

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

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

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

*Dicembre 2014*

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

*Antonio Gennari (direttore), Anna Bimbo, Flavio Monosilio, 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, dicembre 2014

# INDICE

<b>SINTESI</b> .....	<b>5</b>
<b>L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA</b> .....	<b>21</b>
<b>PRECONSUNTIVI 2014</b> .....	<b>21</b>
<b>PREVISIONE 2015</b> .....	<b>27</b>
Box – Le stime Ance degli investimenti in costruzioni per comparto produttivo .....	28
Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire.....	29
Box – Detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico .....	33
Box – La revisione dei conti economici nazionali in SEC 2010.....	35
<b>L'OCCUPAZIONE</b> .....	<b>39</b>
<b>L'INDAGINE ISTAT SULLE FORZE DI LAVORO: OCCUPATI IN FORTE CALO NELLE COSTRUZIONI</b> .....	<b>39</b>
<b>LA CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI</b> .....	<b>48</b>
<b>GLI EFFETTI DELLA CRISI SULLE IMPRESE DI COSTRUZIONI</b> .....	<b>51</b>
<b>LA RIDUZIONE DEL NUMERO DI IMPRESE DI COSTRUZIONI</b> .....	<b>51</b>
<b>LA STRUTTURA DELLE IMPRESE DI IMPRESE DI COSTRUZIONI NEL 2012</b> .....	<b>52</b>
<b>LA DINAMICA DELLE IMPRESE DI IMPRESE DI COSTRUZIONI NELLE REGIONI NEL PERIODO 2008-2012</b> .....	<b>53</b>
<b>L'AUMENTO DEI FALLIMENTI</b> .....	<b>55</b>
<b>IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI</b> .....	<b>57</b>
<b>IL MERCATO RESIDENZIALE ITALIANO</b> .....	<b>61</b>
<b>IL MERCATO IMMOBILIARE</b> .....	<b>61</b>
<b>IL MERCATO DEL CREDITO ALLE FAMIGLIE: LA DOMANDA E L'OFFERTA</b> .....	<b>64</b>
Box – Il Fondo di Garanzia per la prima casa .....	69
<b>IL RUOLO DELLA TASSAZIONE</b> .....	<b>74</b>
Box – L'andamento dei mercati immobiliari a livello globale .....	77
<b>POPOLAZIONE E FAMIGLIE AL TEMPO DELLA CRISI</b> .....	<b>78</b>
<b>LE FAMIGLIE CONTINUANO AD AUMENTARE E SI TRASFORMANO</b> .....	<b>80</b>
<b>GIOVANI E ACCESSO AL BENE CASA</b> .....	<b>82</b>
<b>PREVISIONI DEMOGRAFICHE E CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA ABITATIVA</b> .....	<b>84</b>
<b>LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE</b> .....	<b>87</b>
<b>LE RISORSE PER LO SVILUPPO E LA COESIONE</b> .....	<b>89</b>
Box - Le opportunità di sviluppo derivanti dai fondi strutturali europei e FSC .....	91
<b>IL PATTO DI STABILITÀ INTERNO</b> .....	<b>93</b>
<b>LA POLITICA DI BILANCIO PER LE OPERE PUBBLICHE</b> .....	<b>94</b>
<b>IL VERO CAMBIAMENTO SI VEDE NELLE SCELTE DI BILANCIO</b> .....	<b>95</b>
Box – Le risorse per la riduzione del rischio idrogeologico .....	98
Box – L'uso distorto degli oneri di urbanizzazione per finanziare la spesa corrente .....	102
<b>IL PIANO JUNCKER PER IL RILANCIO DELL'ECONOMIA EUROPEA</b> .....	<b>103</b>
<b>PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE: UN QUADRO IN CHIAROSCURO, CON PIU OMBRE CHE LUCI</b> .....	<b>113</b>
<b>UNA SITUAZIONE DI SOFFERENZA NEL SETTORE DEI LAVORI PUBBLICI NONOSTANTE LIEVI MIGLIORAMENTI</b> .....	<b>114</b>
<b>LE MISURE DA ADOTTARE: "UNA TANTUM" PER PAGARE IL PREGRESSO E RIFORMA DEL PATTO</b> .....	<b>118</b>
<b>I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA</b> .....	<b>121</b>
<b>IL MONITORAGGIO DELL'ANCE SUI BANDI DI GARA PUBBLICATI</b> .....	<b>121</b>
<b>LA STRUTTURA DEL MERCATO DEI LAVORI PUBBLICI</b> .....	<b>130</b>
<b>IL MERCATO DEL PROJECT FINANCING IN ITALIA</b> .....	<b>133</b>
<b>LE GARE PUBBLICATE</b> .....	<b>134</b>
<b>LE AGGIUDICAZIONI</b> .....	<b>139</b>
Box - Le linee guida pe la predisposizione delle convenzioni di concessione e gestione.....	142
<b>ALLEGATO – LE DINAMICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN 8 CITTÀ ITALIANE</b> .....	<b>143</b>

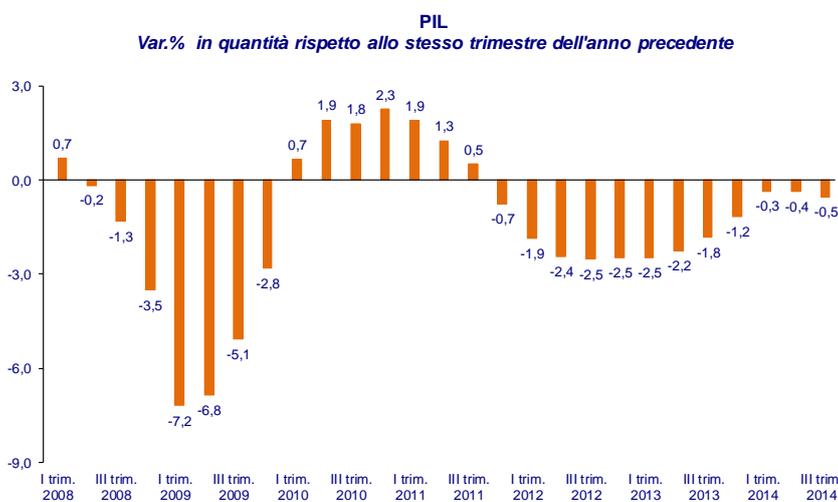


## SINTESI

### L'economia italiana ancora in recessione

La seconda recessione che sta vivendo il nostro Paese dall'inizio della crisi non si è ancora conclusa: il prodotto interno lordo continua a manifestare un andamento negativo dopo i già significativi cali tendenziali registrati nel biennio precedente.

Nei primi nove mesi dell'anno in corso il Pil mostra una riduzione dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di un progressivo peggioramento dell'intensità della flessione: -0,3% nel primo trimestre; -0,4% nel secondo e -0,5% nel terzo. Sulla dinamica negativa dell'economia italiana continua a pesare soprattutto, il settore delle costruzioni, ancora in forte crisi, accanto a flessioni più contenute per l'industria in senso stretto, l'agricoltura e servizi.



Elaborazione Ance su dati Istat

Il persistente clima di sfiducia e le sempre maggiori difficoltà di accesso al credito, accanto al proseguimento di una politica economica improntata sull'austerità, hanno intaccato l'economia reale, portando i principali istituti di ricerca a rivedere al ribasso le previsioni per l'anno in corso e per il 2015.

La Commissione Europea, a maggio scorso, aveva stimato una crescita del Pil per il 2014 dello 0,6%; ad ottobre tale valutazione è diventata negativa e pari a -0,4%. Analogamente, l'Ocse ha peggiorato la propria previsione, passando da +0,5% di maggio 2014 a -0,4% di novembre. Anche il Governo, che nel Def di aprile scorso indicava una crescita del Pil per l'anno in corso dello 0,8%, ha rivisto al ribasso la stima, attestandola a -0,3% nella Nota di aggiornamento di settembre.

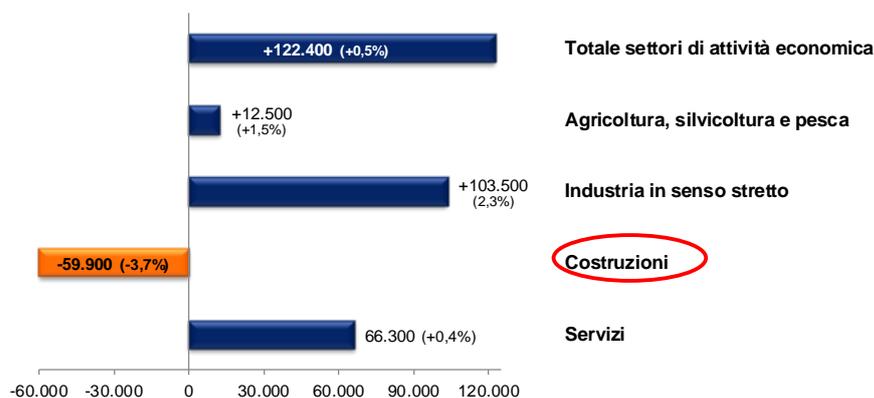
Per il 2015 le previsioni oscillano tra il +0,6% della Commissione Europea e del Governo ed il +0,2% dell'Ocse.

### Per le costruzioni la crisi è drammatica

In questo contesto di recessione dell'economia Italia, **la situazione del settore delle costruzioni rimane drammatica**. I principali indicatori settoriali riferiti all'anno in corso evidenziano un inasprimento della crisi nel corso dell'anno. Nel primi tre trimestri del 2014 il calo in termini di investimenti in costruzioni è stato del 3,1% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

La caduta dell'attività produttiva nel settore continua a manifestare i suoi effetti negativi su occupazione e tessuto produttivo. Nei primi nove mesi del 2014 gli occupati nel settore diminuiscono ulteriormente del 4,1% e, in particolare, nel terzo trimestre dell'anno le costruzioni sono l'unico settore a registrare ancora un segno negativo.

**OCCUPATI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA IN ITALIA**  
Var.assoluta III trimestre 2014 - III trimestre 2013



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

**Dall'inizio della crisi il settore ha perso 522.000 posti di lavoro che salgono a 790.000 se si tiene conto anche dei settori collegati alle costruzioni.**

Nel solo anno 2013 sono uscite dal mercato 18.000 imprese di costruzioni con dipendenti, e quelle entrate in procedura fallimentare nei primi nove mesi del 2014 risultano essere circa 2.500, in aumento dell'11,8% su base annua.

Anche le indicazioni fornite dalle **Casse Edili** continuano ad evidenziare forti cali: nei primi nove mesi del 2014, il numero di ore effettivamente lavorate dagli operai iscritti si è ridotto del 9% nel confronto con il periodo gennaio-settembre 2013, mentre il calo per operai e imprese iscritte si è attestato, rispettivamente, al 9% e all'8,3%.

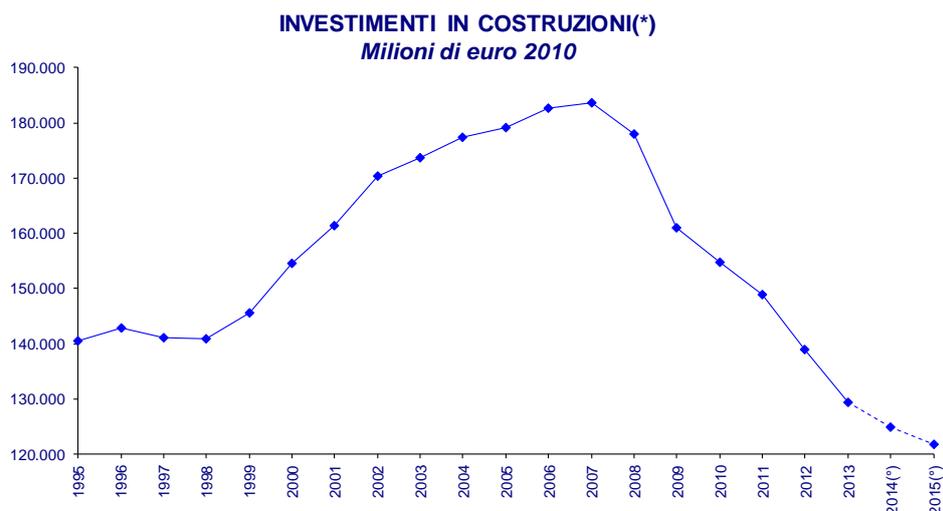
Nel quinquennio 2009-2013 la perdita complessiva ha raggiunto il 42,8% per le ore lavorate, il 39,3% per gli operai e il 33,6% per le imprese.

**Preconsuntivi 2014: riviste al ribasso le stime degli investimenti in costruzioni**

L'indagine rapida condotta dall'Ance nel mese di ottobre scorso presso le imprese associate ha confermato il peggioramento della situazione di forte difficoltà in cui operano le imprese e la preoccupazione per le prospettive future.

Sulla base di tali indicazioni e tenendo conto degli indicatori relativi alle costruzioni, la stima dell'Ance per il **2014 segna una flessione del 3,5% in termini reali degli investimenti in costruzioni**, in peggioramento rispetto allo scenario formulato a giugno scorso (-2,5%).

Il 2014 rappresenta il settimo anno consecutivo di crisi e dal **2008 il settore delle costruzioni ha perso il 32% degli investimenti pari a circa 64 miliardi di euro.**



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

(\*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat - SEC 2010

**Nei sette anni**, per la *nuova edilizia abitativa* la flessione raggiunge il 62,3%, *l'edilizia non residenziale privata* segna una riduzione del 23,6%, mentre le *opere pubbliche* registreranno una caduta del 48,1% (-54,1% dal 2005 al 2014). Solo il comparto della *riqualificazione degli immobili residenziali* mostra una tenuta dei livelli produttivi (+18,5%).

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(\*)**

	2014(*) Milioni di euro	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014(*)	2015(*)	2008-2014(*)	2008-2015(*)	
		<i>Variazioni % in quantità</i>										
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>135.332</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-9,5%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-6,7%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-32,0%</b>	<b>-33,6%</b>	
.abitazioni	66.482	-1,0%	-9,1%	-0,1%	-7,4%	-6,9%	-5,7%	-2,4%	-1,3%	-28,7%	-29,7%	
- nuove (*)	20.565	-4,2%	-18,4%	-4,9%	-16,0%	-16,9%	-19,0%	-10,2%	-8,8%	-62,3%	-65,6%	
- manutenzione straordinaria(*)	45.917	3,5%	3,1%	4,8%	0,6%	0,8%	2,9%	1,5%	2,0%	18,5%	20,9%	
.non residenziali	68.850	-5,0%	-9,9%	-7,4%	-0,1%	-6,4%	-8,0%	-4,6%	-3,5%	-35,0%	-37,2%	
- private (*)	43.357	-3,1%	-12,3%	-2,8%	8,0%	-3,6%	-7,2%	-4,3%	-3,0%	-23,6%	-25,9%	
- pubbliche (*)	25.493	-7,2%	-7,0%	-12,6%	-10,5%	-10,6%	-9,3%	-5,1%	-4,3%	-48,1%	-50,3%	

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

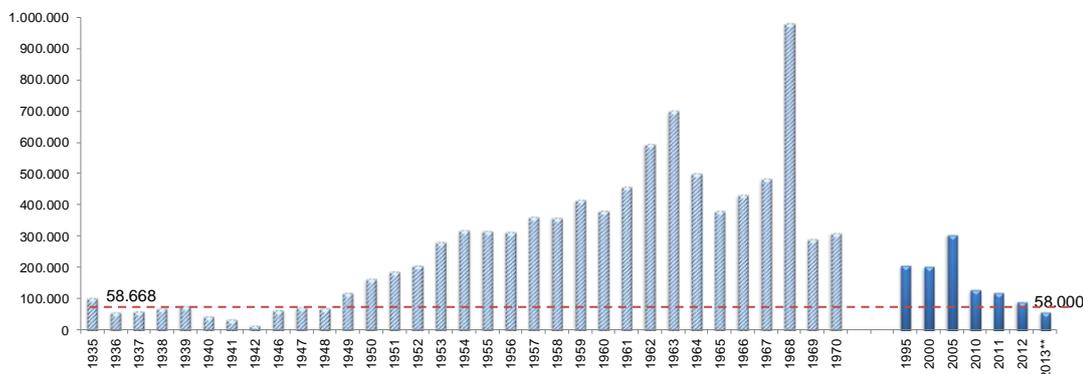
(\*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat - SEC 2010

### **Permessi di costruire ai livelli del 1936**

La flessione dei livelli produttivi della nuova edilizia residenziale (-10,2% nel 2014) sottende un altrettanto significativo calo dei permessi di costruire. Secondo la rilevazione Istat sull'attività edilizia, il numero complessivo delle abitazioni (nuove e ampliamenti) per le quali è stato concesso il permesso di costruire, dopo il picco del 2005 (305.706 unità), evidenzia una progressiva e intensa caduta a partire dall'anno successivo, e nel 2013 si stima che il numero di abitazioni concesse sia di circa 58.000 con una flessione complessiva dell'81%. **Si tratta di uno dei livelli più bassi mai raggiunti, paragonabile, se si esclude il secondo conflitto mondiale, a quello dell'anno 1936.**

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



\*Abitazioni progettate fino al 1970 e permessi di costruire dal 1995.  
\*\*stima Ance  
Elaborazione Ance su dati Istat

**Investimenti in  
riqualificazione  
del patrimonio  
abitativo  
sostenuti dalla  
proroga del  
potenziamento  
degli incentivi  
fiscali**

Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo, che rappresentano nel 2014 il 34% del valore degli investimenti in costruzioni, sono l'unico comparto a mostrare un aumento dei livelli produttivi.

Rispetto al 2013, per gli investimenti in tale comparto si stima una crescita dell'1,5% in termini reali. L'aumento stimato per l'anno in corso, è imputabile anche all'effetto di stimolo derivante dalla proroga del potenziamento degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico.

**Costruzioni  
non  
residenziali  
private  
bloccate da un  
ciclo  
economico  
sfavorevole e  
dal  
razionamento  
del credito**

Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano nel 2014 una riduzione del 4,3% in quantità.

Ad incidere pesantemente su questo comparto produttivo, oltre al protrarsi della difficile situazione economica, rimane il significativo razionamento del credito per il finanziamento degli investimenti in costruzioni non residenziali. I mutui erogati alle imprese hanno registrato una riduzione del 15% nei primi sei mesi del 2014 dopo la forte caduta del 73,4% tra il 2007 ed il 2013.

**Costruzioni  
non  
residenziali  
pubbliche  
continuano ad  
essere  
penalizzate  
dalla politica di  
austerità**

Per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubblici, si stima nel 2014 una flessione del 5,1% in quantità. Su questo risultato ha influito la politica economica adottata negli ultimi anni, che ha sempre penalizzato la spesa in conto capitale senza incidere in maniera significativa su quella corrente ed in particolare su quella improduttiva.

A livello locale, il Patto di stabilità interno continua a penalizzare gli investimenti in opere pubbliche più utili al territorio, come quelli per la difesa del suolo, per gli edifici scolastici e per la funzionalità della città.

La domanda di lavori pubblici, dopo anni di riduzioni significative, evidenzia nel corso del 2014 primi segnali positivi. Secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sui bandi di lavori pubblici l'importo messo in gara nei primi dieci mesi del 2014 registra un aumento tendenziale del 27,3% del numero di pubblicazioni ed una crescita del 2,4% in valore. La crescita coinvolge le maggiori stazioni appaltanti, tra le quali, ad

esempio, Comuni, Province, Anas, Ferrovie dello Stato. A livello territoriale, i tassi di incremento più elevati si registrano in molte regioni del Sud.

L'aumento dei bandi di gara nel corso dei primi dieci mesi del 2014 può essere collegato a diversi fattori: la misura contenuta nella Legge di Stabilità 2014 di allentamento del Patto di Stabilità Interno a favore degli investimenti degli enti locali per un miliardo di euro; la necessità di accelerare la spesa dei fondi strutturali europei; l'attuazione di misure governative adottate nella seconda metà del 2013 a favore di Ferrovie dello Stato e Anas.

**Previsione 2015: ancora non ci sono le condizioni per la ripresa**

Per il **2015** si conferma il **proseguimento della riduzione degli investimenti in costruzioni del 2,4% in termini reali**.

**La previsione tiene conto**, oltre che delle indicazioni fornite dalle imprese associate Ance nell'**indagine rapida** svolta nel mese di ottobre scorso, anche **dell'impatto sugli investimenti, derivante dalla proroga del potenziamento degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico** (previsti nel disegno di Legge di Stabilità per il 2015) e da alcuni **provvedimenti relativi alle opere pubbliche**, che non sono sufficienti, però, ad invertire il ciclo e che, nel 2015 producono effetti limitati sui livelli produttivi.

*L'attenzione che il Governo ha posto verso l'edilizia come motore per la ripresa dell'economia, prevedendo nel Decreto Legge "Sblocca Italia" 3.980 milioni di euro per l'accelerazione di interventi infrastrutturali, è certamente apprezzabile; tuttavia, le risorse messe a disposizione e il loro profilo temporale eccessivamente lungo non sono in grado di avere un impatto immediato sul settore delle costruzioni e sul mercato interno come l'attuale situazione economico-finanziaria del Paese richiederebbe con urgenza.*

Nell'analisi per singoli comparti, la **nuova edilizia abitativa perderà nel 2015 l'8,8% nel confronto con il 2014**, mentre per gli **investimenti in costruzioni non residenziali privati e pubblici il calo** si attesterà, rispettivamente, al **3%** e al **4,3% in termini reali**. Il recupero abitativo, registrerà un ulteriore aumento del 2% rispetto ai livelli dell'anno precedente.

Nel 2015, quindi, in assenza di incisivi interventi di politica economica e di allentamento della stretta creditizia per il settore, proseguirà, per l'ottavo anno consecutivo, la drammatica crisi delle costruzioni.

Per interrompere la lunga crisi del settore è necessario spendere in tempi rapidi le risorse già disponibili, ed in molti casi già programmate dal Governo. Si pensi ai programmi per l'edilizia scolastica (3,7 miliardi di euro disponibili), di riduzione del rischio idrogeologico (2,3 miliardi di euro disponibili), nonché l'utilizzo dei Fondi Strutturali della passata programmazione (15 miliardi di euro) che devono essere spesi entro il 2015, pena il definanziamento.

**Il mercato immobiliare residenziale italiano: primi germogli di risveglio?**

Dopo otto trimestri consecutivi di cali tendenziali, nei primi nove mesi del 2014, sul mercato residenziale italiano si avvertono primi segnali positivi per quanto riguarda le compravendite immobiliari.

L'Agenzia delle Entrate ha offerto, rispetto ai primi tre trimestri del 2014, un quadro composito, che evidenzia una dinamica diversa tra le

compravendite nei comuni capoluogo di provincia e comuni non capoluogo.

