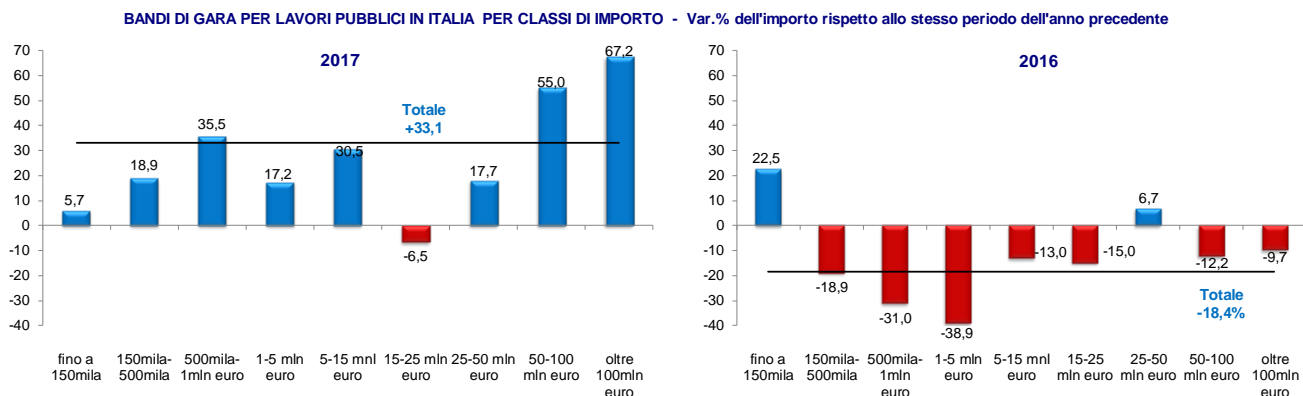


La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 euro a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata senza pubblicazione del bando. Con il dl 70/2011 convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), tale soglia è stata elevata da 500.000 euro a 1 milione di euro.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

La crescita registrata nel 2017 (+33,1% in valore) coinvolge tutti i tagli di lavori ad eccezione della fascia 15-25mld di euro (-6,5%), risultando particolarmente intensa per i bandi di importo superiore ai 100 mld di euro (si passa da circa 4mld euro nel 2016 a quasi 7mld euro nell'anno successivo; +67,2%).

Determinante per l'ottima performance delle grandi opere, è stata la pubblicazione di alcune gare in ambito ferroviario da parte di Rfi e Cociv<sup>16</sup> per un importo complessivo di 4,7mld di euro, pari al 70% del valore totale dei grandi lavori (6,8mld euro).



Anche al netto dei bandi superiori ai 100mln euro il risultato in valore si mantiene positivo e si attesta al 21,9%, con tassi compresi, (ad eccezione del già menzionato calo nella fascia 15-25mln euro) tra il +5,7% della fascia fino a 150mila euro e il +55% del taglio 50-100mln euro.

In termini di numero di pubblicazioni, si osserva un andamento positivo, con tassi di incremento a doppia cifra in tutte le fasce di importo, ad eccezione del taglio 15-25mln euro (-2,9%) e fino a 150mila euro (un contenuto -4,5% dopo i rilevanti aumenti del triennio precedente).

#### BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA

Classi d'importo (Euro)	2017		Var.% 2016/2015		Var.% 2017/2016	
	numero	importo (mln euro)	numero	importo	numero	importo
fino a 150.000	10.276	641	24,6	22,5	-4,5	5,7
150.001-500.000	5.048	1.416	-17,7	-18,9	18,8	18,9
500.001-1.000.000	1.916	1.395	-31,9	-31,0	35,5	35,5
1.000.001 - 5.000.000	1.558	3.577	-41,5	-38,9	19,6	17,2
5.000.001 - 15.000.000	423	3.504	-15,3	-13,0	33,9	30,5
15.000.001 - 25.000.000	68	1.283	-19,5	-15,0	-2,9	-6,5
25.000.001 - 50.000.000	45	1.633	5,3	6,7	12,5	17,7
50.000.001 - 100.000.000	25	1.679	-11,8	-12,2	66,7	55,0
<b>fino a 100.000.000</b>	<b>19.359</b>	<b>15.127</b>	<b>-2,4</b>	<b>-20,9</b>	<b>6,5</b>	<b>21,9</b>
<b>oltre 100.000.000</b>	<b>28</b>	<b>6.807</b>	<b>-10,0</b>	<b>-9,7</b>	<b>55,6</b>	<b>67,2</b>
<b>Totale</b>	<b>19.387</b>	<b>21.934</b>	<b>-2,4</b>	<b>-18,4</b>	<b>6,6</b>	<b>33,1</b>

Elaborazione Ance su dati Infoplus

<sup>16</sup> Cfr. con tabella "Bandi di gara per lavori di importo superiore ai 100 mln di euro pubblicati nel 2017".