Se i primi, infatti, mostrano segni positivi in tutti i trimestri considerati (rispettivamente, +8,8%, +1,8% e +6,9%), gli altri comuni della provincia, registrano incrementi più contenuti nel primo e nel terzo trimestre (rispettivamente +1,7% e +2,8%), intervallati da un secondo negativo (-2,4%).

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

Numero

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	Var. % 2013-2006
Comuni capoluogo	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	141.386	132.122	34.183	36.885	31.817	
Altri comuni delle province	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	302.632	271.002	64.220	70.710	63.044	
<b>Totale province</b>	<b>808.828</b>	<b>684.033</b>	<b>609.456</b>	<b>611.878</b>	<b>598.224</b>	<b>444.018</b>	<b>403.124</b>	<b>98.403</b>	<b>107.595</b>	<b>94.861</b>	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>											
Comuni capoluogo	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-25,1	-6,6	8,8	1,8	6,9	-47,2
Altri comuni delle province	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-26,1	-10,5	1,7	-2,4	2,8	-56,2
<b>Totale province</b>	<b>-7,0</b>	<b>-15,4</b>	<b>-10,9</b>	<b>0,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-25,8</b>	<b>-9,2</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>4,1</b>	<b>-53,6</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

**Dati particolarmente interessanti provengono dalle otto maggiori città italiane**, nelle quali è evidente il rafforzamento della crescita delle abitazioni compravendute. In particolare, dopo un primo ed un secondo trimestre 2014 in aumento tendenziale rispettivamente del 10,2% e del 3,8% nella media delle metropoli italiane, segue un'ulteriore e significativa crescita nei tre mesi successivi del 9,6% rispetto al terzo trimestre 2013.

#### COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE

Comuni capoluogo

Città	III Trim. 2014 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
		2013	I Trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	IV Trim. 2013	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014
Roma	6.059	-7,3	-11,0	-6,7	0,6	-10,7	21,4	3,9	11,8
Milano	3.475	3,4	-4,8	-2,0	9,4	12,8	3,4	6,9	6,8
Torino	1.959	-8,2	-10,1	-4,7	-4,3	-13,6	10,8	-5,5	0,7
Genova	1.197	-10,3	-11,0	-15,7	-8,2	-5,3	25,3	10,3	10,4
Napoli	1.128	-15,2	14,3	1,8	-19,7	-42,8	-25,2	-6,3	7,3
Palermo	907	-7,0	-8,9	-9,2	-0,1	-8,5	-1,0	7,0	8,9
Bologna	979	1,5	-12,4	5,0	16,3	-0,1	29,2	10,8	18,7
Firenze	855	-2,3	-4,0	-11,3	-5,3	12,7	9,7	12,6	22,8
<b>Totale</b>	<b>16.558</b>	<b>-5,5</b>	<b>-7,1</b>	<b>-5,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-8,3</b>	<b>10,2</b>	<b>3,8</b>	<b>9,6</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Segni particolarmente positivi continuano a registrarsi nelle grandi città: +6,8% Milano, +11,8% Roma, +10,4% Genova, +18,7% Bologna, +22,8% Firenze. Anche le città di Torino e Napoli tornano a manifestare variazioni positive.

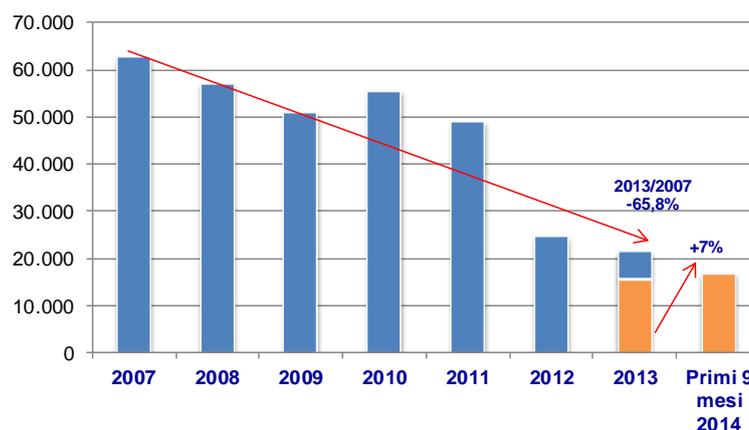
**Il diverso atteggiamento delle banche verso l'immobiliare**

**Su questi primi segnali positivi incide, certamente, il diverso atteggiamento delle banche che, nei primi nove mesi del 2014, sembrano aver ridotto la diffidenza verso il settore immobiliare residenziale.**

**La correlazione tra allentamento della restrizione del credito verso le famiglie e aumento delle compravendite sembra robusta e diffusa a livello geografico:** sulle otto<sup>1</sup> province delle maggiori città analizzate, 5 (Milano, Roma, Palermo, Firenze e Genova) presentano un significativo aumento delle compravendite, associato ad un deciso aumento dei mutui erogati. Uniche eccezioni: Napoli, interessata da un vasto programma di dismissione del patrimonio pubblico, e Torino, in cui persiste una diminuzione delle compravendite associata, però, ad un aumento dei mutui.

La possibilità che questi segnali possano consolidarsi dipendono dall'atteggiamento del sistema bancario verso il comparto immobiliare, che ha subito un razionamento senza precedenti a partire dal 2007. I mutui per l'acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie sono diminuiti, tra il 2007 e il 2013, di oltre il 65%, tornando a crescere solo nei primi 9 mesi del 2014 (+7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

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



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Questa dinamica fortemente negativa del credito è visibile anche nelle compravendite che, a partire dal 2007, hanno subito un riduzione del 53,6%.

<sup>1</sup> L'analisi relativa alla provincia di Bologna presenta delle caratteristiche non coerenti con l'analisi delle altre maggiori province considerate.

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



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

**Gli effetti sulle famiglie del razionamento del credito**

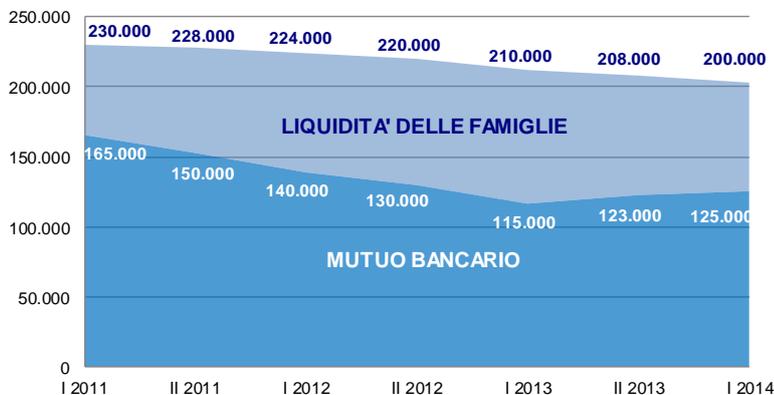
All'inizio, il razionamento creditizio si è manifestato con un aumento dei tassi d'interesse e, successivamente, con una diminuzione del Loan To Value (LTV), ovvero del rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile.

Entrambi i fenomeni sono stati attuati in una cornice di generalizzata diffidenza verso la capacità di rimborso dei potenziali mutuatari.

Per comprendere gli effetti di questa chiusura, basti pensare al maggior costo che una famiglia è stata costretta a sostenere per l'abbassamento della quota finanziabile con mutuo (LTV).

All'inizio del 2011, per poter acquistare un appartamento di 100 mq del valore di 230 mila euro, le famiglie dovevano disporre mediamente di 65 mila euro in contanti perché la banca finanziava i restanti 165 mila euro. Nel 2013, nel pieno del credit crunch, nonostante il valore della stessa abitazione fosse di 210.000 euro, la quota di liquidità richiesta alle famiglie ha superato i 95 mila euro, a causa del notevole

**L'IMPORTANZA DELLA QUOTA IN CONTANTI DELLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE - Valori in euro**



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Nomisma

abbassamento dell' LTV (l'importo del mutuo bancario, nel 2013, è, infatti, sceso a 115 mila euro).

A giugno 2014, la situazione sembra essere migliorata: la quota di contanti richiesta supera di poco i 75 mila euro, un valore comunque elevato ma più alla portata di mano delle famiglie.

Questa "apertura" delle banche, qualora dovesse essere confermata anche nella seconda parte dell'anno, potrebbe costituire il presupposto per una ripresa del mercato immobiliare.

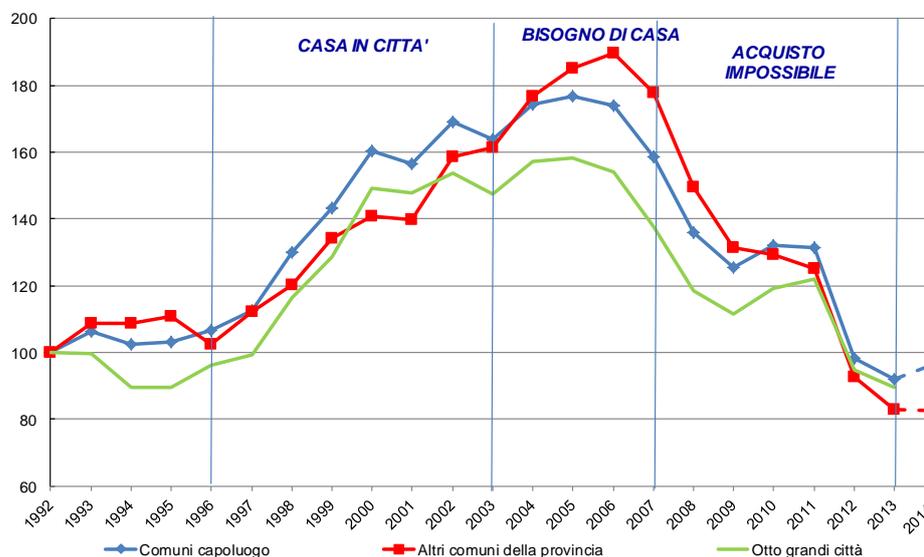
Peraltro le famiglie italiane hanno registrato negli anni della crisi un livello di vulnerabilità molto contenuto. Dal Rapporto sulla stabilità finanziaria di Banca d'Italia di novembre 2014 emerge che, anche in presenza di uno shock del reddito nominale o di un incremento del tasso di riferimento, la quota di famiglie indebitate considerate vulnerabili è destinata a rimanere contenuta fino al 2015.

**Le città  
anticipano la  
ripresa?**

I segnali positivi che si stanno manifestando nei comuni capoluogo e, soprattutto, nelle grandi città (che rappresentano oltre la metà degli scambi che avvengono nelle città capoluogo) portano a chiedersi se il mercato immobiliare residenziale sia di fronte ad un eventuale fine del ciclo negativo.

Per cercare di offrire una risposta ci si è basati sull'analisi storica delle compravendite residenziali tentando un raffronto con la crisi precedente del 1992 che ha visto una significativa contrazione di circa il 15% sia nei comuni capoluogo che negli altri comuni della provincia.

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO**  
n.i. 1992=100



\* Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Ministero dell'Interno e Agenzia delle Entrate

L'analisi della serie storica dell'andamento delle compravendite in Italia può essere effettuata individuando quattro diversi periodi: il primo, dal 1992 al 1996, durante il quale la crisi valutaria ha provocato importanti problemi finanziari alle famiglie e ha aumentato sensibilmente i tassi d'interesse, è stato caratterizzato da un andamento del mercato

immobiliare piuttosto negativo.

Dal 1996 al 2003 sono aumentate le compravendite nelle grandi città, spinte anche da una riduzione dei prezzi delle abitazioni del 24,8% in termini reali registrata tra il 1992 ed il 1998 nelle 13 aree metropolitane. Questo contesto, associato all'espansione del mercato del credito, ha spinto le famiglie italiane a posizionare la propria domanda immobiliare nei grandi centri urbani (**Casa in città**).

Nel periodo successivo (dal 2004 al 2006) le compravendite avvenute negli altri comuni della provincia registrano una significativa accelerazione. Sono gli anni nei quali viene raggiunto il livello massimo di abitazioni compravendute, fortemente concentrato negli altri comuni della provincia, per effetto, principalmente, del livello dei prezzi delle abitazioni raggiunto nelle aree metropolitane, che ha spinto sempre maggiori fasce di popolazione a collocarsi a ridosso della cintura urbana, che si è resa protagonista di un'intensa urbanizzazione del territorio (**Bisogno di casa**).

Dal 2007 al 2013, con lo scoppio della crisi internazionale, la stretta dei mutui nei confronti delle famiglie e le incertezze sul mercato immobiliare, hanno contribuito ad una decisa riduzione del numero di compravendite (**Acquisto impossibile**).

Nel 2014 sembrano intravedersi i primi segnali di ripresa, sia sul mercato immobiliare, che su quello del credito collegabile, come detto, all'abbassamento dei prezzi delle case e al cambiamento nell'approccio al finanziamento da parte delle banche.

La correlazione tra andamento del mercato del credito e mercato immobiliare osservata in Italia è rinvenibile anche nel resto del mondo, come mostra il Fondo Monetario Internazionale nel World Economic Outlook di ottobre 2014.

Lo studio ha analizzato 50 Paesi, suddivisi in due diversi gruppi: i 17 che hanno più che compensato le diminuzioni dei prezzi delle case determinate dalla Grande Recessione e i 33 in cui, invece, permane un sensibile gap da recuperare tra i valori immobiliari attuali e quelli pre-crisi.

Lo studio evidenzia come, nei Paesi del primo gruppo, il valore degli immobili ha effettuato un vero e proprio "rimbalzo" dovuto anche al fatto che l'accesso al credito da parte delle famiglie non è mai stato difficoltoso. Per evitare un potenziale surriscaldamento del mercato, alcuni Governi centrali hanno dovuto introdurre misure macroeconomiche prudenziali per evitare lo scoppio di bolle immobiliari (tetto al Loan To Value sui mutui alle famiglie, limite al rapporto tra rata e reddito dei mutuatari, irrigidimento dei requisiti di capitale per le banche nel caso di finanziamenti al settore residenziale).

Nonostante l'Italia si trovi nel secondo gruppo di Paesi, quelli cioè in cui i valori immobiliari attuali sono ancora nettamente più bassi rispetto a quelli pre-crisi, le banche hanno inspiegabilmente operato come se ci fosse un concreto rischio di bolla immobiliare, abbassando il livello di finanziamenti alle famiglie, diminuendo l'LTV, apportando un limite alla rata del mutuo rispetto al reddito.

### Il ruolo della tassazione sugli immobili

Sulla crisi del mercato immobiliare residenziale un ruolo non secondario lo ha giocato la tassazione sugli immobili, che ha determinato un fortissimo inasprimento del prelievo fiscale legato all'abitazione e un'estrema incertezza derivante da un regime fiscale non chiaro e soggetto a continue modifiche.

Secondo gli ultimi dati del Dipartimento delle Finanze e dell'Agencia del Territorio, il gettito fiscale sugli immobili (per uso abitativo e produttivo) derivante dalle principali imposte sul possesso, sulla locazione e sulle compravendite è stimato, nel 2012, in circa 44 miliardi di euro (+ 37,2% rispetto al 2011).

L'aumento del gettito è da attribuire all'incremento della tassazione sul possesso degli immobili che, passando da 9,2 miliardi di euro del 2011 (ICI) ai 23,8 miliardi del 2012 (IMU) e ai 23,7 miliardi del 2014 (IMU+TASI), risulta più che raddoppiata.

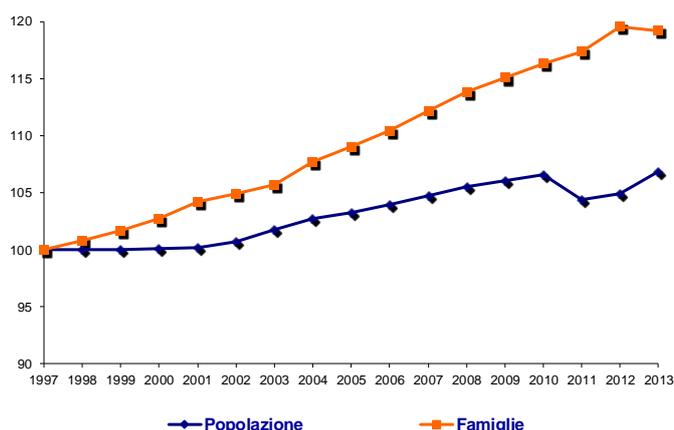
Nel complesso, nel 2012, più della metà (51,9%) del prelievo sugli immobili è riconducibile all'IMU, un ulteriore 15,1% alle imposte di natura "reddituale", mentre le imposte sui trasferimenti e sulle locazioni incidono rispettivamente per il 28,8% e 4,2%.

### Popolazione e famiglie

Guardando nel lungo periodo, il confronto dei dati tra i Censimenti del 2001 e del 2011 mostra un aumento della popolazione del 4,3% che, in termini assoluti, equivale a 2.438.000 individui. Una crescita determinata esclusivamente dall'aumento di persone provenienti dall'estero: la popolazione italiana è diminuita di 250.000 unità, mentre quella straniera è aumentata di 2.694.256 persone.

In termini percentuali, il confronto tra i dati del Censimento 2011 e quelli del Censimento 2001 evidenzia una crescita della popolazione del 4,3%, ed un aumento delle famiglie del 12,4%, andamento che si conferma, sostanzialmente, nel 2012 e 2013

POPOLAZIONE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA  
n. indice 1997=100



Elaborazione Ance su dati Istat

Un dinamismo, dunque, molto elevato del numero di famiglie ha caratterizzato l'ultimo decennio.

A spiegazione dell'aumento del numero di famiglie, si devono tenere presenti i profondi cambiamenti, sociali e demografici, primo tra tutti, la diminuzione del numero medio dei componenti (da 2,6 nel 2001 a

2,3 nel 2013) e la forte crescita del numero di persone che vivono da sole.

Il futuro, nelle previsioni demografiche dell'Istat, lascia intravedere un impoverimento delle classi di popolazione con l'età più bassa e, di conseguenza, un forte squilibrio nel rapporto tra generazioni, oltre a una perdita molto forte di popolazione nelle aree del mezzogiorno.

I cambiamenti strutturali della popolazione italiana, il perdurare delle gravi difficoltà economiche legate alla crisi, stanno evidenziando una domanda abitativa che richiede un rinnovato impegno nella definizione delle politiche dell'abitare.

In questo senso, le politiche della casa non sono più residuali, ma parte integrante delle politiche urbane e dei processi di trasformazione.

Occorrono, dunque, politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno, e che, come già avviene in molte parti d'Europa, favoriscano all'interno delle città una composizione sociale maggiormente mista, invertendo pericolosi processi di polarizzazione (ricchi - poveri, giovani - vecchi, italiani - stranieri).

**Credito  
all'edilizia: tra il  
2007 e il 2013  
crollo nei  
finanziamenti  
per nuovi  
investimenti in  
costruzioni ....**

Per quanto riguarda la situazione di accesso al credito per le imprese di costruzioni, i dati di Banca d'Italia relativi ai primi 6 mesi del 2014 confermano che la stretta creditizia non accenna ad arrestarsi.

La flessione registrata, nel primo semestre del 2014, dai finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale è stata pari a -14,2%, mentre il calo registrato nei finanziamenti nel comparto non residenziale, nello stesso periodo, è stato pari a -15%.

Questi ulteriori cali vanno ad aggiungersi al crollo delle erogazioni in atto dall'inizio della crisi: i finanziamenti per investimenti residenziali sono diminuiti del 64,1% negli ultimi sei anni, quelli nel non residenziale del 73,4%.

Per comprendere la portata di questo calo basti notare che nel 2007 venivano erogati 31 miliardi all'anno per la costruzione di abitazioni; nel 2013 i finanziamenti bancari sono stati poco più di 11 miliardi. Nel settore non residenziale, si è passati dai 21 miliardi di prima della crisi neanche 6 miliardi dello scorso anno.

Rispetto al picco del 2007, è come se nei cinque anni successivi (2008-2013) fossero stati erogati complessivamente quasi 116 miliardi in meno (64 miliardi nell'abitativo e 52 nel non residenziale).

I dati di Banca d'Italia sono, peraltro, confermati dai risultati dell'Indagine rapida Ance presso le imprese associate di ottobre 2014.

Infatti, per oltre il 46% del campione, l'accesso al mercato del credito, continua a rimanere particolarmente difficoltoso.

**FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA**  
*Milioni di euro*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I° trim. 2014	II° trim. 2014	I° sem. 2014	2013/2007
Residenziale	26.804	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.269	2.882	2.328	5.210	
Non residenziale	20.101	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.130	5.621	1.244	1.178	2.423	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>												
Residenziale		17,2	-5,2	-18,1	-3,9	-17,2	-17,1	-30,0	-7,8	-21,1	-14,2	-64,1
Non residenziale		4,9	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-39,2	-21,2	-8,7	-20,8	-15,0	-73,4

*Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia*

**La questione  
irrisolta dei  
ritardati di  
pagamenti  
della PA**

Dall'analisi della situazione dei pagamenti della Pubblica Amministrazione nel settore dei lavori pubblici emerge un quadro in chiaroscuro, in cui permangono più ombre che luci.

**I ritardi di pagamento della P.A. continuano infatti a determinare una situazione di sofferenza nel settore delle costruzioni, uno dei settori più colpiti dal fenomeno in Italia.**

L'entrata in vigore della direttiva europea e le misure finora adottate dai vari Governi hanno avuto effetti positivi, ma purtroppo ancora troppo limitati sull'andamento dei ritardi di pagamento. Nel secondo semestre 2014, i tre quarti delle imprese di costruzioni registrano ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

I mancati pagamenti della P.A. provocano tuttora effetti negativi sull'occupazione, sugli investimenti e sul funzionamento dell'economia: a fronte del mancato pagamento della P.A., un terzo delle imprese (il 31%) deve ridurre il numero dei dipendenti, la metà delle imprese (il 41%) riduce gli investimenti previsti e il 57% delle imprese ritarda i pagamenti ai propri fornitori.

Secondo le stime dell'Ance, circa **10 miliardi di euro di ritardati pagamenti per spese in conto capitale rimangono ancora senza una soluzione**. Di questi, 3-4 miliardi di euro sono relativi a debiti arretrati di parte capitale maturati prima del 31 dicembre 2013.

Nonostante un lieve miglioramento, anche **i tempi medi di pagamento nei lavori pubblici – circa 6 mesi, pari a 182 giorni- rimangono elevati rispetto agli standard europei**.

Negli ultimi 18 mesi, si è registrata una prima riduzione dei tempi di pagamento, ma in assenza di un'accelerazione delle misure per contrastare il fenomeno nei lavori pubblici, saranno necessari ancora cinque anni per arrivare ai tempi fissati dalla direttiva europea.