**L'analisi per ente appaltante** segnala risultati positivi diffusi, ad eccezione di Anas e Amministrazioni centrali.

**Ferrovie.** Un contributo molto rilevante al risultato positivo del 2017, è senz'altro fornito dagli enti ferroviari e, in particolare, dal gruppo Ferrovie dello Stato e Cociv (consorzio collegamenti integrati veloci – opere av/ac) che, da soli, incidono per quasi il 30% sul valore posto in gara nell'anno. Rispetto al 2016 l'importo complessivamente bandito per opere ferroviarie è, infatti, più che triplicato, passando da 1,7mld di euro a 6,1 mld (mentre l'aumento in numero è stato del 49%).

La forte crescita in valore è legata, oltre alla presenza di numerose gare di importo superiore ai 100 mln euro (al netto dei grandi lavori il tasso di aumento si riduce al 46% da +257,6% su base annua), anche allo sblocco di risorse derivante dall'approvazione dell'aggiornamento 2016 del contratto di programma investimenti (2012- 2016) avvenuta a fine 2016.

Tra le gare di importo superiore ai 100 mln euro pubblicate nel corso del 2017 si segnalano, in particolare, per Rfi, i lavori relativi al raddoppio della linea ferroviaria Palermo - Catania (221 mln euro), gli interventi per la manutenzione straordinaria delle opere civili della sede ferroviaria e relative pertinenze delle varie direzioni territoriali (585mln euro), i lavori legati alla realizzazione di un programma d'interventi di "rinnovo", manutenzione straordinaria dell'armamento ferroviario sull'intera rete nazionale (suddiviso in 4 lotti per un importo complessivo di 1,6mld euro) e l'esecuzione di un programma d'interventi di manutenzione sistematica all'armamento ferroviario da eseguirsi nel triennio 2018-2020 (in 4 lotti per 950 mln euro).

Per quanto riguarda i lavori dell'alta velocità, nel 2017, Cociv ha messo in gara, relativamente ai lavori di realizzazione delle opere civili e di linea e opere connesse della tratta av/ac Terzo Valico dei Giovi, i lotti Val Lemme, Castagnola, Cravasco, Radimero e l'interconnessione di Voltri e completamento Polcevera (complessivi 1,3mld euro).

**Comuni.** Nel 2017 i bandi di gara per lavori pubblicati dai comuni segnano una crescita del 5,3% in numero e del 13,1% nell'importo su base annua, dopo la rilevante flessione registrata nel 2016 (-37% in valore, risultando una delle stazioni appaltanti più colpite dall'entrata in vigore del nuovo codice).

In quasi tutte le fasce di importo si riscontrano recuperi sui bassi livelli del 2016, con tassi di aumento che oscillano tra il +3% della classe fino a 150mila e valori più che raddoppiati nelle gare di importo compreso tra 15 e 25mln euro (da 5 bandi per 90mln di euro a 10 pubblicazioni per 190mln euro).

In particolare, tra le gare di importo più rilevante si segnalano: la gara pubblicata dal Comune di Ponte di Legno relativa alla realizzazione e gestione del nuovo centro termale (112,7 mln euro), la riqualificazione e gestione del Centro sportivo Falck tennis da realizzarsi mediante finanza di progetto messo in gara dal Comune di Sesto San Giovanni (80mln euro), l'appalto di "global service" della rete stradale (servizi e lavori connessi al governo ed alla gestione manutentiva) del comune di Firenze e della realizzazione e gestione di un palazzo dello sport a S. Bartolo a Cintola da parte del Comune di Firenze (per complessivi 110mln euro) e la realizzazione e gestione di una struttura da adibire a residenza sanitaria assistenziale e centro diurno messa in gara dal Comune di Goffredo (MN) per 77mln euro.

**Concessionarie di servizi e autostradali.** Risultati positivi caratterizzano, in particolare, le società concessionarie di servizi per aeroporti (ad esempio, Sea spa, Sa.Cal. spa ecc...) che vedono aumentare gli importi banditi, rispetto al 2016, da circa 80 mln

euro a 210 mln euro, con un valore medio delle gare più che raddoppiate (si passa da circa 1,5mln euro a 3,5 mln euro).

Relativamente ai bandi pubblicati dalle società concessionarie per autostrade, in aumento già dal 2016, si registra un'ulteriore crescita, sia nel numero che nel valore, delle gare pubblicate anche nello scorso anno. Nel 2017, infatti, risultano pubblicate quasi 260 gare per circa 670mln euro contro le 113 per 490 di un anno prima (+130,4% in numero e +66,2% in valore).

**Anas.** Lo scorso anno si è chiuso negativamente per Anas, nonostante la vivacità riscontrata negli ultimi giorni dell'anno a seguito dell'approvazione definitiva del tanto atteso contratto di programma 2016-2020 (solo nel mese di dicembre sono stati pubblicati gare per quasi un miliardo di euro) .

Nel 2017 si registra una flessione del 23,3% nel numero delle gare pubblicate e dell'11,8% in valore. La riduzione nell'importo è dovuta, oltre al ritardo nell'approvazione del già citato contratto di programma, anche agli elevati valori di confronto del 2016, periodo nel quale l'ente aveva registrato un'ottima performance (+136% di importo posto in gara rispetto al 2015), mettendo sul mercato numerosi bandi derivanti da accordi quadro relativi a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla rete stradale.

**Amministrazioni dello Stato.** Nel periodo considerato i bandi pubblicati dalle amministrazioni centrali si riducono sia nel numero (-23,4%) che soprattutto in valore (-77,6%). Per quest'ultimo, la dinamica negativa è dovuta esclusivamente all'elevato valore di confronto del 2016, che aveva visto la pubblicazione, da parte di Infratel, di 11 bandi per 2,7 miliardi di euro per la concessione di costruzione e gestione della banda ultra-larga. Al netto delle gare di importo superiore ai 50 mln euro, infatti, la dinamica dell'importo diventa positiva, registrando una crescita del 41,7%.

**L'analisi territoriale** segnala crescite importanti nell'area centro nord del paese.

Nel 2017, in particolare, l'area settentrionale mostra un aumento del numero di gare pubblicate del 16,6% e del 45,7% nell'importo posto in gara. Tassi pressoché analoghi si rilevano nel Centro (rispettivamente, +13,4% e +46,6%).

L'area meridionale della penisola, invece, continua ad evidenziare dinamiche negative (ad eccezione di Puglia, Sicilia e Sardegna negli importi banditi). Il dato, risente, tuttavia, della mancata ripartizione territoriale di alcune gare Rfi di importo elevato relative alla manutenzione delle reti (cfr. tabella grandi lavori a fine documento).

In questa area, i bandi di gara per lavori pubblici mostrano un'ulteriore flessione dell'8% nel numero e del 7% nell'importo posto in gara rispetto all'anno precedente, che segue il già rilevante calo registrato nel 2016 (circa -25% nell'importo posto in gara su base annua).

*Su tale risultato negativo continua a pesare il lento avvio della nuova programmazione dei fondi strutturali europei e FSC, i quali, per questa area del paese, rappresentano inevitabilmente una leva importante per il mercato dei lavori pubblici a livello locale.*



## BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA

	2016		2017		var.% 2017/2016	
	numero	importo (mln euro)	numero	importo (mln euro)	numero	importo
Nord	8.288	7.806	9.661	11.369	16,6	45,7
Centro	2.790	2.470	3.163	3.622	13,4	46,6
Sud	7.043	5.778	6.477	5.376	-8,0	-7,0
Non ripartibili*	69	426	86	1.567	24,6	267,6
<b>ITALIA</b>	<b>18.190</b>	<b>16.480</b>	<b>19.387</b>	<b>21.934</b>	<b>6,6</b>	<b>33,1</b>

\* L'elevato valore dell'importo posto in gara del 2017 è in larga parte legato alla pubblicazione di alcune gare di importo rilevante, non pienamente ripartibili a livello territoriale

Elaborazione Ance su dati Infoplus

**Gennaio 2018**

Nel primo mese dell'anno in corso, sono stati pubblicati circa 1.550 gare per un corrispettivo a base d'asta di 1,2mld di euro. **Rispetto a gennaio 2017, si registra un lieve calo del 3,1% nel numero e una crescita del 5,2% nell'importo.**

## BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER CLASSI DI IMPORTO IN ITALIA

Classi d'importo (Euro)	gen-17		gen-18		Var.% gen 2018/ gen 2017	
	numero	importo	numero	importo (mln euro)	numero	importo
<i>fino a 150.000</i>	930	58	800	53	-14,0	-8,7
<i>150.001-500.000</i>	443	124	431	123	-2,7	-0,1
<i>500.001-1.000.000</i>	114	85	168	124	47,4	45,5
<i>1.000.001 - 5.000.000</i>	97	228	129	287	33,0	25,7
<i>5.000.001 - 15.000.000</i>	10	81	13	110	30,0	35,5
<i>15.000.001 - 25.000.000</i>	1	24	6	124	500,0	420,1
<i>25.000.001 - 50.000.000</i>	3	120	2	54	-33,3	-54,7
<i>50.000.001 - 100.000.000</i>	2	149	1	59	-50,0	-60,3
<b>fino a 100.000.000</b>	<b>1.600</b>	<b>868</b>	<b>1.550</b>	<b>934</b>	<b>-3,1</b>	<b>7,6</b>
<b>oltre 100.000.000</b>	<b>2</b>	<b>227</b>	<b>2</b>	<b>217</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,0</b>
<b>Totale</b>	<b>1.602</b>	<b>1.095</b>	<b>1.552</b>	<b>1.152</b>	<b>-3,1</b>	<b>5,2</b>

Elaborazione Ance su dati Infoplus

**A guidare il risultato positivo in valore** sono le opere di taglio piccolo, medio e medio grande, ovvero i **lavori compresi tra i 500mila euro e i 25mln di euro**. In calo risultano invece le fasce fino a 150mila euro (-8,7% rispetto a gennaio 2016), tra i 25 e i 50mln euro (da 3 gare per 120mln euro di un anno fa alle attuali 2 per 54mln euro) e i lavori oltre i 100mln euro (-4%). Stazionario, infine, il taglio 150mila – 500mila euro. Per quanto concerne le grandi opere si segnalano due gare per complessivi 217 mln euro, relativi al potenziamento e trasformazione della ferrovia circumetnea nelle aree urbane di Catania e Misterbianco e della tratta sub metropolitana fino a Paternò Nesima-Misterbianco (112,4mln euro, da parte del Ministero Infrastrutture e Trasporti) e la

gara pubblicata dalla Società consortile energia toscana per il miglioramento delle prestazioni energetiche delle strutture ospedaliere e socio sanitarie dell'Azienda USL Nord-Ovest tramite contratto di rendimento energetico da stipulare con una Energy Service Company (ESCO) per 105mln euro.