Rimane quindi la **necessità di adottare nuove misure per il pagamento dei debiti pregressi**, attraverso un allentamento "una tantum" del Patto di stabilità interno ed interventi relativi ai debiti delle società e enti partecipati, **e di riformare strutturalmente le regole del Patto di stabilità interno e le modalità di contabilizzazione della spesa in conto capitale a livello nazionale**.

**DL "Sblocca  
Italia**

Nel contesto di crisi descritto appare apprezzabile la volontà dimostrata dal Governo nel decreto "Sblocca-Italia" di mettere l'edilizia al centro degli interventi di sostegno all'economia.

Tuttavia, le risorse messe in campo per l'accelerazione di interventi infrastrutturali prevedono un profilo temporale eccessivamente lungo e, quindi, non sono in grado di imprimere un impatto immediato sul settore delle costruzioni e sul mercato interno che l'attuale situazione economica richiederebbe con urgenza.

**Il DDL di Stabilità 2015: -11% gli stanziamenti per nuove infrastrutture rispetto al 2014**

Ad un Decreto "Sblocca Italia" insufficiente è seguita una manovra di finanza pubblica priva di misure volte al rilancio degli investimenti.

L'analisi del Disegno di Legge di Stabilità, nel testo approvato nel primo passaggio alla Camera dei Deputati, evidenzia **una riduzione degli stanziamenti nel 2015 per nuove infrastrutture di circa l'11% in termini reali rispetto al 2014, pari a 1,4 miliardi di euro in meno.**

Prosegue, quindi, la caduta delle risorse per la realizzazione di nuove opere pubbliche che dal 2008 ad oggi risultano diminuite del 45%.

Mancano, inoltre, nel provvedimento misure volte a rendere effettiva la spesa delle risorse già disponibili (2,3 miliardi di euro per gli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e 2,7 miliardi di euro per le scuole). Si tratta complessivamente di circa 5 miliardi di euro che possono produrre effetti positivi in termini di crescita e occupazione.

**Le modifiche al Patto di stabilità Interno**

Anche le prospettive di investimento di Regioni ed Enti locali non appaiono migliorate a seguito delle modifiche alle regole del **Patto di stabilità interno previste nel Disegno di Legge di Stabilità per il 2015.**

Con riferimento agli Enti locali, l'effetto delle modifiche introdotte determinerà un allentamento del Patto per 1 miliardo di euro che, nelle intenzioni del Governo, dovrebbe privilegiare la parte della spesa destinata agli investimenti.

Tuttavia, occorrerà vigilare affinché tale allentamento sia circoscritto alla spesa in conto capitale, analogamente a quanto previsto per il 2014, anno in cui tale misura ha contribuito a riavviare gli investimenti degli enti locali, come dimostrato dall'incremento, in termini di valore e di numero, dei bandi di gara pubblicati nei primi nove mesi del 2014.

Da segnalare, inoltre, **la manovra da 4 miliardi di euro sulle Regioni**, che andrà a colpire sia la spesa corrente che quella in conto capitale, compresa quella sanitaria. **Il rischio è che ancora una volta gli effetti di tali riduzioni riguardino esclusivamente gli investimenti in conto capitale delle Regioni** costituendo, in particolare, un limite per il cofinanziamento regionale dei fondi strutturali europei.

Il quadro degli investimenti degli enti locali non appare migliorato dopo le modifiche apportate al Disegno di Legge nel corso dell'esame alla Camera dei Deputati.

Al riguardo si evidenzia **l'estensione alla componente in conto capitale del taglio di 1,2 miliardi di spesa dei Comuni inizialmente previsto per la sola parte corrente e la proroga per l'ottavo anno consecutivo la possibilità di utilizzare il 50% degli oneri di urbanizzazione per finanziare le spese correnti comunali.**

Si consente quindi nuovamente ai Comuni di "fare cassa" con gli oneri di urbanizzazione per coprire spese correnti. In questo modo, negli ul-

Fondi strutturali europei e Fondo Sviluppo e Coesione

timi 8 anni, si sono tolti 7 miliardi agli investimenti locali a favore del territorio, esattamente la somma che il Governo deve investire ora per il programma previsto di messa in sicurezza del territorio.

Nel contesto di progressiva diminuzione delle risorse a disposizione per la realizzazione di infrastrutture, **i fondi della politica di coesione territoriale (Fondi strutturali europei e Fondo Sviluppo e Coesione) continuano a rivestire un peso rilevante nella programmazione infrastrutturale.**

Secondo le stime dell'Ance, infatti, il 40% delle risorse destinate nel 2015 alle infrastrutture derivano da queste fonti di finanziamento.

Il rapido utilizzo di questi fondi rappresenta, quindi, un elemento determinante per la riuscita della politica infrastrutturale a livello nazionale.

Purtroppo, gli effetti di tali stanziamenti sul mercato delle opere pubbliche sono stati finora di gran lunga inferiori al loro potenziale, in considerazione dei bassi livelli di spesa registrati dai fondi per la politica di coesione.

**Complessivamente si tratta di circa 162 miliardi di euro, di cui 47 relativi alla programmazione 2007-2013 e 115 miliardi di euro relativi alla programmazione 2014-2020.**

Il Piano Juncker per gli investimenti

Dopo anni di politiche di austerità che hanno agito negativamente sulla capacità di investimento in Europa, appare estremamente positivo il segnale politico lanciato dalla Commissione Europea di introdurre misure straordinarie per rilanciare l'economia attraverso un grande **piano triennale (2015-2017) da 315 miliardi di euro, in grado di catalizzare investimenti pubblici e privati.**

Finalmente, la Commissione Europea ha riconosciuto lo stretto legame tra il calo degli investimenti e la mancata ripresa dalla crisi economica nell'Unione Europea, quantificando in 430 miliardi di euro la diminuzione degli investimenti rispetto al 2007.

Si tratta di un legame che l'Ance ha più volte messo in evidenza negli ultimi anni, sottolineando che molti programmi annunciati a livello nazionale si sono infranti sul muro dell'austerità.

Nell'ambito di tale Piano l'Italia, a fine novembre, ha avanzato una proposta importante che contiene misure in grado di attivare domanda edilizia e migliorare le condizioni finanziarie delle imprese—circa il 75% della proposta complessiva per un ammontare di 57 miliardi di euro—ed in questo modo di agire positivamente sulla capacità produttiva del Paese, favorendo la ripresa dell'economia e dell'occupazione .

In particolare è molto positiva la presentazione di importanti programmi di opere medio-piccole come quelle di riduzione del rischio idrogeologico e di messa in sicurezza delle scuole, che potrebbero essere accelerati grazie al ricorso a mutui della Banca europea degli Investimenti (BEI).

Tuttavia, l'analisi dei primi documenti di presentazione del Piano forniti dalle istituzioni europee mette in evidenza alcune rilevanti criticità.

**La quota di 315 miliardi non rappresenta un punto di partenza ma un ambizioso obiettivo da raggiungere.**

Le risorse disponibili ammontano infatti a 21 miliardi e la cifra restante riguarda risorse finanziarie da reperire tra privati e autorità nazionali sulla base di una leva 1:15, stimata sulla base dell'esperienza acquisita nell'ambito dei progetti UE e delle attività della BEI.

Tale moltiplicatore appare incompatibile con il contesto italiano caratterizzato da scarsa attrattività da parte degli investitori esteri, frenati da un contesto normativo molto articolato e da un sistema giudiziario poco efficiente, nonché da un mercato del partenariato pubblico privato in difficoltà.

Diventa strategico, quindi, **creare le condizioni per facilitare il più possibile il coinvolgimento degli investitori privati in Italia** attraverso il recepimento anticipato di alcuni profili delle nuove Direttive UE in materia di appalti e concessioni e la diffusione di strumenti di *soft law*, quali schemi e convenzioni-tipo.

Infine, è evidente che il Piano Juncker potrà essere veramente efficace per la crescita economica solo se verrà consentito **un allentamento dei vincoli di finanza pubblica**, in particolare nella fase di realizzazione degli investimenti.

La proposta della Commissione Europea di adottare una posizione favorevole nell'ambito dell'applicazione del Patto di Stabilità e Crescita ai contributi che gli Stati membri vorranno apportare al Piano Juncker contribuisce a rendere ancora più incerto il Piano proposto dalla Commissione.

## L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

### Preconsuntivi 2014

Nel 2014 gli **investimenti in costruzioni** (al netto dei costi per il trasferimento di proprietà), secondo l'Ance, ammontano, a livello nazionale, a 135.332 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si stima una **flessione del 3,5% in termini reali, in peggioramento rispetto allo scenario formulato a giugno scorso (-2,5%)**.

Il nuovo livello degli investimenti in costruzioni tiene conto delle nuove stime annuali dei conti economici nazionali elaborate dall'Istituto di Statistica in base al nuovo SEC 2010 (che sostituisce il precedente SEC95) adottato dagli Stati membri dell'Unione Europea e pubblicate a settembre scorso per gli anni 1995 - 2013. In particolare, per gli investimenti in costruzioni la nuova metodologia di stima ha comportato complessivamente una rivalutazione dell'aggregato dell'8,3% per l'anno 2011 (cfr. Box "Le stime Ance degli investimenti in costruzioni per comparto produttivo"; "La revisione dei conti economici nazionali in SEC 2010").

La nuova previsione tiene conto dell'ulteriore deterioramento del quadro settoriale che emerge dai risultati dell'indagine rapida condotta dall'Ance nel mese di ottobre scorso presso le imprese associate e dagli indicatori relativi alle costruzioni che continuano a segnare andamenti negativi.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI <sup>(*)</sup>											
	2014 <sup>(*)</sup> Milioni di euro	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 <sup>(*)</sup>	2015 <sup>(*)</sup>	2008-2014 <sup>(*)</sup>	2008-2015 <sup>(*)</sup>
Variazioni % in quantità											
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>135.332</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-9,5%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-6,7%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-32,0%</b>	<b>-33,6%</b>
.abitazioni	66.482	-1,0%	-9,1%	-0,1%	-7,4%	-6,9%	-5,7%	-2,4%	-1,3%	-28,7%	-29,7%
- nuove <sup>(*)</sup>	20.565	-4,2%	-18,4%	-4,9%	-16,0%	-16,9%	-19,0%	-10,2%	-8,8%	-62,3%	-65,6%
- manutenzione straordinaria <sup>(*)</sup>	45.917	3,5%	3,1%	4,8%	0,6%	0,8%	2,9%	1,5%	2,0%	18,5%	20,9%
.non residenziali	68.850	-5,0%	-9,9%	-7,4%	-0,1%	-6,4%	-8,0%	-4,6%	-3,5%	-35,0%	-37,2%
- private <sup>(*)</sup>	43.357	-3,1%	-12,3%	-2,8%	8,0%	-3,6%	-7,2%	-4,3%	-3,0%	-23,6%	-25,9%
- pubbliche <sup>(*)</sup>	25.493	-7,2%	-7,0%	-12,6%	-10,5%	-10,6%	-9,3%	-5,1%	-4,3%	-48,1%	-50,3%

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

(\*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

I **conti economici trimestrali** elaborati dall'Istat indicano, nel terzo trimestre 2014, un'ulteriore flessione tendenziale del 4% in termini reali, in peggioramento rispetto a quanto rilevato nella prima parte dell'anno (-3,1% nel secondo trimestre e -2,3% nel primo trimestre). Complessivamente nei primi nove mesi del 2014 il calo è del 3,1% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

**Anche l'indice Istat della produzione nelle costruzioni<sup>2</sup>**, corretto per gli effetti di calendario, che comprende, oltre i beni di investimento, anche la manutenzione ordinaria, continua ad evidenziare flessioni, pari a -6,9% nei primi nove mesi del 2014 nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente (già -10,8% nel 2013 su base annua).

<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).

La tendenza negativa del settore risulta visibile anche dall'evoluzione dei **consumi di cemento**. Nei primi sette mesi del 2014 i consumi di cemento sono diminuiti del 7,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Un calo che si aggiunge ad un trend negativo in atto dal 2008, che ha visto, in questi sette anni, il consumo di cemento più che dimezzarsi (-53,2%).

La caduta dell'attività produttiva nel settore continua a manifestare i suoi effetti negativi sul tessuto produttivo e sull'occupazione. Il numero delle *imprese iscritte* alle **Casse Edili**, già diminuito del 33,6% tra il 2008 ed il 2013, si riduce dell'8,3% nei primi nove mesi del 2014 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il numero degli *operai iscritti* alle Casse Edili, dopo la flessione del 39,3% nel quinquennio 2009-2013, registra un ulteriore risultato negativo nei primi nove mesi dell'anno in corso (-9%).

Le *ore effettivamente lavorate* dagli operai iscritti (-42,8% tra il 2008 ed il 2013) si riducono ulteriormente del 9,0% nel periodo gennaio-settembre 2014.

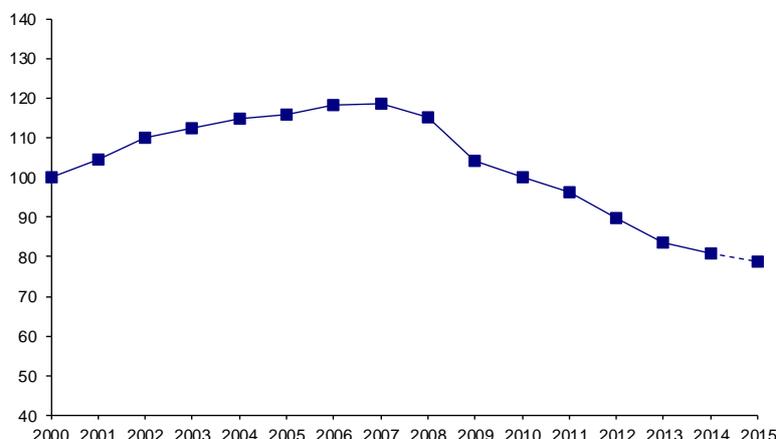
Anche i dati Istat sulle forze di lavoro continuano ad evidenziare riduzioni di occupazione nel settore delle costruzioni: nei primi 9 mesi del 2014 il **numero di occupati nel settore** si è ulteriormente ridotto del 4,1% rispetto allo stesso periodo del 2013, dopo i cali già rilevati negli anni precedenti. Il calo coinvolge soprattutto i lavoratori dipendenti (-6,3% rispetto ai primi 9 mesi del 2013), mentre per gli occupati indipendenti la diminuzione si attesta al -0,9%.

Nel corso del 2014, in particolare, le costruzioni evidenziano la peggiore performance tra tutti i settori di attività economica e, nel terzo trimestre dell'anno sono l'unico comparto a registrare ancora una contrazione di occupazione a fronte di segnali positivi negli altri settori.

E' proseguito nel terzo trimestre 2014 l'aumento **dei fallimenti nelle costruzioni**. Secondo i dati di Cerved Group, le imprese entrate in procedura fallimentare hanno registrato un ulteriore aumento del 22,5% rispetto al terzo trimestre del 2013. Complessivamente dal 2009 al terzo trimestre 2014 i fallimenti nelle costruzioni sono stati circa 15.840 su un totale di circa 70 mila nell'insieme di tutti i settori economici. Pertanto il 22,4% dei fallimenti avvenuti in Italia riguardano le imprese del settore costruzioni.

**Il 2014 rappresenta il settimo anno consecutivo di crisi e, dal 2008, il settore delle costruzioni ha perso il 32% degli investimenti pari a circa 64 miliardi di euro.**

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI**  
n.i. 2000=100



Fonte: Ance

### L'edilizia residenziale

Gli **investimenti in abitazioni**, pari nel 2014, secondo l'Ance a 66.482 milioni di euro, mostrano una riduzione dell'1,7% in valori correnti e del **2,4% in termini reali** rispetto al 2013.

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

La nuova edilizia residenziale è il comparto che continua a risentire maggiormente della crisi, manifestando i cali produttivi più elevati.

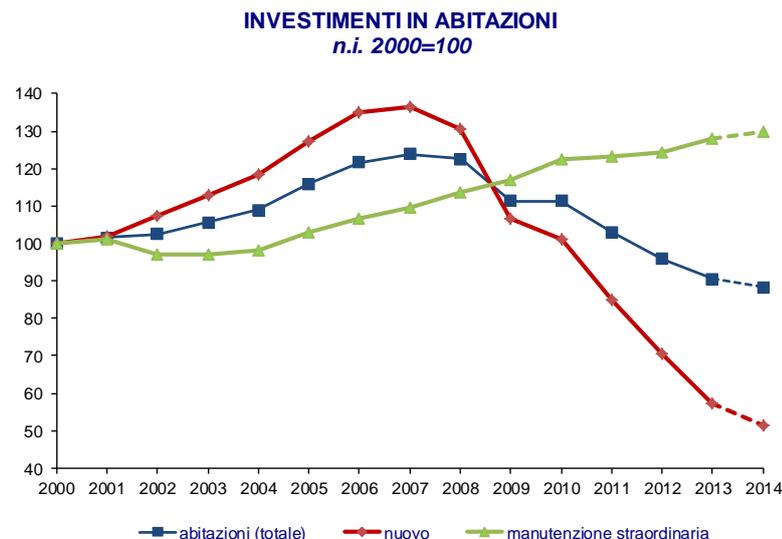
Secondo le stime Ance, nel 2014, gli **investimenti in nuove abitazioni** ammontano a 20.565 milioni di euro, in riduzione del 9,5% in valore rispetto all'anno precedente. **In termini reali i livelli produttivi risultano inferiori del 10,2%** rispetto al 2013.

La forte contrazione in atto in questo segmento produttivo sottende un altrettanto significativo calo dei permessi di costruire<sup>3</sup>.

I dati Istat sull'**attività edilizia** evidenziano nel solo anno 2012 una caduta del 25,1% rispetto all'anno precedente delle abitazioni concesse che va ad aggiungersi al trend negativo in atto negli anni precedenti.

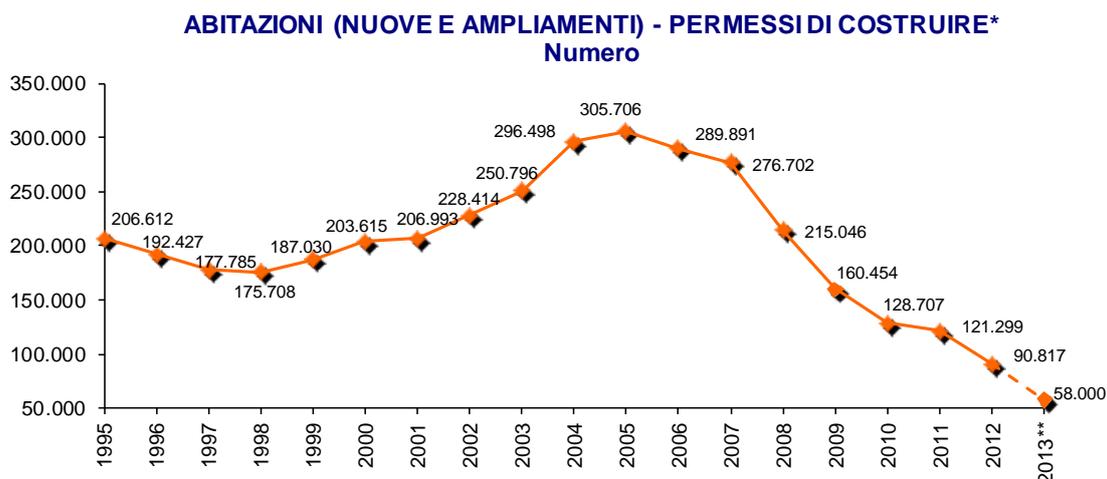
Si tratta del settimo anno consecutivo di calo e, rispetto al picco del 2005, anno nel quale le abitazioni concesse raggiunsero le 305.706 unità, la riduzione è stata del 70,3%.

Per l'anno 2013 le indicazioni sono di ulteriore flessione e si stima in circa 58.000 il numero dei permessi ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti. Per trovare un livello così basso, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale, occorre risalire 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"*).



Elaborazione Ance su dati Istat

<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.



\*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

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 sei mesi del 2014 un ulteriore calo tendenziale del 14,2%, dopo la forte contrazione del 64,1% già rilevata nel periodo 2007-2013.

Gli **investimenti** effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** nel 2014, si stimano pari a 45.917 milioni di euro.