**L'analisi per ente appaltante** relativa al primo mese dell'anno segnala un andamento positivo in valore, oltre che per le amministrazioni centrali per il sopramenzionato bando del MIT, anche per i bandi pubblicati dalle province (+29,2%) e da Ferrovie (si passa da 4 gare per 5mln euro di gennaio 2017 a 12 per 13mln euro dello scorso mese). Negativi i comuni, con -18% di importi banditi rispetto a gennaio 2017 e l'Anas, che ha pubblicato gare per circa 8mln di euro contro i 21mln di un anno fa.

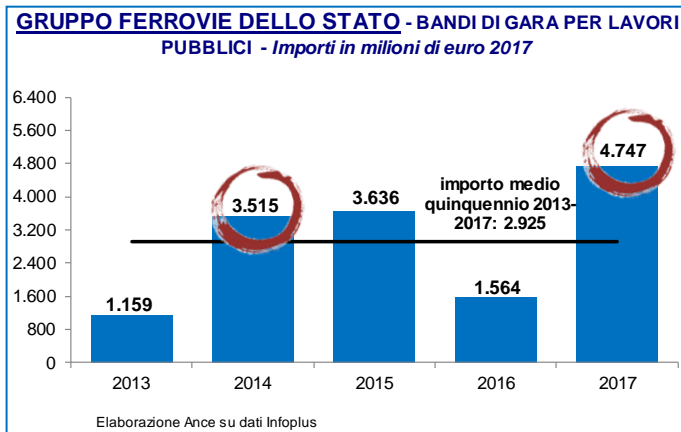
Si tratta ovviamente solo di prime indicazioni, trattandosi di un solo mese; occorrerà pertanto attendere i dati dei mesi successivi per avere contezza delle dinamiche effettivamente in atto nell'anno in corso.

## Bandi di gara per lavori Gruppo FS – Anas: quinquennio 2013-2017 e quota di mercato “potenziale” del nuovo ente appaltante unico

Dopo l’acquisizione di Anas da parte del Gruppo Ferrovie dello Stato (Rfi, Trenitalia, Italferr, Ferservizi, Grandi stazioni e Centostazioni ecc...), appare opportuno valutare la quota di mercato afferente a questo nuovo soggetto attuatore. Sulla base dei dati del monitoraggio Ance–Infoplus sui bandi di gara per lavori pubblicati, **nel quinquennio 2013-2017, l’importo posto in gara dal gruppo Fs risulta mediamente pari a 2,9 mld euro, mentre per Anas lo stesso valore si attesta a circa 1,4mld di euro.**

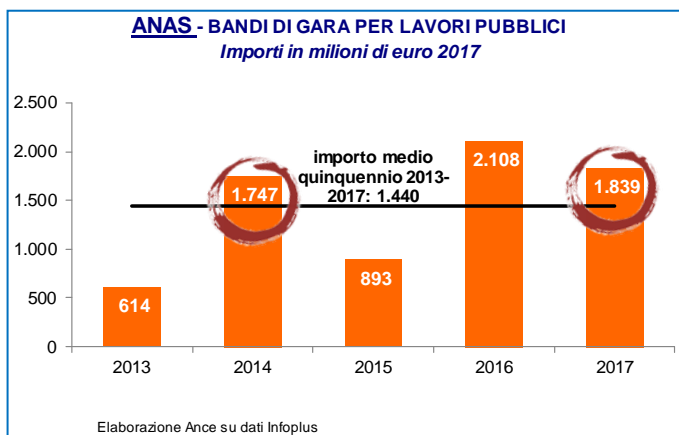
Negli anni considerati emerge una discreta variabilità annuale degli importi banditi, spesso fortemente legata all’avvenuta approvazione o meno di accordi di programma/misure governative che, di fatto, consentono lo sblocco di risorse e dunque permettono di mettere sul mercato gare per opere previste nei piani di investimento.

E’ il caso, ad esempio, dell’anno **2014, che evidenzia, sia per Anas che per il gruppo Fs, una forte crescita nel livello degli importi posti in gara rispetto al 2013.** Tale risultato è legato all’attuazione di misure governative previste nel DI Fare (fondo sblocca cantieri) adottate a partire dalla seconda metà del 2013 a favore dei due enti appaltanti.



Allo stesso modo, **la rilevante crescita registrata nei bandi pubblicati dal gruppo Ferrovie dello Stato nel 2017** rispetto al 2016 (da 1,6mld euro a 4,7mld euro) è influenzata dall’approvazione dell’aggiornamento 2016 del contratto di programma investimenti (2012- 2016) avvenuta a fine 2016.