Questo comparto, che rappresenta ormai il 34% del valore degli investimenti in costruzioni, è l'unico comparto del settore a mostrare una tenuta dei livelli produttivi.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI<sup>(1)</sup> - Milioni di euro

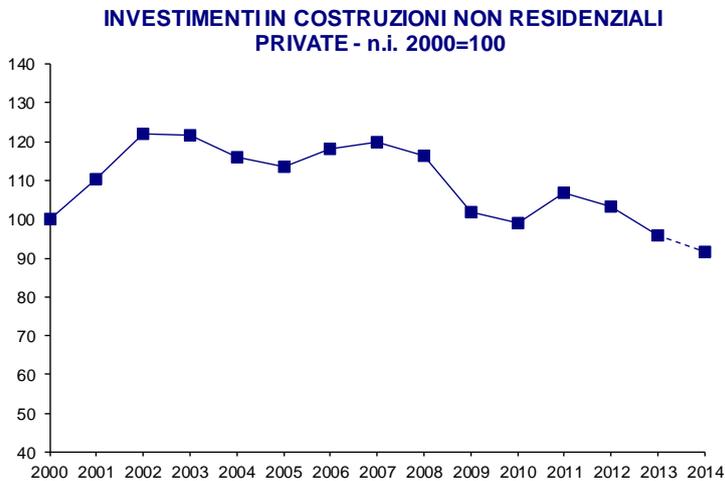
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (*)	2015 (*)
<i>Valori correnti</i>																
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>113.206</b>	<b>120.852</b>	<b>131.721</b>	<b>138.049</b>	<b>146.843</b>	<b>154.717</b>	<b>162.078</b>	<b>169.179</b>	<b>170.266</b>	<b>156.705</b>	<b>154.793</b>	<b>155.336</b>	<b>148.371</b>	<b>139.194</b>	<b>135.332</b>	<b>134.421</b>
.abitazioni	52.149	54.028	56.433	59.553	63.823	70.838	76.384	80.898	83.010	76.782	78.379	75.165	71.260	67.599	66.482	66.771
- nuove <sup>(2)</sup>	27.677	28.773	31.348	33.834	36.828	41.261	44.975	47.282	46.946	38.953	37.859	32.941	27.888	22.719	20.565	19.093
- manutenzione straordinaria <sup>(2)</sup>	24.472	25.255	25.084	25.719	26.995	29.576	31.409	33.615	36.064	37.829	40.519	42.224	43.372	44.880	45.917	47.678
.non residenziali	61.058	66.824	75.289	78.496	83.020	83.879	85.694	88.281	87.256	79.923	76.414	80.171	77.111	71.595	68.850	67.649
- private <sup>(2)</sup>	31.294	35.342	40.326	41.422	41.270	42.167	44.994	47.353	47.741	42.567	42.705	48.472	47.994	44.945	43.357	42.813
- pubbliche <sup>(2)</sup>	29.764	31.483	34.962	37.074	41.750	41.712	40.700	40.928	39.515	37.355	33.708	31.699	29.116	26.650	25.493	24.836
<i>Valori a prezzi 2010</i>																
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>154.569</b>	<b>161.399</b>	<b>170.333</b>	<b>173.668</b>	<b>177.303</b>	<b>179.154</b>	<b>182.709</b>	<b>183.582</b>	<b>177.887</b>	<b>160.986</b>	<b>154.793</b>	<b>148.865</b>	<b>138.964</b>	<b>129.427</b>	<b>124.856</b>	<b>121.840</b>
.abitazioni	70.433	71.558	72.168	74.351	76.751	81.638	85.712	87.193	86.315	78.473	78.379	72.564	67.534	63.708	62.159	61.325
- nuove <sup>(2)</sup>	37.381	38.109	40.090	42.242	44.289	47.553	50.468	50.962	48.816	39.812	37.860	31.802	26.431	21.412	19.228	17.536
- manutenzione straordinaria <sup>(2)</sup>	33.052	33.449	32.077	32.109	32.462	34.085	35.244	36.231	37.499	38.662	40.518	40.761	41.104	42.296	42.930	43.789
.non residenziali	84.136	89.841	98.165	99.317	100.552	97.516	96.997	96.388	91.571	82.513	76.414	76.301	71.429	65.719	62.697	60.515
- private <sup>(2)</sup>	43.120	47.513	52.577	52.407	49.983	49.020	50.926	51.700	50.100	43.945	42.705	46.132	44.458	41.256	39.482	38.298
- pubbliche <sup>(2)</sup>	41.016	42.329	45.588	46.910	50.569	48.496	46.071	44.689	41.471	38.568	33.708	30.169	26.971	24.463	23.215	22.217
<i>Variazioni % in valore</i>																
<b>COSTRUZIONI</b>		<b>6,8%</b>	<b>9,0%</b>	<b>4,8%</b>	<b>6,4%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,4%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>-6,2%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-0,7%</b>
.abitazioni		3,6%	4,5%	5,5%	7,2%	11,0%	7,8%	5,9%	2,6%	-7,5%	2,1%	-4,1%	-5,2%	-5,1%	-1,7%	0,4%
- nuove <sup>(2)</sup>		4,0%	9,0%	7,9%	8,8%	12,0%	9,0%	5,1%	-0,7%	-17,0%	-2,8%	-13,0%	-15,3%	-18,5%	-9,5%	-7,2%
- manutenzione straordinaria <sup>(2)</sup>		3,2%	-0,7%	2,5%	5,0%	9,6%	6,2%	7,0%	7,3%	4,9%	7,1%	4,2%	2,7%	3,5%	2,3%	3,8%
.non residenziali		9,4%	12,7%	4,3%	5,8%	1,0%	2,2%	3,0%	-1,2%	-8,4%	-4,4%	4,9%	-3,8%	-7,2%	-3,8%	-1,7%
- private <sup>(2)</sup>		12,9%	14,1%	2,7%	-0,4%	2,2%	6,7%	5,2%	0,8%	-10,8%	0,3%	13,5%	-1,0%	-6,4%	-3,5%	-1,3%
- pubbliche <sup>(2)</sup>		5,8%	11,1%	6,0%	12,6%	-0,1%	-2,4%	0,6%	-3,5%	-5,5%	-9,8%	-6,0%	-8,1%	-8,5%	-4,3%	-2,6%
<i>variazioni % in quantità</i>																
<b>COSTRUZIONI</b>		<b>4,4%</b>	<b>5,5%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-9,5%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-6,7%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-2,4%</b>
.abitazioni		1,6%	0,9%	3,0%	3,2%	6,4%	5,0%	1,7%	-1,0%	-9,1%	-0,1%	-7,4%	-6,9%	-5,7%	-2,4%	-1,3%
- nuove <sup>(2)</sup>		1,9%	5,2%	5,4%	4,8%	7,4%	6,1%	1,0%	-4,2%	-18,4%	-4,9%	-16,0%	-16,9%	-19,0%	-10,2%	-8,8%
- manutenzione straordinaria <sup>(2)</sup>		1,2%	-4,1%	0,1%	1,1%	5,0%	3,4%	2,8%	3,5%	3,1%	4,8%	0,6%	0,8%	2,9%	1,5%	2,0%
.non residenziali		6,8%	9,3%	1,2%	1,2%	-3,0%	-0,5%	-0,6%	-5,0%	-9,9%	-7,4%	-0,1%	-6,4%	-8,0%	-4,6%	-3,5%
- private <sup>(2)</sup>		10,2%	10,7%	-0,3%	-4,6%	-1,9%	3,9%	1,5%	-3,1%	-12,3%	-2,8%	8,0%	-3,6%	-7,2%	-4,3%	-3,0%
- pubbliche <sup>(2)</sup>		3,2%	7,7%	2,9%	7,8%	-4,1%	-5,0%	-3,0%	-7,2%	-7,0%	-12,6%	-10,5%	-10,6%	-9,3%	-5,1%	-4,3%
<i>Deflatori</i>																
<b>COSTRUZIONI</b>		<b>2,2%</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,7%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,7%</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,3%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,8%</b>
.abitazioni		2,0%	3,6%	2,4%	3,8%	4,3%	2,7%	4,1%	3,7%	1,7%	2,2%	3,6%	1,9%	0,6%	0,8%	1,8%
- nuove <sup>(2)</sup>		2,0%	3,6%	2,4%	3,8%	4,3%	2,7%	4,1%	3,7%	1,7%	2,2%	3,6%	1,9%	0,6%	0,8%	1,8%
- manutenzione straordinaria <sup>(2)</sup>		2,0%	3,6%	2,4%	3,8%	4,3%	2,7%	4,1%	3,7%	1,7%	2,2%	3,6%	1,9%	0,6%	0,8%	1,8%
.non residenziali		2,5%	3,1%	3,1%	4,5%	4,2%	2,7%	3,7%	4,0%	1,7%	3,2%	5,1%	2,7%	0,9%	0,8%	1,8%
- private <sup>(2)</sup>		2,5%	3,1%	3,1%	4,5%	4,2%	2,7%	3,7%	4,0%	1,7%	3,2%	5,1%	2,7%	0,9%	0,8%	1,8%
- pubbliche <sup>(2)</sup>		2,5%	3,1%	3,1%	4,5%	4,2%	2,7%	3,7%	4,0%	1,7%	3,2%	5,1%	2,7%	0,9%	0,8%	1,8%

<sup>(1)</sup> Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà<sup>(2)</sup> Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat - SEC 2010

### Le costruzioni non residenziali private

Gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali**, pari a 43.357 milioni di euro nel 2014 segnano una **riduzione del 4,3% in termini reali** (-3,5% in valori correnti).

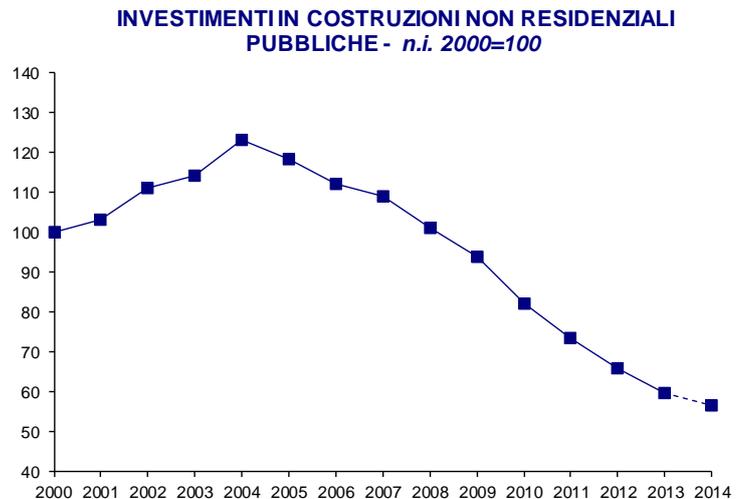


Fonte: Ance

Ad incidere pesantemente su questo comparto produttivo, oltre al protrarsi della difficile situazione economica, un fattore rilevante rimane il significativo razionamento del credito per il finanziamento degli investimenti in costruzioni non residenziali. I mutui erogati alle imprese hanno registrato una riduzione del 15,0% nei primi sei mesi del 2014 dopo la forte caduta del 73,4% tra il 2007 ed il 2013.

### Le costruzioni non residenziali pubbliche

Secondo l'Ance, gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubblici** risultano nel 2014 pari a 25.493 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si registra una **flessione del 5,1% in quantità** (-4,3% in valori correnti). Su questo risultato ha influito la politica economica adottata negli ultimi anni che ha sempre penalizzato la spesa in conto capitale senza incidere in maniera significativa su quella corrente ed in particolare su quella improduttiva.



Fonte: Ance

A livello locale il Patto di stabilità interno, continua a penalizzare gli investimenti in opere pubbliche più utili al territorio come quelli per la difesa del suolo, per gli edifici scolastici e per la funzionalità della città.

La domanda di lavori pubblici dopo anni di riduzioni significative, evidenzia nel corso del 2014 primi segnali positivi. Secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sui bandi di lavori pubblici nei primi dieci mesi del 2014 si registra un aumento tendenziale del 27,3% del numero di pubblicazioni ed una crescita del 2,4% in valore. La crescita coinvolge le maggiori stazioni appaltanti tra le quali ad esempio, Comuni, Province, Anas, Ferrovie dello Stato. A livello territoriale i tassi di incremento più elevati si registrano in molte regioni del Sud.

L'aumento dei bandi di gara nel corso dei primi dieci mesi del 2014 può essere collegato a diversi fattori: la misura contenuta nella Legge di Stabilità 2014 di allentamento del Patto di Stabilità Interno a favore degli investimenti degli enti locali per un miliardo di euro; la necessità di accelerare la spesa dei fondi strutturali europei; l'attuazione di misure governative adottate nella seconda metà del 2013 a favore di Ferrovie dello Stato e Anas.

## Previsione 2015

Per il **2015** si conferma il **proseguimento della riduzione degli investimenti in costruzioni del 2,4% in termini reali**, in linea con quanto indicato nell'Osservatorio Congiunturale di giugno scorso.

**La previsione tiene conto**, oltre che delle indicazioni fornite dalle imprese associate Ance nell'**indagine rapida** svolta nel mese di ottobre scorso, anche dell'**impatto sugli investimenti derivante dalla proroga del potenziamento degli incentivi fiscali** per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico (previsti nel disegno di Legge di Stabilità per il 2015) e da alcuni **provvedimenti relativi alle opere pubbliche** che non sono però sufficienti ad invertire il ciclo e che, nel 2015, producono effetti limitati sui livelli produttivi.

*L'attenzione che il Governo ha posto verso l'edilizia come motore per la ripresa dell'economia prevedendo nel Decreto Legge "Sblocca Italia" 3.980 milioni di euro per l'accelerazione di interventi infrastrutturali, è certamente apprezzabile, tuttavia, le risorse messe a disposizione e il loro profilo temporale eccessivamente lungo non sono in grado di avere un impatto immediato sul settore delle costruzioni e sul mercato interno che l'attuale situazione economico-finanziaria del Paese richiederebbe con urgenza.*

Nell'analisi per singoli comparti, la **nuova edilizia abitativa perderà nel 2015 l'8,8% nel confronto con il 2014**, mentre per gli **investimenti in costruzioni non residenziali privati e pubblici il calo si attesterà, rispettivamente, al 3% e al 4,3% in termini reali. Il recupero abitativo, registrerà un ulteriore aumento del 2%** rispetto ai livelli dell'anno precedente.

**Nel 2015, quindi in assenza di incisivi interventi di politica economica e di allentamento della stretta creditizia per il settore, proseguirà per l'ottavo anno consecutivo la drammatica crisi delle costruzioni.**

Per interrompere la lunga crisi del settore è necessario spendere in tempi rapidi le risorse già disponibili ed in molti casi già programmate dal Governo. Si pensi ai programmi per l'edilizia scolastica (3,7 miliardi di euro disponibili), di riduzione del rischio idrogeologico (2,3 miliardi di euro disponibili), nonché l'utilizzo dei Fondi Strutturali della passata programmazione (15 miliardi di euro) che devono essere spesi entro il 2015, pena il definanziamento.



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

(\*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

## Box – Le stime Ance degli investimenti in costruzioni per comparto produttivo

Nell'ambito della revisione delle metodologie di calcolo dei conti nazionali operata nel settembre 2014 dagli Istituti di statistica nazionali dei paesi dell'UE, l'Istat ha profondamente modificato la serie storica degli investimenti in costruzioni (cfr. Box - *La revisione dei conti economici nazionali in SEC 2010*). La revisione ha inciso sul livello di valore degli investimenti in costruzioni (con riferimento all'anno 2011, assunto a base per la revisione, il nuovo valore, al netto dei costi di trasferimento di proprietà, risulta superiore dell'8,3% al corrispettivo valore della precedente serie), sulla composizione interna per tipologia di prodotto (sempre con riferimento all'anno 2011 gli investimenti abitativi rappresentano il 48,4% del totale settoriale mentre in precedenza l'incidenza risultava pari al 50,9%) e sulle variazioni annuali con cui l'Istat ha rappresentato fino al 2013 l'evoluzione degli investimenti in costruzioni.

Come è noto l'Istat, nell'ambito dei conti economici nazionali, elabora le stime degli investimenti in costruzioni articolandole nei due comparti produttivi delle abitazioni e delle costruzioni non residenziali, quest'ultime rappresentate dai fabbricati non abitativi e dal genio civile.

L'Ance si è, di conseguenza, adeguata alla revisione degli investimenti in costruzioni e nel rappresentare l'andamento degli impieghi in beni prodotti dal settore fa riferimento alla struttura della nuova serie degli investimenti elaborata dall'Istat al netto dei costi di trasferimento di proprietà, proponendo una ulteriore propria disaggregazione del comparto residenziale in "nuove abitazioni" e "manutenzione straordinaria" e del comparto non residenziale in "costruzioni non residenziali private" e "costruzioni non residenziali pubbliche".

In particolare, secondo la definizione proposta dall'Ance, le "costruzioni non residenziali private" accolgono gli investimenti in beni strumentali rappresentati non solo da fabbricati privati ma anche da opere pubbliche non attribuibili al Settore Pubblico Allargato<sup>4</sup> mentre le "costruzioni non residenziali pubbliche" sono costituite da investimenti in fabbricati e opere del genio civile di pertinenza del Settore Pubblico Allargato; nella ricostruzione effettuata dall'Ance il valore delle "costruzioni non residenziali pubbliche" vale dal 2000 al 2013 in media circa l'80% della spesa in beni e opere immobiliari, al netto della componente abitativa, effettuata dal Settore Pubblico Allargato in tali anni.

Fino al 2013 le quantificazioni dei segmenti produttivi proposte dall'Ance restituiscono, come somma, il valore degli investimenti Istat dei singoli comparti produttivi a cui afferiscono e, quindi, del totale. Per il 2014 l'Ance, in attesa del dato ufficiale definitivo, offre una propria valutazione dell'evoluzione degli investimenti settoriali insieme alle previsioni per l'anno successivo.

<sup>4</sup> Il Settore pubblico allargato è formato dalla Pubblica Amministrazione (PA) e dall'Extra PA.

Enti appartenenti alla PA

- *Amministrazioni centrali;*
- *Amministrazioni locali;*
- *Enti nazionali di previdenza e assistenza.*

Imprese pubbliche appartenenti all'Extra PA

- *Imprese pubbliche nazionali* (Azienda dei Monopoli di Stato, Cassa Depositi e Prestiti -dal 2004, anno di trasformazione dell'Ente in SpA-, Ente Tabacchi Italiano -fino al 2003, anno della completa privatizzazione-, ENEL, Società Poste Italiane, Ferrovie dello Stato, ENI, ACI, Aziende ex IRI -Aeroporti di Roma, Alitalia, Finmeccanica, Fintecna, RAI-, ENAV -dal 2001, anno di trasformazione dell'Ente in SpA-, GRTN -Gestore della Rete di Trasmissione Nazionale-, Infrastrutture SpA, Italia Lavoro, SIMEST -Società Italiana per le Imprese all'Estero-, SOGESID -Società Gestione Impianti Idrici-, SOGIN -Società Gestione Impianti Nucleari-, Sviluppo Italia);
- *Imprese pubbliche locali* (Consorti e forme associative di enti locali, Aziende e istituzioni locali, Società e fondazioni partecipate).

### Box – Abitazioni: l'andamento dei permessi di costruire

Nel 2012, secondo i dati Istat, in Italia, il numero dei permessi di costruire ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti, pari a 90.817, si è ulteriormente ridotto del 25,1% rispetto al 2011. **Si tratta del settimo anno consecutivo di calo e, rispetto al picco del 2005, anno nel quale le abitazioni concesse raggiunsero le 305.706 unità, la riduzione è stata del 70,3%.**

Per l'anno 2013 le indicazioni sono di ulteriore flessione: i dati trimestrali diffusi dall'Istat, relativi alle nuove abitazioni concesse - che rappresentano oltre il 90% del numero totale dei permessi (nuove abitazioni e ampliamenti) - segnalano un significativo calo nel 2013 del 34,8% su base annua.

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



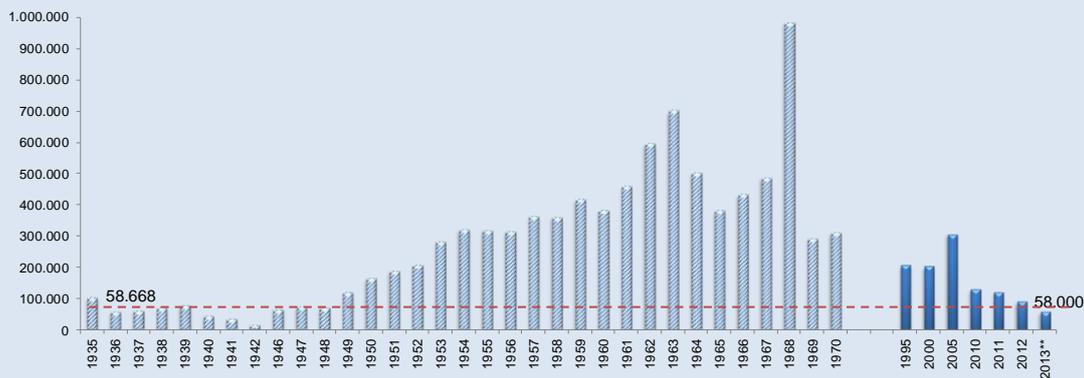
\*La rilevazione Istat si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente.

\*\*stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Tenendo conto di questo indicatore, si stima in circa **58.000 il numero dei permessi** ritirati nel **2013** per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti. **Per trovare un livello così basso, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale, occorre risalire al 1936, anno nel quale l'Istat indicava un numero di abitazioni progettate di 58.668.**

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



\*Abitazioni progettate fino al 1970 e permessi di costruire dal 1995.

\*\*stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Complessivamente, negli ultimi otto anni (2005-2013), la caduta del numero delle abitazioni concesse raggiunge l'81%.

**Permessi di costruire nel 2012.** Nel 2012 (ultimi dati disponibili per gli ampliamenti e per i dati a livello regionale), a fronte di un calo di circa un quarto del numero dei permessi rispetto all'anno precedente, si evidenzia una significativa contrazione delle nuove abitazioni concesse del 27% mentre gli ampliamenti si sono ridotti dell'1,7% su base annua.

**ABITAZIONI (NUOVE E AMPLIAMENTI) - PERMESSI DI COSTRUIRE - Numero**

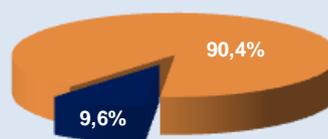
Anni	nuovo	ampliamenti	totale
2005	278.602	27.104	305.706
2006	261.455	28.436	289.891
2007	250.271	26.431	276.702
2008	191.783	23.263	215.046
2009	141.587	18.867	160.454
2010	119.409	9.298	128.707
2011	112.391	8.908	121.299
2012	82.058	8.759	90.817

**var.% rispetto all'anno precedente**

2006	-6,2	4,9	-5,2
2007	-4,3	-7,1	-4,5
2008	-23,4	-12,0	-22,3
2009	-26,2	-18,9	-25,4
2010	-15,7	-50,7	-19,8
2011	-5,9	-4,2	-5,8
2012	-27,0	-1,7	-25,1
<b>Var% 2012-2005</b>	<b>-70,5</b>	<b>-67,7</b>	<b>-70,3</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

**ABITAZIONI (nuove e ampliamenti)  
PERMESSI DI COSTRUIRE  
Composizione % sul numero 2012**

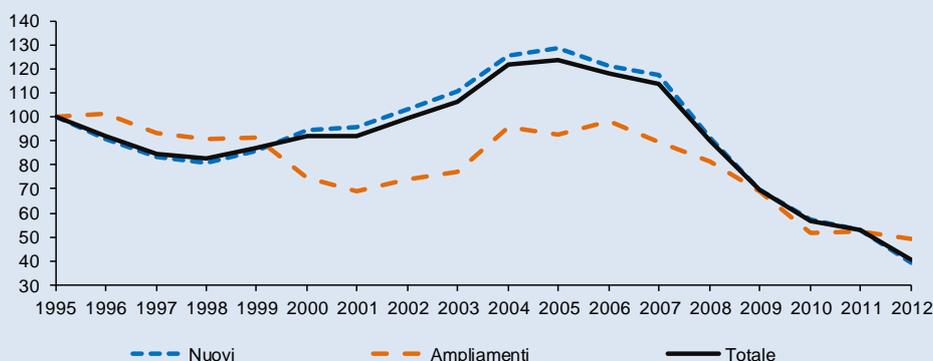


■ Nuove ■ Ampliamenti

Elaborazione Ance su dati Istat

Complessivamente tra il 2005 e il 2012 i permessi di costruire su abitazioni (nuove e ampliamenti) si sono ridotti del 70,3%. In termini di volumi concessi, negli stessi anni, la flessione risulta pari al 67,3%.

**FABBRICATI RESIDENZIALI (nuovi e ampliamenti)  
PERMESSI DI COSTRUIRE  
volume (n.i. 1995=100)**



Elaborazione Ance su dati Istat

**Il significativo calo delle abitazioni concesse** registrato a livello nazionale tra il 2005 e il 2012 (-70,3%) **coinvolge tutte le aree del Paese** ma risulta particolarmente intenso nel nord est dove la contrazione raggiunge il 77,3%, seguito dal centro con il 73,2%. Nel nord ovest e al Sud la flessione nell'arco di tempo considerato risulta pari, rispettivamente, al 68,6% e al 61,7%.

#### ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE

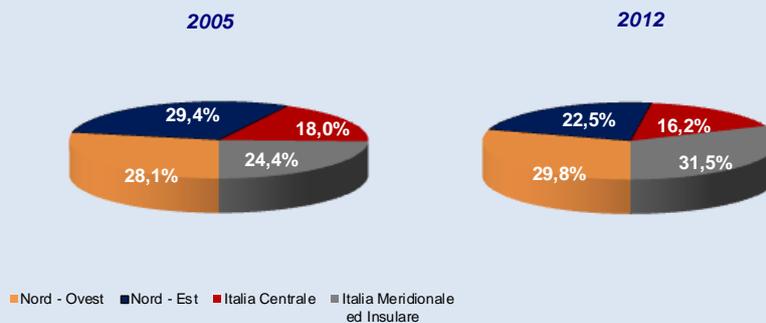
numero

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var. % rispetto all' anno precedente								Var.% 2012- 2005
									2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		
<i>Italia Settentrionale</i>	176.052	162.487	151.826	109.732	82.387	65.550	61.158	47.473	-7,7	-6,6	-27,7	-24,9	-20,4	-6,7	-22,4	<b>-73,0</b>	
Nord - Ovest	86.022	83.999	82.120	61.506	46.760	37.421	35.410	27.043	-2,4	-2,2	-25,1	-24,0	-20,0	-5,4	-23,6	<b>-68,6</b>	
Nord - Est	90.030	78.488	69.706	48.226	35.627	28.129	25.748	20.430	-12,8	-11,2	-30,8	-26,1	-21,0	-8,5	-20,7	<b>-77,3</b>	
<i>Italia Centrale</i>	54.910	53.418	50.583	41.100	31.618	23.799	22.824	14.731	-2,7	-5,3	-18,7	-23,1	-24,7	-4,1	-35,5	<b>-73,2</b>	
<i>Italia Meridionale ed Insulare</i>	74.744	73.986	74.293	64.214	46.449	39.358	37.317	28.613	-1,0	0,4	-13,6	-27,7	-15,3	-5,2	-23,3	<b>-61,7</b>	
<b>Totale Italia</b>	<b>305.706</b>	<b>289.891</b>	<b>276.702</b>	<b>215.046</b>	<b>160.454</b>	<b>128.707</b>	<b>121.299</b>	<b>90.817</b>	<b>-5,2</b>	<b>-4,5</b>	<b>-22,3</b>	<b>-25,4</b>	<b>-19,8</b>	<b>-5,8</b>	<b>-25,1</b>	<b>-70,3</b>	

Elaborazione Ance su dati Istat

#### ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE

Composizione % per area geografica



Elaborazione Ance su dati Istat

**ABITAZIONI (NUOVE E AMPLIAMENTI) - PERMESSI DI COSTRUIRE<sup>(\*)</sup>****Numero**

<b>Regione</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2012</b>	<b>Var% cumulata 2012 rispetto al picco</b>
Piemonte	11.958	13.215	16.348	17.466	17.733	17.381	6.254	<b>-64,7</b>
Valle D'Aosta	519	311	635	628	744	507	275	<b>-63,0</b>
Lombardia	44.224	41.320	61.909	64.251	62.455	61.888	18.806	<b>-70,7</b>
Trentino Alto Adige	5.740	5.236	8.769	9.169	7.322	6.274	3.827	<b>-58,3</b>
Veneto	24.017	27.993	40.713	38.562	34.952	31.028	9.494	<b>-76,7</b>
Friuli Venezia Giulia	4.841	5.796	8.057	7.865	7.169	6.511	1.981	<b>-75,4</b>
Liguria	2.056	1.693	3.364	3.677	3.067	2.344	1.708	<b>-53,5</b>
Emilia - Romagna	19.224	22.592	33.508	34.434	29.045	25.893	5.128	<b>-85,1</b>
Toscana	10.500	10.044	14.423	17.529	14.143	13.294	3.463	<b>-80,2</b>
Umbria	3.416	3.132	3.635	5.344	5.671	5.223	1.090	<b>-80,8</b>
Marche	5.477	5.890	8.720	8.807	8.104	8.823	1.935	<b>-78,1</b>
Lazio	11.315	15.446	24.022	23.230	25.500	23.243	8.243	<b>-67,7</b>
Abruzzo	5.534	4.362	7.302	7.872	7.555	8.785	2.844	<b>-67,6</b>
Molise	1.361	858	1.309	1.828	1.164	1.366	435	<b>-76,2</b>
Campania	7.475	8.650	12.968	12.262	11.256	13.130	5.985	<b>-54,4</b>
Puglia	12.052	11.569	16.428	17.835	15.511	16.280	5.380	<b>-69,8</b>
Basilicata	2.193	1.562	1.730	1.578	2.708	1.763	546	<b>-79,8</b>
Calabria	8.314	5.872	7.742	8.514	9.033	8.706	3.536	<b>-60,9</b>
Sicilia	15.656	10.927	13.646	14.050	14.053	14.469	7.035	<b>-51,4</b>
Sardegna	10.740	7.147	11.270	10.805	12.706	9.794	2.852	<b>-77,6</b>
<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>90.817</b>	<b>-70,3</b>

<sup>(\*)</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.

Elaborazione Ance su dati Istat

**Box – Detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico\*****RISTRUTTURAZIONI**

- **proroga della detrazione IRPEF al 50% nel limite di 96.000 euro**

Il Disegno di Legge di Stabilità 2015 (atto n.1698/S - art.1, comma 42), interviene in materia di detrazioni IRPEF per le ristrutturazioni edilizie, prevedendo la proroga del beneficio in misura potenziata per tutto il 2015. Con tale proroga, la **detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio** verrà confermata, anche per il 2015, nella misura del **50% fino a 96.000 euro** (detrazione pari a 48.000 euro, da ripartire in 10 anni).

Di contro, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015, il medesimo DdL di Stabilità 2015 prevede l'aumento, dal 4% all'8%, della ritenuta operata dalle banche al momento dell'accredito dei bonifici di pagamento delle spese agevolate, a titolo di acconto delle imposte sul reddito dovute dall'impresa esecutrice degli interventi.
- **confermate le modalità operative della detrazione**

Per il resto, vengono **confermate le ulteriori disposizioni operative già applicabili "a regime"** (ivi comprese le semplificazioni in ordine al venir meno dell'obbligo di preventiva comunicazione al Centro di Pescara e dell'indicazione in fattura del costo della manodopera), 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, entro 6 mesi dalla data di fine lavori, da calcolare sul 25% del prezzo d'acquisto, da assumere fino ad un massimo di 96.000 euro.
- **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;
  - ammodernamento volti ad evitare gli infortuni domestici;
  - acquisto (o realizzazione) di box o posti auto di nuova costruzio-

\* A cura della Fiscalità Edilizia

ne, pertinenti 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**

Il DdL di Stabilità **proroga** per il 2015 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**.

**RISPARMIO ENERGETICO**

➤ **proroga e aumento della detrazione IRPEF/IRES al 65%**

Il DdL di Stabilità 2015 interviene, altresì, sulla detrazione IRPEF/IRES (cd. 65%) per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti. In particolare, il "**bonus energetico**" viene confermato, nella misura pari al **65%**, per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2015**, anche per gli **interventi** eseguiti sulle **parti comuni condominiali** (artt. 1117 e 1117-bis Cod. civ.).

➤ **estensione degli interventi agevolati**

Inoltre, il medesimo Provvedimento **estende l'agevolazione ad ulteriori tipologie di interventi** volti al risparmio energetico, quali l'**acquisto** e la **posa in opera** di **schermature solari** o di **impianti di climatizzazione invernale** alimentati da **biomasse**.

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

Restano ferme le ulteriori modalità operative del beneficio attualmente vigenti.

**SICUREZZA ANTISISMICA**

➤ **detrazione del 65%**

Il Disegno di Legge di Stabilità 2015 proroga, altresì, la **detrazione IRPEF-IRES per interventi di messa in sicurezza statica**, riguardanti le parti strutturali e per la redazione della documentazione obbligatoria, atta a comprovare la sicurezza statica in zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), di fabbricati destinati ad "**abitazione principale**" o ad **attività produttive**.

Per effetto della proroga, la detrazione viene mantenuta nella misura del **65%**, delle spese sostenute **dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015**, da assumere **sino ad un ammontare massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare.

Il beneficio spetta, con le stesse modalità stabilite per il "36%", per gli interventi le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dal 4 agosto 2013.

## Box – La revisione dei conti economici nazionali in SEC 2010\*

### *Il settore delle costruzioni*

La transizione alle nuove stime dei conti nazionali prende origine dal processo di revisione degli standard internazionali iniziato con il passaggio alla versione 2008 dello *Sna* (*System of National Accounts*) curato dall'Onu. Lo *Sna* è stato adattato alla realtà dell'Ue con la definizione della nuova versione del Sistema europeo dei conti (*Sec 2010*) in sostituzione del *Sec95*. L'applicazione del *Sec 2010* è definita dal regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio n.549/2013 relativo al Sistema europeo dei conti nazionali e regionali della Ue. Il passaggio al nuovo sistema è stato fissato a livello europeo per il settembre del 2014, periodo nel quale l'Istat ha diffuso attraverso due note informative ed un comunicato<sup>5</sup>, i risultati della revisione completa dei conti nazionali. Il passaggio alle nuove regole di contabilità ha rappresentato l'occasione per introdurre novità relative ai metodi di misurazione degli aggregati nazionali e alle fonti statistiche utilizzate che nel frattempo si sono rese disponibili.

Di seguito, si fornisce una sintesi delle principali revisioni che hanno interessato le nuove stime in livello degli aggregati macroeconomici relativi al settore delle costruzioni per il 2011, anno che ha avuto il ruolo di benchmark dei conti espressi in *Sec 2010*. Il risultato della operazione di rinnovamento delle metodologie e delle fonti non collegate al nuovo Sistema dei conti spiega complessivamente la significativa modifica della misura degli aggregati macroeconomici settoriali, con particolare attenzione agli investimenti in costruzioni. Del tutto trascurabili a spiegare la revisione degli aggregati settoriali sono i cambiamenti metodologici e di definizione introdotti dal *Sec 2010* e le modifiche definitorie necessarie a superare le riserve relative all'applicazione omogenea tra paesi Ue del vecchio Sistema dei conti (*Sec95*).

La stima delle risorse e degli impieghi nel settore delle costruzioni prevede una stima nell'ottica di prodotto (approccio dal lato della domanda, quindi degli impieghi) ed una stima indipendente nell'ottica della classificazione delle attività economiche (approccio dal lato dell'offerta, quindi dal lato delle risorse). Le due stime indipendenti sono poi bilanciate utilizzando una versione modificata del metodo originariamente proposto da Stone-Champernowne-Meade.

L'approccio nell'ottica del prodotto stima la produzione attraverso l'utilizzo di fonti statistiche che rilevano fondamentalmente i flussi di spesa da parte di unità economiche (famiglie, imprese, amministrazioni pubbliche) destinati all'acquisto di beni prodotti dall'industria delle costruzioni. La stima del settore, dunque, parte dal calcolo delle poste che compongono gli investimenti (nuove costruzioni private e pubbliche, opere infrastrutturali, manutenzione straordinaria, stima separata dei costi di trasferimento di proprietà, una stima dell'abusivismo e una stima dei miglioramenti fondiari), a cui vanno aggiunte quelle della manutenzione ordinaria per stimare la produzione in un'ottica di prodotto.

Per la stima della produzione nell'ottica di classe ateco si segue il nuovo approccio, comune alle altre branche di attività economica, che vede le variabili di produzione e valore aggiunto generate dai produttori market derivare direttamente dalla nuova base dati annuali di tipo censuario (Frame-Sbs) che contiene informazioni individuali per tutto l'universo delle imprese attive. La nuova metodologia, a differenza della precedente, utilizza un approccio di tipo additivo che distingue la parte regolare dell'economia da quella non osservata per quasi tutti i settori economici. Alla produzione ed al valore aggiunto regolare si aggiungono poi due componenti stimate per via indiretta: la produzione ed il valore aggiunto deliberatamente occultato all'autorità fiscale da parte delle imprese regolari e la produzione ed il valore aggiunto derivante dall'impiego di lavoro irregolare, sia dipendente che indipendente.

Con riferimento all'approccio domanda, la nuova metodologia implementata per la stima degli investimenti in nuove costruzioni ed ampliamenti dei fabbricati residenziali e non residenziali

\* A cura di Carmine Fimiani – ricercatore Istat

<sup>5</sup> Ci si riferisce alla nota Informativa *“Il ricalcolo del Pil per l'anno 2011”* diffusa il 9 settembre 2014, al comunicato diffuso il 22 settembre 2014 *“I nuovi conti economici nazionali secondo il Sec 2010 – anni 2009-2013”* ed infine alla nota informativa *“I nuovi conti nazionali in Sec 2010”* diffusa il 6 ottobre 2014, consultabili su [www.istat.it](http://www.istat.it).

privati<sup>6</sup> ha previsto: 1) la stima delle quantità (le superfici in mq dei fabbricati residenziali e non residenziali privati); 2) l'individuazione di un dettaglio tipologico molto disaggregato che non esisteva in passato; 3) la ridefinizione del costo di costruzione e quindi del sistema dei prezzi necessario per la stima in valore degli investimenti; 4) la definizione dei tempi di costruzione calcolati dalla data di ritiro del permesso di costruire fino alla chiusura del cantiere; 5) l'elaborazione delle funzioni di articolazione dei costi sostenuti per le diverse fasi lavorative del cantiere in relazione alle tipologie residenziali e non residenziali individuate.

Relativamente alle quantità si è dovuto innanzitutto operare un raccordo tra vecchia e nuova indagine<sup>7</sup> per le variabili di interesse a cui ha fatto seguito il calcolo delle superfici. Al fine di determinare la superficie esatta complessiva dei fabbricati residenziali e non residenziali negli anni di interesse, si è reso necessario ricondurre le superfici dei fabbricati (il fabbricato è l'unità di analisi dell'indagine) alle tipologie in uso in Contabilità nazionale.

Per quanto concerne i prezzi sono stati ridefiniti i costi di costruzione per i fabbricati residenziali e non residenziali<sup>8</sup> utilizzati per passare dal dato in quantità relativo alle superfici a quello in valore. Il lavoro di revisione dei costi di costruzione ha trovato ampio spazio nel progetto Eurostat già citato i cui risultati raggiunti hanno permesso di definire per le tipologie residenziali e non residenziali individuate i relativi costi di costruzione. Al costo puro di realizzazione del manufatto edilizio (costi variabili, costi fissi e utile dell'impresa costruttrice), sono stati aggiunti le spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori, l'Iva, il contributo sul costo di costruzione, le spese sostenute per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e gli oneri finanziari in modo da approssimare il prezzo di acquisto con cui, secondo il dettato del SEC2010, devono essere valutati gli investimenti. La ridefinizione dei costi di costruzione ha comportato una rivalutazione pari al 33,3% della componente degli investimenti in nuove costruzioni non-residenziali e del 9,2% di quelle residenziali.

Con riferimento alla stima degli investimenti in opere infrastrutturali non destinate all'impiego come capitale produttivo degli Enti della Pubblica Amministrazione, la disponibilità della base dati dei Conti Pubblici Territoriali (CPT) del Ministero dello Sviluppo economico, unitamente a dati puntuali dei bilanci civilistici e note integrative di imprese non presenti nella fonte CPT, ha reso possibile di migliorare la copertura delle imprese appartenenti al cosiddetto settore pubblico allargato e la stima in opere del genio civile privato. La stima della componente degli investimenti del genio civile effettuati dalle imprese pubbliche e private che gestiscono infrastrutture di pubblica utilità è aumentata di 4,3 miliardi. Alla stima della suddetta componente va aggiunta quella degli investimenti in genio civile realizzati dalle Amministrazioni pubbliche (settore S13).

In generale, la revisione dei conti ha portato ad una ricomposizione degli investimenti in costruzioni per tipologia non solo per effetto dei miglioramenti metodologici e delle fonti su menzionati (che sono quelli più importanti in termini di contributo alla revisione) ma anche per effetto delle modifiche intervenute nelle stime delle altre componenti degli investimenti in costruzioni<sup>9</sup>. Tale ricomposizione è sintetizzata in Tabella 1.

<sup>6</sup> L'attività è stata svolta in collaborazione con il Cresme all'interno di un ampio progetto finanziato dall'Eurostat avente l'obiettivo di migliorare la qualità delle stime degli aggregati dei conti nazionali. Per approfondimenti si veda Istat, *"National accounts estimate of gross fixed capital formation in residential and non-residential buildings"*, Rapporto finale, Giugno 2012, responsabile: C. Fimiani.

<sup>7</sup> Dal 2010 è diventata operativa la nuova indagine Istat dei permessi di costruire con nuovi modelli somministrati ai comuni detentori delle informazioni relative alle licenze edilizie.

<sup>8</sup> Si ricorda che con la revisione dell'ottobre 2011 delle serie storiche di Contabilità nazionale, il livello di benchmark del costo di costruzione di contabilità nazionale per le tipologie residenziali era stato rivisto solo in parte, mentre quello relativo alle tipologie del non-residenziale non era stato per nulla revisionato. Si veda la nota curata da C. Fimiani *"La revisione dei conti economici nazionali"* in Ance, Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni, Dicembre 2011.

<sup>9</sup> Ad esempio, per la stima della manutenzione straordinaria dei fabbricati residenziali ci si è avvalsi anche in questo benchmark, come nella precedente revisione straordinaria, dell'attiva e proficua collaborazione del Dipartimento delle Politiche Fiscali del Ministero dell'Economia e della Sogei. A loro si deve l'elaborazione delle informazioni contenute nei modelli di dichiarazione dei redditi delle persone fisiche riguardo alle spese sostenute per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico per le quali

**Tab. 1 - LA REVISIONE NELLA COMPOSIZIONE DEGLI INVESTIMENTI ANNO 2011**

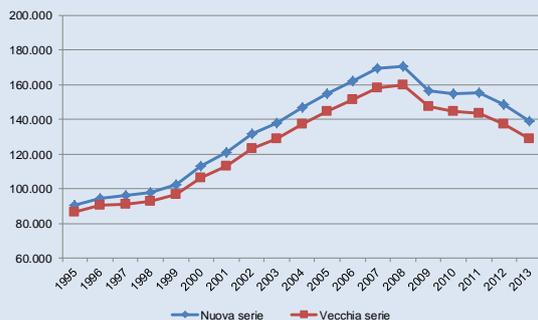
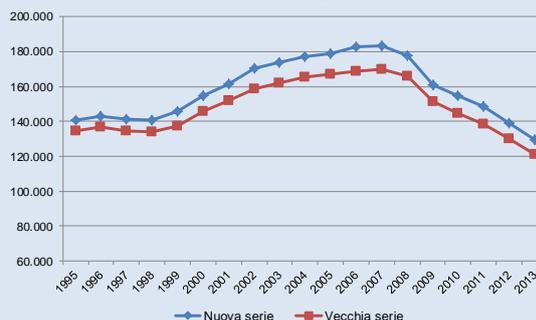
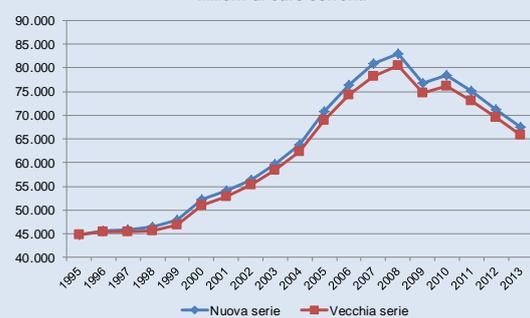
Valori correnti (milioni di euro)

	nuovo livello	Comp. %	vecchio livello	Comp. %
Fabbricati residenziali*	75.165	48,4	73.053	50,9
Fabbricati non residenziali ed opere del genio civile*	80.171	51,6	70.388	49,1
Investimenti totali*	155.336	100,0	143.441	100,0

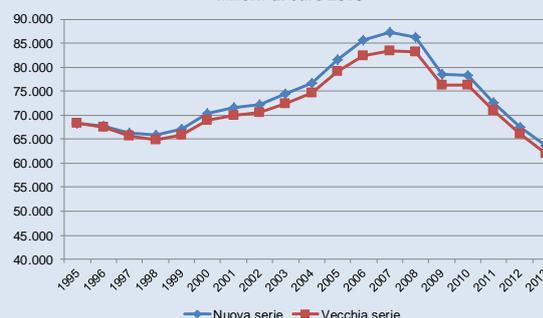
\*Gli aggregati sono al netto dei costi di trasferimento di proprietà

Si riduce il peso della componente del residenziale dal 50,9% al 48,4%, mentre cresce il peso della componente del non-residenziale e del genio civile dal 49,1% al 51,6%. Tale risultato deriva direttamente da quanto sopra descritto: una modesta revisione positiva nei livelli della componente residenziale di circa il 3% a fronte di un +13,9% nei livelli stimati dei fabbricati non residenziali e delle opere del genio civile.

Le serie storiche degli investimenti in costruzioni ricostruite fino al 1995 e aggiornate al 2013, presentano delle differenze non trascurabili spiegate dai nuovi livelli stimati per l'anno 2011 con riferimento soprattutto alla componente del non-residenziale e genio civile. I grafici seguenti sintetizzano il confronto tra serie vecchie e nuove dal 1995 al 2013 del totale investimenti e delle sue componenti sia a prezzi correnti che in valori concatenati (con anno di riferimento 2010).

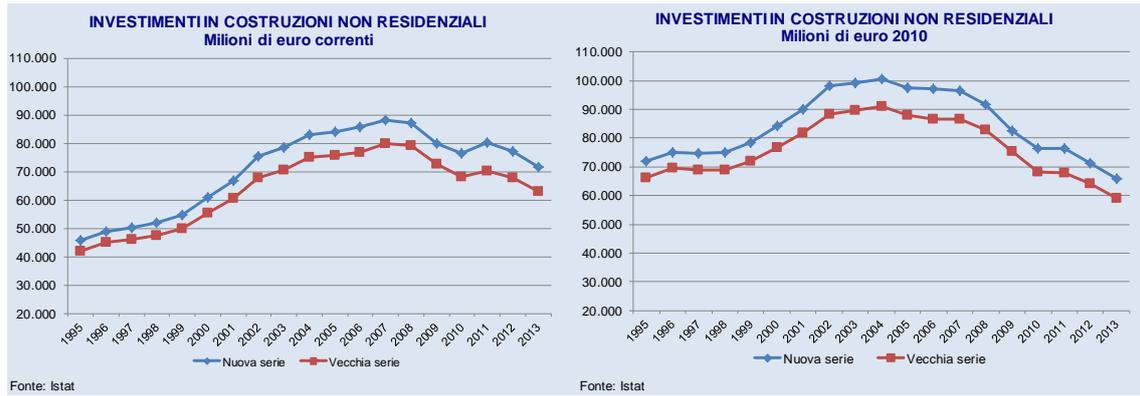
**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI\***  
Milioni di euro correnti\* Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà  
Fonte: Istat**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI\***  
Milioni di euro 2010\* Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà  
Fonte: Istat**INVESTIMENTI IN ABITAZIONI\***  
Milioni di euro correnti

Fonte: Istat

**INVESTIMENTI IN ABITAZIONI\***  
Milioni di euro 2010

Fonte: Istat

spetta la detrazione di imposta. Ciò ha permesso il loro utilizzo ad integrazione delle spese in manutenzione straordinaria dichiarate dalle famiglie nell'indagine Istat sui consumi delle famiglie.