Nello stesso anno invece, **il risultato negativo di Anas** (da 2,1mld euro del 2016 si scende a 1,8mld euro nell’anno successivo), oltre che per l’elevato valore di confronto dell’anno precedente, è collegato al forte ritardo nell’approvazione definitiva del contratto di programma 2016-2020 avvenuta solo nel mese di dicembre scorso.



*A questo proposito, da dichiarazioni rilasciate alla fine dello scorso anno dall’Amministratore delegato di Anas, Gianni Vittorio Armani, “l’entrata in vigore del nuovo accordo di programma consentirà di ridurre i tempi di gara e di aumentare ulteriormente il valore delle gare bandite portandolo, nel 2018, a 3,6mld di euro (2,6 per lavori) in un anno. L’ente appaltante conta altresì di far ripartire la spesa effettiva dei lavori a partire dal 2019.”*

**Con l'entrata di Anas nel gruppo Fs, il nuovo soggetto aggregatore si troverà ad avere una quota di mercato molto rilevante**, superando anche i Comuni che notoriamente rappresentano una parte considerevole della domanda di lavori pubblici. Complessivamente, infatti, gli importi banditi dalle due stazioni appaltanti nell'ultimo quinquennio (2013-2017) rappresentano in media il 25% dell'importo annuale totale posto in gara. **Nel 2017, in particolare, l'incidenza è arrivata al 30% del mercato** (per i comuni lo stesso dato si attesta a circa il 18%).

*In un'ottica di efficientamento delle risorse, l'aggregazione di Anas e Ferrovie in un unico soggetto attuatore, può realmente rappresentare un'occasione importante per procedere concretamente e con tempi più ridotti all'ammodernamento del Paese, attraverso, ad esempio, un'ottimizzazione dei costi operativi e manutentivi delle reti e una gestione integrata e più efficace dei nodi logistici (porti, aeroporti ecc..) e delle tratte nelle quali le infrastrutture stradali e ferroviarie sono affiancate.*

*Per vedere realizzato questo processo è tuttavia necessario che avvenga anche un contestuale efficientamento / snellimento delle procedure di programmazione a monte delle gare che verranno successivamente messe sul mercato.*

## BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER ENTE APPALTANTE IN ITALIA

Ente appaltante	2016		2017		var.% 2017/2016			
	Numero	Importo in mln euro	Numero	Importo in mln euro	Totale		di cui: fino a 50 mln euro	
					Numero	importo	Numero	importo
<b>Amministrazioni dello Stato</b>	<b>1.247</b>	<b>3.092</b>	<b>955</b>	<b>692</b>	<b>-23,4</b>	<b>-77,6</b>	<b>-22,8</b>	<b>41,7</b>
<b>Amministrazioni Locali</b>	<b>12.455</b>	<b>5.122</b>	<b>13.507</b>	<b>6.834</b>	<b>8,4</b>	<b>33,4</b>	<b>8,4</b>	<b>23,4</b>
- Regioni	364	397	482	1.010	32,4	154,6	32,0	89,6
- Province	1.274	1.014	1.393	1.304	9,3	28,6	9,0	1,3
- Comuni	9.930	3.398	10.456	3.842	5,3	13,1	5,3	17,7
- Comunità montane	213	58	291	118	36,6	101,9	36,6	101,9
- Consorzi e Unioni di comuni	674	255	885	561	31,3	119,7	31,2	63,9
<b>Enti Pubblici Non Economici</b>	<b>2.334</b>	<b>1.810</b>	<b>2.411</b>	<b>2.196</b>	<b>3,3</b>	<b>21,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>
<b>Enti Pubblici Economici</b>	<b>209</b>	<b>176</b>	<b>286</b>	<b>212</b>	<b>36,8</b>	<b>20,1</b>	<b>36,8</b>	<b>20,1</b>
<b>Società del Settore dei Servizi Pubblici Locali (Municipalizzate)</b>	<b>966</b>	<b>1.607</b>	<b>1.076</b>	<b>2.136</b>	<b>11,4</b>	<b>32,9</b>	<b>11,4</b>	<b>23,1</b>
<b>Società a Partecipazione Pubblica (comprese le società concessionarie)</b>	<b>840</b>	<b>4.437</b>	<b>1.006</b>	<b>9.442</b>	<b>19,8</b>	<b>112,8</b>	<b>17,6</b>	<b>9,9</b>
<i>di cui:</i>								
- Ferrovie	153	1.708	228	6.109	49,0	257,6	39,9	36,3
- ANAS	519	2.085	398	1.839	-23,3	-11,8	-23,6	-13,3
- Società Concessionarie per Autostrade	113	490	258	672	128,3	37,2	130,4	66,2
<b>Società Concessionarie di Servizi</b>	<b>69</b>	<b>104</b>	<b>71</b>	<b>249</b>	<b>2,9</b>	<b>139,7</b>	<b>2,9</b>	<b>139,7</b>
<b>Altri Enti</b>	<b>70</b>	<b>132</b>	<b>75</b>	<b>172</b>	<b>7,1</b>	<b>30,2</b>	<b>7,1</b>	<b>30,2</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18.190</b>	<b>16.480</b>	<b>19.387</b>	<b>21.934</b>	<b>6,6</b>	<b>33,1</b>	<b>6,5</b>	<b>18,7</b>

Elaborazione Ance su dati Infoplus

**BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER REGIONE IN ITALIA**

Regioni	2016		2017		var.% 2017/2016			
	numero	Importo in mln euro	numero	Importo in mln euro	Totale		di cui: fino a 50 mln euro	
					Numero	importo	Numero	importo
Valle D'Aosta	170	63	187	259	10,0	312,2	9,4	73,0
Piemonte	1.405	709	1.558	1.557	10,9	119,7	10,7	22,1
Liguria	467	363	498	1.040	6,6	186,1	6,2	9,9
Lombardia	3.085	2.224	3.713	3.031	20,4	36,2	20,2	35,1
Trentino Alto Adige	154	552	183	368	18,8	-33,3	19,1	-30,9
Friuli Venezia Giulia	489	402	574	378	17,4	-6,0	17,6	40,7
Veneto	1.416	1.221	1.587	1.277	12,1	4,6	12,0	39,1
Emilia - Romagna	1.030	1.420	1.281	1.441	24,4	1,5	24,5	6,2
Toscana	1.042	814	1.275	1.010	22,4	24,1	22,3	51,9
Marche	450	228	512	326	13,8	43,2	13,8	43,2
Umbria	260	142	261	201	0,4	41,8	0,4	41,8
Lazio	1.023	1.073	1.095	1.413	7,0	31,6	7,1	51,8
Abruzzo	428	587	390	268	-8,9	-54,4	-8,5	-8,9
Molise	277	139	129	99	-53,4	-28,9	-53,4	-28,9
Campania	1.357	1.624	1.208	1.020	-11,0	-37,2	-10,9	4,9
Puglia	1.095	679	1.053	907	-3,8	33,5	-4,0	-1,9
Basilicata	243	202	209	162	-14,0	-20,1	-14,0	-20,1
Calabria	928	541	849	363	-8,5	-33,0	-8,4	-23,4
Sicilia	1.572	1.052	1.431	1.203	-9,0	14,3	-9,0	0,4
Sardegna	1.098	458	1.169	611	6,5	33,3	6,5	33,3
Non Ripartibili per regione	201	1.986	225	5.002	11,9	151,9	7,8	19,5
<b>ITALIA</b>	<b>18.190</b>	<b>16.480</b>	<b>19.387</b>	<b>21.934</b>	<b>6,6</b>	<b>33,1</b>	<b>6,5</b>	<b>18,7</b>

Elaborazione Ance su dati Infoplus

## BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI DI IMPORTO SUPERIORE AI 100 MLN DI EURO PUBBLICATI NEL 2017 E A GENNAIO 2018 IN ITALIA