## L'OCCUPAZIONE

La caduta dei livelli occupazionali nel settore delle costruzioni non accenna a diminuire: nei **primi nove mesi del 2014, secondo i dati delle Casse edili**, le ore lavorate dagli operai iscritti registrano un ulteriore calo del 9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente mentre il numero degli operai e delle imprese iscritte subisce, rispettivamente, una flessione tendenziale del 9% e dell'8,3%. La dinamica negativa che caratterizza i primi 9 mesi del 2014 va ad aggiungersi alle pesanti perdite già registrate negli anni precedenti: nel quinquennio 2009-2013 le ore lavorate si sono ridotte del 42,8%, gli operai sono diminuiti del 39,3% e le imprese hanno registrato un calo del 33,6%.

Anche **i dati Istat sulle forze di lavoro** continuano ad evidenziare riduzioni di occupazione nel settore delle costruzioni: nei primi 9 mesi del 2014 il numero di occupati nel settore si è ulteriormente ridotto del 4,1% rispetto allo stesso periodo del 2013, dopo i cali già rilevati negli anni precedenti. Le perdite sono concentrate soprattutto nei lavoratori dipendenti (-6,3% rispetto ai primi 9 mesi del 2013), accentuando il forte processo di destrutturazione delle imprese operanti nel settore, mentre per gli occupati indipendenti la diminuzione si attesta al -0,9%.

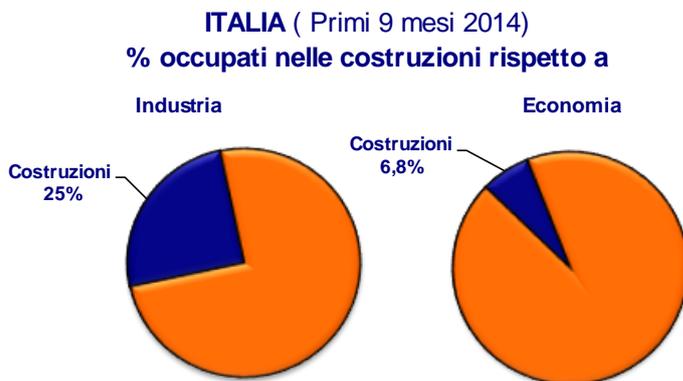
Nel corso del 2014, in particolare, le costruzioni evidenziano la peggiore performance tra tutti i settori di attività economica e, nel terzo trimestre dell'anno solo l'unico comparto a registrare ancora una contrazione di occupazione a fronte di segnali positivi negli altri settori.

Il quadro occupazionale del settore, per effetto della crisi ancora in atto, risulta fortemente compromesso: l'Ance stima che dall'inizio della crisi il settore delle costruzioni ha perso 522.000 occupati che raggiungono 790.000 posti di lavoro persi se si considerano anche i settori collegati alle costruzioni.

La contrazione dei livelli occupazionali è accompagnata da un elevato ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni da parte delle imprese operanti nel settore. Tra il 2008 e il 2013, secondo i dati Inps, il numero di ore autorizzate dalla cassa integrazione guadagni per i lavoratori operanti nel settore delle costruzioni è quadruplicato, registrando una progressiva e intensa accelerazione, passando da circa 40,6 milioni di ore a quasi 163 milioni del 2013. Nei primi dieci mesi del 2014 si registra un lieve calo del 3% sugli elevati livelli dello stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di riduzioni nelle ore autorizzate relative alla Cig ordinaria e in deroga (rispettivamente -14,3% e -25,6%), mentre la Cig straordinaria continua a registrare un aumento (+30,4% rispetto ai primi dieci mesi del 2013).

### L'indagine Istat sulle forze di lavoro: occupati in forte calo nelle costruzioni

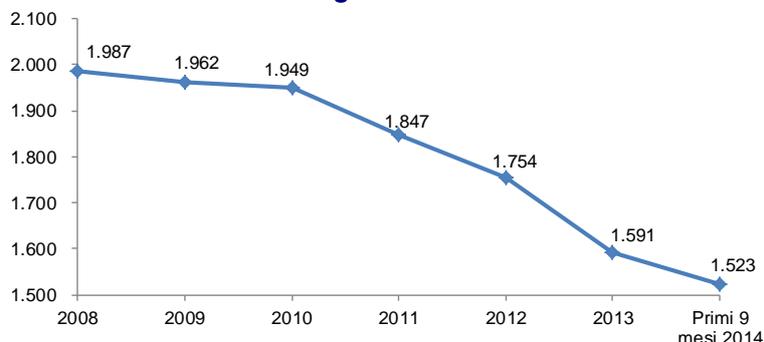
Sulla base dei dati Istat sulle forze di lavoro, nei primi 9 mesi del 2014, gli occupati nelle costruzioni risultano pari 1.523.000 e costituiscono il 25% degli addetti nell'industria e il 6,8% dei lavoratori operanti nell'intero sistema economico nazionale.



Elaborazione Ance su dati Istat

Rispetto ai primi nove mesi del 2013 si registra un ulteriore calo del 4,1% che va ad aggiungersi alle perdite di occupazione già rilevate negli anni precedenti.

### OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA Migliaia



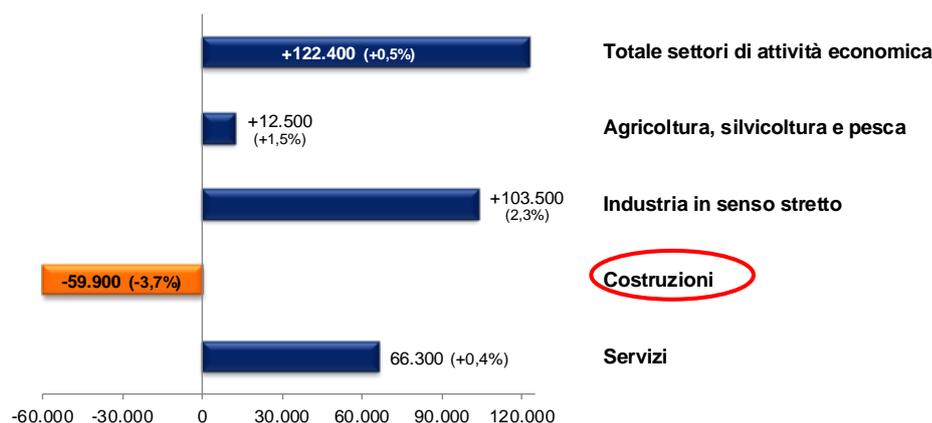
Elaborazione Ance su dati Istat

Le costruzioni, nel corso del 2014, evidenziano la peggiore performance tra tutti i settori di attività economica e, nel terzo trimestre dell'anno in corso, in particolare, solo l'unico comparto a registrare ancora un segno negativo.

Negli altri settori di attività economica (agricoltura e industria in senso stretto) si confermano i segnali positivi emersi già nel secondo trimestre dell'anno; anche nei servizi il segno torna positivo dopo i cali dei trimestri precedenti.

Nel periodo considerato (terzo trimestre 2014 rispetto al terzo trimestre 2013) **il settore delle costruzioni ha perso circa 60.000 occupati (-3,7%)**; aumenti nel numero degli addetti hanno caratterizzato invece l'industria in senso stretto (+103.500 unità; +2,3%), i servizi (+66.300; +0,4%) e l'agricoltura (+12.500 unità; +1,5%). Nell'intero sistema economico l'aumento è stato di circa 122.400 occupati (+0,5%).

### OCCUPATI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA IN ITALIA Var. assoluta III trimestre 2014 - III trimestre 2013



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

**OCCUPATI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA**

Settori di attività economica	2013 (migliaia)	Primi 9 mesi 2014 (migliaia)	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
			2009	2010	2011	2012	2013	I trim. 2014	II trim. 2014	III trim. 2014	Primi 9 mesi 2014
Agricoltura, silvicoltura, pesca	814	808	-2,1	2,1	-1,9	-0,2	-4,2	-4,6	1,8	1,5	-0,4
Industria in senso stretto	4.519	4.564	-4,1	-3,5	1,4	-1,8	-1,9	-0,3	2,8	2,3	1,6
<b>Costruzioni</b>	<b>1.591</b>	<b>1.523</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>-5,0</b>	<b>-9,3</b>	<b>-4,8</b>	<b>-3,8</b>	<b>-3,7</b>	<b>-4,1</b>
Totale Industria	6.110	6.087	-3,3	-2,7	-0,6	-2,7	-4,0	-1,5	1,0	0,7	0,1
Servizi	15.496	15.495	-0,8	0,1	1,0	0,7	-1,2	-0,5	-0,6	0,4	-0,2
<b>Totale</b>	<b>22.420</b>	<b>22.390</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,2</b>

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

Il calo tendenziale di occupazione registrato nei primi 9 mesi del 2014 nelle costruzioni (-3,7%) è concentrato soprattutto nei lavoratori dipendenti (-6,3% rispetto ai primi 9 mesi del 2013), accentuando il forte processo di destrutturazione delle imprese operanti nel settore, mentre per gli occupati indipendenti la diminuzione si attesta al -0,9%.

**OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN ITALIA**  
 Migliaia

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
2008	1.261	726	1.987
2009	1.227	736	1.962
2010	1.213	736	1.949
2011	1.138	709	1.847
2012	1.073	681	1.754
2013	948	643	1.591
2014			
I trim. 2014	866	631	1.497
II trim. 2014	900	630	1.530
III trim. 2014	898	645	1.544
Primi 9 mesi 2014	888	635	1.523

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

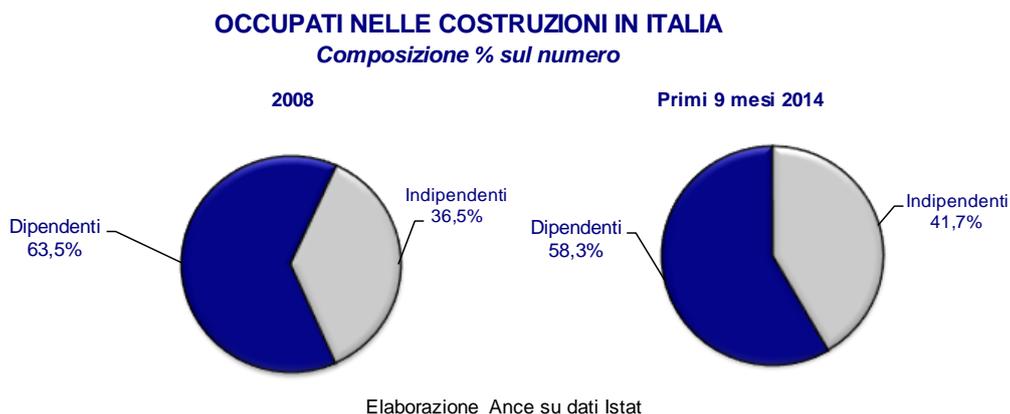
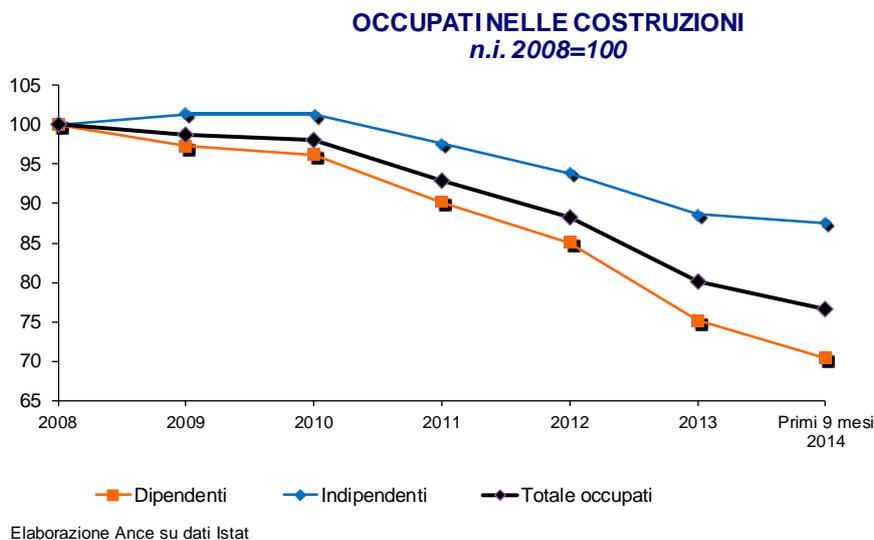
Elaborazione Ance su dati Istat (Ateco 2007), Rilevazione continua sulle forze di lavoro

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

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

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

La forte caduta del numero di addetti alle dipendenze nel corso degli ultimi anni ha inciso sulla struttura occupazionale del settore: nel 2008 gli occupati dipendenti rappresentavano il 63,5% del totale, contro il 36,5% degli indipendenti; nei primi 9 mesi del 2014 gli stessi rapporti risultano rispettivamente pari al 58,3% e al 41,7%.



Disarticolando gli occupati nelle costruzioni per posizione nella professione nei primi 9 mesi del 2014 emerge che, tra i lavoratori alle dipendenze, sono diminuiti gli apprendisti (-17,9% rispetto ai primi 9 mesi del 2013), gli impiegati (7%) e gli operai (-6,2% che incidono per l'80% sul numero totale di occupati dipendenti), mentre risultano in controtendenza dirigenti e quadri.

Tra gli addetti indipendenti calati elevati hanno coinvolto imprenditori (-13,6%) e liberi professionisti (-12,2%) mentre i coadiuvanti familiari e i lavoratori in proprio (che incidono per l'84,9% sul totale indipendenti) hanno subito riduzioni più contenute, pari, rispettivamente a -0,7% e a -0,2% rispetto ai primi nove mesi del 2014. In aumento il numero di soci di cooperative e i collaboratori rispetto ai primi 9 mesi del 2013.

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

Posizione nella professione	2013	Primi 9 mesi 2014	variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					Primi 9 mesi 2014
			2009	2010	2011	2012	2013	
<b>Indipendenti</b>	<b>643</b>	<b>635</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,9</b>	<b>-5,5</b>	<b>-0,9</b>
imprenditore	41	35	-3,2	1,9	-16,5	2,0	-3,7	-13,6
libero professionista	23	21	8,9	1,7	4,5	14,5	-21,3	-12,2
lavoratore in proprio	545	539	2,2	-0,9	-2,5	-4,0	-4,7	-0,2
coadiuvante familiare	25	26	-9,5	9,4	-14,0	-25,1	10,7	-0,7
socio cooperativa	3	5	43,6	42,9	-35,3	69,6	-41,4	63,0
collaboratore	7	9	-10,7	-4,5	22,5	-20,1	-32,0	31,6
<b>Dipendenti</b>	<b>948</b>	<b>888</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>-6,2</b>	<b>-5,7</b>	<b>-11,6</b>	<b>-6,3</b>
Dirigenti	6	6	-15,2	-2,7	1,0	2,0	-28,9	6,4
Quadri	14	14	26,8	15,3	-11,2	-13,5	0,9	7,0
Impiegati	157	143	-6,7	-0,3	6,1	-2,8	-9,6	-7,0
Operai	753	711	-1,4	-0,8	-8,4	-5,5	-11,7	-6,2
Apprendisti	17	14	-20,6	-16,7	-2,4	-26,3	-26,1	-17,9
<b>Totale</b>	<b>1.591</b>	<b>1.523</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>-5,0</b>	<b>-9,3</b>	<b>-4,1</b>

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

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

Posizione nella professione	Primi 9 mesi 2014	Composizione %	
		sul totale	per posizione
<b>Indipendenti</b>	<b>635</b>	<b>41,7</b>	<b>100,0</b>
imprenditore	35	2,3	5,5
libero professionista	21	1,4	3,4
lavoratore in proprio	539	35,4	84,9
coadiuvante familiare	26	1,7	4,0
socio cooperativa	5	0,3	0,7
collaboratore	9	0,6	1,5
<b>Dipendenti</b>	<b>888</b>	<b>58,3</b>	<b>100,0</b>
- Dirigenti	6	0,4	0,7
- Quadri	14	0,9	1,6
- Impiegati	143	9,4	16,1
- Operai	711	46,7	80,0
- Apprendisti	14	0,9	1,6
<b>Totale</b>	<b>1.523</b>	<b>100,0</b>	

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

A livello territoriale la contrazione dell'occupazione nel settore delle costruzioni nei primi 9 mesi del 2014 coinvolge tutte le macroaree, con riduzioni comprese del 4% nel nord, del 5,5% al centro e del 3,3% al sud.

### OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI - Migliaia

	2013	Primi 9 mesi 2014	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
			2009	2010	2011	2012	2013	I trim. 2014	II trim. 2014	III trim. 2014	Primi 9 mesi 2014
<i>Italia Settentrionale</i>	808	771	-1,4	-2,0	-2,4	-2,3	-8,5	-4,5	-5,1	-2,3	-4,0
Nord - Ovest	467	437	1,1	-2,5	-2,0	-1,5	-10,0	-10,3	-5,0	-3,4	-6,2
Nord - Est	342	334	-4,7	-1,4	-3,0	-3,3	-6,5	3,7	-5,2	-0,8	-0,8
<i>Italia Centrale</i>	346	329	5,5	6,7	-10,0	-6,1	-5,7	-0,9	-5,2	-10,3	-5,5
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	437	424	-5,0	-3,6	-6,2	-8,7	-13,1	-8,6	-0,4	-1,0	-3,3
<b>Totale Italia</b>	<b>1.591</b>	<b>1.523</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>-5,0</b>	<b>-9,3</b>	<b>-4,8</b>	<b>-3,8</b>	<b>-3,7</b>	<b>-4,1</b>

*Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti*

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

**OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI - Migliaia**

	2013	Primi 9 mesi 2014	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					Primi 9 mesi 2014
			2009	2010	2011	2012	2013	
Piemonte	125	119	2,5	-4,2	0,7	3,3	-13,7	-6,6
Valle D'Aosta	6	6	2,6	-3,6	-5,0	-2,2	-6,2	-7,5
Lombardia	295	270	0,9	-3,3	-3,2	-1,5	-8,6	-7,7
Trentino Alto Adige	40	37	-1,9	0,5	8,5	-8,4	-4,0	-5,8
Veneto	148	143	-4,6	1,6	-1,5	-3,2	-11,7	-1,1
Friuli Venezia Giulia	29	34	-3,4	2,4	6,4	-19,6	-10,6	11,5
Liguria	40	42	-2,3	8,8	-0,2	-15,0	-8,2	6,8
Emilia-Romagna	126	120	-5,8	-6,4	-11,2	3,8	0,8	-1,9
Toscana	126	118	-1,3	6,9	-8,4	-5,2	2,6	-7,6
Umbria	28	24	-4,7	9,5	-7,8	-4,3	-14,1	-14,3
Marche	38	39	6,0	7,2	-10,2	-9,0	-8,7	1,4
Lazio	154	149	12,7	6,1	-11,5	-6,3	-9,4	-3,9
Abruzzo	47	43	-4,0	-1,3	6,2	7,9	-9,5	-12,1
Molise	9	7	-5,5	0,2	-7,6	-3,3	-17,3	-14,3
Campania	104	116	-1,9	2,3	-9,5	-15,4	-14,5	11,4
Puglia	85	72	-7,7	-3,7	-1,4	-5,8	-18,9	-14,6
Basilicata	16	15	0,3	1,0	-7,0	-5,6	-12,6	-5,9
Calabria	40	35	-0,6	-4,1	-14,7	-9,6	-11,8	-11,4
Sicilia	93	89	-10,2	-10,0	-7,1	-10,0	-9,6	-6,0
Sardegna	44	46	-1,7	-7,5	-5,4	-10,7	-9,1	9,6
<b>Totale Italia</b>	<b>1.591</b>	<b>1.523</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>-5,0</b>	<b>-9,3</b>	<b>-4,1</b>
<i>Italia Settentrionale</i>	808	771	-1,4	-2,0	-2,4	-2,3	-8,5	-4,0
Nord - Ovest	467	437	1,1	-2,5	-2,0	-1,5	-10,0	-6,2
Nord - Est	342	334	-4,7	-1,4	-3,0	-3,3	-6,5	-0,8
<i>Italia Centrale</i>	346	329	5,5	6,7	-10,0	-6,1	-5,7	-5,5
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	437	424	-5,0	-3,6	-6,2	-8,7	-13,1	-3,3

*Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti*

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

**OCCUPATI DIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI - Migliaia**

	2013	Primi 9 mesi 2014	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					Primi 9 mesi 2014
			2009	2010	2011	2012	2013	
Piemonte	65	55	0,7	-4,1	4,9	-2,3	-17,8	-16,3
Valle D'Aosta	4	3	7,0	-12,6	-4,0	1,6	-6,9	-17,1
Lombardia	176	169	3,3	-2,8	-6,2	-1,9	-7,5	-2,0
Trentino Alto Adige	28	25	-0,3	0,8	5,1	-8,4	-1,9	-6,2
Veneto	88	82	-5,1	-2,7	-2,8	-2,1	-8,8	-8,3
Friuli Venezia Giulia	18	20	1,0	11,0	-1,5	-23,5	0,2	9,7
Liguria	23	21	1,9	12,9	-7,9	-13,7	-3,3	-16,0
Emilia-Romagna	63	57	-6,8	-1,3	-10,9	5,4	-9,7	-10,1
Toscana	65	62	-7,2	6,3	1,9	-9,7	0,6	-4,0
Umbria	15	14	3,2	16,3	-10,2	-8,4	-24,9	-11,0
Marche	21	20	13,3	1,4	-12,4	-2,4	-10,9	-8,7
Lazio	102	89	13,2	5,8	-9,6	-8,3	-12,8	-13,9
Abruzzo	26	26	-15,5	-3,0	8,4	13,8	-19,5	-7,1
Molise	6	5	-4,8	-2,5	-12,5	-2,8	-21,8	-16,5
Campania	72	76	-8,9	-0,9	-12,4	-9,0	-13,1	4,2
Puglia	52	43	-8,3	-3,5	-8,5	-7,2	-24,2	-16,2
Basilicata	10	11	2,9	-4,3	-3,8	-9,5	-22,7	10,5
Calabria	25	24	0,5	-5,7	-17,8	-14,9	-15,9	-2,2
Sicilia	59	57	-19,0	-8,1	-5,6	-14,9	-16,5	-2,5
Sardegna	29	31	-2,9	-12,5	-11,7	-1,0	-12,8	9,2
<b>Totale Italia</b>	<b>948</b>	<b>888</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>-6,2</b>	<b>-5,7</b>	<b>-11,6</b>	<b>-6,3</b>
<i>Italia Settentrionale</i>	467	432	-0,5	-1,4	-3,9	-3,0	-8,6	-7,0
Nord - Ovest	270	248	2,6	-1,9	-3,6	-3,0	-9,5	-7,1
Nord - Est	197	184	-4,6	-0,5	-4,3	-3,0	-7,4	-7,0
<i>Italia Centrale</i>	203	185	6,1	6,3	-6,9	-8,1	-9,9	-10,0
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	278	271	-9,8	-5,0	-9,0	-7,9	-17,5	-2,4

*Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti*

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

**OCCUPATI INDIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI - Migliaia**

	2013	Primi 9 mesi 2014	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					Primi 9 mesi 2014
			2009	2010	2011	2012	2013	
Piemonte	61	64	4,8	-4,3	-4,6	10,9	-8,9	3,6
Valle D'Aosta	2	2	-4,8	13,2	-6,5	-7,8	-5,0	8,5
Lombardia	118	101	-2,6	-4,0	1,4	-0,9	-10,3	-15,9
Trentino Alto Adige	12	12	-5,5	-0,2	16,8	-8,3	-8,7	-4,9
Veneto	59	62	-3,8	8,2	0,4	-4,7	-15,8	10,2
Friuli Venezia Giulia	11	14	-8,9	-9,5	19,7	-14,2	-24,0	14,1
Liguria	17	21	-7,3	3,5	11,0	-16,7	-14,2	47,4
Emilia-Romagna	63	63	-4,7	-11,9	-11,7	1,8	14,0	7,1
Toscana	61	56	5,5	7,4	-18,6	0,5	4,9	-11,4
Umbria	12	10	-16,0	-2,7	-2,7	3,5	4,6	-18,5
Marche	16	18	-2,8	15,6	-7,4	-16,8	-5,8	15,7
Lazio	53	60	11,6	6,7	-15,5	-1,7	-2,0	16,1
Abruzzo	21	17	18,4	1,1	3,3	-0,3	6,6	-18,6
Molise	3	3	-7,2	7,3	4,1	-4,2	-8,5	-10,4
Campania	32	40	16,5	9,0	-3,9	-26,4	-17,3	28,0
Puglia	33	29	-6,3	-4,3	16,5	-2,9	-8,9	-12,0
Basilicata	6	4	-6,9	17,4	-15,1	5,5	12,2	-33,1
Calabria	15	11	-3,4	0,2	-7,0	2,4	-4,2	-25,9
Sicilia	34	32	20,3	-14,3	-11,0	2,8	5,5	-11,6
Sardegna	15	15	1,4	4,7	7,4	-26,7	-0,7	10,4
<b>Totale Italia</b>	<b>643</b>	<b>635</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,6</b>	<b>-3,9</b>	<b>-5,5</b>	<b>-0,9</b>
<i>Italia Settentrionale</i>	342	339	-2,7	-2,9	-0,2	-1,3	-8,5	0,3
Nord - Ovest	197	188	-1,0	-3,2	0,5	0,6	-10,7	-5,1
Nord - Est	145	151	-4,8	-2,5	-1,2	-3,8	-5,2	7,9
<i>Italia Centrale</i>	142	144	4,6	7,4	-14,9	-2,6	0,9	0,9
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	160	152	8,0	-0,3	-0,4	-10,3	-4,4	-5,0

*Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti*

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

## La Cassa Integrazione Guadagni\*

Lo strumento della Cassa Integrazione Guadagni<sup>10</sup> è ampiamente utilizzato dalle imprese operanti nel settore delle costruzioni nel tentativo di mantenere l'occupazione anche di fronte alla forte caduta dei livelli produttivi causati dalla grave crisi settoriale ormai in atto da sette anni.

Tra il 2008 e il 2013, secondo i dati Inps, il numero di ore autorizzate dalla cassa integrazione guadagni per i lavoratori operanti nel settore delle costruzioni è quadruplicato, registrando una progressiva e intensa accelerazione, passando da circa 40,6 milioni di ore a quasi 163 milioni del 2013.

### ORE DI INTEGRAZIONE SALARIALE AUTORIZZATE DALLA CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI PER I LAVORATORI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gennaio - Ottobre 2014
<b>ORDINARIA</b>							
Edilizia	34.344.475	64.584.784	66.389.570	60.228.811	70.946.032	80.073.637	57.764.368
Installazione impianti per l'edilizia (*)	1.665.230	5.534.505	7.586.828	5.464.713	8.829.159	10.781.045	8.890.371
<b>Totale Ordinaria</b>	<b>36.009.705</b>	<b>70.119.289</b>	<b>73.976.398</b>	<b>65.693.524</b>	<b>79.775.191</b>	<b>90.854.682</b>	<b>66.654.739</b>
<b>STRAORDINARIA</b>							
Edilizia	917.712	2.615.156	8.262.068	16.552.260	21.451.826	30.261.586	33.404.282
Installazione impianti per l'edilizia (*)	683.797	1.631.216	3.734.866	7.909.021	9.553.575	16.949.285	18.862.407
<b>Totale Straordinaria</b>	<b>1.601.509</b>	<b>4.246.372</b>	<b>11.996.934</b>	<b>24.461.281</b>	<b>31.005.401</b>	<b>47.210.871</b>	<b>52.266.689</b>
<b>DEROGA</b>							
Edilizia	180.918	688.500	5.766.101	9.993.661	16.548.896	20.263.641	14.627.777
Installazione impianti per l'edilizia (*)	2.820.191	3.391.630	12.569.593	9.599.789	15.669.534	4.609.116	183.030
<b>Totale Deroga</b>	<b>3.001.109</b>	<b>4.080.130</b>	<b>18.335.694</b>	<b>19.593.450</b>	<b>32.218.430</b>	<b>24.872.757</b>	<b>14.810.807</b>
<b>ORDIN., STRAORD., DEROGA</b>							
Edilizia	35.443.105	67.888.440	80.417.739	86.774.732	108.946.754	130.598.864	105.796.427
Installazione impianti per l'edilizia (*)	5.169.218	10.557.351	23.891.287	22.973.523	34.052.268	32.339.446	27.935.808
<b>Totale Ordin., Straord., Deroga</b>	<b>40.612.323</b>	<b>78.445.791</b>	<b>104.309.026</b>	<b>109.748.255</b>	<b>142.999.022</b>	<b>162.938.310</b>	<b>133.732.235</b>

(\*) Industria ed artigianato

Elaborazione Ance su dati Inps

Nei primi dieci mesi del 2014 si registra un lieve calo del 3% sugli elevati livelli dello stesso periodo dell'anno precedente. Disarticolando le ore autorizzate per tipologia di cassa, emerge che la flessione nel periodo considerato è dovuta alla **cig ordinaria**<sup>11</sup>, in riduzione del 14,3% rispetto ai primi dieci mesi del 2013 e a quella in **deroga**<sup>12</sup>

\* Redatto in collaborazione con la Direzione Relazioni Industriali.

<sup>10</sup> La Cig è uno strumento che permette alle imprese, temporaneamente, di essere sollevate dai costi della manodopera non utilizzata, prevedendo interventi di integrazione salariale in favore dei dipendenti sospesi dal lavoro o che effettuino prestazioni di lavoro a orario ridotto.

<sup>11</sup> La Cig ordinaria è uno strumento utilizzato per fronteggiare **riduzioni/sospensioni dell'attività lavorativa dovute a eventi temporanei e transitori**. Interviene a seguito di **intemperie stagionali** (precipitazioni, gelo, vento, temperature particolarmente elevate, nebbia o foschia tali da compromettere la visibilità); **eventi diversi da quelli meteorologici, di natura transitoria, e non imputabili al datore di lavoro o agli operai** (ad esempio mancanza di lavoro o fine cantiere, mancanza di commesse, fine lavoro o fine fase lavorativa).

<sup>12</sup> La Cig in deroga è concessa ai dipendenti di imprese operanti in tutti i settori produttivi che **procedono alla riduzione, sospensione temporanea o cessazione, totale o parziale, dell'attività lavorativa** e che non hanno accesso ad altre forme di ammortizzatori sociali o che li abbiano esauriti. E' di fine novembre 2014 il

(-25,6%). La **cig straordinaria**<sup>13</sup>, maggiormente collegata a crisi strutturali di impresa, continua invece ancora ad aumentare, registrando un ulteriore significativo incremento del 30,4% rispetto ai primi dieci mesi dello scorso anno.

**ORE DI INTEGRAZIONE SALARIALE AUTORIZZATE DALLA CASSA  
INTEGRAZIONE GUADAGNI PER I LAVORATORI DEL SETTORE  
DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA**

	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
	2009	2010	2011	2012	2013	Gen-Ott 2014
<b>ORDINARIA</b>						
Edilizia	88,0	2,8	-9,3	17,8	12,9	-16,0
Installazione impianti per l'edilizia (*)	232,4	37,1	-28,0	61,6	22,1	-1,9
<b>Totale Ordinaria</b>	<b>94,7</b>	<b>5,5</b>	<b>-11,2</b>	<b>21,4</b>	<b>13,9</b>	<b>-14,3</b>
<b>STRAORDINARIA</b>						
Edilizia	185,0	215,9	100,3	29,6	41,1	34,0
Installazione impianti per l'edilizia (*)	138,6	129,0	111,8	20,8	77,4	24,6
<b>Totale Straordinaria</b>	<b>165,1</b>	<b>182,5</b>	<b>103,9</b>	<b>26,8</b>	<b>52,3</b>	<b>30,4</b>
<b>DEROGA</b>						
Edilizia	280,6	737,5	73,3	65,6	22,4	-4,4
Installazione impianti per l'edilizia (*)	20,3	270,6	-23,6	63,2	-70,6	-96,0
<b>Totale Deroga</b>	<b>36,0</b>	<b>349,4</b>	<b>6,9</b>	<b>64,4</b>	<b>-22,8</b>	<b>-25,6</b>
<b>ORDIN.,STRAORD., DEROGA</b>						
Edilizia	91,5	18,5	7,9	25,6	19,9	-2,9
Installazione impianti per l'edilizia (*)	104,2	126,3	-3,8	48,2	-5,0	-3,0
<b>Totale Ordin.,Straord., Deroga</b>	<b>93,2</b>	<b>33,0</b>	<b>5,2</b>	<b>30,3</b>	<b>13,9</b>	<b>-3,0</b>

(\*) Industria ed artigianato

Elaborazione Ance su dati Inps

*Il dato in diminuzione delle ore autorizzate per il settore relativo ai primi dieci mesi del 2014 (-3%) è particolarmente preoccupante perché risulta associato ad un quadro ancora fortemente negativo risultante sia dai dati Istat sugli occupati che dalle Casse edili. Ciò vuol dire che le imprese del settore hanno esaurito, per il raggiungimento dei limiti di durata, la possibilità di accedere alla cigo e, successivamente, anche alla cig in deroga e non sono state tuttavia in grado di reintegrare i propri lavoratori in azienda. Presumibilmente, pertanto tali addetti andranno a peggiorare il già drammatico bilancio dei posti di lavoro finora persi nel settore.*

<sup>13</sup> **La Cig straordinaria** è uno strumento utilizzato per fronteggiare **gravi crisi aziendali strutturali (crisi per andamento involutivo degli indici economici, crisi per evento improvviso ed imprevisto, crisi per cessazione totale o parziale) o per consentire di affrontare processi di ristrutturazione aziendale, riorganizzazione o riconversione aziendale.** L'intervento straordinario può essere inoltre richiesto anche nell'ambito delle **procedure concorsuali** (concordato preventivo, fallimento, liquidazione coatta amministrativa e amministrazione straordinaria). Il decreto 4 dicembre 2012 del Ministero del Lavoro, al riguardo, ha individuato i parametri oggettivi per l'autorizzazione della cassa integrazione straordinaria nei casi di sussistenza di prospettive per la ripresa dell'attività o per la salvaguardia dei livelli di occupazione, da applicare alle richieste di cassa integrazione straordinaria presentate dal 2 febbraio 2013 in riferimento alle ipotesi di dichiarazione di fallimento, emanazione del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa o di amministrazione straordinaria.



## GLI EFFETTI DELLA CRISI SULLE IMPRESE DI COSTRUZIONI

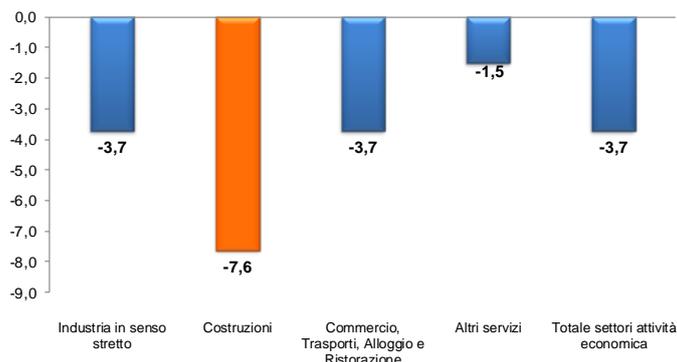
### La riduzione del numero di imprese di costruzioni

Il tessuto produttivo del settore delle costruzioni risulta sempre più ridimensionato a causa della crisi e i dati sulle imprese stimati dall'Istat per il 2013<sup>14</sup> lo confermano.

**Nel 2013, risultano 219.498 imprese attive con dipendenti operanti nel settore delle costruzioni, circa 18.000 in meno in un solo anno (-7,6% rispetto al 2012). Dal 2008 al 2013 nelle costruzioni sono uscite dal mercato circa 68.000 imprese con oltre un addetto.**

La contrazione registrata nel settore delle costruzioni nel 2013 (-7,6%) risulta essere la più elevata tra tutti i settori di attività economica: per l'industria in senso stretto la flessione è stata del 3,7%, nel settore del commercio, trasporti alloggio e ristorazione e negli altri servizi i cali si sono attestati, rispettivamente al 3,7% e all'1,5%. L'intero sistema economico ha registrato una riduzione del 3,7% rispetto al 2012.

**IMPRESE ATTIVE CON DIPENDENTI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA - Var.% 2013/2012**



Elaborazione Ance su dati Istat

Il calo del numero di imprese con dipendenti nel settore delle costruzioni nel 2013 coinvolge tutte le classi di addetti ma con livelli di intensità particolarmente forti per le imprese con un numero di addetti compreso tra i 20 e i 49 addetti (-11,6%) e per la fascia 50-99 addetti (-10,1%).

*In un contesto generale di forte crisi settoriale, la significativa contrazione del numero di imprese con dipendenti operanti nelle costruzioni appare particolarmente preoccupante in quanto testimonia che il settore sta perdendo le realtà imprenditoriali più strutturate e dotate di un know-how specifico e consolidato nel tempo.*

**IMPRESE ATTIVE CON DIPENDENTI PER CLASSI DI ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\* NEL 2013**

Classe di addetti	Imprese (numero)	Var.% 2013/2012	Var.assoluta 2013/2012
1-9	198.196	-7,4	-15.650
10-19	15.412	-9,8	-1.674
20-49	4.689	-11,6	-615
50-99	843	-10,1	-95
100-249	283	-5,4	-16
> 250	75	-5,1	-4
<b>Totale</b>	<b>219.498</b>	<b>-7,6</b>	<b>-18.054</b>

\*Sono comprese le imprese di installazione impianti.

Elaborazione Ance su dati Istat

Informazioni più complete sulla struttura delle imprese di costruzioni sono attualmente disponibili fino al 2012 e pertanto le analisi seguenti sono delimitate a tale anno

<sup>14</sup> "Stima anticipata delle imprese con dipendenti - anno 2013", dicembre 2014.

## La struttura delle imprese di imprese di costruzioni nel 2012

In Italia, le imprese di costruzioni attive nel 2012<sup>15</sup> sono 572.412 e rappresentano il 12,9% del totale delle imprese operanti nell'intero sistema economico nazionale (circa 4,4 milioni di imprese), per un totale di 1.553.165 addetti.

Il 73,8% delle imprese nel settore (circa 423mila) opera nei comparti di attività dei lavori di costruzione specializzati, quasi un quarto (142mila imprese) si occupa di costruzioni di edifici e l'1,3% di ingegneria civile (7.500).

In particolare, se si esclude l'attività di "Installazione di Impianti Elettrici, Idraulici ed altri Lavori di Costruzione e Installazione", nel 2012, le imprese di costruzioni risultano circa 422mila (il 73,7% del totale).

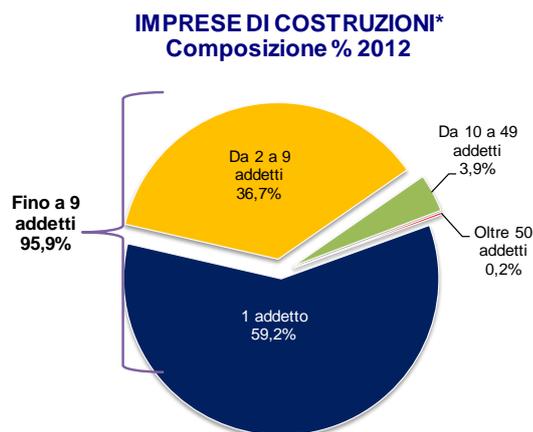
### IMPRESE DI COSTRUZIONI PER ATTIVITA' ECONOMICA - 2012

Classe di attività economica	Numero	Comp. %
<b>COSTRUZIONE DI EDIFICI</b>	<b>142.182</b>	<b>24,8</b>
<b>INGEGNERIA CIVILE</b>	<b>7.550</b>	<b>1,3</b>
<b>LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI</b>	<b>422.680</b>	<b>73,8</b>
<i>di cui:</i>		<i>0,0</i>
<i>Demolizione e preparazione del cantiere edile</i>	<i>12.266</i>	<i>2,1</i>
<i>Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione</i>	<i>150.659</i>	<i>26,3</i>
<i>Completamento e finitura di edifici</i>	<i>244.692</i>	<i>42,7</i>
<i>Altri lavori specializzati di costruzione</i>	<i>15.063</i>	<i>2,6</i>
<b>TOTALE IMPRESE DI COSTRUZIONI</b>	<b>572.412</b>	<b>100,0</b>
<b>TOTALE AL NETTO DELLE IMPRESE DI INSTALLAZIONE IMPIANTI</b>	<b>421.753</b>	<b>73,7</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

Disarticolando le imprese operanti nel settore delle costruzioni<sup>16</sup> nel 2012 per classi di addetti (572mila) emerge un tessuto produttivo fortemente frammentato: le imprese fino ad un addetto costituiscono la maggioranza (il 59,2%), mentre quelle con due o più addetti sono circa 233.000, pari al 40,8%.

Nell'anno considerato la dimensione media delle imprese operanti nel settore nel 2012 si attesta al 2,7 addetti per impresa.



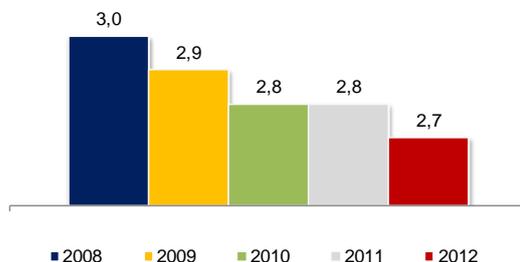
\*Il settore "Costruzioni" comprende imprese di costruzioni e installazione impianti

Elaborazione Ance su dati Istat

<sup>15</sup> Archivio Istat- Asia, Registro delle imprese, classificazione Ateco 2007 – settore delle Costruzioni.

<sup>16</sup> Compresa le imprese di installazione impianti.

**SETTORE DELLE COSTRUZIONI\* - DIMENSIONE MEDIA DELLE IMPRESE**



\* Sono comprese le imprese di installazione impianti.

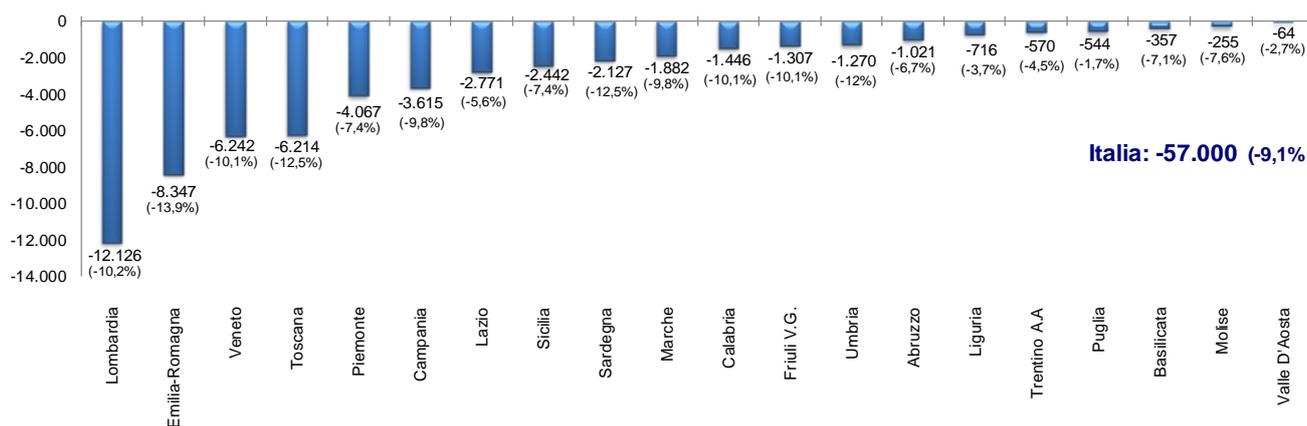
Elaborazione Ance su dati Istat

**La dinamica delle imprese di imprese di costruzioni nelle regioni nel periodo 2008-2012**

Tra il 2008 ed il 2012<sup>17</sup> le costruzioni hanno sperimentato una notevole contrazione del tessuto produttivo, con una fuoriuscita dal sistema di circa 57.000 imprese che corrisponde ad un calo in termini percentuali del -9,1%.

**La forte contrazione del tessuto produttivo in atto nel settore delle costruzioni è generalizzato a tutto il territorio nazionale** con tassi di flessione che oscillano tra il -1,7% della Puglia al -13,9% dell'Emilia-Romagna. In termini assoluti la perdita più elevata si rileva in Lombardia, con più di 12.000 imprese uscite dal settore tra il 2008 e il 2012 (circa il 21% della perdita complessiva).

**IMPRESSE USCITE DAL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\* TRA IL 2008 E IL 2012 - Var. assolute\*\***



\*Nella classificazione Ateco 2007, il settore "Costruzioni" comprende imprese di costruzioni e installazione impianti

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

Elaborazione Ance su dati Istat

<sup>17</sup> Nel 2011, l'Istat ha introdotto importanti innovazioni nel processo di aggiornamento del registro Asia delle imprese. Le innovazioni di processo e di prodotto introdotte con la nuova metodologia sono tali per cui i dati del 2011 e degli anni successivi non risultano perfettamente confrontabili con i dati diffusi in precedenza.



\*Nella classificazione Ateco 2007, il settore "Costruzioni" comprende imprese di costruzioni e installazione impianti

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

Elaborazione Ance su dati Istat

### IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\*

#### Numero

Regioni	2012	var% 2012/2008**	var. assoluta 2012/2008**
Piemonte	51.014	-7,4	-4.067
Valle D'Aosta	2.291	-2,7	-64
Lombardia	106.531	-10,2	-12.126
Trentino Alto Adige	12.111	-4,5	-570
Veneto	55.820	-10,1	-6.242
Friuli Venezia Giulia	11.634	-10,1	-1.307
Liguria	18.630	-3,7	-716
Emilia-Romagna	51.719	-13,9	-8.347
Toscana	43.651	-12,5	-6.214
Umbria	9.269	-12,0	-1.270
Marche	17.386	-9,8	-1.882
Lazio	46.961	-5,6	-2.771
Abruzzo	14.229	-6,7	-1.021
Molise	3.079	-7,6	-255
Campania	33.394	-9,8	-3.615
Puglia	31.653	-1,7	-544
Basilicata	4.677	-7,1	-357
Calabria	12.874	-10,1	-1.446
Sicilia	30.635	-7,4	-2.442
Sardegna	14.854	-12,5	-2.127
<b>Totale Italia</b>	<b>572.412</b>	<b>-9,1</b>	<b>-57.406</b>

\* sono comprese le imprese di installazione e impianti

\*\*stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

## L'aumento dei fallimenti

La tenuta del tessuto imprenditoriale continua ad essere fortemente compromessa dalla grave crisi, che ormai da sette anni sta vivendo il settore delle costruzioni. L'indebolimento della struttura produttiva è ben evidenziato dall'aumento dei fallimenti nelle costruzioni, in progressiva crescita dal 2009.

Secondo i dati di Cerved Group, **le imprese di costruzioni entrate in procedura fallimentare** sono passate da 2.152 nel 2009 a 3.119 nel 2013, con un **aumento del 44,9%**. La tendenza si conferma anche nei **primi nove mesi del 2014** con un ulteriore aumento delle procedure fallimentari nelle costruzioni **dell'11,8% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente** (+11,9% i fallimenti nel complesso dell'economia).

Complessivamente **dal 2009 ai primi nove mesi del 2014 i fallimenti nelle costruzioni sono stati 15.833** su un totale di oltre 70 mila nell'insieme di tutti i settori economici. Pertanto il 22,4% dei fallimenti avvenuti in Italia riguardano le imprese di costruzioni.

### IMPRESE DI COSTRUZIONE ENTRATE IN PROCEDURA FALLIMENTARE IN ITALIA

	Numero	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	Var. % 2013/2009
2009	2.152		
2010	2.487	15,6	
2011	2.741	10,2	
2012	2.855	4,2	
2013	3.119	9,2	<b>44,9</b>
<i>Primi 9 mesi 2014</i>	<i>2.479</i>	<i>11,8</i>	
<b>Totale 2009 - Primi 9 mesi 2014</b>	<b>15.833</b>		

*Elaborazione Ance su dati Cerved Group*

A livello geografico si confermano, tra il 2009 ed il 2013, situazioni di difficoltà su tutto il territorio nazionale. Nel Centro e nel Sud ed Isole si rilevano, nel periodo esaminato, aumenti rispettivamente del 56,9% e del 50,5% superiori rispetto alla media nazionale (-44,9%).

Segue l'area del Nord-Ovest con +39,4% ed il Nord-Est che fa registrare un aumento dei fallimenti del 35,6% rispetto al 2009.

Dall'analisi delle singole regioni per il periodo 2009-2013 emergono valori superiori al 50% in Toscana, Lazio, Molise, Campania e Sicilia.

In forte aumento i fallimenti anche in Lombardia (+49,9%) ed in Emilia-Romagna (+47,3%) e nel resto del Paese con incrementi a due cifre, ad eccezione della Basilicata e Valle d'Aosta che manifestano segnali negativi.

**IMPRESE DI COSTRUZIONE ENTRATE IN PROCEDURA FALLIMENTARE**

Regioni	Numero						2009-Primi 9 mesi 2014	Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					Var. % 2009-2013
	2009	2010	2011	2012	2013	Primi 9 mesi 2014		2010	2011	2012	2013	Primi 9 mesi 2014	
	Piemonte	188	207	210	238	226		183	1.252	10,1	1,4	13,3	
Valle D'Aosta	7	1	4	4	6	7	29	-85,7	300,0	0,0	50,0	40,0	-14,3
Lombardia	437	495	534	571	655	504	3.196	13,3	7,9	6,9	14,7	9,6	49,9
Veneto	231	273	279	260	306	222	1.571	18,2	2,2	-6,8	17,7	3,3	32,5
Friuli Venezia Giulia	53	45	56	45	69	32	300	-15,1	24,4	-19,6	53,3	-38,5	30,2
Trentino Alto Adige	47	49	38	49	54	54	291	4,3	-22,4	28,9	10,2	22,7	14,9
Liguria	40	51	63	58	50	53	315	27,5	23,5	-7,9	-13,8	103,8	25,0
Emilia - Romagna	169	193	242	218	249	222	1.293	14,2	25,4	-9,9	14,2	20,0	47,3
Toscana	131	191	181	196	219	181	1.099	45,8	-5,2	8,3	11,7	13,8	67,2
Umbria	53	49	49	64	58	59	332	-7,5	0,0	30,6	-9,4	51,3	9,4
Marche	69	77	74	78	96	71	465	11,6	-3,9	5,4	23,1	12,7	39,1
Lazio	204	236	280	319	344	251	1.634	15,7	18,6	13,9	7,8	7,7	68,6
Abruzzo	52	72	66	98	73	59	420	38,5	-8,3	48,5	-25,5	51,3	40,4
Molise	3	11	13	13	13	10	63	266,7	18,2	0,0	0,0	11,1	333,3
Campania	154	157	237	196	239	207	1190	1,9	51,0	-17,3	21,9	23,2	55,2
Puglia	103	100	110	128	133	122	696	-2,9	10,0	16,4	3,9	14,0	29,1
Basilicata	11	21	17	16	7	9	81	90,9	-19,0	-5,9	-56,3	28,6	-36,4
Calabria	55	47	70	77	76	48	373	-14,5	48,9	10,0	-1,3	-21,3	38,2
Sicilia	100	146	146	152	189	122	855	46,0	0,0	4,1	24,3	-10,9	89,0
Sardegna	45	66	72	75	57	63	378	46,7	9,1	4,2	-24,0	65,8	26,7
<b>Totale Italia</b>	<b>2.152</b>	<b>2.487</b>	<b>2.741</b>	<b>2.855</b>	<b>3.119</b>	<b>2.479</b>	<b>15.833</b>	<b>15,6</b>	<b>10,2</b>	<b>4,2</b>	<b>9,2</b>	<b>11,8</b>	<b>44,9</b>
<b>Nord-Ovest</b>	<b>672</b>	<b>754</b>	<b>811</b>	<b>871</b>	<b>937</b>	<b>747</b>	<b>4.792</b>	<b>12,2</b>	<b>7,6</b>	<b>7,4</b>	<b>7,6</b>	<b>13,0</b>	<b>39,4</b>
<b>Nord-Est</b>	<b>500</b>	<b>560</b>	<b>615</b>	<b>572</b>	<b>678</b>	<b>530</b>	<b>3.455</b>	<b>12,0</b>	<b>9,8</b>	<b>-7,0</b>	<b>18,5</b>	<b>6,9</b>	<b>35,6</b>
<b>Centro</b>	<b>457</b>	<b>553</b>	<b>584</b>	<b>657</b>	<b>717</b>	<b>562</b>	<b>3.530</b>	<b>21,0</b>	<b>5,6</b>	<b>12,5</b>	<b>9,1</b>	<b>13,8</b>	<b>56,9</b>
<b>Sud ed isole</b>	<b>523</b>	<b>620</b>	<b>731</b>	<b>755</b>	<b>787</b>	<b>640</b>	<b>4.056</b>	<b>18,5</b>	<b>17,9</b>	<b>3,3</b>	<b>4,2</b>	<b>13,1</b>	<b>50,5</b>

Elaborazione Ance su dati Cerved Group

Il problema dei ritardati pagamenti dei lavori da parte della Pubblica Amministrazione e le difficili condizioni di accesso al credito per le imprese sono alcuni dei fattori che continuano ad incidere sul fenomeno dei fallimenti nelle costruzioni.

Le costruzioni continuano ad essere, infatti, uno dei principali settori colpiti dal fenomeno dei ritardati pagamenti ed i tempi medi di pagamento si attestano sui sei mesi.

I dati della Banca d'Italia, descrivono un progressivo disimpegno del sistema creditizio nei confronti delle costruzioni: tra il 2007 ed il 2013 i mutui erogati per investimenti in edilizia residenziale sono diminuiti del 64,1%, mentre quelli per l'edilizia non residenziale del 73,4%. Anche nei primi sei mesi del 2014 si registra un'ulteriore riduzione del 14,2% dell'importo dei mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in edilizia abitativa e del 15% per quelli nell'edilizia non residenziale.

## IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Dopo sei anni di continui cali nelle erogazioni per finanziamenti per investimenti in edilizia, anche i dati del primo semestre 2014 confermano che la stretta creditizia nei confronti delle imprese del settore delle costruzioni non si è ancora arrestata.

I dati della Banca d'Italia<sup>18</sup>, infatti, mostrano come, nei primi 6 mesi del 2014, in Italia i finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale siano diminuiti di un ulteriore 14,2%, mentre il calo registrato nei finanziamenti nel comparto non residenziale, nello stesso periodo, è stato pari a -15%.

**FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA**  
Milioni di euro

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I° trim. 2014	II° trim. 2014	I° sem. 2014	2013/2007
Residenziale	26.804	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.269	2.882	2.328	5.210	
Non residenziale	20.101	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.130	5.621	1.244	1.178	2.423	
<b>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</b>												
Residenziale		17,2	-5,2	-18,1	-3,9	-17,2	-17,1	-30,0	-7,8	-21,1	-14,2	-64,1
Non residenziale		4,9	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-39,2	-21,2	-8,7	-20,8	-15,0	-73,4

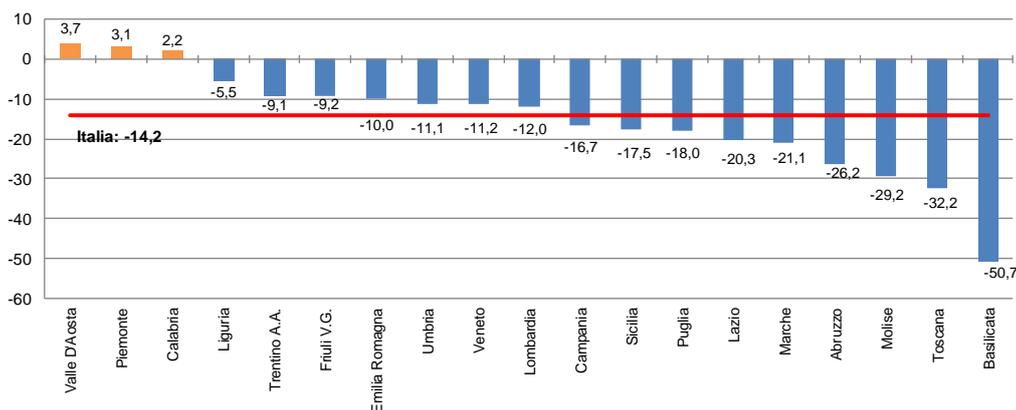
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'andamento negativo dei finanziamenti per investimenti in costruzioni peggiora nel secondo trimestre del 2014, con variazioni negative che superano il -20% sia nel comparto residenziale che in quello non residenziale.

Nei primi 3 mesi del 2014 si erano registrate variazioni positive in alcune regioni, che si sono ridimensionate notevolmente con i dati del secondo trimestre. A livello territoriale, nel primo semestre 2014, le uniche variazioni positive per i finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale sono quelle registrate in Valle d'Aosta (+3,7%), Piemonte (+3,1%), e Calabria (+2,2%).

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

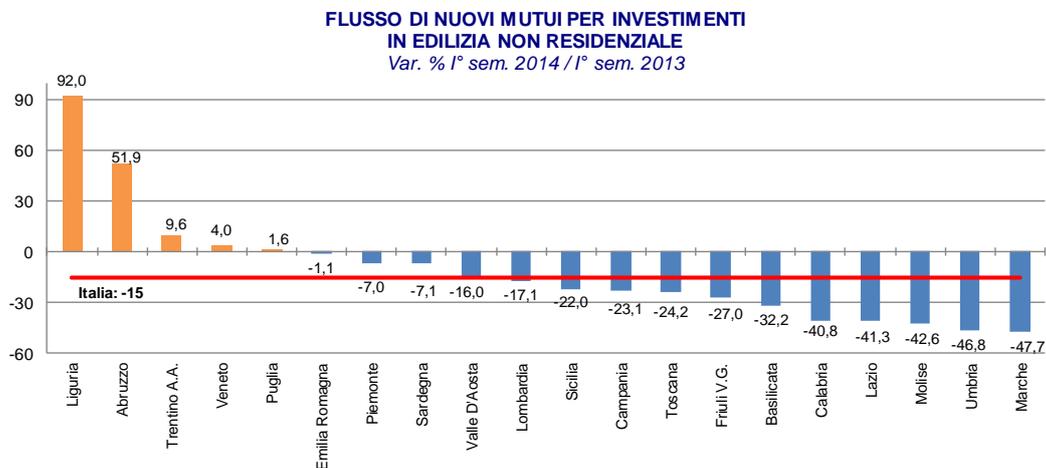
Var. % I° semestre 2014 / I° semestre 2013



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

<sup>18</sup> La Banca d'Italia precisa che, a partire dall'edizione di luglio 2014 del Bollettino Statistico, la Cassa Depositi e Prestiti è stata inclusa nel novero degli enti segnalanti nelle tavole utilizzate per l'analisi del mercato del credito. La Banca d'Italia non ha ricostruito la serie storica dei dati secondo le nuove modalità di calcolo e, quindi, l'ultima osservazione potrebbe non essere omogenea con i dati precedenti.

Anche per quanto riguarda i finanziamenti per investimenti in edilizia non residenziale in alcune regioni, nei primi sei mesi del 2014, si sono registrate variazioni positive: in Liguria la variazione è stata pari al +92%, in Abruzzo +51,9%, in Trentino Alto Adige +9,6% in Veneto +4%, in Puglia +1,6%.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel valutare le variazioni positive registrate in alcune regioni è bene, comunque, tenere presente che potrebbero costituire dei rimbalzi dovuti alle forti cadute registrate negli ultimi anni.

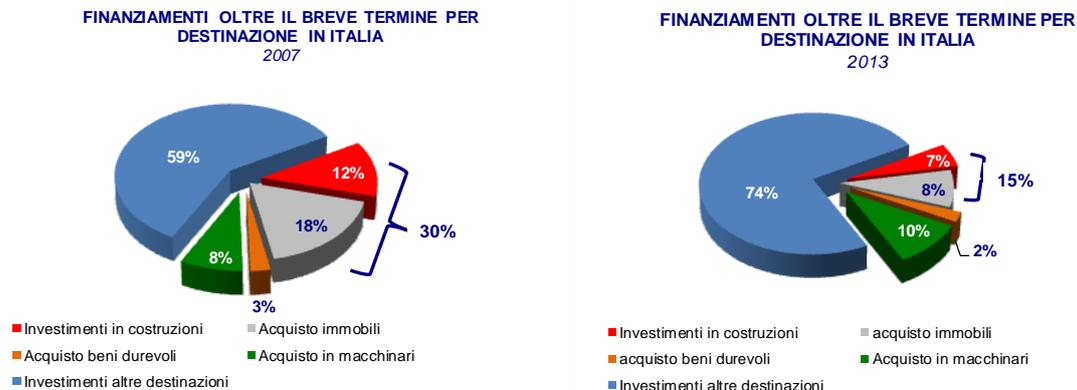
Appare evidente come le imprese del Mezzogiorno stanno vivendo ancora condizioni di accesso al credito peggiori rispetto alle imprese localizzate nel Nord Italia, ciò dovuto anche al fatto che, secondo quanto riportato dalla Banca d'Italia nell'Economia delle regioni italiane di dicembre 2014 "sono più dipendenti dal credito bancario rispetto a quelle del Centro Nord".

Peraltro nell'ultimo Rapporto sulla stabilità finanziaria della Banca d'Italia veniva preannunciato che "La debolezza della ripresa e le difficoltà di accesso al credito rimarranno i principali fattori di rischio per le imprese nei prossimi mesi".

Il Governatore Visco ha, inoltre, ribadito durante l'Audizione sull'attuazione dell'Unione bancaria europea presso la Commissione Bilancio della Camera dei deputati che "La ripresa dei prestiti bancari sarà necessariamente graduale: stimiamo che quelli alle società non finanziarie riprenderanno a crescere non prima della metà del 2015".

Il pesante razionamento che ha caratterizzato le imprese e le famiglie negli ultimi anni è evidente confrontando la ripartizione dei finanziamenti tra i diversi comparti dell'economia nel 2007 e il 2013.

Il credito alle famiglie per l'acquisto immobiliare è passato dal 18% all'8% rispetto al totale dei prestiti a media lunga scadenza, mentre i finanziamenti per investimenti in costruzioni sono passati dal 12% del 2007 al 7% del 2013.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

**COME SI È MANIFESTATA LA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI ACCESSO AL CREDITO? (in %)**

Richiesta maggiori garanzie	74,4
Allungamento tempi di istruttoria	62,8
Richiesta di rientro	53,5
Aumento spread	45,3
Minore quota di finanziamento sull'importo tot. dell'investimento	33,7
Problemi accollo mutui agli acquirenti	9,3

Nota: La domanda sottoposta alle imprese prevedeva la possibilità di risposta multipla

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2014

I dati della Banca d'Italia sono confermati anche dall'Indagine rapida di ottobre 2014 effettuata presso le imprese associate. Oltre il 46% delle imprese che ha partecipato all'Indagine ha continuato a registrare forti difficoltà di accesso al credito e il 48,7% ha registrato un peggioramento nelle condizioni di accesso.

Tali difficoltà, nel 74,4% dei casi, si sono manifestate con la richiesta di maggiori garanzie da parte delle banche, seguite da un allungamento dei tempi di istruttoria nel 62,8% dei casi. Per il 53,5% delle imprese, inoltre, la banca ha richiesto il rientro, mentre al 45,3% è stato applicato un aumento dello spread.

Rimane elevata la quota di imprese che segnala la concessione di una minore quota di finanziamento rispetto all'importo totale dell'investimento (33,7%).

Problemi di accollo dei mutui da parte degli acquirenti sono stati segnalati dal 9,3% delle imprese che ha partecipato all'Indagine.

Le imprese continuano a segnalare cambiamenti nelle condizioni contrattuali dei finanziamenti in essere (35,2%), che hanno riguardato per il 48% il cambiamento del tasso di interesse applicato e per il 46% dei casi la quantità di credito erogato.

Le condizioni contrattuali applicate hanno riguardato soprattutto lo scoperto di c/c (63% dei casi) e l'apertura di c/c (49,2%). Seguono i finanziamenti a breve non finalizzati (29,2%) e il finanziamento revolving (18,5%).

**PER QUALI OPERAZIONI SONO STATI RICHIESTI CAMBIAMENTI CONTRATTUALI?**

Scoperto di c/c	63
Apertura di credito c/c	49,2
Finanziamento a breve non finalizzato (hot money/denaro caldo)	29,2
Finanziamento revolving	18,5

Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2014

**NEL PERIODO MAGGIO-OTTOBRE 2014,  
QUALE È STATO L'ANDAMENTO DELLA SUA  
DOMANDA DI CREDITO?**

	<i>ott. 2013</i>	<i>ott. 2014</i>
notevole contrazione	5,5	<b>7,6</b>
moderata contrazione	12,0	<b>9,2</b>
sostanziale invarianza	41,0	<b>46,7</b>
moderato aumento	33,0	<b>28,3</b>
notevole aumento	8,5	<b>8,2</b>

*Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2014*

Nonostante il continuo ed inarrestabile disimpegno delle banche nei confronti delle imprese di costruzioni, la domanda di credito continua ad essere sostenuta: il 36,5% delle imprese che ha partecipato all'Indagine dichiara di aver incrementato le proprie esigenze di credito negli ultimi 6 mesi.

La principale esigenza che ha spinto le imprese ad aumentare la richiesta di credito è collegata ad una variazione della capacità di autofinanziamento (47,2%), seguita dalla necessità di far fronte ai ritardati pagamenti della PA (38,6%). Per il 37,8% delle imprese la necessità di maggiore liquidità è collegata ad una variazione delle esigenze produttive, a cui segue, per il 26% dei casi, una variazione delle esigenze di ristrutturazione del debito e la variazione del ricorso ad altre forme di indebitamento (10,2%).

**QUALI SONO STATI I DUE FATTORI PIÙ IMPORTANTI CHE  
HANNO INDOTTO UNA MODIFICA NELLA SUA DOMANDA DI  
CREDITO?**

	<i>ott. 2013</i>	<i>ott. 2014</i>
variazione della capacità di autofinanziamento	43,2	<b>47,2</b>
ritardati pagamenti della P.A.	40,4	<b>38,6</b>
variazione delle esigenze produttive	41,8	<b>37,8</b>
variazione delle esigenze per la ristrutturazione del debito	16,4	<b>26,0</b>
variazione del ricorso ad altre forme di indebitamento	11,0	<b>10,2</b>

*Fonte Ance - Indagine rapida ottobre 2014*

Per quanto riguarda il Fondo di Garanzia per le PMI, l'Indagine Ance conferma le difficoltà di accesso per le imprese di costruzioni: nonostante il forte credit crunch soltanto il 12% delle imprese ha richiesto la garanzia pubblica e circa una impresa su due ha incontrato difficoltà nell'ottenerla. A tal proposito è necessario, per cogliere le specificità del ciclo produttivo dell'edilizia, integrare i criteri di accesso al Fondo in considerazione della struttura economica, finanziaria e patrimoniale delle imprese di costruzioni.