Data	Ente appaltante	Importo (euro)	Descrizione
13/01/2017	COMUNE DI PONTE DI LEGNO	112.660.847	<i>Project financing per la realizzazione e gestione di un nuovo centro termale di benessere ed il completamento del prospiciente P.le Europa.</i>
30/01/2017	FONDAZIONE RI.MED	113.857.715	<i>Affidamento dei lavori per la costruzione del centro per le biotecnologie e la ricerca biomedica della fondazione ri.med a Carini (PA).</i>
13/04/2017	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.	221.424.601	<i>Progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di raddoppio della linea ferroviaria Palermo Catania, nella tratta Bicocca Catenanuova, tra la stazione di Bicocca (inclusa) e Catenanuova (esclusa) dal km 0+500 (coincidente con la pk 196+535 della linea storica Palermo Catania) al km 37+912 (coincidente con la pk 234+116 della linea storica Palermo Catania), comprensivi di armamento ferroviario, interventi agli impianti IS, Telecomunicazioni, Luce e Forza Motrice, Linea di Contatto, S.S.E., Impianti Meccanici, interventi sugli impianti di Sfero, Motta S. Anastasia e Bicocca, inseriti nell'ambito degli interventi di cui al D.L. 133/2014 convertito in Legge 164/2014 (c.d. «Sblocca Italia»).</i>
14/04/2017	COCIV (CONSORZIO COLLEGAMENTI INTEGRATI VELOCI)	263.491.400	<i>Affidamento dei lavori di realizzazione delle opere civili e di linea e relative opere connesse da pk 16+275,50 a pk 19+700 della tratta av/ac terzo valico dei giovi <u>lotto Val Lemme</u>.</i>
17/05/2017	COCIV (CONSORZIO COLLEGAMENTI INTEGRATI VELOCI)	216.267.327	<i>Affidamento dei lavori di realizzazione delle opere civili e di linea e relative opere connesse da pk 12+673,50 a pk 16+275,50 della tratta av/ac terzo valico dei giovi <u>lotto Castagnola</u>.</i>
17/05/2017	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.	584.849.061	<i>Esecuzione dei lavori per la manutenzione straordinaria delle opere civili della sede ferroviaria e relative pertinenze di rete ferroviaria italiana s.p.a. di giurisdizione delle direzioni territoriali produzione e corrispondenti unita' territoriali (u.t.)</i>
13/06/2017	ENTE AUTONOMO VOLTURNO S.R.L.	177.643.250	<i>Affidamento della concessione in project financing per la riqualificazione ed efficientemente energetico dell'ente autonomo Volturmo S.r.l.</i>
29/06/2017	COCIV (CONSORZIO COLLEGAMENTI INTEGRATI VELOCI)	251.288.180	<i>Affidamento dei lavori di realizzazione delle opere civili e di linea e relative opere connesse da pk 7+914,00 a pk 12+673,50 della tratta av/ac terzo valico dei giovi - <u>lotto Cravasco</u>.</i>
12/07/2017	INTERCENT-ER-AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO DEI MERCATI TELEMATICI	151.613.400	<i>Affidamento del multiservizio di manutenzione degli immobili e degli impianti loro asserviti delle aziende sanitarie regionali di seguito riportate e la fornitura di combustibile. Lotto 1.</i>
12/07/2017	INTERCENT-ER-AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO DEI MERCATI TELEMATICI	113.979.800	<i>Affidamento del multiservizio di manutenzione degli immobili e degli impianti loro asserviti delle aziende sanitarie regionali di seguito riportate e la fornitura di combustibile. Lotto 2.</i>
20/07/2017	UNIONE DI COMUNI DELLA MESSAPIA	142.477.323	<i>Concessione relativa alla progettazione definitiva ed esecutiva ed esecuzione dei lavori di ammodernamento e completamento della piattaforma di trattamento dei rifiuti a servizio dei comuni dell'ex ATO LE/1 sita nel comune di Cavallino loc. Mass. Guarini nonche' gestione della stessa piattaforma per un periodo di anni 20.</i>
01/08/2017	CONSIP S.P.A.	164.000.000	<i>Affidamento dei servizi di manutenzione degli impianti elettrici e speciali.</i>
01/08/2017	CONSIP S. P. A.	170.000.000	<i>Sistema dinamico di acquisizione della Pubblica Amministrazione per la fornitura dei servizi di manutenzione degli impianti antincendio.</i>
01/08/2017	CONSIP S. P. A.	300.000.000	<i>Servizi di manutenzione degli impianti termodraulici e di condizionamento.</i>
01/08/2017	COCIV (CONSORZIO COLLEGAMENTI INTEGRATI VELOCI)	212.285.200	<i>Affidamento dei lavori di realizzazione delle opere civili e di linea e relative opere connesse da pk 19+700,00 a pk 27+455,00 della tratta av/ac terzo valico dei giovi - <u>lotto valico (radimero)</u>.</i>
16/08/2017	COMMISSARIO DELEGATO PER L'EMERGENZA DELLA MOBILITA' RIGURDANTE LA A4 (TRATTO VENEZIA-TRIESTE) ED IL RACCORDO VILLESSE	106.281.361	<i>Lavori di ampliamento dell'autostrada a4 con la terza corsia lotto ii san dona' di piave - svincolo di alvisopoli - sub-lotto 1: asse autostradale dalla progr. km 451+021 (ex 54+545) alla progr. km 459+776 (ex 63+300) e canale di gronda fosson-loncon.</i>

## Segue tabella

<b>Data</b>	<b>Ente appaltante</b>	<b>Importo (euro)</b>	<b>Descrizione</b>
31/10/2017	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.	410.800.000	Lavori e fornitura per la realizzazione di un programma d'interventi di "rinnovo", manutenzione straordinaria all'armamento ferroviario sull'intera rete nazionale. Lotto 1
31/10/2017	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.	425.229.000	Lavori e fornitura per la realizzazione di un programma d'interventi di "rinnovo", manutenzione straordinaria all'armamento ferroviario sull'intera rete nazionale. Lotto 2
31/10/2017	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.	404.566.000	Lavori e fornitura per la realizzazione di un programma d'interventi di "rinnovo", manutenzione straordinaria all'armamento ferroviario sull'intera rete nazionale. Lotto 3
31/10/2017	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.	400.539.000	Lavori e fornitura per la realizzazione di un programma d'interventi di "rinnovo", manutenzione straordinaria all'armamento ferroviario sull'intera rete nazionale. Lotto 4
31/10/2017	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.	350.723.000	Esecuzione di un programma d'interventi di msa, manutenzione sistematica all'armamento ferroviario, sull'intera rete nazionale, da eseguirsi nel triennio 2018-2020. Suddivisa in 4 lotti - Lotto 1.
31/10/2017	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.	257.395.000	Esecuzione di un programma d'interventi di msa, manutenzione sistematica all'armamento ferroviario, sull'intera rete nazionale, da eseguirsi nel triennio 2018-2020. Suddivisa in 4 lotti - Lotto 2.
31/10/2017	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.	181.974.000	Esecuzione di un programma d'interventi di msa, manutenzione sistematica all'armamento ferroviario, sull'intera rete nazionale, da eseguirsi nel triennio 2018-2020. Suddivisa in 4 lotti - Lotto 3.
31/10/2017	RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.	160.112.000	Esecuzione di un programma d'interventi di msa, manutenzione sistematica all'armamento ferroviario, sull'intera rete nazionale, da eseguirsi nel triennio 2018-2020. Suddivisa in 4 lotti - Lotto 4.
08/11/2017	AMGALEGNANO S.P.A.	276.998.000	Sceita di un socio terzo con cui creare una nuova società cui attribuire specifici compiti operativi per la gestione dell'impianto e della annessa rete di teleriscaldamento.
09/11/2017	IN.VA. SPA CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA	149.991.331	Affidamento della concessione del servizio pubblico di gestione integrata dei rifiuti urbani prodotti nella Valled'Aosta, compresa la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere e degli impianti necessari ad assicurare i diversi servizi, nonché l'adeguamento funzionale del Centro regionale di trattamento dei rifiuti urbani ed assimilati di Brissogne.
20/12/2017	COCIV (CONSORZIO COLLEGAMENTI INTEGRATI VELOCI)	380.202.249	Affidamento dei lavori di realizzazione delle opere civili e di linea della Tratta AV/AC Terzo Valico dei Giovi - <u>Lotto interconnessione di Voltri e completamento Polcevera</u> .
27/12/2017	ANAS SPA	106.066.667	Realizzazione della variante alla s.s. n. 9 via Emilia a sud-ovest dell'abitato di Casalpusterlengo ed una bretella di raccordo tra la variante stessa, al km 3+300 e l'attuale sede della s.s. n. 9.
25/01/2018	SOCIETA' CONSORTILE ENERGIA TOSCANA CET SCRL	104.986.130	Servizio di miglioramento delle prestazioni energetiche delle strutture ospedaliere e socio sanitarie dell'Azienda USL Nord-Ovest tramite contratto di rendimento energetico da stipulare con una Energy Service Company (ESCO) attraverso la realizzazione di interventi di efficienza energetica e manutenzione del sistema edificio-impianto.
26/01/2018	MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE DEI TRASPORTI	112.424.454	Affidamento del potenziamento e trasformazione della ferrovia circumetnea nelle aree urbane di Catania e Misterbianco e della tratta submetropolitana fino a Patemo' Nesima-Misterbianco C. Lotto di completamento.

Elaborazione Ance su dati Infoplus



---

## APPENDICE

---



## APPENDICE

**NPLs BANCARI DELLE IMPRESE - 30 settembre 2017**  
**Milioni di euro**

	<b>SOFFERENZE</b>	<b>INADEMPIENZE PROBABILI</b>	<b>FINANZIAMENTI SCADUTI/ DETERIORATI</b>	<b>TOTALE</b>
Calabria	1.696	553	39	2.288
Friuli Venezia Giulia	1.759	886	42	2.687
Umbria	2.305	1.178	56	3.538
Sardegna	2.728	1.169	27	3.924
Trentino-Alto Adige	2.098	1.806	47	3.952
Abruzzo e Molise	3.007	1.091	96	4.195
Liguria	2.216	2.969	47	5.232
Marche	3.403	1.898	87	5.388
Sicilia	4.931	2.050	140	7.121
Puglia e Basilicata	5.190	1.953	111	7.254
Piemonte e Valle d'Aosta	7.078	2.648	108	9.834
Campania	7.209	4.897	185	12.291
Veneto	11.113	6.417	187	17.717
Toscana	11.940	5.929	167	18.036
Emilia-Romagna	13.304	7.543	303	21.149
Lazio	13.885	9.597	594	24.077
Lombardia	26.198	21.243	467	47.908
<b>ITALIA</b>	<b>120.059</b>	<b>73.827</b>	<b>2.703</b>	<b>196.589</b>

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**NPLs BANCARI DELLE FAMIGLIE PER ACQUISTO DI ABITAZIONI**  
**30 settembre 2017 - Milioni di euro**

	<b>SOFFERENZE</b>	<b>INADEMPIENZE PROBABILI</b>	<b>FINANZIAMENTI SCADUTI/ DETERIORATI</b>	<b>TOTALE</b>
Trentino-Alto Adige	45	92	8	144
Friuli Venezia Giulia	148	78	8	234
Umbria	267	111	14	392
Sardegna	232	140	20	392
Calabria	291	128	21	440
Abruzzo e Molise	326	176	38	540
Liguria	394	166	17	577
Marche	395	199	23	617
Toscana	779	432	51	1.263
Puglia e Basilicata	919	389	59	1.367
Piemonte e Valle d'Aosta	1.128	398	48	1.574
Veneto	1.307	456	48	1.811
Emilia Romagna	1.241	536	50	1.828
Sicilia	1.252	567	95	1.914
Campania	1.367	544	72	1.983
Lazio	1.814	832	138	2.783
Lombardia	4.591	1.411	134	6.137
<b>ITALIA</b>	<b>16.497</b>	<b>6.655</b>	<b>845</b>	<b>23.998</b>

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia