

ANCE

Associazione Nazionale Costruttori Edili

**Osservatorio congiunturale
sull'industria delle costruzioni**

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Ottobre 2004

*L'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni è curato dalla Direzione Affari Economici e Centro Studi dell'Ance:
Antonio Gennari (direttore), Anna Bimbo, Maria Grazia Nurra, Flavio Monosilio,
Giovanna Altieri, Francesco Manni, Vittorio Puolato (consulente)*

INDICE

NOTA DI SINTESI	5
L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	15
PRECONSUNTIVI 2004.....	18
<i>L'edilizia residenziale</i>	20
<i>L'edilizia non residenziale</i>	24
<i>Le opere pubbliche</i>	26
PREVISIONI 2005	27
<i>L'edilizia residenziale</i>	29
<i>L'edilizia non residenziale privata</i>	30
<i>Le opere pubbliche</i>	30
<i>BOX 1 – Le agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie</i>	32
L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	37
IL MERCATO IMMOBILIARE	40
PROCESSI DI TRASFORMAZIONE DELLE CITTÀ E POLITICHE ABITATIVE	45
L'ANDAMENTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE	49
GLI EFFETTI DEGLI ECCEZIONALI AUMENTI DEL PREZZO DEL FERRO SUI COSTI DI COSTRUZIONE	51
LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER LE INFRASTRUTTURE	53
LE RISORSE STANZIATE PER INVESTIMENTI INFRASTRUTTURALI NEL 2005	53
GLI EFFETTI DELLA MANOVRA SUI PAGAMENTI	55
LE RISORSE PER LA LEGGE OBIETTIVO	57
IL QUADRO FINANZIARIO DELLE OPERE DELLA LEGGE OBIETTIVO.....	57
LE OPERE BANDITE DOPO IL 21/12/2001 NON OGGETTO DI DELIBERA CIPE	58
LE OPERE AFFIDATE PRIMA DEL 21/12/2001 NON OGGETTO DI DELIBERA CIPE	59
LE OPERE APPALTATE DELLA LEGGE OBIETTIVO	60
L'ATTUAZIONE DELLA FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA	62
LE PROPOSTE DELL'ANCE PER LA COMPETITIVITÀ	72
APPENDICE 1 - POLITICA DELLA CASA - RISPOSTE AD UN PROBLEMA SOCIALE	
IL MERCATO DEGLI AFFITTI	75
LO SCENARIO DEL MERCATO DELL'AFFITTO IN ITALIA.....	75
LE PROPOSTE DELL'ANCE.....	81
APPENDICE 2 - IL MERCATO DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA	89
APPENDICE 3 - TETTO 2% AI PAGAMENTI: ELENCO DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE	95
APPENDICE 4 - LA LEGGE OBIETTIVO: IL QUADRO DELLE RISORSE	99
APPENDICE 5 - LA LEGGE OBIETTIVO: LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE OPERE	107

NOTA DI SINTESI

Il settore delle costruzioni continua a dare impulso all'economia

Il settore delle costruzioni per il sesto anno consecutivo continua a dare un significativo apporto allo sviluppo e all'occupazione del sistema economico del Paese.

Gli investimenti in costruzioni hanno raggiunto nel secondo trimestre 2004 il 9% del Pil ed il 45,8% degli investimenti fissi.

Nel settore delle costruzioni lavora il 26,6% degli occupati dell'industria e l'8,2% degli occupati in tutti i settori economici.

Tra il 1999 ed il 2004 il settore delle costruzioni è cresciuto in misura nettamente superiore a quella del Pil. Negli ultimi 6 anni gli investimenti in costruzioni sono cresciuti del 19,1% a fronte di una crescita del Pil dell'8,5%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PIL

	Variazione % in quantità rispetto all'anno precedente	
	Investimenti in costruzioni	PIL
1999	+2,6	+1,7
2000	+5,9	+3,0
2001	+3,0	+1,8
2002	+3,3	+0,4
2003	+1,8	+0,3
2004	+1,3 (°)	+1,2 (°°)
2004/1998	+19,1	+8,5

(°) Stima Ance

(°°) DPEF (agosto 2004)

Elaborazione Ance su Conti economici nazionali SEC 95

L'occupazione continua a crescere

Nello stesso arco di tempo il tasso di crescita dell'occupazione del settore è stato più che doppio (2,5 volte) rispetto all'aumento verificato per l'intero sistema economico. Gli occupati nelle costruzioni sono aumentati del 21,6% contro uno sviluppo complessivo dell'occupazione del 9,0%.

L'industria e l'agricoltura, nello stesso periodo, hanno perso rispettivamente lo 0,2% ed il 14,1% degli occupati ed il settore dei servizi ha visto aumentare del 13,1% i propri livelli occupazionali.

OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA

Settori di attività economica	Variazioni %
	I Sem. 2004/I Sem.1998
Agricoltura	-14,1
Industria in senso stretto	-0,2
Costruzioni	21,6
Servizi	13,1
TOTALE	9,0

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

**Preconsuntivi
2004: crescita lie-
vemente ridimen-
sionata**

In un quadro congiunturale caratterizzato da una modesta e fragile ripresa dell'economia italiana il settore delle costruzioni mantiene una dinamica di crescita anche se con ritmi di sviluppo in rallentamento rispetto agli anni precedenti.

Per gli investimenti in costruzioni l'Ance valuta, per il 2004, una crescita dell'1,3%, un valore lievemente inferiore a quello formulato nel maggio scorso (1,5%). La revisione della stima è dovuta all'assestamento dei risultati dell'indagine rapida sulle imprese associate. Rispetto all'indagine della primavera 2004 si registra, infatti, un atteggiamento di maggiore prudenza da parte delle imprese nella valutazione dei risultati produttivi conseguiti nell'anno, conseguente alla percezione di un indebolimento dello sviluppo dei livelli produttivi in corso d'anno. In particolare sono stati rivisti al ribasso i tassi di crescita degli investimenti in fabbricati strumentali e in opere pubbliche mentre sono stati rivalutati i preconsuntivi per il comparto residenziale.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (milioni di euro)

	2003	2004(°)
	Valori correnti	
COSTRUZIONI	112.982	118.306
.abitazioni	61.590	64.650
- nuove (*)	29.716	31.034
- manutenzione straordinaria (*)	31.874	33.616
.altre costruzioni	51.392	53.656
- fabbricati non residenziali (*)	31.410	32.478
- opere pubbliche (*)	19.982	21.178
	Variazioni % in quantità	
COSTRUZIONI	1,8	1,3
.abitazioni	2,3	1,5
- nuove (*)	3,1	1,0
- manutenzione straordinaria (*)	1,5	2,0
.altre costruzioni	1,3	1,0
- fabbricati non residenziali (*)	0,5	0,0
- opere pubbliche (*)	2,5	2,5

(*) Stime Ance su conti economici nazionali SEC 95

(°) Preconsuntivi Ance

Le dinamiche territoriali risultano meno marcate rispetto alle aspettative rilevate nel mese di maggio. Tutte le grandi circoscrizioni geografiche registrano incrementi produttivi: nell'Italia Centrale gli investimenti si sviluppano del 2,1% in quantità rispetto al 2003, nell'Italia Meridionale la crescita risulta dell'1,3%, lievemente superiore a quella registrata nel Nord Ovest (+1,0%) e nel Nord Est (+0,9%).

**Ancora vivace
l'edilizia abitativa**

La vivacità del mercato immobiliare continua ad avere riflessi positivi sia sulla produzione di nuove abitazioni che sulla riqualificazione del patrimonio esistente.

In particolare le più accessibili condizioni di vendita degli immobili di nuova costruzione, ubicati in aree di espansione rispetto al patrimonio immobiliare consolidato, consentono ancora di mantenere elevati volumi produttivi. Sui livelli di attività associabili alle iniziative di riqualificazione del patrimonio esistente influiscono ancora positivamente le agevolazioni (sotto forma di detrazioni fiscali) alle famiglie per la ristrutturazione dei loro immobili abitativi o per l'acquisto da parte delle famiglie di abitazioni che fanno parte di interi fabbricati ristrutturati dalle imprese edili.

Secondo le valutazioni delle imprese associate all'Ance, nel 2004 la domanda delle famiglie sia per l'acquisto della casa di proprietà, sia per l'investimento a reddito, sia per la riqualificazione del patrimonio abitativo, risulta ancora vigorosa: il saldo dei giudizi fra imprese che giudicano la domanda abitativa in aumento e quelle che effettuano valutazioni negative vede una netta prevalenza delle indicazioni più favorevoli, anche se l'intensità del fenomeno risulta attenuata rispetto al 2003.

I risultati dell'indagine confermano, inoltre, il disimpegno della Pubblica Amministrazione e degli enti previdenziali pubblici nei confronti degli investimenti sia in nuovi alloggi sia nelle attività di riqualificazione del patrimonio abitativo di loro proprietà.

Alla dinamica del mercato immobiliare si associa una crescita dei mutui destinati a finanziare l'acquisto e la costruzione di abitazioni. Secondo i dati della Banca d'Italia i mutui erogati per l'acquisto di abitazioni registrano incrementi del 13,5% nel 2003 e del 17,6% nel primo trimestre 2004. I mutui erogati per investimenti in abitazioni, dopo un incremento del 10,6% nel 2003, risultano, nel primo trimestre del 2004, ancora in aumento anche se il tasso di crescita risulta più contenuto (+4,9%).

**Nuove abitazioni
in crescita**

Per gli investimenti in nuove abitazioni l'Ance valuta per il 2004, una crescita in termini reali dell'1,0% (+3,1% nel 2003). Rispetto alla stima formulata a maggio scorso il tasso di crescita è stato oggetto di una modesta revisione in aumento (da 0,8% a 1%) per tener conto delle tendenze generalmente positive segnalate dalle imprese associate.

**Riqualificazione
del patrimonio
abitativo: crescita
sostenuta dalla
proroga biennale
delle agevolazioni
fiscali**

Gli investimenti effettuati per la riqualificazione del patrimonio abitativo esistente crescono, nel 2004 del 2,0% in quantità.

L'accentuata dinamica del mercato abitativo ha contribuito con gli alti livelli di compravendite di immobili usati a sostenere i livelli produttivi della riqualificazione abitativa. Un contributo ancora modesto ma in fase evolutiva sembra invece provenire dalle attività di recupero edilizio connesse ai programmi urbani complessi. Le problematiche connesse agli interventi su immobili residenziali (frazionamento della proprietà, esigenza di investimenti onerosi per la sistemazione delle famiglie in alloggi parcheggio, necessità di incentivi fiscali e finanziari, ecc.) spesso ne precludono la fattibilità.

Rilevante risulta il contributo proveniente dalle iniziative attivate nel corso dell'anno con il ricorso alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni di immobili abitativi da parte delle famiglie proprietarie: nel corso dei primi otto mesi del 2004 gli interventi di riqualificazione agevolati sono cresciuti del 16,4% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente.

Fondamentale per il comparto della riqualificazione è stata la proroga dell'agevolazione (36%) per il biennio 2004-2005.

La proroga biennale consente alle famiglie di programmare nel tempo gli interventi di ristrutturazione e alle imprese di pianificare gli interventi di ristrutturazione degli edifici che, come per le altre lavorazioni edilizie, necessitano di periodi di realizzazione più lunghi.

Si arresta la crescita dei fabbricati destinati alle attività economiche

Nel 2004 gli investimenti in fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche sono stazionari sui livelli dell'anno precedente. La crescita (+1,0%) stimata a maggio è stata rivista al ribasso.

I giudizi delle imprese associate sull'evoluzione che la domanda di fabbricati strumentali presenta nel corso del 2004, risultano complessivamente improntati ad un diffuso pessimismo.

L'indebolimento della domanda di immobili strumentali ha avuto effetti immediati sul ricorso al finanziamento degli investimenti immobiliari: dopo due anni di sostanziosi aumenti degli importi finanziati, l'importo dei mutui erogati registra nel primo trimestre del 2004 flessioni del 4,2% per il finanziamento degli acquisti e del 16,3% per il finanziamento degli investimenti.

Le opere pubbliche continuano a crescere

Le opere pubbliche risultano il più dinamico dei comparti produttivi delle costruzioni: per gli investimenti in opere pubbliche l'Ance stima una crescita del 2,5% in quantità.

Il tasso di crescita elaborato a maggio per il 2004 (+3,5%) è stato ridimensionato sulla base delle valutazioni più prudentiali espresse dalle imprese che hanno partecipato all'indagine rapida.

Secondo l'indagine rapida Ance le amministrazioni locali risultano il committente più attivo nel 2004. Il saldo dei giudizi risulta positivo (+4%) ma la domanda espressa dalle amministrazioni centrali, dalle aziende pubbliche e dalle società concessionarie di pubblici servizi risulta invece in flessione.

Gravi difficoltà per il settore dei lavori pubblici a causa dell'impennata del prezzo del ferro

Il forte aumento della domanda di acciaio, determinato dalla rapida crescita economica della Cina, ha causato una drastica riduzione della disponibilità di ferro sui mercati mondiali con pesanti effetti sui prezzi.

Nella costruzione di alcune tipologie di opere, in particolare di strade, il costo del ferro rappresenta una quota significativa del costo globale.

Un'impresa che sta realizzando attività di questo tipo si trova a dover sopportare costi aziendali notevolmente superiori rispetto alle previsioni contrattuali.

La drastica impennata del prezzo del ferro ha messo in serie difficoltà il settore dei lavori pubblici per l'insostenibile sopravvenuta maggiore onerosità dei contratti.

Per far fronte a questa situazione l'Ance ha chiesto al Governo di introdurre un meccanismo di indennizzo a favore degli appaltatori di lavori pubblici. La proposta, che ha un carattere assolutamente eccezionale, si colloca in una realtà economica che con l'introduzione dell'euro ha maggiori garanzie di stabilità monetaria e di spazio economico più aperto e competitivo.

**Previsioni 2005:
due scenari di
sviluppo**

Le previsioni per l'anno 2005 effettuate dall'Ance sull'andamento degli investimenti in costruzioni hanno preso a riferimento sia le valutazioni delle imprese associate sulle tendenze della domanda proveniente dalle varie tipologie di committenza sia l'effetto che su tali tendenze possono essere determinate nel breve periodo da modifiche del quadro di riferimento settoriale alle quali il settore risulta particolarmente sensibile.

Il quadro di riferimento presenta elementi di indeterminatezza in relazione alla difficoltà di apprezzare le ricadute sulla produzione del settore derivanti dall'imposizione di "tetti" per il contenimento della spesa pubblica previsti dal disegno di legge finanziaria per il 2005. Per questo motivo l'Ance formula per il 2005 due stime previsionali; la prima valuta l'evoluzione degli investimenti del settore nell'ipotesi che il limite di spesa non si applichi agli investimenti infrastrutturali e che, quindi, lo sviluppo delle opere pubbliche conservi la sua intonazione tendenziale; l'altra ipotizza l'applicazione del limite di spesa del 2% agli investimenti in opere pubbliche.

Secondo l'Ance, gli investimenti in costruzioni nel primo scenario (senza tetto del 2% alla spesa per opere pubbliche) cresceranno, in termini quantitativi, dell'1,2%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI: PREVISIONI ANCE PER IL 2005

	Senza tetto del 2% alla spesa per opere pubbliche	Con tetto del 2% alla spesa per opere pubbliche
COSTRUZIONI	1,2	0,7
.abitazioni	1,3	1,3
- nuove	0,5	0,5
- riqualificazione	2,0	2,0
.altre costruzioni	1,1	-0,1
- fabbricati non residenziali	0,5	0,5
- opere pubbliche	2,0	-1,0

Fonte: Ance

Nell'ipotesi che si confermi l'applicazione del tetto del 2% all'incremento della spesa per opere pubbliche, gli investimenti in costruzioni dovrebbero crescere dello 0,7%.

**Nel 2005 modesto
incremento per le
nuove abitazioni**

Per gli investimenti in nuove abitazioni l'Ance prevede una crescita dello 0,5% in quantità. Il modesto incremento quantitativo della nuova edilizia residenziale è imputabile ai volumi di produzione realizzati nei cantieri avviati nel biennio precedente in quanto la domanda risulterà in lieve declino nell'anno.

L'indagine rapida evidenzia un atteggiamento di prudenza da parte delle imprese associate sull'evoluzione della domanda delle famiglie per l'acquisto della casa di proprietà. Anche la domanda delle famiglie per investimenti evidenzia segnali di indebolimento.

Ristrutturazioni: anche nel 2005 effetti positivi dalla proroga delle agevolazioni fiscali *Risulta, invece, ancora positiva la domanda di recupero edilizio espressa dalle famiglie (singole e in condominio) mentre uno scarso apporto ai livelli produttivi sembra provenire, come già nell'anno precedente, dall'amministrazione pubblica e dagli enti previdenziali pubblici.*

Per gli investimenti nel recupero abitativo l'Ance prevede un incremento del 2% in quantità.

Edilizia strumentale debole nel 2005 *Per quanto concerne i fabbricati non residenziali destinati ad attività economica, l'indagine rapida sulle imprese associate rileva ancora valutazioni negative circa le aspettative sulla evoluzione della domanda di investimento. In relazione a possibili evoluzioni positive dell'economia, che riattiverebbero le necessità di adeguamento e la capacità produttiva degli operatori economici, si è ipotizzato un lieve incremento, pari a 0,5%, dei livelli produttivi del comparto.*

Opere pubbliche: nel 2005 due scenari di crescita *Sulla base delle valutazioni espresse dalle imprese associate si stima che nel 2005 gli investimenti in opere pubbliche, in assenza del tetto del 2%, potranno crescere del 2,0% in quantità.*

L'imposizione del limite di accrescimento della spesa pubblica nel 2% dei consuntivi dell'anno precedente, se interesserà nella stessa misura la spesa per investimenti, avrà un effetto negativo sui livelli produttivi delle opere pubbliche. Ad un aumento degli investimenti in opere pubbliche, contingentato nella misura del 2% in termini nominali, corrisponderà, in presenza di una dinamica inflativa prevista nel 3,0%, una flessione in termini reali dell'1,0%.

Mercato immobiliare italiano: continua il trend di crescita *Nel corso degli ultimi anni il mercato immobiliare italiano ha registrato una notevole vivacità. La ripresa del mercato iniziata nel 1998 è ancora in atto.*

Tra i fattori che hanno sostenuto la domanda negli ultimi anni figura sicuramente la diminuzione dei tassi di interesse sui mutui. A questo elemento si sono aggiunti la diminuzione del rendimento degli investimenti finanziari ed il buon rendimento degli investimenti in immobili che hanno riattivato l'interesse degli investitori verso i fondamentali.

Le stime per il 2004, formulate da diversi centri di ricerca, indicano una tenuta del mercato immobiliare.

Nomisma esclude la possibilità che nel 2004 possa verificarsi la flessione del mercato immobiliare paventata dagli economisti per altre realtà nazionali a chiusura del ciclo espansivo e non rileva elementi di preoccupazione circa la tenuta del mercato. D'altronde la constatazione del fatto che il ciclo espansivo del mercato sia in atto da circa 6 anni non risulta sufficiente a far presagire come imminente una brusca inversione di tendenza: già in passato, infatti, nel nostro Paese sono stati verificati periodi lunghi contrassegnati da trend di crescita o di flessioni dei prezzi degli immobili.

Inoltre, in Italia, tra il 1999 e la fine del 2003 i prezzi reali delle abitazioni sono saliti in misura inferiore rispetto ad altri paesi europei. In Italia i prezzi sono mediamente aumentati del 21% contro il 50% della Francia, il 66% del Regno Unito, ed il 73% della Spagna.

Scenari immobiliari nel rapporto presentato a settembre 2004 conferma una performance positiva del mercato immobiliare caratterizzato da una

Processi di trasformazione delle città e politiche abitative

buona tenuta del residenziale, da un sensibile sviluppo della residenza turistica, da una situazione di sofferenza del terziario/uffici, da un calo degli immobili per l'industria e da un buon andamento del settore commerciale. Lo sviluppo di quest'ultimo segmento di mercato è imputabile alle iniziative legate alla grande distribuzione commerciale che attirano investitori sia italiani che stranieri.

Le previsioni per il 2005 indicano una lieve discesa delle compravendite di abitazioni, un aumento del mercato turistico e una ripresa del mercato degli terziario/uffici nel caso di miglioramento del sistema economico generale. Per gli immobili di impresa è prevista una ulteriore riduzione. Per il commerciale è previsto un proseguimento della crescita.

L'Ance ha avviato una riflessione, sull'affermarsi di una nuova questione urbana, cercando di comprendere i cambiamenti in atto. Uno dei fenomeni che più colpisce è vedere le città vissute, sempre più, come luoghi di relazioni: il 46% della popolazione residente nei grandi comuni si sposta ogni giorno per motivi di studio o di lavoro, con un forte impatto sul sistema della mobilità.

Notevoli sono stati, e sono ancora in atto, i cambiamenti demografici degli ultimi vent'anni nella struttura della popolazione; fenomeni, ad esempio, come l'invecchiamento della popolazione, l'immigrazione, l'aumento dell'utilizzo di forme di lavoro flessibile lasciano intravedere l'emergere di un fabbisogno abitativo sostenuto dall'affiorare di una domanda debole, che necessita di interventi mirati. La questione abitativa rappresenta in questo momento un problema sociale ed economico che deve trovare soluzioni coerenti ed efficaci.

Ulteriore fenomeno che si evidenzia è vedere le città estendersi, perdendo residenti nelle aree più centrali. L'accentuarsi del fenomeno di abbandono delle grandi città, trova, oggi, una spiegazione anche nella lievitazione di prezzi e affitti che ha determinato una spinta allo spostamento delle famiglie verso le zone di estrema periferia, o ancora più esterne alla città, alla ricerca di abitazioni a costi più contenuti.

Occorre avviare un processo di rinnovamento delle nostre città, nel quale le politiche per la casa devono far parte e coordinarsi nel più ampio quadro della riqualificazione delle città, in un rapporto di stretta interdipendenza. Tali esigenze possono trovare risposta in interventi di demolizione e ricostruzione, significativi programmi di recupero di intere aree, appoggiando l'attuazione di realizzazioni che prevedano, in una visione d'insieme, scuole, verde, servizi, infrastrutture, servizi innovativi.

Occorre individuare nuovi modelli d'intervento edilizio che rispondano ai fabbisogni emergenti, e la pianificazione urbanistica deve dare la possibilità all'offerta di produrre risposte alla nuova domanda.

La proposta presentata al Governo dall'Ance di una legge obiettivo per le città trova fondamento nel ruolo significativo che le città possono svolgere per lo sviluppo economico e la competitività del Paese. Per questo l'Ance ritiene necessario che vengano individuate risorse certe per le grandi aree metropolitane e attivate procedure che rendano rapida la definizione ed

attuazione delle scelte di riqualificazione.

Proposta Ance per aumentare l'offerta di alloggi in affitto

La scarsa quantità di abitazioni destinate alla locazione, che peraltro si va ulteriormente riducendo di anno in anno, penalizza pesantemente anche le fasce sociali "medio-basse" il cui reddito annuo è troppo alto per consentire l'accesso all'edilizia sociale ma non è sufficiente per sostenere i prezzi degli affitti sul libero mercato.

L'Ance ha elaborato una proposta finalizzata a garantire a questa fascia di popolazione alloggi in affitto a canone "sostenibile", grazie all'impegno congiunto delle imprese di costruzione e della pubblica amministrazione (governo centrale e/o locale).

La proposta Ance (cfr. Appendice 1) prevede la realizzazione di programmi misti che contemplino la costruzione di alloggi da destinare per il 60% alla vendita immediata a prezzi convenzionati e per il 40% all'affitto a canoni calmierati per un periodo predefinito di 15 anni per essere poi venduti.

L'intervento pubblico necessario per la sostenibilità finanziaria del programma prevede la concessione di un prestito a tasso zero, limitato alla sola quota di abitazioni destinata all'affitto, pari al 30% del loro costo di realizzazione.

Questo prestito verrà restituito dall'impresa alla pubblica amministrazione al termine del periodo di affitto.

Finanziaria 2005: ancora in calo le risorse per le infrastrutture

L'analisi del Disegno di Legge Finanziaria per il 2005 mostra una riduzione delle risorse che verranno iscritte nel Bilancio dello Stato per interventi infrastrutturali dell'1,7% in termini reali rispetto al 2004.

Questa diminuzione di risorse si somma a quella molto più consistente già osservata nello scorso anno, in cui la riduzione ha raggiunto il 19% in termini reali, rispetto all'anno precedente.

E' forte la preoccupazione che tale contrazione delle disponibilità per nuove infrastrutture possa determinare, nel futuro, una corrispondente riduzione di nuove realizzazioni, a causa del lag temporale che divide lo stanziamento di risorse in bilancio da quello della spesa di tali fondi.

Gli effetti della manovra sui pagamenti

Se gli effetti della riduzione degli stanziamenti diverranno concreti solo nei prossimi anni, a causa del ritardo con cui gli stanziamenti in bilancio si trasformano in spese effettive, nel corso dello stesso 2005 avranno effetto i provvedimenti di contenimento della spesa previsti nella stessa finanziaria, che rischiano di imporre un gravissimo danno agli investimenti infrastrutturali.

Infatti, l'articolo 2 del disegno di Legge Finanziaria introduce una nuova regola, valida per il triennio 2005-2007, che consiste nel limitare l'incremento della spesa della pubblica amministrazione al 2% (nominale) di quella dell'anno precedente, con l'esclusione delle spese per gli organi costituzionali, per gli interessi sui titoli di Stato, per le pensioni e la previdenza sociale e dei trasferimenti di risorse all'Unione Europea.

Il riferimento della norma alla spesa complessiva lascerebbe intendere che sarà possibile compensare, tra le diverse categorie di spesa e, in queste, tra le diverse finalizzazioni, spese che si ritiene opportuno aumentare con

altre che, viceversa, si possono eliminare.

In tutti i casi, il risultato finale sarà una complessiva riduzione del livello degli investimenti dello Stato in opere di ammodernamento del territorio negli anni di operatività del provvedimento.

La contraddizione del Governo

E', poi, interessante notare come la stessa Relazione di accompagnamento al Disegno di Legge Finanziaria, esprima una forte contraddizione con gli effetti della norma, quando ammonisce dal continuare a penalizzare la spesa in conto capitale, come "troppo spesso avvenuto in passato ", e dal ripetere l'errore che "ha finito per condizionare le potenzialità dell'economia italiana ".

Appare difficile comprendere come si possa conciliare tali affermazioni con le riduzioni di risorse e di spese previste dalla Finanziaria in discussione.

La specificità della spesa per le infrastrutture

Il criterio usato per contenere gli aumenti annui di spesa può avere senso nel caso di acquisti di beni e servizi per i quali vi sia contemporaneità tra acquisto e effettivo pagamento dei beni, mentre appare assolutamente incoerente con la spesa sostenuta per investimenti infrastrutturali.

Nel caso delle infrastrutture, infatti, la fase dei pagamenti arriva solo dopo un iter molto lungo (programmazione dell'opera, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, predisposizione e svolgimento della gara d'appalto, fino all'affidamento dei lavori).

Per queste opere, quindi, una regola rigida e generica quale quella proposta, rischia di impedire la realizzazione delle infrastrutture proprio nel momento in cui sono state superate tutte le difficoltà burocratiche legate alla loro approvazione.

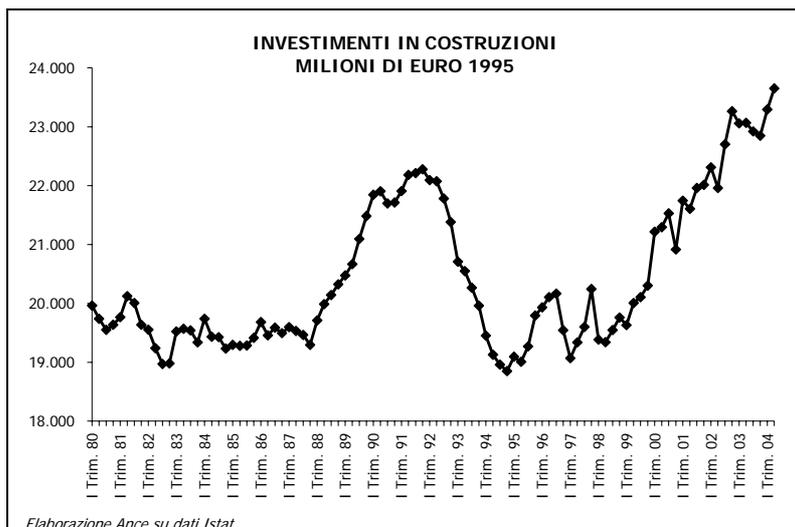
Inoltre, nel caso di interventi già attivati, il limite alle spese sostenute comporta l'insorgenza di oneri impropri a carico dei bilanci pubblici, dovuti ai contenziosi generati dai ritardi nei pagamenti dovuti.

Escludere dal "tetto" le spese per le infrastrutture

Appare necessario, quindi, escludere le spese destinate alle infrastrutture dal criterio proposto dal Governo per frenare l'aumento della spesa pubblica, in quanto appare del tutto incompatibile con la dinamica degli investimenti infrastrutturali.

L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

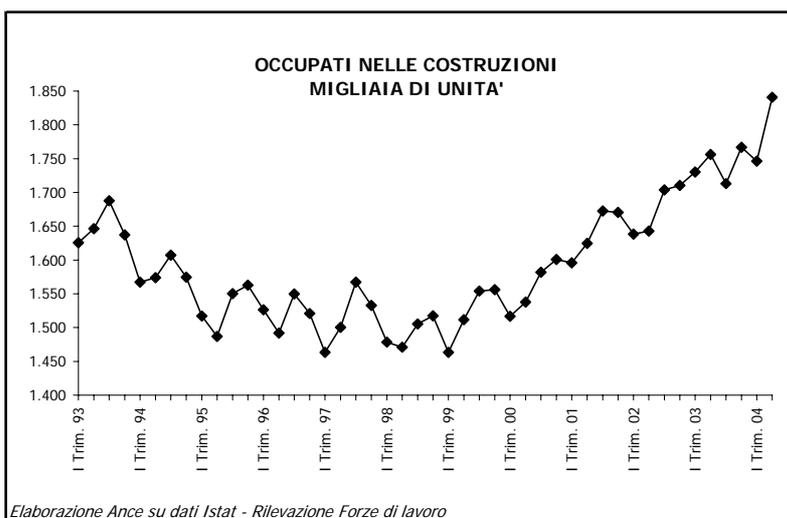
In un contesto economico moderatamente dinamico, che vede il PIL nel primo semestre accrescersi dell'1,0%, gli indicatori congiunturali disponibili evidenziano aumenti quantitativi dei livelli produttivi dell'industria delle costruzioni: secondo l'Istat gli investimenti in costruzioni nel gennaio-giugno 2004 si accrescono dell'1,8% in termini reali rispetto all'analogo periodo del 2003 (+1,0% nel primo trimestre e +2,5% nel secondo). In particolare il valore degli investimenti in costruzioni risulta nel I semestre dell'anno collocarsi sui livelli quantitativi più elevati registrati negli ultimi 25 anni.



Il numero degli occupati del settore risulta nel periodo gennaio-giugno del 2004 del 2,9% superiore ai valori osservati nello stesso periodo dell'anno precedente. La revisione della metodologia dell'indagine delle forze di lavoro, in atto dal gennaio 2004, migliora il significato "congiunturale" dei dati rilevati in quanto i livelli occupazionali non sono più riferiti alla settimana di

riferimento del trimestre preso di volta in volta in esame ma registrano l'evoluzione del fenomeno nell'intero periodo. La revisione metodologica non consente di confrontare i risultati della nuova indagine con quella precedente: solo limitatamente ai principali aggregati occupazionali l'Istat ha reso nota la ricostruzione della serie storica del numero degli occupati a partire dall'anno 1993.

Nei dodici anni per cui è assicurata la comparabilità dei dati, si evidenzia che il numero degli occupati del settore delle costruzioni supera, a partire dal terzo trimestre del 2002, il livello delle 1.700.000 unità per raggiungere, nel secondo trimestre 2004, il valore record di 1.841.000 unità che consente al settore di incrementare il suo contributo al sostegno



dei livelli occupazionali nazionali. A partire dal quarto trimestre del 2003 l'incidenza del settore sull'occupazione industriale, storicamente attestata su valori medi del 23-24%, raggiunge quote non inferiori al 26%, toccando il suo massimo nel secondo trimestre

2004 (26,6%). Sempre nel secondo trimestre dell'anno in corso l'incidenza del numero degli occupati del settore delle costruzioni sull'intera economia sfonda il tetto storico dell'8%.



Secondo l'Aitec (Associazione Italiana Tecnico Economica del Cemento) il consumo di cemento aumenta nella misura del 4,6% nel confronto annuale effettuato sui primi otto mesi dell'anno.

L'incremento dei livelli produttivi risulta diffuso territorialmente: i livelli occupazionali del settore delle costruzioni, nel 1° semestre 2004, aumentano del 2,6% nel

Settentrione (2,5% nel Nord Ovest e 2,7% nel Nord Est), del 5,0% nel Centro, del 2,3% nel Meridione e nelle Isole. La produzione di cemento, incrementatasi del 4,6% tra il gennaio-agosto 2003 e l'analogo periodo del 2004, risulta progredire del 2,8% nel Settentrione, presentando la stessa intensità di crescita sia nel Nord Ovest che nel Nord Est, dell'1,3% nel Centro, dell'8,6% nell'Italia Meridionale e del 10,6% nelle Isole. Secondo le analisi di mercato dell'industria cementiera parte della produzione del Mezzogiorno viene impiegata in altre aree geografiche.

I principali centri di analisi economica concordano nel valutare positivamente l'andamento dei livelli produttivi settoriali nell'intero 2004: il tasso di crescita è contenuto in un range di valori compresi fra un minimo dello 0,8% (preconsuntivo formulato dal CRESME nel luglio scorso con riferimento all'intera produzione del settore) ad un massimo del 2,5% (stima dell'incremento degli investimenti in costruzioni contenuta nella bozza di Relazione Previsionale e Programmatica in corso di definizione) con un maggior numero di consensi su incrementi ricompresi nell'immediato intorno a 1,5 punti percentuali.

Le valutazioni dell'Ance risultano allineate su tale ipotesi: la crescita degli investimenti in costruzioni nel 2004 è stimata nella misura dell'1,3% in quantità rispetto al 2003 e sottintende un ridimensionamento dei ritmi di crescita settoriale verificati nel quadriennio precedente (2000: +5,9%; 2001: +3,0%; 2002: +3,3%; 2003: +1,8%).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (milioni di euro)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004(°)	2005(°°)	2005(°°°)
Valori correnti													
COSTRUZIONI	74.510	77.056	81.796	82.283	83.522	86.960	95.013	100.345	107.426	112.982	118.306	123.311	122.657
.abitazioni	44.681	45.578	46.060	45.849	46.253	47.902	51.965	53.939	58.512	61.590	64.650	67.442	67.442
.altre costruzioni	29.829	31.478	35.736	36.434	37.269	39.058	43.048	46.406	48.914	51.392	53.656	55.869	55.215
- fabbricati non residenziali destinati alle attività economiche (*)	16.621	17.896	22.113	22.152	22.192	23.021	25.988	28.421	30.124	31.410	32.478	33.620	33.620
- opere pubbliche (*)	13.208	13.581	13.623	14.281	15.076	16.037	17.060	17.985	18.790	19.982	21.178	22.249	21.595
Valori a prezzi 1995													
COSTRUZIONI	76.378	77.055	79.810	78.254	78.099	80.105	84.850	87.367	90.225	91.867	93.035	94.147	93.652
.abitazioni	45.643	45.578	44.932	43.655	43.400	44.210	46.544	47.217	49.312	50.434	51.199	51.854	51.854
.altre costruzioni	30.735	31.477	34.878	34.599	34.699	35.895	38.306	40.150	40.913	41.433	41.836	42.293	41.798
- fabbricati non residenziali destinati alle attività economiche (*)	17.125	17.896	21.582	21.036	20.663	21.157	23.125	24.590	25.197	25.324	25.324	25.451	25.451
- opere pubbliche (*)	13.609	13.581	13.296	13.563	14.037	14.738	15.180	15.560	15.716	16.109	16.512	16.842	16.347
Variazioni % in quantità													
COSTRUZIONI	-6,3	0,9	3,6	-1,9	-0,2	2,6	5,9	3,0	3,3	1,8	1,3	1,2	0,7
.abitazioni	-2,3	-0,1	-1,4	-2,8	-0,6	1,9	5,3	1,4	4,4	2,3	1,5	1,3	1,3
.altre costruzioni	-11,7	2,4	10,8	-0,8	0,3	3,4	6,7	4,8	1,9	1,3	1,0	1,1	-0,1
- fabbricati non residenziali destinati alle attività economiche (*)	-12,7	4,5	20,6	-2,5	-1,8	2,4	9,3	6,3	2,5	0,5	0,0	0,5	0,5
- opere pubbliche (*)	-10,4	-0,2	-2,1	2,0	3,5	5,0	3,0	2,5	1,0	2,5	2,5	2,0	-1,0

(*) Stime Ance su conti economici nazionali SEC 95

(°) Preconsuntivi Ance

(°°) Previsioni in assenza del tetto alla spesa pubblica del 2%

(°°°) Previsioni in presenza del tetto alla spesa pubblica del 2%

ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI SECONDO I PRINCIPALI CENTRI DI ANALISI ECONOMICA

	Variazioni % in quantità	
	2004/2003	2005/2004
Commissione Europea – marzo 2004	+1,0	+1,7
OCSE – giugno 2004	+1,5	+4,9
Prometeia – giugno 2004	+1,4	+1,5
IRS – luglio 2004	+1,6	+0,4
ISAE – luglio 2004	+1,6	+2,0
CRESME – giugno 2004	+0,8	-0,5
ANCE – ottobre 2004	+1,3	+0,7(°)
		+1,2(°°)
DPEF – luglio 2004	+1,4	+1,8%(*)
		+2,4%(**)
RPP – bozza in corso di definizione	+2,5	+2,7

(°) in presenza del tetto del 2% all'incremento della spesa per opere pubbliche

(°°) in assenza del tetto del 2% all'incremento della spesa per opere pubbliche

(*) variazione tendenziale (non tiene conto dei nuovi interventi del Governo)

(**) variazione programmatica (comprende l'effetto delle azioni di Governo)

Maggiormente eterogenee risultano le previsioni dei diversi centri di analisi economica per il 2005: generalmente improntate ad aspettative di ulteriore crescita quantitativa degli investimenti in costruzioni, con la sola eccezione del CRESME che ipotizza una flessione dello 0,5% dei livelli produttivi, il campo di oscillazione delle stime risulta notevolmente ampio (dallo 0,4% dell'IRS al 4,9% dell'OCSE) a conferma della difficoltà di valutazione dell'evoluzione dei livelli produttivi quando il quadro di riferimento settoriale risulta caratterizzato da elementi di incertezza nella identificazione delle variabili fondamentali alla base delle decisioni di investimento. Di recente il quadro di riferimento presenta ulteriori elementi di indeterminatezza in relazione alla difficoltà di apprezzare le ricadute sulla produzione del settore derivanti dall'imposizione di tetti per il contenimento della spesa pubblica. Per questo motivo l'Ance formula per il 2005 due scenari previsionali: il primo valuta l'evoluzione degli investimenti del settore in assenza di "tetti" alla crescita della spesa per opere pubbliche; il secondo in presenza del tetto nella misura del 2%. La crescita degli investimenti in costruzioni attesa nella misura del 1,2% per il 2005 si ridurrebbe allo 0,7% in presenza del tetto.

Preconsuntivi 2004

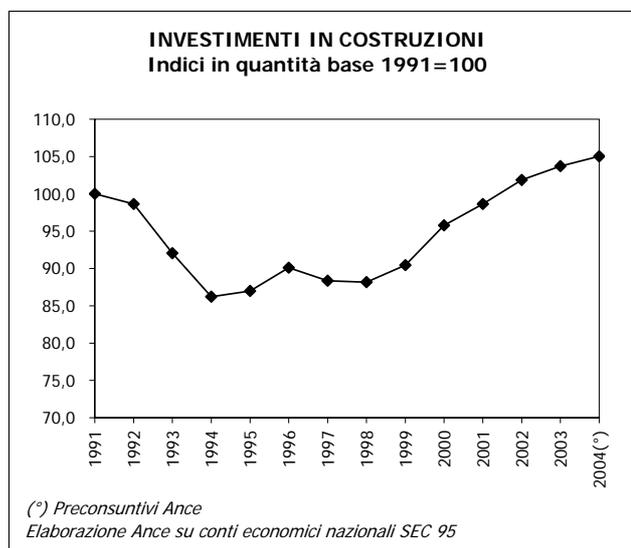
Gli investimenti in costruzioni ammontano nel 2004, secondo l'Ance, a 118.306 milioni di euro con incrementi del 4,7% in valore e dell'1,3% in quantità, a fronte di una inflazione settoriale stimata nel 3,4%. Nel 2003 il settore aveva registrato un incremento produttivo pari all'1,8% in termini reali.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (milioni di euro)

	2002	2003	2004(°)
	Valori correnti		
COSTRUZIONI	107.426	112.982	118.306
.abitazioni	58.512	61.590	64.650
nuove (*)	27.999	29.716	31.034
manutenzione straordinaria (*)	30.513	31.874	33.616
.altre costruzioni	48.914	51.392	53.656
- fabbricati non residenziali (*)	30.124	31.410	32.478
- opere pubbliche (*)	18.790	19.982	21.178
	Variazioni % in quantità		
COSTRUZIONI	3,3	1,8	1,3
.abitazioni	4,4	2,3	1,5
nuove (*)	6,0	3,1	1,0
manutenzione straordinaria (*)	3,0	1,5	2,0
.altre costruzioni	1,9	1,3	1,0
- fabbricati non residenziali (*)	2,5	0,5	0,0
- opere pubbliche (*)	1,0	2,5	2,5

(*) Stime Ance su conti economici nazionali SEC 95

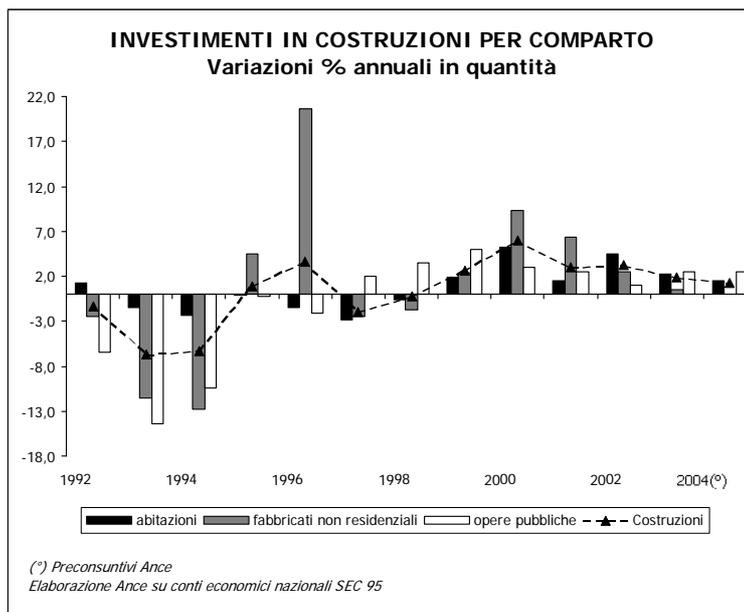
(°) Preconsuntivi Ance



Il preconsuntivo formulato a maggio che stimava la crescita del settore nel 2004 nella misura dell'1,5% è stato oggetto di una revisione in diminuzione di lieve entità (-0,2 punti percentuali) in relazione all'assettamento dei risultati della indagine rapida sulle imprese associate del mese scorso. Rispetto alla indagine dell'aprile scorso si registra, infatti, un atteggiamento di maggiore prudenza da parte delle imprese nella valutazione dei risultati produttivi conseguiti nell'anno, conseguente alla percezione di un indebolimento dello sviluppo dei

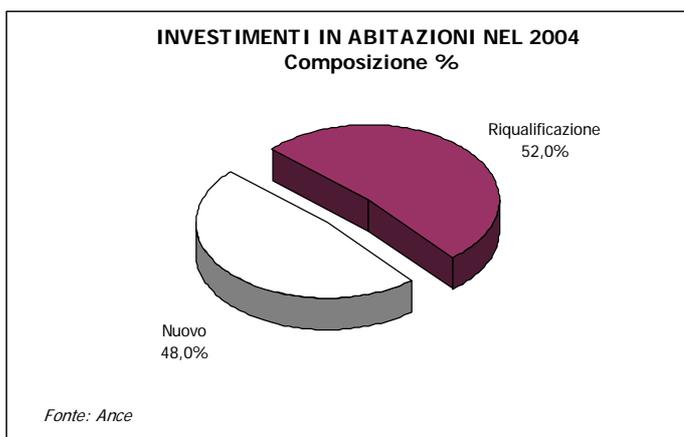
livelli produttivi in corso d'anno. Come si vedrà di seguito sono stati rivisti al ribasso il tasso di crescita degli investimenti non residenziali (fabbricati strumentali e opere pubbliche), che, stimato a maggio nella misura del 2,0%, risulta ora attestarsi all'1,0% mentre sono stati rivalutati i preconsuntivi per il comparto residenziale (dall'1,2% di maggio all'attuale 1,5%).

Le dinamiche territoriali risultano assai meno marcate rispetto alle aspettative rilevate nel mese di maggio: tutte le grandi circoscrizioni geografiche registrano incrementi produttivi: nell'Italia Centrale gli investimenti si sviluppano del 2,1% in quantità rispetto al 2003, nell'Italia Meridionale la crescita risulta dell'1,3%, lievemente superiore a quella registrata nel Nord Ovest (+1,0%) e nel Nord Est (+0,9%).



L'edilizia residenziale

Gli investimenti in abitazioni, pari secondo l'Ance a 64.650 milioni di euro, crescono, nel 2004, nella misura del 5,0% in valore e dell'1,5% in termini reali.

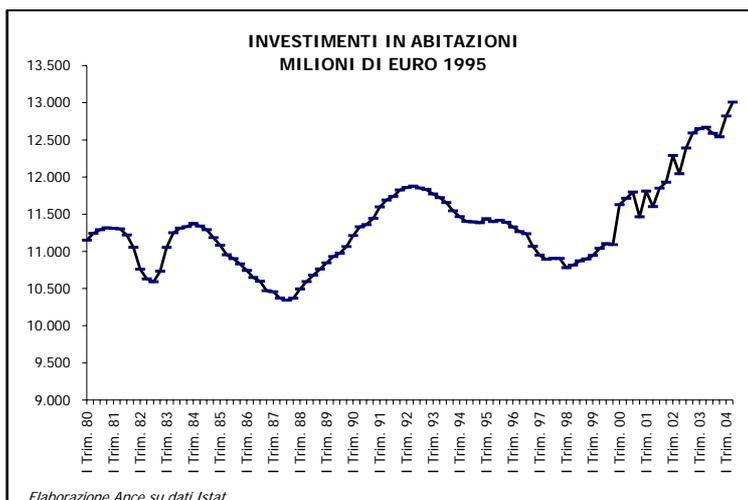


La vivacità del mercato immobiliare continua ad avere riflessi positivi sia sulla produzione di nuove abitazioni che sulla riqualificazione del patrimonio esistente.

In particolare le più accessibili condizioni di vendita degli immobili di nuova costruzione ubicati in aree di espansione rispetto al patrimonio immobiliare consolidato consentono ancora di mantenere elevati volumi produttivi mentre sui livelli di attività associabili alle iniziative di riqualificazione del patrimonio esistente influiscono ancora positivamente le agevolazioni, sotto forma di detrazioni fiscali, alle famiglie per la ristrutturazione dei loro immobili abitativi o per l'acquisto da parte delle famiglie di abitazioni realizzate nei fabbricati ristrutturati dalle imprese edili.

La dinamica in corso d'anno della produzione di edilizia residenziale sembra particolarmente sostenuta nella prima metà dell'anno: la variazione tendenziale degli investimenti in abitazioni risulta pari al 2,0% in quantità nel primo semestre del 2004 e dovrebbe ridursi all'1,0% nel secondo semestre. In particolare il livello degli investimenti abitativi realizzati nel primo semestre del 2004 risulta, in volume, il più elevato a partire dal 1980.

Dalle indicazioni che emergono **dall'indagine rapida** presso le imprese associate condotta dall'Ance nello scorso mese di settembre risulta che la produzione di edilizia abitativa nel 2004 è maggiormente cresciuta nell'Italia Centrale (+4,7% circa) mentre nell'Italia Settentrionale ha fatto registrare un incremento dell'1,2%, esteso sia al Nord Ovest che al Nord Est. Nel Mezzogiorno i livelli produttivi dell'edilizia abitativa sono risultati pressoché stazionari (+0,1%).



Sempre secondo le valutazioni delle imprese associate all'Ance, ancora vigorosa risulta nel 2004 la domanda delle famiglie sia per l'acquisto della casa di proprietà, sia per l'investimento a reddito sia per la riqualificazione del patrimonio abitativo: il saldo dei giudizi fra imprese che giudicano la domanda abitativa in aumento e quelle che effettuano valutazioni negative vede una netta prevalenza delle indicazioni più favorevoli, anche se l'intensità del fenomeno risulta attenuata rispetto al 2003. In particolare, per quanto concerne l'evoluzione nel corso del 2004 della domanda delle famiglie per l'acquisto della casa di proprietà il 33% delle imprese esprime valutazioni positive, il 53% propende per ipotesi di stazionarietà e il 14% la giudica in flessione (+19% il saldo dei giudizi). Per quanto concerne la domanda delle famiglie di acquisto per investimento il 33% la giudica in aumento, il 45% stazionaria e il 22% in diminuzione (+11% il saldo).

La domanda delle famiglie per interventi di recupero abitativo nel 2004 è valutata in aumento dal 35% delle imprese, stazionaria dal 54% e in diminuzione dall'11% (+19% il saldo). Moderatamente positiva risulta anche l'evoluzione della domanda di recupero edilizio proveniente dalle imprese private proprietarie di immobili residenziali, giudicata in aumento dal 22% delle imprese, stazionario dal 61% e in diminuzione dal 17% (+5% il saldo).

Viene inoltre confermato il disimpegno della Pubblica Amministrazione e degli enti previdenziali pubblici nei confronti degli investimenti sia in nuovi alloggi sia nelle attività di riqualificazione del patrimonio abitativo di loro proprietà. In particolare il saldo fra giudizi positivi e negativi (espressione sintetica delle valutazioni imprenditoriali) vede una netta prevalenza di questi ultimi per quanto concerne la domanda di nuove abitazioni espressa dalle Amministrazioni Pubbliche (-24%) e degli enti previdenziali pubblici (-34%). La domanda di interventi di manutenzione abitativa espressa dalle Amministrazioni Pubbliche e dagli enti previdenziali pubblici (saldo dei giudizi rispettivamente pari a -6% e a -17%), pur risultando in flessione, risulta contrassegnata da minori valutazioni negative rispetto alla domanda di nuove costruzioni. L'apporto degli investitori costituiti da imprese e istituzioni private risulta in diminuzione per quanto concerne la domanda di nuovi alloggi (saldo dei giudizi pari a -14%) ma ancora attiva per il recupero abitativo (saldo pari a +5%).

**INDAGINE RAPIDA: EDILIZIA ABITATIVA - GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE
SULL'EVOLUZIONE DELLA DOMANDA NEL CORSO DEL 2004 (valori in percentuale)**

	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a) - (c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	33	53	14	19
- famiglie per investimento	33	45	22	11
- imprese e istituzioni private	13	60	27	-14
- enti previdenziali pubblici	4	58	38	-34
- amministrazione pubblica	9	58	33	-24
Domanda di recupero edilizio:				
- famiglie (singole e in condominio)	35	54	11	24
- imprese e istituzioni private	22	71	17	5
- enti previdenziali pubblici	10	63	27	-17
- amministrazione pubblica	16	62	22	-6

Fonte: Ance – Indagine rapida – settembre 2004

Conseguentemente alla dinamica del mercato immobiliare i **mutui destinati a finanziare l'acquisto e la costruzione di abitazioni** sono fortemente cresciuti. Secondo i dati della Banca d'Italia i mutui erogati per l'acquisto di abitazioni passano dai 29,2 miliardi di euro del 2001 ai 41,8 miliardi del 2003, registrano incrementi del 26,4% nel 2002 e del 13,5% nello scorso anno. Nel primo trimestre dell'anno si assiste ad ulteriore incremento del 17,6%. I mutui erogati per investimenti in abitazioni, accresciuti dai 15,1 miliardi di euro del 2001 ai 16,3 miliardi di euro del 2002 (+8,1%), subiscono un'ulteriore accelerazione nel 2003 (18,0 miliardi di euro; +10,6% rispetto al 2002). Nel primo trimestre del 2004 essi risultano ancora in aumento anche se il tasso di crescita risulta più contenuto (+4,9%).

MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI E ACQUISTI DI ABITAZIONI

MILIONI DI EURO

	2001	2002	2003	I trim. 2004	Var. % su analogo periodo dell'anno precedente			
								I trim.
					2001	2002	2003	'04
ABITAZIONI								
- Investimenti	15.084	16.301	18.024	4.054	10,2	8,1	10,6	4,9
- Acquisti	29.156	36.866	41.825	10.226	0,5	26,4	13,5	17,6

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Gli investimenti in **nuove abitazioni** risultano nel 2004, secondo l'Ance, pari a 31.034 milioni di euro con incrementi del 4,4% in valore e dell'1,0% in quantità (+3,1% nel 2003). Rispetto ai preconsuntivi del maggio scorso, il tasso di crescita reale, già stimato nella misura dello 0,8%, è stato oggetto di una modesta revisione in aumento (+1,0%) per tener conto delle tendenze generalmente positive segnalate dalle imprese associate.

I livelli produttivi della nuova edificazione residenziale risultano nel 2004 superiori di circa il 18% alle quantità realizzate nel 1999 quale sintesi di incrementi del 6,2% nel 2000, dello 0,3% nel 2001, del 6,0% nel 2002, del 3,1% del 2003 e dell'1,0% nel 2004.

A partire dal 1999, infatti, dopo aver realizzato flessioni negli anni precedenti, il volume delle iniziative di edilizia residenziale messe in cantiere è risultato, secondo l'Istat, in continua crescita: +18,8% nel 1999, +0,3% nel 2000, +3,2% nel 2001, +2,3% nel 2002. Si stima che nello scorso biennio il livello delle iniziative messe in cantiere abbia registrato ulteriori incrementi.

L'evoluzione positiva degli investimenti in abitazioni nel 2004 (+1,0% in termini reali) sintetizza il più favorevole andamento della nuova produzione di edilizia residenziale privata (+1,2%) e la flessione della nuova edilizia residenziale di committenza pubblica (-1,8%).

Gli investimenti effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** esistente sono ammontati nel 2004, secondo l'Ance, a 33.616 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente essi fanno rilevare incrementi del 5,5% in termini monetari e del 2,0% in quantità. L'incremento quantitativo medio nazionale sintetizza dinamiche più sostenute nel Centro e nel Meridione rispetto a quelle registrate nell'Italia Settentrionale.

L'accentuata dinamica del mercato abitativo ha contribuito con gli alti livelli di compravendite di immobili usati a sostenere i livelli produttivi della riqualificazione abitativa mentre un contributo ancora modesto ma in fase evolutiva sembra provenire dalle attività di recupero edilizio connesse ai programmi urbani complessi per la modesta presenza in tali iniziative di interventi su immobili residenziali a causa delle problematiche (frazionamento della proprietà, esigenza di investimenti onerosi per la sistemazione delle famiglie in alloggi parcheggio, necessità di incentivi fiscali e finanziari, ecc.) che spesso ne precludono la fattibilità. Rilevante risulta il contributo proveniente dalle iniziative attivate nel corso dell'anno con il ricorso alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni di immobili abitativi da parte delle famiglie proprietarie: nel corso dei primi otto mesi del 2004 gli interventi di riqualificazione agevolati sono cresciuti del 16,4% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente (cfr. Box 1).

Nell'attività di riqualificazione del patrimonio abitativo risulta impegnato un rilevante numero di imprese: circa il 61% delle imprese oggetto dell'indagine rapida del settembre scorso e operante nel settore del recupero abitativo (46% nell'aprile scorso) dichiara di aver effettuato o di avere in corso interventi di ristrutturazione di immobili abitativi per conto di famiglie che si sono avvalse delle detrazioni fiscali. Il 67% (75% nella precedente indagine) ritiene che lo strumento agevolativo abbia consentito di incrementare il proprio volume di affari: il 27% in misura considerevole e il 40% (48% nella precedente indagine) in misura modesta. L'importo medio degli interventi di ristrutturazione agevolati commessi dalle famiglie è risultato inferiore a 20.000 euro nel 6% dei casi (8% nella precedente indagine), compreso fra i 20.000 e i 30.000 euro nel 14% dei casi (11% in precedenza), compreso fra i 30.000 e i 50.000 euro nel 22% dei casi (24%), compreso fra i 50.000 e i 100.000 nel 26% dei casi (21%) e superiore ai 100.000 euro nel 32% dei casi (36%). Interpolando le classi di valore degli interventi si può stimare in circa 80.000 euro l'importo medio degli interventi di ristrutturazione agevolati eseguiti dalle imprese associate all'Ance su immobili di proprietà delle famiglie.

Positivi risultano gli effetti sul mercato della riqualificazione abitativa provenienti dall'estensione delle agevolazioni fiscali all'acquisto da parte delle famiglie di abitazioni realizzate nei fabbricati ristrutturati e venduti dalle imprese edili: il 12% del totale delle imprese intervistate ha dichiarato di essere presente sul mercato con interventi di ristrutturazione di fabbricati abitativi per la vendita di alloggi; di queste circa il 51% (45% nella precedente indagine) ha effettuato interventi di ristrutturazione per la vendita di alloggi a clienti che si sono avvalsi delle agevolazioni all'acquisto.

In sintesi il 6% delle imprese (5% nella precedente indagine) che hanno partecipato all'indagine rapida ha realizzato interventi di ristrutturazione di interi fabbricati per la vendita a famiglie che si sono avvalse delle agevolazioni fiscali.

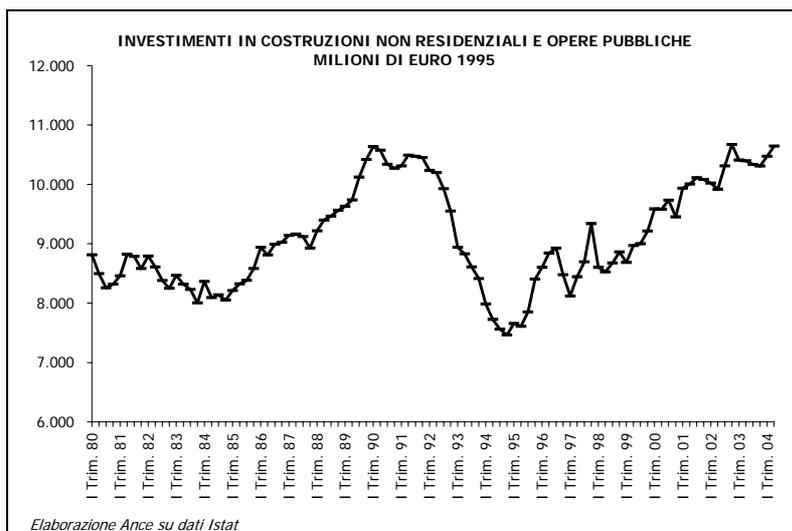
In merito al provvedimento di estensione dei benefici fiscali agli acquirenti di immobili abitativi ristrutturati il 48% delle imprese intervistate (50% nella precedente indagine) ritiene che tale strumento costituisce un importante fattore di sviluppo per il mercato della riqualificazione urbana, secondo il 44% (43% nella precedente indagine) l'impatto sul mercato sarà positivo ma modesto mentre solo l'8% (7% nella precedente indagine) lo ritiene ininfluenza. Esaminando le risposte sugli effetti del provvedimento alle sole imprese che hanno effettuato operazioni di ristrutturazione di interi fabbricati per la vendita a famiglie che usufruiscono delle agevolazioni fiscali nessuna delle imprese intervistate ritiene ininfluenza sul mercato la portata del provvedimento.

L'edilizia non residenziale

Secondo le valutazioni dell'Ance, gli investimenti in fabbricati non residenziali e in opere del genio civile sono ammontati nel 2004 a 53.656 milioni di euro, presentando incrementi del 4,4% in valore e dell'1,0% in quantità. In questo comparto le imprese associate hanno rivisto al ribasso le proprie valutazioni già rese nel mese di aprile. Secondo i dati di contabilità nazionale gli investimenti in costruzioni non residenziali hanno registrato nel primo semestre del 2004 un tasso di crescita tendenziale (+1,5%) più contenuto rispetto a quello evidenziato dal comparto abitativo. Nella seconda metà dell'anno è atteso un ridimensionamento del tasso di crescita reale che si assesterà sullo 0,5%, denunciando l'indebolimento della domanda di opere pubbliche e la flessione della domanda di immobili strumentali.

Gli investimenti in fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche sono ammontati nel 2004 a 32.478 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si evidenziano un **incremento** del 3,4% in valore e livelli stazionari **in quantità**. Secondo le indicazioni provenienti dall'**indagine rapida Ance** di settembre la produzione di fabbricati destinati ad attività economiche cresce di quasi un punto percentuale (+0,9%) nel Mezzogiorno mentre mostra segnali di debolezza nelle rimanenti circoscrizioni geografiche (-0,8% nell'Italia Centrale e -0,1% nel nord Ovest e nel Nord Est).

I giudizi delle imprese associate sull'evoluzione che la domanda di fabbricati strumentali presenta nel corso del 2004 risultano dalla rilevazione di settembre complessivamente improntate ad un diffuso pessimismo. Il saldo dei giudizi, espressione sintetica della valutazioni imprenditoriali, risulta negativo per tutte le principali componenti della domanda: in particolare il saldo è pari a -27% per il settore agricolo, -24% per il settore industriale, -23% per il settore del credito, a -17% per il settore del commercio. Meno compromessi risultano il settore alberghiero e quello dei servizi, per i quali il saldo dei giudizi, pur negativo, registra valori più contenuti (rispettivamente -8% e -4%).



L'indebolimento della domanda di immobili strumentali ha avuto effetti immediati sul ricorso al finanziamento degli investimenti immobiliari: dopo due anni di sostanziosi aumenti degli importi finanziati, l'importo dei mutui erogati registra nel primo trimestre del 2004 flessioni del 4,2% per il finanziamento degli acquisti e del 16,3% per il finanziamento degli investimenti.

INDAGINE RAPIDA: EDILIZIA NON RESIDENZIALE PRIVATA - GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE DELLA DOMANDA NEL CORSO DEL 2004

(valori in percentuale)

	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a) - (c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	9	55	36	-27
- settore industriale	17	42	41	-24
- settore del commercio	15	53	32	-17
- settore alberghiero	21	50	29	-8
- settore del credito	9	59	32	-23
- settore dei servizi	20	56	24	-4

Fonte: Ance – Indagine rapida – settembre 2004

MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI E ACQUISTI DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI
MILIONI DI EURO

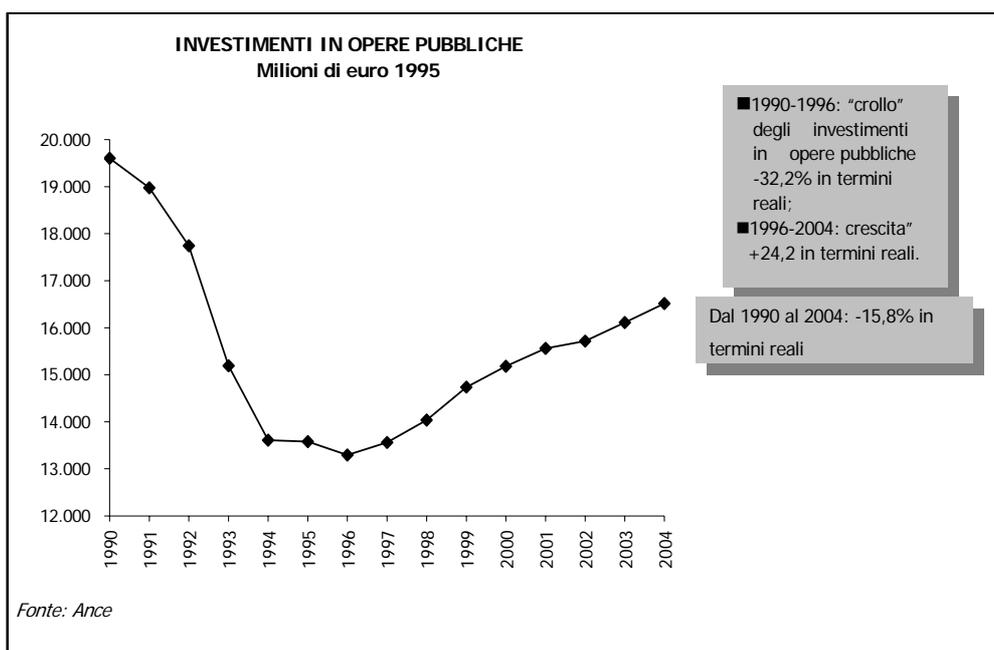
	2001	2002	2003	I° Trim. 2004	Var. % su analogo periodo dell'anno precedente			
					2001	2002	2003	I° Trim. 2004
IMMOBILI NON RESIDENZIALI								
- Investimenti	12.522	15.752	17.076	3.441	-10,4	25,8	8,4	-16,3
- Acquisti	9.439	11.074	12.245	2.633	-2,5	17,3	10,6	-4,2

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Le opere pubbliche

Le opere pubbliche risultano il più dinamico dei comparti produttivi delle costruzioni: gli **investimenti in opere pubbliche** sono ammontati nel 2004 a 21.178 milioni di euro. Nei confronti del 2003 tali impieghi risultano accresciuti del 6,3% in valore e del 2,5% **in quantità**. La tendenza alla crescita dei livelli produttivi si riscontra in tutte le grandi ripartizioni geografiche con l'unica eccezione dell'Italia Centrale, ove viene segnalata una flessione contenuta nella misura dell'1,1%: secondo le indicazioni provenienti dall'indagine rapida di settembre presso gli associati, gli investimenti in opere pubbliche sarebbero aumentati in quantità del 5,4% nel Mezzogiorno e dell'1,7% nell'Italia Settentrionale (+2,0% nel Nord Ovest e + 1,3% nel Nord Est).

Secondo l'**indagine rapida Ance** le amministrazioni locali risultano il committente più attivo nel 2004: 27 imprese su 100 rilevano tendenze di crescita di tale domanda mentre 23 imprese verificano una flessione. Il saldo dei giudizi risulta positivo (+4%) ma su valori decisamente inferiori quelli rilevati per l'anno precedente (+17%). La domanda espressa nel 2004 dalle amministrazioni centrali, dalle aziende pubbliche e dalle società concessionarie di pubblici servizi risulta in flessione: il saldo dei giudizi, risultato stazionario per l'anno 2003, risulta per il 2004 rispettivamente pari a -8%, -6% e -3% per le tre tipologie di committenza.



**INDAGINE RAPIDA: OPERE PUBBLICHE - GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE
SULL'EVOLUZIONE DELLA DOMANDA NEL CORSO DEL 2004 (valori in percentuale)**

	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a) - (c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	18	56	26	-8
- amministrazioni locali	27	50	23	4
- aziende pubbliche	20	54	26	-6
- società concessionarie di servizi pubblici	21	55	24	-3

Fonte: Ance – Indagine rapida – settembre 2004

Il valore delle **gare bandite per opere pubbliche**, dopo aver registrato flessioni del 11,2% nel 1999 e del 2,2% nel 2000, registra incrementi del 7,8% nel 2001, del 21,1% nel 2002 e del 55,0% nel 2003¹. Nei primi nove mesi dell'anno il ritmo di crescita del valore delle gare di opere pubbliche subisce un forte rallentamento presentando un incremento pari al 4,1%, leggermente superiore al tasso di inflazione settoriale. Se si esclude dall'importo il valore anomalo del bando di gara per il ponte sullo stretto di Messina, il confronto fra il valore delle gare di appalto per opere pubbliche fra i primi nove mesi del 2003 e del 2004 evidenzia una flessione di circa il 12% in valore.

La consistenza degli importi dalle opere messe in gara nel 2003 e nel 2004 è stata positivamente influenzata dalla presenza di bandi di grandi opere. Per molte di queste si è fatto ricorso a procedure che prevedono l'affidamento congiunto di lavori e servizi di progettazione: secondo l'OICE (Associazione delle organizzazioni di ingegneria, di architettura e di consulenza tecnico-economica) l'importo di tali bandi, dopo aver registrato un aumento del 69,5% fra il 2002 e il 2003, cresce dai 7,4 miliardi di euro dei primi nove mesi del 2003 ai 12,4 miliardi di euro dello stesso periodo del 2004, evidenziando un incremento di circa il 70%. Queste procedure sono finalizzate a ridurre i tempi complessivi di realizzazione delle opere, la cui cantierabilità richiede che vengano esaurite da parte dell'impresa aggiudicataria dei lavori le fasi progettuali, con l'effetto di differire nel tempo le ricadute sui livelli produttivi.

Al ridimensionamento del tasso di crescita della domanda di opere pubbliche registrato nel 2004 si accompagna una decisa flessione della domanda pubblica di servizi di architettura ed ingegneria per l'infrastrutturazione del territorio, il cui valore, secondo l'OICE, si riduce del 35,2% nei primi nove mesi dell'anno.

Previsioni 2005

Le previsioni per l'anno 2005 effettuate dall'Ance sull'andamento degli investimenti in costruzioni hanno preso a riferimento sia le valutazioni delle imprese associate sulle tendenze della domanda proveniente dalle varie tipologie di committenza sia l'effetto

¹ Nel 2003, secondo dati del "Il Sole 24 ore" il numero dei lavori posti in gara è diminuito del 3% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente mentre il valore è aumentato del 55%. Nella seconda metà dell'anno sono stati posti in gara i primi maxi bandi della legge obiettivo (ad esempio programma Grandi Stazioni per 557 milioni di euro, secondo e terzo lotto della Salerno-Reggio Calabria rispettivamente per 887 e 507 milioni di euro, passante autostradale di Mestre per 596 milioni di euro, linea B1 della metropolitana di Roma per 306 e Asti-Cuneo per 1.779 milioni di euro).

che su tali tendenze possono essere determinate nel breve periodo da modifiche del quadro di riferimento settoriale alle quali il settore risulta particolarmente sensibile.

In particolare dall'analisi del disegno di legge finanziaria per l'anno 2005 emergono aspetti di interesse per il settore delle costruzioni. Le risorse destinate dal Bilancio dello Stato ad interventi infrastrutturali diminuiscono nel 2005 dell'1,7% in termini reali, dopo aver registrato una più consistente riduzione nel 2004 (-18,8%). Inoltre, l'articolo 2 del disegno di legge finanziaria introduce una nuova regola, valida per il triennio 2005-2007, che consiste nel limitare l'incremento della spesa della pubblica amministrazione al 2% di quella dell'anno precedente, con l'esclusione delle spese per gli organi costituzionali, per gli interessi sui titoli di Stato, per le pensioni e la previdenza sociale e dei trasferimenti di risorse all'Unione Europea. Il tetto di spesa è riferito a valori nominali ed interessa anche le spese delle amministrazioni territoriali, per le quali per il solo 2005 il limite è fissato al 4,8% della spesa sostenuta nel 2003 (per il 2006 e il 2007 è confermato il 2% della spesa effettuata nell'anno precedente). Tale limite può essere superato solo per le spese di investimento purchè siano finanziate con maggiori entrate ottenute con aumenti delle imposte e tasse locali.

La contraddizione esistente fra la politica di contenimento indiscriminato della spesa pubblica prevista dal disegno di legge finanziaria e la politica di potenziamento degli investimenti in infrastrutture che il DPEF 2005-2008 pone come base per il miglioramento della competitività ed il sostegno dei redditi, richiede chiarimenti su come il Governo intende conciliare le due strategie.

Per questo motivo vengono rappresentati per il 2005 **due stime previsionali**; la prima valuta l'evoluzione degli investimenti del settore nell'ipotesi che il limite di spesa non si applichi agli investimenti infrastrutturali e che, quindi, lo sviluppo delle opere pubbliche conservi la sua intonazione tendenziale; l'altra ipotizza il pieno dispiegamento del limite di spesa del 2% agli investimenti in opere pubbliche.

Secondo l'Ance, gli investimenti in costruzioni nel primo scenario (senza tetto del 2% alla spesa di investimento) ammontano nel 2005 a 123.311 milioni di euro, presentando un incremento in valore pari al 4,2% che depurato dalla dinamica inflattiva, ipotizzata nel 3,0%, sottintende un incremento in termini quantitativi dell'1,2%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI: PREVISIONI ANCE PER IL 2005

	2004	Previsioni 2005	
		Senza tetto del 2% alla spesa per opere pubbliche	Con tetto del 2% alla spesa per opere pubbliche
COSTRUZIONI	1,3	1,2	0,7
.abitazioni	1,5	1,3	1,3
- nuove	1,0	0,5	0,5
- riqualificazione	2,0	2,0	2,0
.altre costruzioni	1,0	1,1	-0,1
- fabbricati non residenziali	0,0	0,5	0,5
- opere pubbliche	2,5	2,0	-1,0

Fonte: Ance

Nell'ipotesi di piena operatività del tetto del 2% all'incremento della spesa per opere pubbliche gli investimenti in costruzioni dovrebbero ammontare a 122.657 milioni di euro: la variazione monetaria rispetto all'anno precedente risulterebbe pari al 3,7% e quella quantitativa allo 0,7%.

L'edilizia residenziale

Gli investimenti in abitazioni, secondo l'Ance, risulteranno pari a 67.442 milioni di euro. Rispetto al 2004 si verificherebbe, quindi, un incremento del 4,3% in valore e dell'1,3% in quantità.

Gli investimenti in nuove abitazioni. Gli investimenti in **nuove abitazioni** ammonteranno secondo l'Ance a 32.125 milioni di euro, registrando aumenti del 3,5% in valore e dello 0,5% in quantità. Il modesto incremento quantitativo della nuova edilizia residenziale è imputabile ai volumi di produzione realizzati nei cantieri avviati nel biennio precedente in quanto la domanda risulterà in lieve declino nell'anno.

La domanda delle famiglie per l'acquisto della casa di proprietà mostra, dopo diversi anni di intonazione positiva, i primi sintomi di indebolimento: essa è valutata in aumento dal 19% delle imprese associate, stazionaria dal 60% e in diminuzione dal 21%. Il saldo, pari a -2%, denuncia un atteggiamento di prudenza da parte delle imprese sull'evoluzione della componente più consistente della domanda abitativa. Anche la domanda delle famiglie per investimento registrerà una contrazione: tale domanda è valutata in aumento dal 20% delle imprese, stazionaria dal 51% e in diminuzione dal 29%. Il saldo dei giudizi risulta negativo (-9%) e in controtendenza con il dato previsto per il 2003 (+11%).

INDAGINE RAPIDA: EDILIZIA ABITATIVA - GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE DELLA DOMANDA NEL CORSO DEL 2005 (valori in percentuale)

	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a) - (c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	19	60	21	-2
- famiglie per investimento	20	51	29	-9
- imprese e istituzioni private	11	61	28	-17
- enti previdenziali pubblici	5	60	35	-30
- amministrazione pubblica	8	63	29	-21

Fonte: Ance – Indagine rapida – settembre 2004

Gli investimenti in riqualificazione abitativa. La domanda di recupero edilizio espresso dalle famiglie (singole e in condominio) risulta ancora positiva mentre uno scarso apporto ai livelli produttivi sembra provenire come già nell'anno precedente dall'amministrazione pubblica e dagli enti previdenziali pubblici. Sostanzialmente stazionaria la domanda espressa dalle imprese e dalle istituzioni private.

Gli investimenti nel **recupero abitativo** ammonteranno nel 2005 a 35.317 milioni di euro, registrando un incremento del 5,1% in valore e del 2% in quantità.

INDAGINE RAPIDA: EDILIZIA ABITATIVA - GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE DELLA DOMANDA NEL CORSO DEL 2005 (valori in percentuale)

	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a) - (c)
Domanda di recupero edilizio:				
- famiglie (singole e in condominio)	23	64	13	10
- imprese e istituzioni private	17	66	17	0
- enti previdenziali pubblici	8	68	24	-16
- amministrazione pubblica	11	68	21	-10

Fonte: Ance – Indagine rapida – settembre 2004

L'edilizia non residenziale privata

Per quanto concerne i **fabbricati non residenziali destinati ad attività economica**, l'indagine rapida sulle imprese associate rileva ancora valutazioni negative circa le aspettative sulla evoluzione della domanda di investimento. In relazione a possibili evoluzioni positive dell'economia, che riattiverebbero le necessità di adeguamento e la capacità produttiva degli operatori economici, si è ipotizzato un lieve incremento dei livelli produttivi del comparto. Gli investimenti in fabbricati non residenziali ammonteranno nel 2005 a 33.620 milioni di euro, e presenteranno una variazione del 3,5% in termini monetari e dello 0,5% in termini reali.

INDAGINE RAPIDA: EDILIZIA NON RESIDENZIALE PRIVATA - GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE DELLA DOMANDA NEL CORSO DEL 2005

(valori in percentuale)

	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a) - (c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
settore agricolo	6	60	34	-28
settore industriale	15	53	32	-17
settore del commercio	15	60	25	-10
settore alberghiero	16	60	24	-8
settore del credito	9	63	28	-19
settore dei servizi	16	64	20	-4

Fonte: Ance – Indagine rapida – settembre 2004

Le opere pubbliche

Per il comparto delle **opere pubbliche** sono state effettuate due stime. La prima risulta coerente con le aspettative delle imprese associate di un recupero della domanda delle amministrazioni locali (24 imprese su 100 ritengono che la loro domanda aumenterà nel 2005 contro 59 più propense ad ipotesi di stazionarietà e 17 ad ipotesi di diminuzione: il saldo è pari a +7%). La domanda espressa dalle aziende pubbliche si assesterà, secondo le imprese associate all'Ance, sui livelli del 2004: i giudizi delle imprese

se sono equamente distribuiti fra valutazioni positive (16%) e negative (16%) con una larga maggioranza (68%) di previsioni di stabilità. La domanda di opere pubbliche espressa dalle amministrazioni centrali diminuisce ma con una intensità inferiore a quella evidenziata nel 2004: il saldo dei giudizi è pari a -2% mentre per il 2004 è risultato pari a -8%. La domanda espressa dalle società concessionarie di servizi pubblici non evidenzia nel 2005 variazioni di rilievo rispetto a quanto previsto per l'anno precedente: il saldo dei giudizi rimane stabile, facendo rilevare una prevalenza di giudizi negativi: -3%.

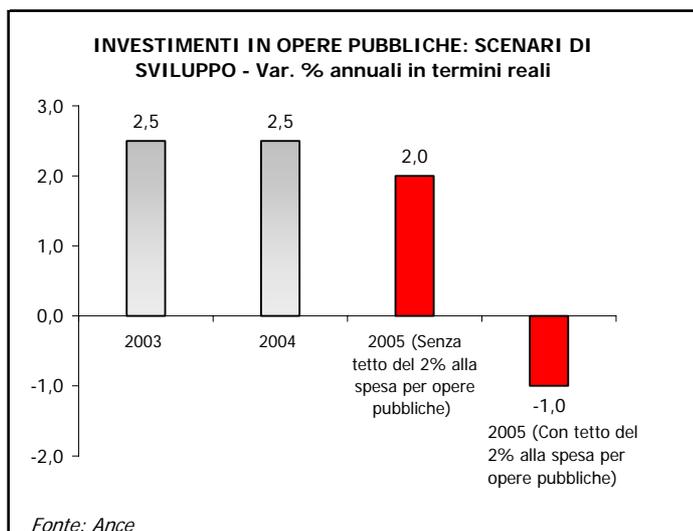
INDAGINE RAPIDA: OPERE PUBBLICHE - GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE DELLA DOMANDA NEL CORSO DEL 2005 (valori in percentuale)

	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a) - (c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	16	66	18	-2
- amministrazioni locali	24	59	17	7
- aziende pubbliche	16	68	16	0
- società concessionarie di servizi pubblici	17	63	20	-3

Fonte: Ance – Indagine rapida – settembre 2004

Sulla base delle valutazioni espresse dalle imprese associate si stima che nel 2005 gli investimenti in opere pubbliche potranno attestarsi sui 22.249 milioni di euro, evidenziando incrementi del 5,1% in valore e del 2,0% in quantità.

L'imposizione del limite di accrescimento della spesa pubblica nel 2% dei consuntivi dell'anno precedente, se interesserà nella stessa misura la spesa per investimenti, avrà un effetto negativo sui livelli



produttivi delle opere pubbliche: gli investimenti non supereranno nel 2005 i 21.595 milioni di euro. Ad un aumento degli investimenti in opere pubbliche, contingentato nella misura del 2% in termini nominali, corrisponderà, in presenza di una dinamica inflativa prevista nel 3,0%, una flessione in termini reali dell'1,0%.

BOX 1 – Le agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie

Continua la crescita degli interventi di recupero edilizio. Secondo i dati resi noti dall'Agenzia delle Entrate, le comunicazioni di richiesta di detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione del patrimonio abitativo nei **primi otto mesi del 2004 rilevano un aumento del **16,4%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.**

Peraltro, anche l'ultimo dato disponibile relativo al mese di agosto 2004 mostra un incremento del 9,8% nel confronto con il mese di agosto dello scorso anno.

Tale incremento, che rafforza quelli registrati nei mesi precedenti, porta ad una conferma in senso "strutturale" del gradimento delle famiglie dello strumento agevolativo.

Fondamentale per il comparto della riqualificazione è stata la proroga dell'agevolazione per il biennio 2004-2005, con efficacia retroattiva per le spese sostenute dal 1° gennaio 2004, nella misura del 36%, con l'IVA al 10% per un importo massimo di 48.000 euro (sia per gli interventi di recupero che per gli acquisti di fabbricati ristrutturati da imprese edili).

Questa proroga biennale sta dando un impulso positivo al settore, dal momento che per la prima volta la durata di questo strumento copre un periodo tale da consentire alle famiglie di programmare nel tempo gli interventi di ristrutturazione. Peraltro un arco di tempo più esteso consentirà anche alle imprese di pianificare gli interventi di ristrutturazione degli edifici che, come per le altre lavorazioni edilizie, necessitano di periodi più lunghi.

Disaggregando i dati per aree geografiche si rileva che il Nord continua ad essere il "motore" del meccanismo di incentivazione. **Nel periodo gennaio – agosto 2004**, infatti, il Nord cresce del 20,8%, percentuale ampiamente superiore al dato di media nazionale (+16,4%), il Centro definisce un incremento del 14,2%. Nel Mezzogiorno, invece, l'utilizzo degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni si riduce del 3,4%. Guardando alle singole regioni il punto di minimo è stato il -19,8% della Puglia, ma è pesantemente negativa anche la performance della Puglia che registra una flessione del 10,1%. Di contro, valori particolarmente positivi si rilevano per il Veneto (+28,7%) e la Lombardia (+27,4%).

Rapportando le richieste di agevolazione al numero di abitazioni occupate esistenti (Censimento Istat 2001) risulta che dal 1998 ad agosto 2004 gli interventi hanno interessato nel complesso poco più di 9 unità abitative su 100. Questa relazione, che può indicare il **grado di recepimento dello strumento agevolativo**, evidenzia una notevole differenza di comportamento tra il sud ed il centro - nord: nelle regioni meridionali il rapporto tra il numero delle domande inviate dai contribuenti tra il 1998 ed agosto 2004 e le abitazioni esistenti risulta pari a 3,5 unità abitative su 100, un risultato notevolmente inferiore rispetto al nord e al centro che presentano valori del rapporto rispettivamente pari a 13,3 ed a 8,8 unità abitative. Più in dettaglio il Trentino Alto Adige (22,1%), l'Emilia Romagna (17,8%) ed il Friuli Venezia Giulia (17,1%) risultano essere le regioni più vivaci nell'utilizzo dello strumento agevolativo. Di contro la Campania e la Calabria, con poco più di 2 unità abitative su 100, evidenziano un basso utilizzo dell'agevolazione fiscale.

Il successo ottenuto in circa sei anni di vita del provvedimento (poco meno di 2.000.000 intereventi realizzati utilizzando l'agevolazione) dimostra il recepimento dello strumento sul mercato.

Continuità e stabilità delle agevolazioni costituiscono condizioni essenziali per un buon utilizzo dello strumento e per dare una risposta adeguata ad una domanda tuttora elevata e collegata alla vetustà del patrimonio abitativo e al bisogno di qualità abitativa espresso dalle famiglie. L'introduzione permanente nel nostro ordinamento tributario delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie dovrebbe essere la via da seguire per il buon funzionamento dello strumento agevolativo mirato a stimolare nuova domanda e a contrastare il lavoro sommerso.

DETRAZIONI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

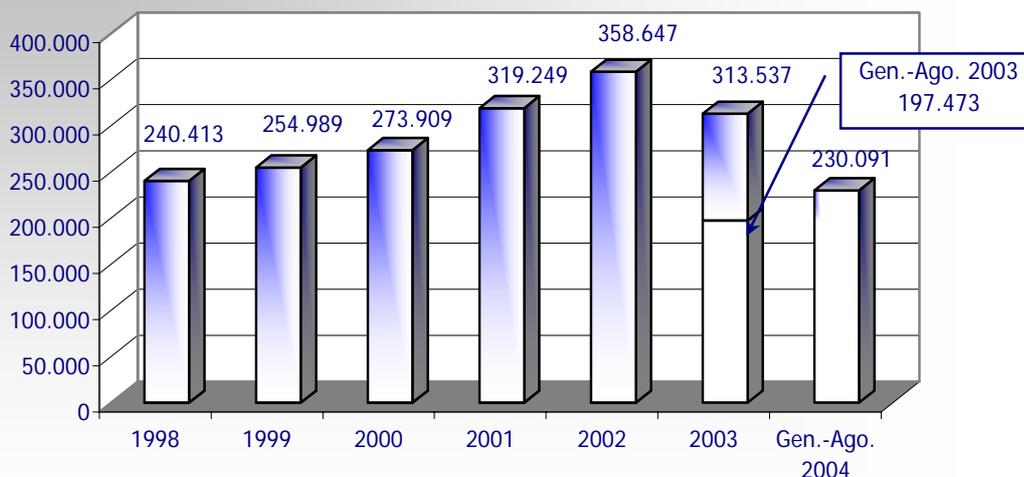
Comunicazioni inviate dai contribuenti

	2000	2001	2002	2003	2004	Var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente			
						2001	2002	2003	2004
Numero									
Gennaio	17.910	16.357	29.553	16.089	13.857	-8,7	80,7	-45,6	-13,9
Febbraio	17.591	21.912	23.977	17.547	21.091	24,6	9,4	-26,8	20,2
Marzo	20.093	23.006	16.725	25.930	27.830	14,5	-27,3	55,0	7,3
Aprile	19.431	20.137	22.888	25.318	32.415	3,6	13,7	10,6	28,0
Maggio	25.253	33.870	48.579	31.180	41.095	34,1	43,4	-35,8	31,8
Giugno	28.168	25.371	16.331	32.391	38.657	-9,9	-35,6	98,3	19,3
Luglio	26.623	34.336	50.777	31.406	35.530	29,0	47,9	-38,1	13,1
Agosto	17.396	25.039	21.207	17.872	19.616	43,9	-15,3	-15,7	9,8
Settembre	24.177	30.668	34.622	34.427		26,8	12,9	-0,6	
Ottobre	29.691	37.498	36.703	28.620		26,3	-2,1	-22,0	
Novembre	26.172	26.568	29.527	25.231		1,5	11,1	-14,5	
Dicembre	21.404	24.487	27.758	27.526		14,4	13,4	-0,8	
Totale anno	273.909	319.249	358.647	313.537		16,6	12,3	-12,6	
Gennaio - Agosto	172.465	200.028	230.037	197.733	230.091	16,0	15,0	-14,0	16,4

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Numero di comunicazioni inviate dai contribuenti



Elaborazione ANCE su dati Agenzia delle Entrate

DETRAZIONI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

COMUNICAZIONI INIVATE DAI CONTRIBUENTI

Regione	2001	2002	2003	Gen.- Ago.2004	Variazioni % su stesso periodo anno precedente			Gen.-Ago. 2004
					2001	2002	2003	
Piemonte	30.058	33.983	28.143	19.690	16,5	13,1	-17,2	6,1
Valle D'Aosta	1.123	1.268	1.010	778	49,5	12,9	-20,3	24,3
Lombardia	66.450	63.356	62.462	49.743	14,7	-4,7	-1,4	27,4
Trentino Alto Adige	12.193	13.975	12.029	8.124	11,1	14,6	-13,9	5,3
Veneto	36.847	46.770	39.192	29.682	23,8	26,9	-16,2	28,7
Friuli Venezia Giulia	13.612	14.307	16.280	10.567	23,5	5,1	13,8	13,3
Liguria	17.950	16.399	14.698	10.708	31,5	-8,6	-10,4	17,8
Emilia Romagna	45.200	50.866	43.933	35.302	16,9	12,5	-13,6	22,5
Toscana	23.050	25.965	20.290	15.156	19,4	12,6	-21,9	15,5
Umbria	5.673	6.377	5.291	3.267	4,6	12,4	-17,0	5,6
Marche	9.083	9.962	8.369	5.636	11,6	9,7	-16,0	7,5
Lazio	20.496	25.468	20.700	15.334	12,0	24,3	-18,7	17,6
Abruzzo	5.196	6.237	5.401	3.455	13,1	20,0	-13,4	7,2
Molise	750	1.095	888	520	4,3	46,0	-18,9	-5,5
Campania	5.424	8.424	6.231	4.494	-1,1	55,3	-26,0	8,7
Puglia	8.813	11.358	10.476	6.165	22,3	28,9	-7,8	-19,8
Basilicata	1.135	1.396	1.087	662	45,5	23,0	-22,1	-10,1
Calabria	2.126	3.096	2.690	1.764	11,4	45,6	-13,1	2,0
Sicilia	9.200	12.375	9.410	5.903	-3,2	34,5	-24,0	-1,5
Sardegna	4.870	5.970	4.957	3.141	21,8	22,6	-17,0	6,2
Totale Italia	319.249	358.647	313.537	230.091	16,6	12,3	-12,6	16,4
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>223.433</i>	<i>240.924</i>	<i>217.747</i>	<i>164.594</i>	<i>18,5</i>	<i>7,8</i>	<i>-9,6</i>	<i>20,8</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>58.302</i>	<i>67.772</i>	<i>54.650</i>	<i>39.393</i>	<i>14,0</i>	<i>16,2</i>	<i>-19,4</i>	<i>14,2</i>
<i>Italia Meridionale ed Insulare</i>	<i>37.514</i>	<i>49.951</i>	<i>41.140</i>	<i>26.104</i>	<i>9,7</i>	<i>33,2</i>	<i>-17,6</i>	<i>-3,4</i>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

DETRAZIONI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

COMUNICAZIONI INVIATE DAI CONTRIBUENTI

Composizione %

Regione	2001	2002	2003	Gen.-Ago. 2004
Piemonte	9,4	9,5	9,0	8,6
Valle D'Aosta	0,4	0,4	0,3	0,3
Lombardia	20,8	17,7	19,9	21,6
Trentino Alto Adige	3,8	3,9	3,8	3,5
Veneto	11,5	13,0	12,5	12,9
Friuli Venezia Giulia	4,3	4,0	5,2	4,6
Liguria	5,6	4,6	4,7	4,7
Emilia Romagna	14,2	14,2	14,0	15,3
Toscana	7,2	7,2	6,5	6,6
Umbria	1,8	1,8	1,7	1,4
Marche	2,8	2,8	2,7	2,4
Lazio	6,4	7,1	6,6	6,7
Abruzzo	1,6	1,7	1,7	1,5
Molise	0,2	0,3	0,3	0,2
Campania	1,7	2,3	2,0	2,0
Puglia	2,8	3,2	3,3	2,7
Basilicata	0,4	0,4	0,3	0,3
Calabria	0,7	0,9	0,9	0,8
Sicilia	2,9	3,5	3,0	2,6
Sardegna	1,5	1,7	1,6	1,4
Totale Italia	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Italia Settentrionale</i>	70,0	67,2	69,5	71,5
<i>Italia Centrale</i>	18,2	18,9	17,4	17,1
<i>Italia Meridionale ed Insulare</i>	11,8	13,9	13,1	11,3

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

GRADO DI UTILIZZO DELLO STRUMENTO AGEVOLATIVO PER REGIONE

Regione	Patrimonio abitativo occupato Censimento 2001	Numero totale delle operazioni a- gevolate gen. 98 - ago. 04	Grado di utilizzo (N.ro di opera- zioni di ristrutturazioni * 100 abi- tazioni occupate)
Piemonte	1.789.000	187.497	10,5
Valle D'Aosta	53.000	7.854	14,8
Lombardia	3.634.000	393.271	10,8
Trentino Alto Adige	365.000	80.818	22,1
Veneto	1.700.000	227.572	13,4
Friuli Venezia Giulia	493.000	84.264	17,1
Liguria	707.000	104.655	14,8
Emilia Romagna	1.637.000	291.051	17,8
Toscana	1.375.000	144.511	10,5
Umbria	311.000	35.359	11,4
Marche	546.000	57.295	10,5
Lazio	1.959.000	131.962	6,7
Abruzzo	460.000	33.377	7,3
Molise	119.000	5.250	4,4
Campania	1.852.000	40.460	2,2
Puglia	1.373.000	55.671	4,1
Basilicata	214.000	6.572	3,1
Calabria	705.000	15.614	2,2
Sicilia	1.780.000	57.988	3,3
Sardegna	582.000	29.794	5,1
<i>Totale Italia</i>	<i>21.654.000</i>	<i>1.990.835</i>	<i>9,2</i>
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>10.378.000</i>	<i>1.376.982</i>	<i>13,3</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>4.191.000</i>	<i>369.127</i>	<i>8,8</i>
<i>Italia Meridionale ed Insulare</i>	<i>7.085.000</i>	<i>244.726</i>	<i>3,5</i>

Elaborazione Ance su dati Istat e Agenzia delle Entrate

L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Le indicazioni provenienti dalla nuova rilevazione trimestrale Istat sulle forze di lavoro², riferite al **primo semestre 2004**, segnalano il proseguimento di un andamento positivo per il settore delle costruzioni con un **tasso di crescita pari al 2,9%** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

L'analisi trimestrale dell'occupazione dell'anno in corso evidenzia un secondo trimestre in crescita del 4,8% rispetto al secondo trimestre 2003, dopo un rallentamento registrato nel primo trimestre (+0,9%).

L'andamento del mercato del lavoro nelle costruzioni continua a caratterizzarsi per una performance positiva, con risultati ben al di sopra rispetto agli altri settori economici.

OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA

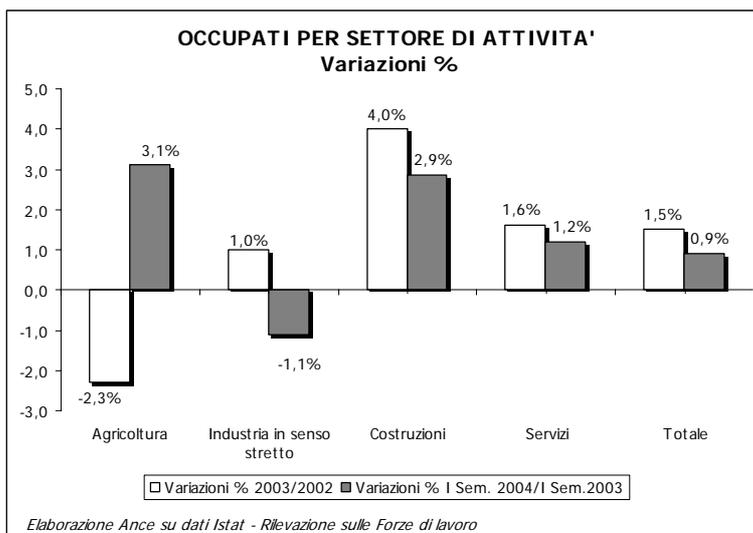
Settori di attività economica	Variazioni % 2003/2002	Variazioni % I Sem. 2004/ I Sem.2003	Variazioni % I Sem. 2004/ I Sem.1998
Agricoltura	-2,3	3,1	-14,1
Industria in senso stretto	1,0	-1,1	-0,2
Costruzioni	4,0	2,9	21,6
Servizi	1,6	1,2	13,1
TOTALE	1,5	0,9	9,0

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

Nel primo semestre 2004 gli occupati nell'insieme dei settori economici crescono dello 0,9% per effetto di aumenti del 2,9% nelle costruzioni, dell'1,2% dei servizi (comprensivo del commercio), contro una diminuzione dell'1,1% nell'industria in senso stretto. La crescita del mercato del lavoro a partire dal 2004 viene sostenuta anche dall'agricoltura. Si osserva, infatti, un'inversione di tendenza del settore agricolo che dopo due anni (2002 e 2003) di flessione, mostra una ripresa con un incremento del 3,1% rispetto al primo semestre del 2003.

Il ruolo trainante delle costruzioni nel mercato del lavoro è ormai in atto da alcuni anni. Considerando, infatti, i dati Istat riferiti agli ultimi sei anni (primo semestre 1998 – primo semestre 2004) si osserva che gli occupati nel settore delle costruzioni sono aumentati del 21,6% contro una "crescita zero" nell'industria in senso stretto, il 13,1% nei servizi ed a fronte di una flessione del 14,1% nell'agricoltura. La crescita delle costruzioni ha, quindi, contribuito in maniera notevole all'aumento dell'occupazione dell'intero sistema economico che nello stesso periodo, risulta cresciuto del 9,0%. In altri termini **il tasso di sviluppo dell'occupazione nel settore è stato pari a 2,5 volte rispetto all'aumento verificato per l'intero sistema economico.**

² A partire dal 2004 l'Istat ha dato inizio, in conformità con i nuovi Regolamenti Europei (n. 577/98), alla nuova Rilevazione Continua delle Forze di Lavoro (RCFL). La principale novità della nuova indagine riguarda la modalità di raccolta delle informazioni. Le interviste sono distribuite in modo uniforme durante l'arco dell'anno, a differenza della precedente rilevazione che faceva riferimento ad una specifica settimana per ciascun trimestre.



Nel primo semestre 2004 la crescita tendenziale dell'occupazione edile è stata sostenuta soprattutto dall'incremento delle posizioni **lavorative autonome cresciute del 6,6% rispetto al primo semestre del 2003**. Tale risultato deriva dalla sintesi di un primo trimestre caratterizzato da un sostenuto incremento degli occupati autonomi pari a +8,3% e da un secondo con aumenti più contenuti

(+5% rispetto al secondo trimestre 2003). **L'occupazione dipendente, nel primo semestre 2004**, mostra valori ancora positivi seppure con un tasso di crescita ridimensionato rispetto al 2003 (+0,5% nel confronto con il primo semestre 2003). L'analisi dei dati trimestrali mostra un secondo trimestre in accelerazione (+4,7% rispetto al secondo trimestre 2003) dopo un primo negativo (-3,5%).

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI
VAR. % SU STESSO PERIODO ANNO PRECEDENTE

Periodi	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
1999	1,8	2,0	1,9
2000	3,7	0,8	2,5
2001	5,5	4,8	5,2
2002	3,8	-0,6	2,0
2003	5,5	1,8	4,0
<i>I Trim. 2004</i>	<i>-3,5</i>	<i>8,3</i>	<i>0,9</i>
<i>II Trim. 2004</i>	<i>4,7</i>	<i>5,0</i>	<i>4,8</i>
I Sem. 2004	0,5	6,6	2,9
I Sem. 2004/I Sem. 1998	22,0	21,1	21,6

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

Il mercato del lavoro nel settore delle costruzioni è caratterizzato da andamenti positivi nelle singole aree geografiche³ ma con intensità di crescita diverse. L'incremento degli occupati, nel corso del primo semestre del 2004, appare essenzialmente concentrato nel Centro (+5%) ed in misura inferiore nel Nord (+2,6%) e nel Sud ed Isole (+2,3%).

Parallelamente a quanto rilevato nel dato nazionale, anche per area geografica è la componente dei lavoratori autonomi ad incidere sulla crescita occupazionale complessiva. In particolare, nel Centro i lavoratori autonomi crescono del 9,4%, mentre i lavora-

³ La revisione metodologica effettuata dall'Istat non consente di confrontare i risultati della nuova indagine con quella precedente. L'Istat non ha ancora diffuso la serie storica degli occupati del settore delle costruzioni a livello territoriale. Al momento sono disponibili solo i dati per area geografica relativi al primo semestre 2004.

tori alle dipendenze aumentano dell'1,7%. Nel Nord la crescita occupazionale è legata solo al lavoro indipendente (+6,3% rispetto al primo semestre del 2003), a fronte di una flessione dei dipendenti dello 0,5%.

Nel Mezzogiorno la crescita occupazionale risulta come sintesi di un +5,1% dei lavoratori autonomi e + 1,1% di quelli alle dipendenze.

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER AREA GEOGRAFICA

MIGLIAIA DI UNITA'

	<i>I Trim.</i> 2004	<i>II Trim.</i> 2004	I Sem. 2004	Variazione % su stesso periodo anno precedente		
				<i>I Trim.</i>	<i>II Trim.</i>	I Sem.
				2004	2004	2004
Nord	833	882	857	-1,5	6,7	2,6
Centro	324	323	323	8,6	1,6	5,0
Sud ed isole	589	636	613	0,6	3,9	2,3
ITALIA	1.746	1.841	1.794	0,9	4,8	2,9

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

OCCUPATI DIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI PER AREA GEOGRAFICA

MIGLIAIA DI UNITA'

	<i>I Trim.</i> 2004	<i>II Trim.</i> 2004	I Sem. 2004	Variazione % su stesso periodo anno precedente		
				<i>I Trim.</i>	<i>II Trim.</i>	I Sem.
				2004	2004	2004
Nord	449	477	463	-5,9	5,2	-0,5
Centro	189	172	180	0,9	2,6	1,7
Sud ed isole	407	440	424	-2,7	4,9	1,1
ITALIA	1.045	1.089	1.067	-3,5	4,7	0,5

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

OCCUPATI INDIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI PER AREA GEOGRAFICA

MIGLIAIA DI UNITA'

	<i>I Trim.</i> 2004	<i>II Trim.</i> 2004	I Sem. 2004	Variazione % su stesso periodo anno precedente		
				<i>I Trim.</i>	<i>II Trim.</i>	I Sem.
				2004	2004	2004
Nord	384	405	394	4,1	8,5	6,3
Centro	135	152	143	21,6	0,5	9,4
Sud ed isole	182	195	189	8,8	1,9	5,1
ITALIA	701	752	726	8,3	5,0	6,6

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

IL MERCATO IMMOBILIARE

Nel corso degli ultimi anni il mercato immobiliare italiano ha registrato una notevole vivacità. La ripresa del mercato iniziata nel 1998 è ancora in atto.

Le analisi realizzate dai principali centri studi sul settore immobiliare evidenziano **nel 2003 il proseguimento del trend di crescita del mercato immobiliare abitativo** connotato da un generalizzato incremento dei prezzi e da un aumento del numero di compravendite che si attesta a un livello di circa 762.000 (+0,1% rispetto al 2002).

Anche il **mercato degli immobili per attività economiche è caratterizzato, nel 2003, da un incremento dei prezzi di vendita** in presenza, però, di una **riduzione del numero di scambi** (-11,2% rispetto al 2002). Il sensibile incremento registrato nel 2002 (+27% rispetto al 2001) colloca il numero di compravendite di immobili d'impresa del 2003 ad un livello nettamente superiore (circa 16%) rispetto a quello dell'inizio degli anni 2000 (ante Tremonti Bis).

Le previsioni per il 2004 indicano un ulteriore aumento delle compravendite e dei prezzi delle abitazioni anche se le aspettative degli operatori evidenziano un rallentamento della crescita. Per quanto riguarda il **mercato non residenziale vi è una situazione di incertezza** collegabile all'andamento economico generale.

Tra i fattori che hanno sostenuto la domanda negli ultimi anni sicuramente la diminuzione dei tassi di interesse ha inciso positivamente sulle richieste dei mutui. Oltre al basso livello dei tassi d'interesse, occorre tener conto che sull'aumento della domanda di immobili ha certamente contribuito anche la difficile fase congiunturale dei mercati finanziari: dopo la fase critica della borsa, che ha messo in evidenza la volatilità dei guadagni legati alle azioni, l'investitore sembra essere tornato ai fondamentali.

Appare, quindi, essere tramontato il movente che nelle precedenti fasi congiunturali ha spinto verso l'alto il prezzo degli immobili, ovvero il considerare la casa come un classico bene rifugio: l'acquisto di immobili è entrato a tutti gli effetti nelle scelte di portafoglio dell'investitore.

Le compravendite. L'Osservatorio del mercato immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio indica nel 2003 un livello di transazioni ancora molto elevato. Nello scorso anno il numero di compravendite nel settore residenziale risulta pari a 762.086 unità. Si tratta di un numero lievemente più elevato rispetto alle 761.522 transazioni registrate nel 2002.

Il dato del 2003 del mercato abitativo (+0,1% rispetto al 2002) risulta come sintesi di un primo semestre in calo (-3,1% rispetto al primo semestre del 2002) e di un secondo semestre caratterizzato da un'evoluzione positiva: +3,3% la crescita nel numero delle transazioni rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

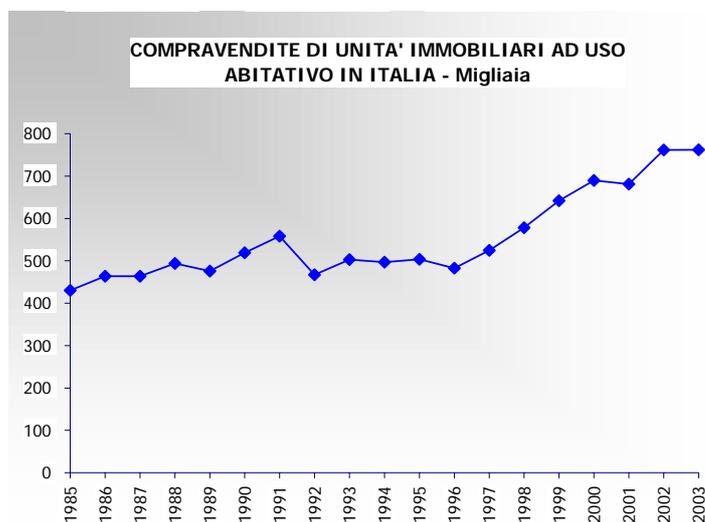
Alla dinamica positiva del mercato immobiliare abitativo si associa una flessione del settore commerciale (-11,2% nel confronto con il 2002). Nel corso del 2003 gli acquisti di negozi, capannoni, uffici, ecc. scontano l'effetto negativo del rallentamento dell'economia e dell'anticipazione di alcuni programmi di investimento per usufruire delle agevolazioni della Tremonti bis operative nell'anno 2002. Si ricorda, infatti, che nell'anno 2002 il numero di transazioni del settore commerciale ha fatto registrare una significativa crescita pari al 27,3% rispetto al 2001. Tuttavia, il livello degli scambi commerciali effettuati nel corso del 2003 risulta comunque superiore di 16,1 punti percentuali rispetto al 2001.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Periodo	Residenziale	Commerciale	Altro	Totale
Numero di compravendite (*)				
2000	690.476	169.834	545.455	1.405.765
2001	681.266	174.462	566.332	1.422.059
<i>I Sem. 2002</i>	<i>378.915</i>	<i>100.612</i>	<i>298.674</i>	<i>778.201</i>
<i>II Sem. 2002</i>	<i>382.605</i>	<i>121.503</i>	<i>342.643</i>	<i>846.751</i>
2002	761.520	222.115	641.317	1.624.952
<i>I Sem. 2003</i>	<i>367.005</i>	<i>93.033</i>	<i>304.341</i>	<i>764.381</i>
<i>II Sem. 2003</i>	<i>395.080</i>	<i>104.115</i>	<i>343.436</i>	<i>842.631</i>
2003	762.086	197.148	647.777	1.607.012
Var. % rispetto allo stesso periodo anno precedente				
2001	-1,3	2,7	3,8	1,2
2002	11,8	27,3	13,2	14,3
<i>I Sem. 2003</i>	<i>-3,1</i>	<i>-7,5</i>	<i>1,9</i>	<i>-1,8</i>
<i>II Sem. 2003</i>	<i>3,3</i>	<i>-14,3</i>	<i>0,2</i>	<i>-0,5</i>
2003	0,1	-11,2	1,0	-1,1

(*) Al netto delle compravendite dovute alla cartolarizzazione

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

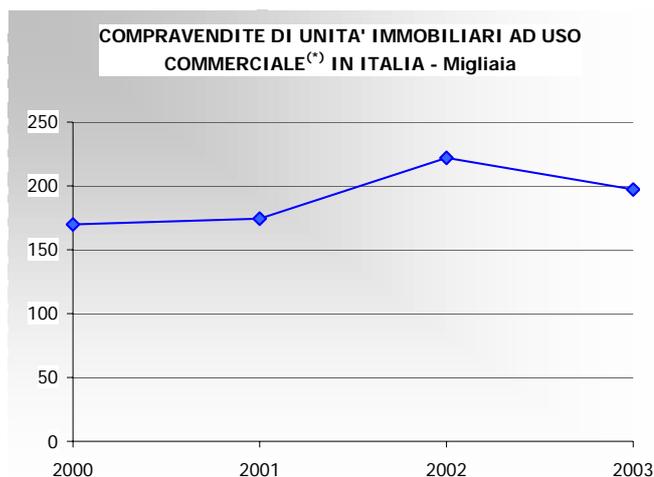


Elaborazione ANCE su dati Agenzia del Territorio

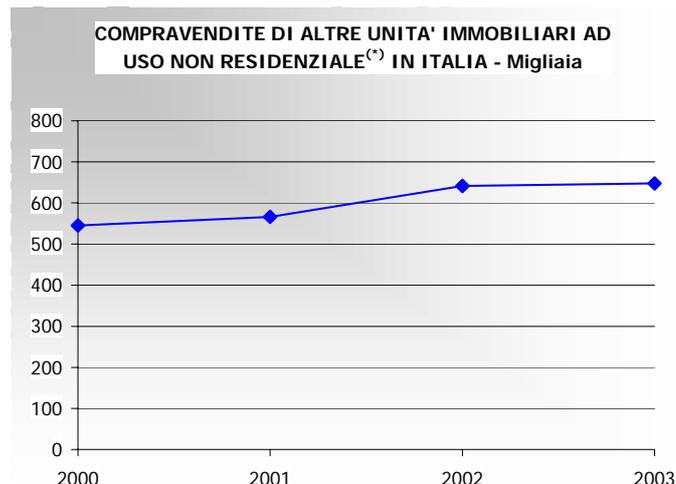
Relativamente al settore "Altro" (box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, immobili pubblici e categorie speciali) i dati dell'Agenzia del Territorio evidenziano un lieve aumento delle transazioni pari a +1% rispetto all'anno precedente.

Le tendenze dei prezzi di vendita. Per quanto riguarda l'andamento dei **prezzi**, secondo Nomisma, nel 2003 il mercato immobiliare è

stato caratterizzato da un generalizzato incremento dei valori di scambio. Nelle grandi aree urbane i prezzi sono aumentati mediamente del 10,2% per le abitazioni nuove, del 9,0% per gli uffici, dell'8,3% per i negozi e del 6,9% per i capannoni industriali.



(*) Uffici, centri commerciali, negozi e laboratori, capannoni, industrie, ecc.
Elaborazione ANCE su dati Agenzia del Territorio



(*) Box e posti auto in prevalenza, alberghi, teatri, cinematografi, ecc.
Elaborazione ANCE su dati Agenzia del Territorio

Le stime per il 2004 indicano una tenuta del mercato immobiliare.

Nomisma esclude la possibilità che nel 2004 possa verificarsi la flessione del mercato immobiliare paventata dagli economisti per altre realtà nazionali a chiusura del ciclo espansivo e non rileva elementi di preoccupazione circa la tenuta del mercato. D'altronde la constatazione del fatto che il ciclo espansivo del mercato sia in atto da circa 6 anni non risulta sufficiente a far presagire come imminente una brusca inversione di tendenza: già in passato, infatti, nel nostro Paese sono stati verificati periodi lunghi contrassegnati da trend di crescita o di flessione dei prezzi degli immobili.

Inoltre, in Italia, tra il 1999 e la fine del 2003 i prezzi reali delle abitazioni sono saliti in misura inferiore rispetto ad altri paesi europei. In Italia i prezzi sono mediamente aumentati del 21% contro il 50% della Francia, il 66% del Regno Unito, ed il 73% della Spagna.

L'Osservatorio Immobiliare di Nomisma presentato all'inizio del mese di luglio 2004 conferma **nel primo semestre 2004 un'evoluzione ancora positiva**, ma evidenzia anche un segnale di indebolimento della domanda che deriva dai giudizi espressi dagli operatori del settore immobiliare.

I prezzi degli immobili risultano aumentati nel confronto fra il secondo semestre 2003 e il primo semestre 2004 del 5,4% per le abitazioni, del 4,4% per gli uffici e del 4,8% per i negozi. In ragione d'anno gli aumenti risultano del 10,8% per le abitazioni, del 9,4% per gli uffici, del 9,2 per i negozi e dell'8,0% per i box e garage.

In particolare Nomisma osserva, che per il mercato della casa, che rappresenta l'80% della consistenza dell'intero mercato immobiliare, i primi sei mesi del 2004 rappresentano il settimo semestre consecutivo in cui i prezzi delle abitazioni aumentano più dei prezzi degli uffici e dei negozi.

I principali indicatori del mercato immobiliare restano ancora positivi: **i tempi medi di vendita** rimangono stabili sui tre mesi e mezzo per le abitazioni, mentre si allungano di poco per gli immobili d'impresa (si passa da 4,7 a 4,8 mesi per gli uffici e da 4,3 a 4,4 mesi per i negozi). **Lo sconto medio sui prezzi** viene ritoccato leggermente al

rialzo per le abitazioni (dal 10% al 10,2%) e per i negozi (da 11,3% a 11,5%), mentre resta stabile quello degli uffici (11,6%).

**NUMERI INDICE DEI PREZZI REALI DELLE
ABITAZIONI A FINE 2003 (Inizio 1999=100)**

Germania	98
Portogallo	102
Finlandia	119
Italia	121(*)
Belgio	123
Canada	125
USA	126
Paesi Bassi	142
Irlanda	142
Francia	150
UK	166
Spagna	173

(*) *Media nazionale. Con riferimento alle sole 13 grandi aree urbane il numero indice è pari a 131*

Fonte: Nomisma

Secondo l'Istituto "Scenari Immobiliari" il fatturato del mercato immobiliare *abitativo*, escluse le case per vacanza, ha registrato una crescita del 5,5% rispetto all'anno precedente, che va attribuita sostanzialmente all'incremento dei prezzi, risultato in media pari al 5,7%. Il numero delle compravendite, pari a circa 850.000 unità, ha mostrato una, seppur modesta, riduzione. Per il 2005 l'Istituto prevede che il numero delle compravendite si attesti sulle 800.000 unità che sconteranno incrementi di prezzi contenuti intorno al 4%.

Il fatturato del mercato immobiliare della *case per vacanza* per l'anno 2004 evidenzia una crescita del 13,2% rispetto all'anno precedente con prezzi aumentati di circa il 10%. Per il 2005 è atteso un nuovo incremento del fatturato, pari al 5,0% in presenza di un incremento dei prezzi del 6,2%

Il mercato degli *immobili direzionali*, (+4,2% rispetto al 2003) sconta un incremento dei prezzi del 4,2% con un volume di scambi condizionato dal basso profilo economico generale. Le previsioni per il 2005 sono orientate verso un incremento del giro d'affari del 4,8% con prezzi in aumento nella misura del 3,5%.

Il mercato degli *immobili industriali* verifica nel 2004 un incremento del fatturato pari al 2,4% con modeste variazioni dei prezzi (+1,0% in media). Il fatturato di tale comparto nel 2005, registrerà una flessione del 2,8% mentre i prezzi cederanno nella misura di circa l'1,5%.

Sempre secondo l'Istituto "Scenari Immobiliari" il mercato degli *immobili commerciali* risulta quello più dinamico nell'ambito del non residenziale: il fatturato supera del 5,7% i livelli dell'anno precedente. L'incremento dei prezzi è valutato mediamente nel 5,1%. Lo sviluppo del mercato è imputabile alle iniziative legate alla grande distribuzione commerciale che attirano investitori sia italiani che stranieri. In relazione alle decisioni di investimento già assunte dagli operatori l'Istituto ritiene che il fatturato di tale com-

parto possa svilupparsi nel prossimo anno nella misura del 6,1% mentre i prezzi cresceranno del 3,9%.

Anche secondo le valutazioni dell'Ufficio Studi della Gabetti, il mercato degli *immobili residenziali* nelle principali città italiane si è mantenuto vivace anche nel primo semestre 2004: rispetto alla fine del 2003 si rileva a giugno 2004 una crescita della domanda abbastanza diffusa sul territorio metropolitano, che si esprime con tassi del +3,5% nell'hinterland, del +3,3% nelle zone semicentrali, del +2,8% nelle zone centrali, del +2,3% nelle zone di pregio e del +1,6% nelle zone periferiche.

I tassi di crescita della domanda risultano, quindi, **ancora positivi** anche se ridimensionati rispetto alle tendenze registrate un anno prima. I tagli degli alloggi più richiesti sono rappresentati dai trilocali di metratura compresa fra i 90 e i 120 mq e dai bilocali, che rappresentano da soli il 65% del mercato.

A fronte di una domanda ancora elevata, l'Ufficio Studi Gabetti rileva una **contrazione dell'offerta** che interessa in modo particolar le zone di pregio (-4,5%) e inizia ad estendersi alle zone centrali (-2,4%) e semicentrali (-1,2%). Ancora attiva risulta, invece, l'offerta nelle aree periferiche (+3,6%) e nell'hinterland (+1,2%).

Le previsioni per l'intero anno sull'andamento del mercato immobiliare residenziale rese dall'Ufficio Studi della Gabetti sono improntate ad aspettative di crescita dei prezzi valutabili fra il 4% e il 6%.

Anche il **mercato della casa per le vacanze** mostra nel 2004 un buon andamento: secondo l'indagine TECNOBORSA sulle famiglie italiane la seconda casa per vacanze rappresenta il 9,2% delle motivazioni di acquisto di una abitazione: nel 2002 la percentuale risultava pari al 3,3%. In particolare, secondo l'Ufficio Studi della Gabetti la consistenza degli scambi nelle località turistiche costiere, già in crescita da qualche anno, si presenta vivace anche nel 2004: all'inizio dell'estate le quotazioni immobiliari risultano accrescersi del 10% in ragione d'anno, in misura, quindi, maggiore di quanto rilevato per le residenze principali. Segnali di saturazione del mercato delle case per vacanze provengono secondo Gabetti dall' "insufficienza dell'offerta" per la presenza in molte località di fattori di rigidità di carattere "fisico ed urbanistico" che ne limitano l'espansione.

PROCESSI DI TRASFORMAZIONE DELLE CITTÀ E POLITICHE ABITATIVE

L'Ance, nell'ultimo anno, ha avviato una riflessione, richiamando l'attenzione del mondo della politica, della cultura e dell'impresa, sull'affermarsi di una nuova questione urbana, perché le città possono svolgere un ruolo trainante dello sviluppo del Paese.

Al centro dell'attenzione di studi e riflessioni su questo tema, è stata posta l'analisi dei processi di trasformazione dei sistemi urbani, attraverso una attenta lettura e comprensione dei fenomeni che stanno determinando i cambiamenti nella morfologia delle nostre città.

Uno dei fenomeni che più colpisce è vedere le città più densamente utilizzate perché vissute, sempre più, come luoghi di relazioni. Vi sono i pendolari, che per motivi di studio o di lavoro vi si recano quotidianamente, ma anche nuove tipologie di utenti-abitanti che soggiornano in città per svolgere brevi attività lavorative, di attivazione di conoscenze, per fare acquisti, per ragioni culturali e ricreative.

Proprio con riguardo al fenomeno del pendolarismo, stime dell'Ance sui dati dell'Istat, relativi agli spostamenti quotidiani nei grandi comuni, mostrano quanto sia consistente il flusso d'ingresso nelle città di chi si sposta per motivi di lavoro o di studio. Il 46% della popolazione residente nei grandi comuni si sposta ogni giorno per motivi di studio o di lavoro.

L'impatto che le città devono sostenere è forte: a Roma ogni giorno la popolazione che arriva nel comune capoluogo è pari a 246.000 unità, a Milano la cifra sale a 464.000. E' come se ogni giorno queste città accogliessero la popolazione residente di Verona, nel caso di Roma, e più di tutta la popolazione residente di Bologna, nel caso di Milano.

E' evidente che è aumentata l'esigenza di spostamenti rapidi ed efficienti e che la mobilità rappresenta una delle sfide della politica urbana, per creare un contesto ambientale favorevole ai cittadini e alle imprese.

Non è possibile parlare di città prescindendo dai cambiamenti demografici degli ultimi vent'anni nella struttura della popolazione.

Pochi tratti per evidenziare la consistenza del cambiamento.

- Un primo aspetto è quello che vede un aumento del numero delle famiglie pari a 160.000 nuove unità all'anno. La domanda di abitazioni, anche se in misura più contenuta rispetto al passato, è, quindi, ancora alimentata da nuovi nuclei familiari, ma con un numero medio dei componenti in diminuzione.
- L'Italia è tra i Paesi a più elevato invecchiamento. Si stima che nel 2003 la percentuale di popolazione con oltre 65 anni sia pari al 19% (un italiano su cinque) e che tra trenta anni l'incidenza sarà di un anziano ogni tre persone.
- Altro fenomeno rilevante è rappresentato dall'immigrazione straniera che secondo alcune fonti può essere stimata in circa 2.400.000 persone con una incidenza del 4% sulla popolazione residente.
- Occorre, inoltre, prendere atto delle nuove forme di lavoro flessibile; attualmente il numero di lavoratori con contratto di collaborazione coordinata e continuativa è pari a circa 2.500.000 unità. Si tratta, però, di un fenomeno destinato ad aumentare nei prossimi anni, che già oggi determina, in molti casi, difficoltà nell'accesso ai mutui per l'acquisto dell'abitazione.

GLI SPOSTAMENTI QUOTIDIANI NEI GRANDI COMUNI

Comuni	Popolazione in spostamento per motivi di studio o di lavoro			Popolazione residente in spostamento %
	All'interno dello stesso comune	In entrata nel comune	In uscita dal comune	
Torino	342.880	187.080	71.580	47,9
Genova	256.880	45.280	12.260	44,1
Milano	529.440	464.340	91.130	49,4
Verona	103.670	60.190	21.920	49,6
Venezia	107.960	66.390	18.090	46,5
Bologna	145.250	103.470	35.530	48,7
Firenze	134.910	109.680	29.610	46,2
Roma	1.182.830	246.360	54.910	48,6
Napoli	323.320	191.000	39.310	36,1
Bari	120.220	77.810	13.990	42,4
Palermo	276.560	51.450	10.490	41,8
Catania	109.200	80.240	11.660	38,6
Messina	97.420	19.830	5.910	41,1
Totale	3.730.540	1.703.120	416.390	45,6

Stime Ance su dati Istat - Censimento 2001 - dati provvisori

Il fabbisogno abitativo, al quale la politica deve trovare risposte, nasce, quindi, dal riaffiorare di una domanda debole, in un momento in cui ad una domanda di beni immobili crescente, a fronte di un'offerta rigida, la risposta del mercato è stata un rialzo dei prezzi e dei canoni di locazione tale da scoraggiare o impedire l'accesso al mercato della prima casa.

Ma oltre a quella parte di popolazione che possiamo definire debole, e che necessita di interventi mirati, emerge una domanda abitativa sostenuta da ulteriori esigenze. Basti pensare alle giovani coppie, ai single, ai giovani che con molte difficoltà riescono a lasciare le famiglie d'origine, a chi deve spostarsi per lavoro, agli studenti fuori sede.

Con riferimento proprio agli studenti universitari, l'ultima "Relazione sullo stato delle università italiane" (settembre 2003) riporta alcuni dati sconcertanti sulla disponibilità di alloggi per gli studenti, in un confronto europeo: in Italia i posti alloggio sono l'1,7% del numero degli studenti, in Francia il 7%, in Germania il 10%, in Danimarca il 20%.

Eppure le residenze in affitto per la popolazione universitaria rappresentano un elemento irrinunciabile per la competitività e l'attrattività delle sedi.

Una forte presenza universitaria all'interno delle città è, inoltre, fonte di qualificazione per l'intero tessuto urbano, in una prospettiva che vede le città come incubatori di idee innovative, poli di attrazione della nuova classe creativa, che in una dimensione urbana ricca di cultura, stimoli ed opportunità, cerca il proprio habitat.

La questione abitativa rappresenta in questo momento un problema sociale ed economico che deve trovare soluzioni coerenti ed efficaci.

Un ulteriore fenomeno che colpisce è vedere le città estendersi, perdendo residenti nelle aree più centrali, e acquistare "utenti", con una forte domanda di servizi. Le città, infatti, continuano ad attrarre insediamenti ma sono sempre meno accessibili e godibili dalla maggioranza delle persone.

Secondo i dati Istat relativi al Censimento della popolazione e delle abitazioni nei tredici grandi comuni italiani si osserva una progressiva riduzione della popolazione residente. Il fenomeno, già evidente nel decennio 1981-1991 (-949.000), è proseguito anche nell'ultimo decennio intercensuario 1991-2001 durante il quale la popolazione si è ridotta di circa 724.000 unità.

VARIAZIONI % DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE TRA IL 1991 E IL 2001 NELLE PROVINCE DEI GRANDI COMUNI PER TIPOLOGIA DI COMUNE (a)

Province	Comune capoluogo	Prima corona	Seconda corona	Altri comuni della provincia	Totale provincia
Torino	-10,1	0,4	4,7	2,1	-3,2
Genova	-10,1	-0,9	-2,0	-1,7	-7,7
Milano	-8,3	-1,6	1,0	7,1	-0,8
Verona	-1,0	12,4	10,5	3,2	4,9
Venezia	-9,2	1,8	4,2	4,2	-1,3
Bologna	-8,2	2,8	14,8	9,3	0,9
Firenze	-11,7	-2,8	6,4	4,5	-3,5
Roma	-6,8	11,8	14,1	12,0	-1,6
Napoli	-5,9	4,5	14,5	2,2	1,4
Bari	-7,5	4,6	5,3	4,3	1,9
Palermo	-1,7	18,0	7,2	-3,1	0,9
Catania	-6,0	9,5	9,6	-0,3	1,8
Messina	8,8	3,5	0,9	-1,7	2,4

Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni

(a) Si definiscono comuni della "prima corona" quelli confinanti con il capoluogo; comuni della "seconda corona" quelli confinanti con i comuni della prima corona; altri comuni tutti i restanti comuni della provincia.

Emblematici sono gli esempi di Roma e Milano.

Nell'ultimo decennio la Capitale ha perduto il 6,8% della propria popolazione, a vantaggio dei comuni della c.d. prima corona (e cioè confinanti con il capoluogo), dove la popolazione è aumentata dell'11,8%, ma anche di quelli più distanti della seconda corona, aumentati del 14,1% e degli altri comuni della provincia.

Milano, vede diminuire tra il 1991 e il 2001 la popolazione residente dell'8,3% nel comune capoluogo e dell'1,6% nei comuni della prima corona a fronte di un aumento della popolazione non solo nei comuni più distanti dal capoluogo, cd. della seconda corona (+1%) ma anche negli altri comuni della provincia (+7,1%).

L'accentuarsi del fenomeno di abbandono delle grandi città, iniziato nel corso degli anni '80, fino ad oggi interpretato soprattutto come conseguenza di un disagio diffuso nel risiedere nei grandi agglomerati urbani, oggi trova una spiegazione anche nella lievitazione di prezzi e affitti delle abitazioni ha determinato una spinta allo spostamento delle famiglie verso le zone di estrema periferia e verso zone più decentrate ancora più esterne alle città, alla ricerca di abitazioni a costi più contenuti.

La dilatazione delle città pone l'urgenza di avviare un processo di rinnovamento, attraverso interventi volti a ricucire il tessuto urbano che si è allargato fino a ricomprendere in un continuum, in molti casi disordinato, i comuni circostanti, con periferie che si sviluppano senza identità.

Al tempo stesso, le politiche per la casa devono far parte e coordinarsi nel più ampio quadro della riqualificazione delle città, in un rapporto di stretta interdipendenza.

Tali esigenze possono trovare risposta in interventi di demolizione e ricostruzione, significativi programmi di recupero di intere aree, appoggiando l'attuazione di interventi integrati per le infrastrutture, lo sviluppo economico, la qualità dell'ambiente

L'offerta di nuove costruzioni, residenziali e terziarie, deve rispondere ai fabbisogni emergenti non limitandosi alla realizzazione di singoli edifici, ma prevedendo, in una visione d'insieme, scuole, verde, servizi, infrastrutture, servizi innovativi. Occorre individuare nuovi modelli d'intervento edilizio che presuppongono un cambiamento radicale nelle logiche che hanno governato il settore dello sviluppo urbano.

Una delle sfide è quella di progettare interventi che raccolgano risorse presso gli investitori privati. Occorre per questo pensare a nuovi "format" costruttivi diversi dal passato, per la modernizzazione e il rilancio delle città.

Ruolo speciale gioca, infatti, la riconoscibilità dell'immagine di una città, sostenuta dalla predisposizione di un piano strategico che disegni efficacemente le strategie dello sviluppo urbano, a cui faccia seguito la capacità di portare a compimento gli interventi, anche di trasformazione urbana, a sostegno della competitività, intesa come accessibilità, attrattività economica, concentrazione di attività internazionali e direzionali, qualità del patrimonio storico-artistico, qualità delle relazioni che vi si svolgono.

La pianificazione urbanistica deve dare la possibilità all'offerta di produrre risposte alla nuova domanda. La trasformazione del mercato implica maggiori rischi per le operazioni immobiliari che non riflettono le esigenze della domanda di riferimento, con il rischio di produrre immobili che la domanda non richiede.

Per questo l'urbanistica deve conoscere le necessità del mercato per poterlo regolare con efficacia.

Negli ultimi anni, grazie al trasferimento di potestà legislativa alle Regioni, abbiamo assistito ad un fiorire di leggi urbanistiche regionali dai contenuti più vari tutte nella logica del superamento degli schemi tradizionali della legge urbanistica del 1942, nonché delle normative complementari o straordinarie succedutesi nel tempo con l'obiettivo reale o presunto di adeguare lo sviluppo del territorio alle nuove esigenze.

Valga per tutti il caso dei programmi integrati e di riqualificazione che, quasi sempre partendo dalla normativa per l'edilizia residenziale pubblica e quindi dai finanziamenti, hanno voluto essere l'occasione per superare le rigidità della strumentazione urbanistica e delle destinazioni d'uso.

In tutto questo scenario occorre rimettere ordine e ciò può avvenire mediante una nuova centralità di principi generali a cui le regioni dovranno conformarsi. In questo senso è orientato il testo unificato del disegno di legge per il governo del territorio attualmente in discussione alla Camera dei Deputati e di cui si auspica una approvazione in tempi brevi.

La proposta presentata al Governo dall'Ance di una legge obiettivo per le città trova fondamento proprio nel ruolo significativo che le città possono svolgere per lo sviluppo economico e la competitività del Paese. Per questo l'Ance ritiene necessario che vengano individuate risorse certe per le grandi aree metropolitane e attivate procedure che rendano rapida la definizione ed attuazione delle scelte di riqualificazione.

L'ANDAMENTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE

Nei primi sei mesi del 2004 l'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale ha mostrato un progressivo aumento. Il tasso di crescita del costo di costruzione ha raggiunto, nel mese di giugno 2004, il 4,4% su base annua collocandosi ben al di sopra del tasso di inflazione del 2,2%.

Complessivamente nel primo semestre del 2004 questo indicatore di costo ha registrato una crescita media del 3,2%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, a fronte di un aumento medio del costo della vita più contenuto (2,1%).

INDICI ISTAT DEI PREZZI VAR. % SU STESSO PERIODO ANNO PRECEDENTE

Periodi	Costi di costruzione di un fabbricato residenziale	Prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati
2000	3,0	2,6
2001	2,4	2,7
2002	4,1	2,4
2003	2,7	2,5
2004		
Gennaio	2,0	2,0
Febbraio	2,6	2,2
Marzo	2,7	1,9
Aprile	3,0	2,0
Maggio	4,3	2,1
Giugno	4,4	2,2
<i>Media primi sei mesi</i>	<i>3,2</i>	<i>2,1</i>

Elaborazione Ance su dati Istat

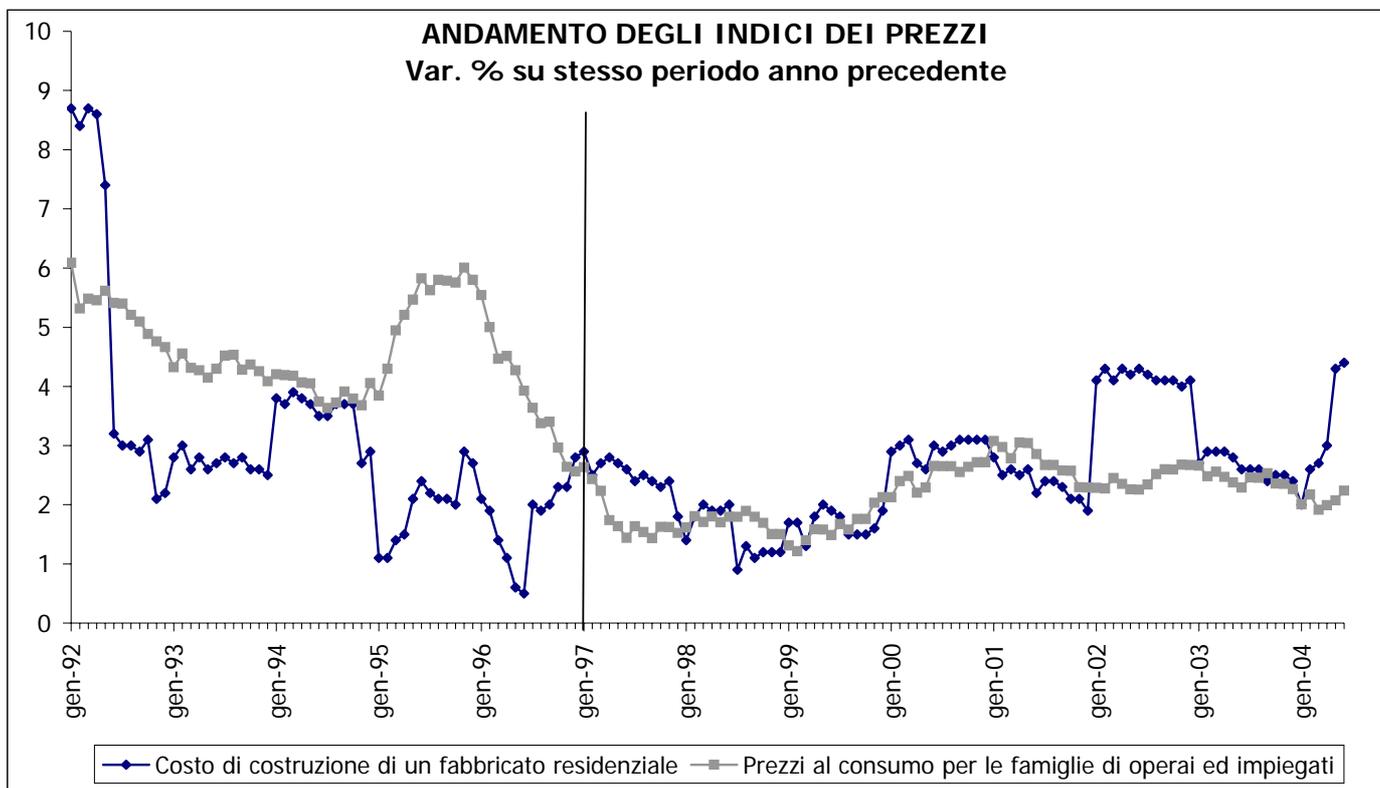
Il confronto tra l'andamento dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale⁴ dal 1992 ad oggi e la dinamica dell'inflazione evidenzia due fasi.

La prima, dal 1992 al 1996, è caratterizzata da tassi del costo di costruzione più contenuti rispetto alla crescita dell'inflazione. In questo periodo ha sicuramente pesato la difficile fase congiunturale del settore delle costruzioni che ha determinato un aumento più contenuto dei prezzi dei fattori produttivi impiegati nell'edilizia.

La seconda fase, iniziata nel 1997, si caratterizza per un andamento del costo di costruzione sostanzialmente in linea con quello del costo vita, ad eccezione del picco osservato nel 2002, in conseguenza della crescita del costo della mano d'opera collegabile agli incrementi retributivi definiti con il nuovo contratto degli edili.

⁴ E' stato utilizzato solo l'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale in quanto, gli indici Istat relativi ai tronchi stradali ed al capannone industriale, sono fermi al dicembre 2002.

Nei primi sei mesi del 2004 si assiste ad una sensibile accelerazione del costo di costruzione che passa dal 2% di gennaio a 4,4% di giugno, a fronte di un aumento del tasso di inflazione che nel periodo esaminato si colloca intorno al 2%. Con il mese di giugno, ultimo dato su cui è possibile il confronto, il divario continua ad accentuarsi con un differenziale di 2,2 punti percentuali tra costo di costruzione ed inflazione.



Gli aumenti evidenziati dalle singole voci che compongono l'indice di costo di costruzione di un fabbricato residenziale risultano nettamente superiori all'inflazione.

Il costo della **mano d'opera** aumenta del 5,8% nei mesi di maggio e giugno (rispetto agli stessi mesi del 2003), e l'indice dei **trasporti e noli** passa dal 2,6% registrato a gennaio (rispetto a gennaio 2003) al 3,5% di giugno.

Il costo dei **materiali** mostra, a partire da marzo 2004, aumenti del 3%, rispetto ai corrispondenti mesi del 2003, con punte molto elevate per i metalli: +26,7% a marzo e +25,2% a giugno rispetto agli stessi mesi del 2003.

**INDICI ISTAT DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE
(BASE 2000=100)**

VAR. % SU STESSO MESE ANNO PRECEDENTE

	Anno 2004					
	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno
Indice generale nazionale	2,0	2,6	2,7	3,0	4,3	4,4
Mano d'opera	1,3	2,5	2,5	2,8	5,8	5,8
Materiali	2,8	2,5	3,0	3,0	3,0	3,0
Trasporti e noli	2,6	2,7	2,7	3,1	3,4	3,5

Elaborazione Ance su dati Istat

INDICE ISTAT DEL COSTO DEI MATERIALI DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

VAR. % SU STESSO MESE ANNO PRECEDENTE

	Anno 2004					
	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno
Materiali	2,8	2,5	3,0	3,0	3,0	3,0
Inerti	0,9	1,0	1,0	2,0	1,4	1,2
Leganti	3,3	3,1	3,1	2,5	2,7	2,8
Laterizi e prodotti in calcestruzzo	5,4	4,6	4,9	5,2	5,4	5,6
Pietre naturali e marmi	1,4	1,4	1,4	-0,6	-0,7	-0,7
Legnami	-2,0	-2,0	-2,0	-0,3	1,2	1,9
<i>Metalli</i>	<i>14,5</i>	<i>18,1</i>	<i>26,7</i>	<i>28,4</i>	<i>25,5</i>	<i>25,2</i>
Rivestimenti e pavimenti	1,2	1,1	1,0	0,8	0,9	0,9
Infissi	2,7	2,0	2,3	2,1	2,0	2,0
Materiale vario di completamento	0,7	0,7	0,2	1,6	1,7	1,7
Apparecchiature idrico-sanitarie	1,7	1,2	1,4	2,4	2,4	2,4
Apparecchiature termiche	1,5	0,6	1,1	2,8	3,3	3,3
Materiale elettrico	2,9	2,2	3,0	2,2	2,1	2,0
Impermeabilizzazione, isolam. termico	0,4	0,4	0,3	0,0	-0,1	0,0
Impianti di sollevamento	-0,8	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2

Elaborazione Ance su dati Istat

Gli effetti degli eccezionali aumenti del prezzo del ferro sui costi di costruzione

L'adesione dell'Italia alla moneta unica europea ha sicuramente prodotto effetti benefici sulla stabilità dei prezzi.

Il tasso di inflazione in Italia, anche se sistematicamente superiore a quelli medi dell'Unione Europea, mantiene una relativa stabilità.

In un contesto caratterizzato da un livello generale di inflazione contenuto vi sono però situazioni di forte tensione legate agli eccezionali aumenti dei prezzi dei prodotti siderurgici.

Il forte aumento della domanda di acciaio, determinato dalla rapida crescita economica della Cina, ha causato una drastica riduzione della disponibilità di ferro sui mercati mondiali con pesanti effetti sui prezzi.

La drastica impennata del prezzo del ferro ha messo in serie difficoltà il settore dei lavori pubblici per l'insostenibile sopravvenuta maggiore onerosità dei contratti.

Per far fronte a questa situazione l'Ance ha chiesto al Governo di introdurre un meccanismo di indennizzo a favore degli appaltatori di lavori pubblici. La proposta che ha una caratterizzazione assolutamente eccezionale, si colloca in una realtà economica che con l'introduzione dell'euro ha maggiori garanzie di stabilità monetaria e di spazio economico più aperto e competitivo.

Nei primi otto mesi del 2004 l'Indice Istat dei prezzi alla produzione dei prodotti siderurgici registra un aumento del 43%.

Dal listino dei prezzi all'ingrosso della Camera di Commercio di Brescia si rileva, tra dicembre 2003 e agosto 2004, un aumento del prezzo base del tondo per c.a. di oltre il 70%.

Nella costruzione di alcune tipologie di opere ed in particolare di strade, il costo del ferro rappresenta quote significative.

Il ferro rappresenta ad esempio il 19,8% del costo di costruzione di una strada su viadotto. Nel caso di strada all'aperto in rilevato l'incidenza del ferro risulta pari al 4,7%.

Nelle "opere d'arte stradali", costituite dallo scavo delle fondazioni in terra e in roccia e dai lavori in calcestruzzo di cemento armato, l'incidenza del ferro risulta del 18,3% (cfr. Istat – numeri indici del costo di costruzione di tronchi stradali).

Un'impresa che sta realizzando attività di questo tipo si trova a dover sopportare maggiori costi aziendali compresi tra il 3% (nel caso di strada in rilevato) ed il 14% circa (strada su viadotto) rispetto alle previsioni contrattuali.

	<i>incidenza % del ferro sul costo di costruzione (1)</i>	<i>aumento del costo totale di costruzione - ago. 2004/dic. 2003 - (2)</i>
• Tipologia di strada		
- Strada su viadotto	19,8%	13,9%
- Strada in galleria	7,4%	5,2%
- Strada all'aperto in rilevato	4,7%	3,3%
- Strada all'aperto in trincea	0,0%	0,0%
• Fabbricato residenziale	4,3%	3,0%
• Capannone per uso industriale	5,2%	3,6%

(1) Fonte: Istat - (2) Stime Ance

LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER LE INFRASTRUTTURE

Le risorse stanziare per investimenti infrastrutturali nel 2005

Con le disposizioni contenute nel Disegno di legge Finanziaria per il 2005, il Governo si propone di correggere l'andamento tendenziale dei saldi di finanza pubblica entro i limiti imposti dagli accordi europei.

Infatti, la necessità di ridurre l'andamento tendenziale del deficit pubblico, che in assenza di correzioni porterebbe il suo rapporto con il PIL al 4,4%, ha spinto l'Esecutivo a predisporre una manovra correttiva pari a 24 miliardi di euro, quanto necessario per condurre l'incidenza dell'indebitamento netto sul PIL al di sotto della soglia del 3%.

Con riferimento agli aspetti di interesse per il settore delle costruzioni, le indicazioni che emergono da una prima analisi della manovra mostrano, per il 2005, una riduzione delle risorse che verranno iscritte nel Bilancio dello Stato per interventi infrastrutturali dell'1,7% in termini reali rispetto al 2004.

Tale dato emerge dal confronto degli importi da iscrivere nel bilancio 2005, riportati nella Tabella F, con i corrispondenti importi della Finanziaria dello scorso anno.

Questa diminuzione di risorse si somma a quella molto più consistente già osservata nello scorso anno, in cui la riduzione ha raggiunto il 19% in termini reali, rispetto all'anno precedente.

MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER L'ANNO 2005 *migliaia di euro*

	2003	2004	2005
Risorse a legislazione vigente*	6.368.370	6.575.446	6.575.446
Consistenza dei capitoli secondo la Tabella F	17.461.648	14.024.554	13.700.810
Effetti del D.L. 168/2004***		-580.000	
Totale Manovra	23.830.017	20.020.000	20.276.256
<i>Variazione in termini nominali</i>		- 16,0%	+ 1,3%
<i>Variazione in termini reali**</i>		- 18,8%	- 1,7%

* L'entità delle risorse ordinarie si suppone costante nel 2004 e nel 2005

** Deflatore del settore delle costruzioni: 3,4% per il 2004, 3,0% per il 2005. Fonte ISAE - Luglio 2004

*** Stima ANCE

Elaborazione ANCE su Disegno di Legge finanziaria per il 2005

E' forte la preoccupazione che tale contrazione delle disponibilità per nuove infrastrutture possa determinare, nel futuro, una corrispondente riduzione di nuove realizzazioni, a causa del lag temporale che divide lo stanziamento di risorse in bilancio da quello della spesa di tali fondi.

Attraverso l'esame della Tabella F allegata al Ddl Finanziaria 2005 è possibile valutare gli effetti della manovra sui principali settori di intervento.

- **Gli stanziamenti per le calamità naturali:** La finanziaria dispone una sensibile riduzione (- 36%) degli stanziamenti per far fronte ai danni derivanti da eventi calamitosi.

In particolare, il Fondo per gli interventi della Protezione civile è stato ridotto di 265 milioni di euro, gli stanziamenti per la ricostruzione dal sisma del 1990 in Sicilia di 120 milioni e i fondi per la prevenzione del rischio idrogeologico in Campania di 107 milioni di euro.

- **Le aree sottoutilizzate:** La manovra impone una consistente riduzione (-1.418 milioni di euro) delle risorse previste nella finanziaria 2004 per lo sviluppo delle aree sottoutilizzate.

Tale risultato è la conseguenza di una rimodulazione delle risorse stanziato lo scorso anno quando, a fronte della pesante diminuzione dei finanziamenti destinati a queste aree, la manovra di finanza pubblica disponeva cospicui stanziamenti a decorrere dal 2005, che nel disegno della nuova finanziaria risultano ulteriormente spostati al 2008.

INTERVENTI NELLE AREE SOTTOUTILIZZATE

milioni di euro

	2004	2005	2006	2007	2008
Risorse previste in Tab. F 2004	1.298	2.562	3.140	2.280	
Nuovi fondi da Tab. D 2005		40	40	3.120	
Risorse disponibili da Tab F 2005		1.418	3.107	2.820	2.720
Totale Manovra		- 1.184	-73	-2.580	2.720

Elaborazione ANCE su Disegno di Legge finanziaria per il 2005

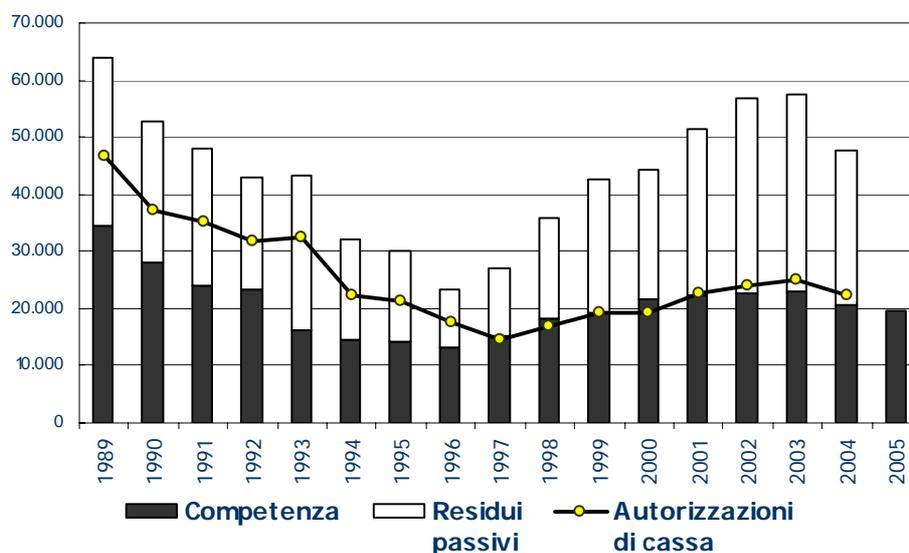
- **L'Anas:** Con riguardo all'Ente nazionale per le strade, la Finanziaria conferma la previsione della manovra dello scorso anno di un dimezzamento dell'apporto al capitale dell'Ente con cui lo Stato finanzia gli investimenti nell'ammodernamento della rete stradale.

Dal 2003 al 2005, quindi, la previsione della riduzione di apporto statale al Capitale dell'ANAS è di circa il 70%. Tale risultato non appare giustificato con la semplice riduzione della rete stradale di competenza dell'Ente, ne' con le nuove e diverse tecniche di finanziamento con le quali realizzare infrastrutture.

Nei prossimi anni sarà possibile valutare quanto l'attuale riduzione di stanziamenti potrà influire sulla capacità dell'ANAS di investire nel rinnovamento e nella manutenzione della rete stradale nazionale.

- **La difesa del suolo:** Anche gli stanziamenti per la difesa del suolo risultano in diminuzione rispetto al 2004 (-36%), soprattutto per la riduzione del fondo investimenti presso il Ministero dell'economia, e per il ridimensionamento di quello istituito presso il Ministero dell'Ambiente.
- **La Legge Obiettivo:** Con riferimento al Fondo per le opere strategiche della Legge Obiettivo, rimandando al successivo paragrafo una più completa analisi, la manovra per il 2005 sembra confermare, con una lieve riduzione, lo stanziamento previsto dalla Legge Finanziaria 2004 a valere sugli esercizi 2005 e 2006.

STANZIAMENTI IN BILANCIO DELLO STATO PER INFRASTRUTTURE - MILIONI DI EURO 2004



Elaborazione Ance su dati Bilancio dello Stato – Vari anni

Gli effetti della manovra sui pagamenti

L'analisi condotta sugli stanziamenti, come detto, fa emergere, in preoccupante continuità con l'anno precedente, una riduzione delle risorse a disposizione per interventi infrastrutturali.

Gli effetti di tale scelta sugli investimenti, però, saranno evidenti solo nei prossimi anni, a causa del ritardo con cui gli stanziamenti in bilancio si trasformano in spese effettive.

La preoccupazione maggiore che deriva dall'analisi della Finanziaria per il 2005 deriva dai provvedimenti di contenimento della spesa che rappresentano uno dei pilastri sui quali il Governo ha costruito la propria manovra di correzione dell'andamento tendenziale del deficit, e produrranno effetti nel corso dello stesso 2005.

Infatti, l'articolo 2 del disegno di **Legge Finanziaria introduce una nuova regola**, valida per il triennio 2005-2007, **che consiste nel limitare l'incremento della spesa della pubblica amministrazione al 2% di quella dell'anno precedente**, con l'esclusione delle spese per gli organi costituzionali, per gli interessi sui titoli di Stato, per le pensioni e la previdenza sociale e dei trasferimenti di risorse all'Unione Europea.

Il limite fa riferimento alle previsioni aggiornate del totale della spesa delle Amministrazioni pubbliche come risultanti nella Relazione previsionale e programmatica.

L'incremento di spesa per opere pubbliche del 2% è riferito a valori nominali e, in presenza di una inflazione settoriale prevista nel 3%, corrisponde ad una riduzione dell'1% in termini reali della spesa.

Il funzionamento di tale disposizione appare ancora poco chiaro.

Infatti, il riferimento alla spesa complessiva lascerebbe intendere che sia possibile compensare, tra le diverse categorie di spesa e, in queste, tra le diverse finalizzazioni, spese che si ritiene opportuno aumentare con altre che, viceversa, si possono eliminare.

In ogni caso, il risultato è una complessiva riduzione del livello degli investimenti dello Stato nel 2005 in opere di ammodernamento del territorio.

Da tale risultato emerge, poi, una forte contraddizione con l'analisi dello stesso Esecutivo, contenuta nella Relazione di accompagnamento allo stesso Disegno di Legge Finanziaria, che ammonisce dal continuare a penalizzare la spesa in conto capitale, come *"troppo spesso avvenuto in passato"*, e ripetere l'errore che *"ha finito per condizionare le potenzialità dell'economia italiana"*.

Appare difficile comprendere come si possa conciliare tale interpretazione con le riduzioni di risorse e di spese previste dalla Finanziaria in discussione.

Le regole stabilite per le amministrazioni centrali valgono anche per Regioni, Province, Comuni e per le altre Amministrazioni Pubbliche (vedi appendice 3), per le quali viene rivisto il Patto di stabilità interno, con l'estensione del limite del 2% all'incremento rispetto all'anno precedente delle spese sostenute.

Poiché non sono ancora certi i dati consuntivi del 2004, per l'anno 2005 il termine di confronto è il 2003 e il limite dell'incremento di spesa è fissato al 4,8%. Per gli anni 2006 e 2007 varrà la regola del 2%.

Tra le spese complessive sono ricomprese sia le spese in conto capitale sia quelle correnti. Sono escluse le spese per il personale, la sanità, l'acquisto di partecipazioni e i trasferimenti.

Gli enti locali potranno superare il limite solo per le spese di investimento a patto, però, che aumentino aliquote e tariffe delle imposte e tasse locali che comportino maggiori entrate.

Il mancato rispetto del patto di stabilità interno impedirà agli enti locali di ricorrere all'indebitamento per effettuare nuovi investimenti.

Il contenimento dei pagamenti della pubblica Amministrazione, attraverso il tetto del 2% all'incremento di qualunque spesa, a vario titolo destinata, **rischia di provocare un effetto depressivo molto grave sugli investimenti infrastrutturali**, in considerazione della specificità del ciclo realizzativo di tali opere.

Il principio di contenimento degli aumenti di spesa può avere senso nel caso di acquisti di beni e servizi per i quali vi sia contemporaneità tra acquisto e spesa, mentre appare assolutamente incoerente con la spesa sostenuta per investimenti infrastrutturali.

Nel caso delle infrastrutture, infatti, la fase dei pagamenti arriva solo dopo un iter molto lungo (programmazione dell'opera, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, predisposizione e svolgimento della gara d'appalto, fino all'affidamento dei lavori).

Per queste opere, quindi, una regola rigida e generica quale quella proposta, rischia di impedire la realizzazione delle infrastrutture proprio nel momento in cui sono state superate tutte le difficoltà burocratiche legate alla loro approvazione.

Inoltre, nel caso di interventi già attivati, il limite alle spese sostenute comporta l'insorgenza di oneri impropri a carico dei bilanci pubblici, dovuti ai contenziosi generati dai ritardi nei pagamenti dovuti.

Appare necessario, quindi, escludere le spese destinate alle infrastrutture dal criterio proposto dal Governo per frenare l'aumento della spesa pubblica, in quanto appare del tutto incompatibile con la dinamica degli investimenti infrastrutturali.

LE RISORSE PER LA LEGGE OBIETTIVO

Il quadro finanziario delle opere della Legge Obiettivo

- Il programma delle opere strategiche, approvato dal CIPE il 21 dicembre 2001, prevede oltre **220 interventi per un totale di 125.858 milioni di euro**, con una previsione di spesa nel triennio 2002-2004 di 24.204 milioni di euro.
- La legge istitutiva del programma affida ai Documenti di Programmazione Economico-Finanziaria presentati annualmente dal Governo, la definizione di una lista prioritaria di opere da realizzare e gli eventuali aggiornamenti al Programma⁵.
- Fino ad oggi il CIPE ha deliberato su **58 interventi** ricompresi nel programma della Legge Obiettivo, **per complessivi 44.081 milioni di euro**, comprensivi dei 639 milioni per assistenza e progettazione.

QUADRO DEI FINANZIAMENTI DISPONIBILI PER LE OPERE APPROVATE DAL CIPE

milioni di euro

Costo interventi approvati dal CIPE (A)	44.081
Risorse disponibili (B)	20.563
<i>di cui: Fondo Legge Obiettivo</i>	<i>7.848</i>
<i>Altre risorse disponibili</i>	<i>12.715</i>
Risorse da reperire (A-B)	23.517

Elaborazione ANCE su dati pubblici

• Nelle delibere di approvazione il CIPE ha indicato, per ciascuna opera, **le risorse a vario titolo disponibili**, che ammontano complessivamente a **20.563 milioni di euro** (di cui 7.848 milioni di euro a carico delle risorse stanziato specificatamente per la Legge Obiettivo, e 12.715 milioni di euro derivanti da altre fonti).

• **I 23.517 milioni di euro che risultano dalla differenza tra il valore delle opere approvate e le risorse complessivamente disponibili, rappresenterebbe, a prima vista, quanto ancora da reperire per completare il finanziamento delle opere approvate dal CIPE.**

- Ad oggi, però, **sono disponibili ulteriori finanziamenti**, che riducono la quota di risorse necessarie al finanziamento delle opere approvate.

⁵ Il DPEF 2003-2006 conteneva un elenco di 21 opere prioritarie del programma approvato, per un costo complessivo di 84.374 milioni di euro e una spesa prevista nel triennio 2002-2004 di 22.543 milioni di euro. Alcune delle 21 opere selezionate risultano suddivise in ulteriori interventi, facendo salire a 31 il numero degli interventi individuati nel DPEF 2003-2006.

Il successivo DPEF per gli anni 2004-2007 ha individuato 91 opere, tra le quali vengono ricomprese quasi tutte le opere già inserite nel primo elenco, tranne le opere già cantierate o prossime all'apertura dei cantieri (AV Torino Novara, AV Novara Milano, GRA di Roma, Autostrada Palermo Messina) quelle stralciate (Metro B1 di Roma), il Ponte sullo Stretto, l'intervento denominato "Area Castelli" di Roma e l'asse autostradale Brennero Verona Parma La Spezia).

Infine, l'ultimo DPEF 2005-2008 fornisce, a tre anni dall'avvio del programma, un primo bilancio dei risultati e un aggiornamento della Delibera CIPE del 21 dicembre 2001. Individua, inoltre, ulteriori 20 opere, alcune già ricomprese nel Programma opere strategiche altre completamente nuove, che vanno ad aggiungersi alle 91 inserite nel DPEF 2004-2007. Il costo di queste 20 opere ammonta a 5,4 miliardi di euro e sarà finanziato oltre che con i fondi per la Legge Obiettivo anche con quelli per le aree sottoutilizzate o facendo ricorso a forme di partenariato pubblico-privato.

QUADRO SINTETICO DELLE RISORSE DELLA LEGGE OBIETTIVO PER LE OPERE APPROVATE DAL CIPE

milioni di euro

CIPE	Opere approvate dal CIPE (A)	44.081
	Risorse disponibili secondo il CIPE (B)	20.562
	di cui: Fondo Legge Obiettivo 2002-2004	4.061
	Fondo Legge Obiettivo 2005-2006	3.787
	Bilancio dello Stato	5.915
	Fondi locali	248
	Fondi U.E.	430
Risorse diverse	6.121	
	Differenza (C=A-B)	23.519
ALTRE RISORSE	Residuo Fondo Legge Obiettivo 2002-2004	73
	Nuove risorse per il Fondo 2005-2006	1.352
	Altre risorse in Bilancio dello Stato	2.232
	Totale altre risorse (D)	3.657
	Residuo da reperire (C-D)	19.862

Elaborazione ANCE su documenti pubblici

CIPE ammontano a 19.862 milioni di euro, pari al 45 % del costo complessivo degli interventi.

Per un'analisi dettagliata delle risorse disponibili, si rinvia all'appendice 4 del presente lavoro.

Le opere bandite dopo il 21/12/2001 non oggetto di delibera CIPE

Accanto alle opere approvate dal CIPE, nel programma della Legge Obiettivo erano presenti alcuni interventi che sono stati banditi senza una preventiva delibera di approvazione.

Ai fini della descrizione dello stato di avanzamento del Programma della Legge Obiettivo è necessario considerare anche queste opere, in modo da tener conto dei finanziamenti necessari alla loro realizzazione.

Tali opere sono le seguenti:

- In particolare occorre considerare i **73 milioni di euro non ancora ripartiti** delle risorse stanziati nel Fondo Legge Obiettivo per gli anni 2002-2004, i **1.352 milioni di euro** non ancora assegnati derivanti dal Fondo Legge Obiettivo 2005-2006 e da quelle derivanti dalle risorse per le aree sottoutilizzate, e gli **ulteriori 2.232 milioni di euro ancora disponibili nel bilancio dello Stato** per opere della Legge Obiettivo⁶.

- **Pertanto le risorse da reperire per completare la copertura delle 58 opere approvate dal**

⁶ Nella determinazione delle risorse presenti nel bilancio dello Stato si è considerata anche la quota dei costi a carico dello Stato per le opere bandite dopo il 21 dicembre 2001, per le quali non è stata necessaria l'approvazione del CIPE. Per una descrizione di tali opere cfr. paragrafo successivo.

**OPERE BANDITE DOPO IL 21/12/2001
NON OGGETTO DI DELIBERA CIPE**

milioni di euro

Intervento	Costo totale	Risorse dello stato	Altre risorse
Passante ferroviario di Palermo	623	623	-
Autostrada Asti-Cuneo	1.317	735	582
Autostrada Bre.Be.Mi	1.307	-	1.307
Pedemontana Veneta	1.450	490	960
Metropolitana di Modena	450	-	450
Variante di Valico: lotti 9 e 11	556	466	90
Variante di Valico: lotto 12 e svincolo di Barderino	139	-	139
Variante di Valico: lotto 5A	217,4	-	217
Variante di Valico: lotto 5B	107,3	-	107
S.S.106 Ionica: macrolotto Squillace-Simeri	553	329	224
S.S.106 Ionica: macrolotto Palazzi-Caulonia	327	327	-
Ferrovia PA-ME: tratta Fiumetorto-Cefalù	308	308	-
Ferrovia GE-NO-MI: tratta San Lorenzo-Andora	334	334	-
Ferrovia Orte-Falconara: da Fabriano al km 228	66	66	-
Asse viario Fano-Grosseto: lotto 3	41	41	-
Totale	7.796	3.719	4.076
	(100,0%)	(47,7%)	(52,3%)

Elaborazione ANCE su dati pubblici

Considerare tali opere consente, tra l'altro, di determinare le risorse statali destinate al programma non indicate nelle delibere sopra descritte, per individuare gli altri stanziamenti che si presume siano ricompresi negli 11.866 milioni di euro quantificati dal Governo con la Delibera CIPE del 21 dicembre.

Nei bandi di gara delle opere in esame sono stati indicati 3.719 milioni di euro di provenienza statale che, sommati a quelli determinati dal CIPE nelle delibere di approvazione, determinano un ammontare di 9.634 milioni. Restano, quindi, 2.232 milioni nel bilancio dello Stato ancora da impiegare.

Le opere affidate prima del 21/12/2001 non oggetto di delibera CIPE

Per completare l'analisi degli interventi inseriti nel programma della legge obiettivo, si considerano, infine, le opere già affidate alla data di approvazione del Piano e che presentano un avanzato stato realizzativo.

Si tratta di una parte degli interventi relativi al programma AV/AC per un importo di 5.398 milioni di euro, interamente finanziati da Infrastrutture Spa⁷.

⁷ L'articolo 75 della Legge Finanziaria 2003 (L. 289/2002) stabilisce che la società Infrastrutture Spa finanzia prioritariamente il programma ferroviario per l'Alta Velocità. Ad oggi Ispa ha provveduto ad una prima emissione obbligatoria di importo pari a 5 miliardi di euro.

**OPERE AFFIDATE PRIMA DEL 21/12/2001
NON OGGETTO DI DELIBERA CIPE**

milioni di euro

Intervento	Costo totale	Risorse dello stato	Altre risorse
Asse Ferroviario AV/AC Torino Novara	4.959	-	4.959
Asse Ferroviario AV/AC Padova Mestre	107	-	107
Totale	5.066	0	5.066
	(100,0%)	(0,0%)	(100,0%)

Elaborazione ANCE su dati pubblici

Le opere appaltate della Legge Obiettivo

L'esame dello stato di attuazione dei singoli interventi inseriti nel Programma dalla Legge Obiettivo, rappresenta un passaggio importante nella valutazione dei risultati conseguiti dalla stessa legge.

L'analisi delle iniziative che sono state oggetto di un bando di gara e di quelle che sono state aggiudicate, consente un punto di vista sull'avanzamento "fisico" dei lavori, necessario a cogliere l'effettivo stato dell'arte della Legge Obiettivo.

Si è ritenuto utile suddividere le opere tra le diverse procedure di gara previste per la loro aggiudicazione, al fine di isolare le scelte delle amministrazioni e permettere confronti tra modalità omogenee di affidamento.

Il monitoraggio ha riguardato le opere bandite successivamente all'approvazione del programma per le opere strategiche, avvenuta con la Delibera CIPE del 21 dicembre 2001.

L'analisi mostra che sono stati pubblicati 28⁸ bandi di gara relativi a interventi inseriti nella Legge Obiettivo: 12 per affidamento a general contractor, 3 per affidamento in concessione, e 13 per affidamento con procedure ordinarie.

**RIEPILOGO OPERE STRATEGICHE DELLA LEGGE OBIETTIVO
BANDITE DOPO IL 21/12/01**

Procedura di gara	Numero gare		Totale importi a base d'asta	
	Bandite	Aggiudicate	Bandite	Aggiudicate
Contraente Generale	12	4	10.098	2.494
Concessione di costruzione e gestione e Promotore	3	1	4.536	1.307
Procedure ordinarie	13	4	2.787	1.882
TOTALE	28	9	17.422	5.684

Elaborazione ANCE su dati pubblici

⁸ Nel conteggio sono state escluse la Metropolitana di Modena e la tramvia di Firenze, la prima perché ha visto finora la pubblicazione del solo avviso indicativo, la seconda perché al momento non è stato pubblicato il bando di gara sul tratto ricompreso nella lista delle opere strategiche della Legge Obiettivo anche se è già stata aggiudicata la gestione dell'intera opera. È stata, invece, considerata la Metropolitana B1 di Roma perché inizialmente inserita nella Legge Obiettivo, anche se successivamente è stata stralciata dall'elenco

Allo stato attuale risultano affidate nove gare, compresa quella per la Metropolitana B1 di Roma, stralciata dalla Legge Obiettivo.

Per un approfondimento sullo stato di attuazione delle singole gare si rimanda all'appendice 5.

L'ATTUAZIONE DELLA FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA

Nel corso dei primi nove mesi del 2004 si è assistito ad una ulteriore crescita del mercato del project financing, dopo i già brillanti risultati conseguiti nel 2003.

I miglioramenti hanno riguardato sia le operazioni ad iniziativa privata (procedura del promotore nelle due fasi, dell'avviso e del successivo momento di gara) sia quelle ad iniziativa pubblica (le gare per concessioni di costruzione e gestione).

Con riguardo alla procedura del promotore, il numero di avvisi è aumentato del 3,4%, mentre quello relativo alle gare su proposta del promotore del 33,3%. Questo dato sulle gare bandite assume una particolare valenza, in quanto rappresenta il compimento di un processo molto delicato, che spesso non riesce a trovare un seguito all'avviso indicativo emesso dall'amministrazione. I positivi risultati dei primi nove mesi del 2004 confermano il trend positivo già evidenziato dai dati consuntivi del 2003, anno in cui i bandi di gara ai sensi dell'art. 37 bis erano aumentati di circa il 30% rispetto all'anno precedente.

Per le gare di concessione di costruzione e gestione, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, tra gennaio e settembre 2004 il numero degli interventi banditi (202) è più che raddoppiato, sebbene l'importo complessivo (958,6 milioni) risulti diminuito. Occorre considerare, però che quest'anno è noto solamente il 62% degli importi delle gare, mentre lo scorso anno si disponeva della quasi totalità del costo delle opere bandite. Inoltre nel 2003 è stata bandita una gara di importo molto rilevante (l'autostrada Asti-Cuneo per 1.776 milioni) che ha contribuito notevolmente a far lievitare il valore delle opere. Anche nel caso della concessione di costruzione e gestione la crescita nel numero di gare effettuate quest'anno conferma l'andamento positivo che si era già avuto nel 2003: un anno fa i bandi di gara effettuati erano aumentati del 25% rispetto al 2002.

La somma del valore delle gare bandite ai sensi della procedura del promotore (art. 37-
quater L. 109/94) e per concessione di costruzione e gestione (art. 19, co.2 L. 109/94) è pari 1.646 milioni di euro.

I dati sulle aggiudicazioni appaiono anch'essi di notevole interesse: nel corso dei primi nove mesi del 2004 sono state aggiudicate 168 opere, 115 mediante la procedura del promotore e 53 con la concessione di costruzione e gestione. Tale risultato è superiore al totale delle aggiudicazioni avvenute in tutto il 2003.

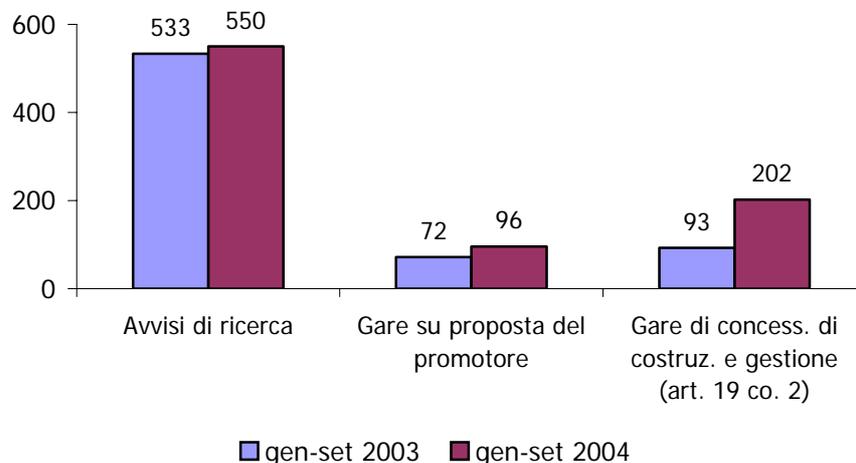
PROJECT FINANCING: RISULTATI GENNAIO-SETTEMBRE 2004 - numero e importo

Stato della procedura	2002		2003		gen-set 2004	
	N.ro	Importo (mln. euro)	N.ro	Importo (mln. euro)	N.ro	Importo (mln. euro)
Avvisi per sollecitare le proposte	235	1.463,0	640	4.215	550	2.591
Gare sulle proposte dei promotori	78	908,5	100	1.178,6	96	687
<i>Aggiudicazioni ai sensi dell'art. 37 bis</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>82</i>	<i>2.453,0</i>	<i>115</i>	<i>1.666</i>
Gare di concessione di costruzione e gestione (art. 19 co. 2)	128	528,3	160	3.316,6	202	959
<i>Aggiudicazioni ai sensi dell'art. 19 co. 2</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>20</i>	<i>264,0</i>	<i>53</i>	<i>345</i>

Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

EVOLUZIONE DELLA FINANZA DI PROGETTO IN ITALIA

numero



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Analizzando i dati riassuntivi per macroarea, nella fase iniziale, il Sud ha pubblicato il maggior numero di avvisi, 245 su un totale di 550.

Nella fase di gara su proposta del promotore ex art. 37 quater, il Nord-Ovest risulta la macroarea più attiva per numero di bandi pubblicati (32, pari al 32,7 % del totale) per complessivi 334,2 milioni di euro.

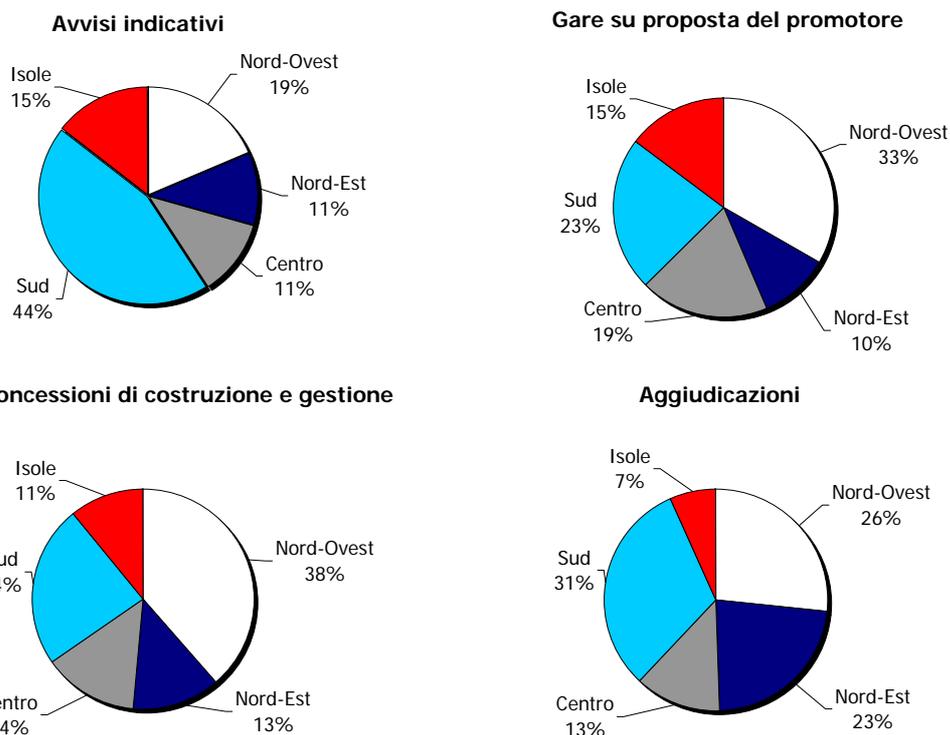
Per quanto riguarda le altre macroregioni, il Sud ed il Nord-Est hanno bandito un numero di gare pari rispettivamente a 22 (83,1 milioni di euro) e 10 (99,6 milioni di euro).

Le Isole, invece, hanno pubblicato 14 gare nei primi nove mesi del 2004 (per complessivi 51 milioni di euro), il Centro ne ha compiute 18 (118 milioni l'importo).

Anche per le gare di concessione di costruzione e gestione il Nord-Ovest risulta la macroregione più attiva con 78 interventi (il 38,6% del totale) ed un importo complessivo di 347 milioni di euro. Il Sud ha dimostrato grande vivacità, avendo bandito ben 48 gare (il 23,7% del totale) per un importo complessivo di 199 milioni.

Infine, nella fase di aggiudicazione sia tramite la procedura del promotore sia tramite la procedura di concessione di costruzione e gestione le macroaree che sono risultate più attive nei primi nove mesi del 2004 sono state il Sud ed il Nord - Ovest rispettivamente con 53 e 45 gare aggiudicate.

RIPARTIZIONE PER MACROAREE - Periodo gennaio-settembre 2004



Elaborazione Ance su dati Infopieffe

Gli avvisi indicativi

L'analisi condotta sugli avvisi indicativi pubblicati dalle amministrazioni pubbliche nel periodo compreso tra gennaio e settembre 2004 evidenzia un aumento del loro numero. Vi sono stati, infatti, 550 avvisi di ricerca di promotori, +3,2% rispetto allo stesso periodo del 2003.

Per quanto riguarda gli importi, il valore degli avvisi nei primi nove mesi del 2004 ammonta a 2.591,1 milioni di euro, con un taglio medio degli interventi pari a 6 milioni di euro.

Rispetto al valore del periodo gennaio-settembre 2003 (3.019,9 milioni) sembrerebbe, quindi, registrarsi una flessione. Bisogna però sottolineare che tra il gennaio ed il settembre del 2003 le amministrazioni avevano pubblicato avvisi per opere di notevole importo, come la metropolitana di Modena (450 milioni di euro), il sistema di parcheggi di Roma (450 milioni di euro), la bretella Lastra-Signa di Firenze (145 milioni di euro), il nodo di scambio intermodale di Roma (110 milioni di euro) e l'ospedale di Asolo (110 milioni di euro).

AVVISI INDICATIVI (Art. 37 bis)

	gen-set 2003	gen-set 2004	var %
numero avvisi	533	550	+3,2%
avvisi con valore noto	371	430	
importo totale(*)	3.019,9	2.591,1	
valore medio(*)	8,1	6,0	

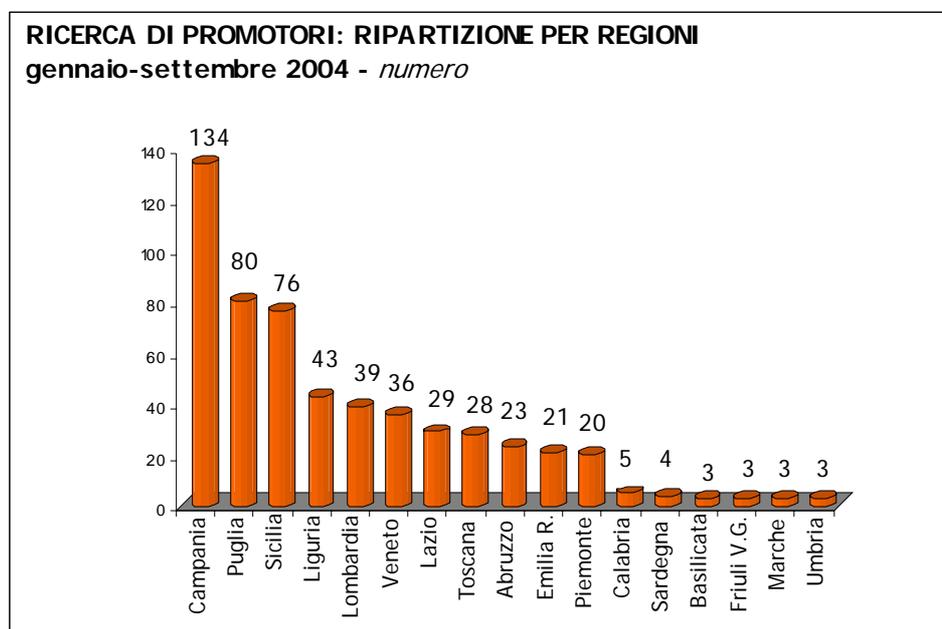
(*) Valore in mln di euro

Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

L'analisi del valore globale degli avvisi, comunque, non ha di per sé un gran significato, sia perché l'avviso indicativo rappresenta solo la prima fase di una procedura lunga e complessa, sia perché non sono disponibili informazioni complete sugli tutti gli importi.

I dati raccolti mostrano invece la crescente predisposizione dei soggetti pubblici ad inserire nei propri programmi interventi in finanza di progetto. Questo trend è in continua crescita: l'aumento nei primi nove mesi di quest'anno è stato del 3,2%, che si somma al +172% dei dati consultivi per il 2003 rispetto all'anno precedente.

La Campania si dimostra la regione più dinamica (134 avvisi per complessivi 638 milioni di euro), seguita dalla Puglia (80 avvisi) e dalla Sicilia (76 avvisi).



Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

Prendendo invece in considerazione le tipologie di interventi oggetto degli avvisi, i parcheggi e gli impianti sportivi si confermano come le opere per cui c'è più richiesta dell'intervento di capitali privati da parte delle pubbliche amministrazioni: nei primi no-

ve mesi di quest'anno si sono registrati 105 avvisi (per complessivi 306,7 milioni di euro) per la costruzione di parcheggi e 89 per la realizzazione di impianti per lo sport (28 sono le piscine, 5 sono i palazzetti dello sport e 2 gli stadi).

Altre categorie di opere oggetto degli avvisi emessi dalle amministrazioni locali sono stati i cimiteri (52 avvisi), la riqualificazione urbana (47), l'impiantistica (31) ed i mercati (28). Cresce anche la quota di mercato per la realizzazione di residenze sanitarie per anziani: quest'anno sono già 11 gli interventi in questo segmento per complessivi 35,7 milioni di euro.

Le gare su progetto del promotore

Ben più interessante ai fini di un'analisi dell'attuazione della finanza di progetto è lo studio dell'andamento delle gare indette sulle proposte dei promotori, che costituiscono la fase di vero confronto concorrenziale della procedura del project financing e che conduce, a seguito della successiva procedura negoziata, all'aggiudicazione finale.

I dati relativi al periodo gennaio-settembre 2004 evidenziano un sensibile aumento nel numero di bandi pubblicati: si è passati dalle 72 gare dello scorso anno alle attuali 96, con un aumento del 33,3%.

E' cresciuto del 15,3% anche l'importo complessivo delle opere bandite nei primi nove mesi di quest'anno rispetto all'analogo periodo del 2003: l'anno scorso erano stati messi in gara 596 milioni di euro, quest'anno 687 milioni.

L'importo medio degli interventi, invece, appare leggermente diminuito (7,2 milioni di euro nel 2004 e 8,3 nel 2003).

GARE SU PROGETTO DEL PROMOTORE (Art. 37 quater)

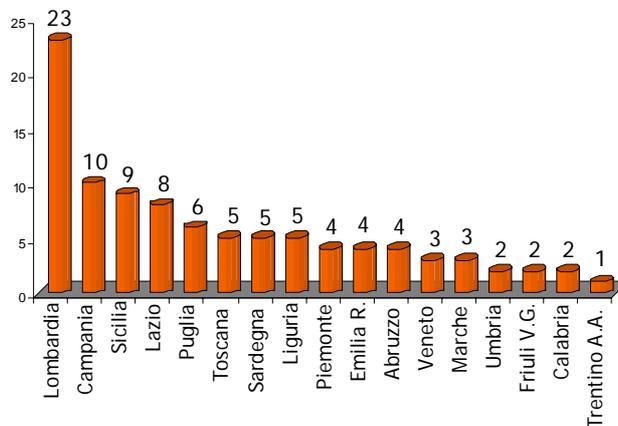
	gen-set 2003	gen-set 2004	var %
numero gare	72	96	+33,3%
gare con valore importo noto	72	95	
importo totale(*)	595,8	686,8	
importo medio(*)	8,3	7,2	

(*) Valore in mln di euro

Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

A livello regionale, la Lombardia si è distinta per aver messo in gara ben 23 interventi nei primi nove mesi di quest'anno per un importo complessivo di 258,4 milioni di euro. Anche la Campania (10), la Sicilia (9 gare) ed il Lazio (8) si sono rivelate regioni molto attente all'attuazione della finanza di progetto.

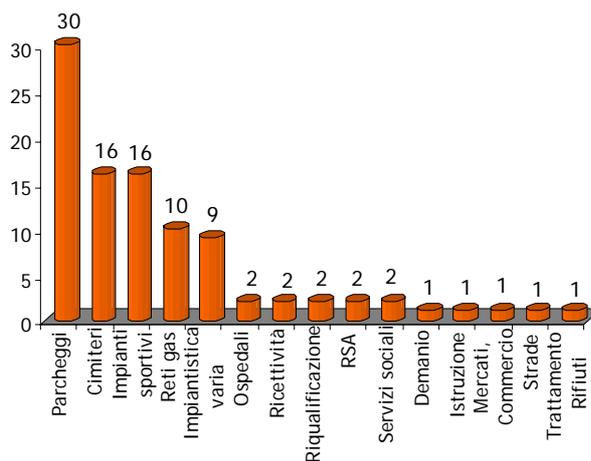
GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE: RIPARTIZIONE PER REGIONI
 gennaio-settembre 2004 - numero



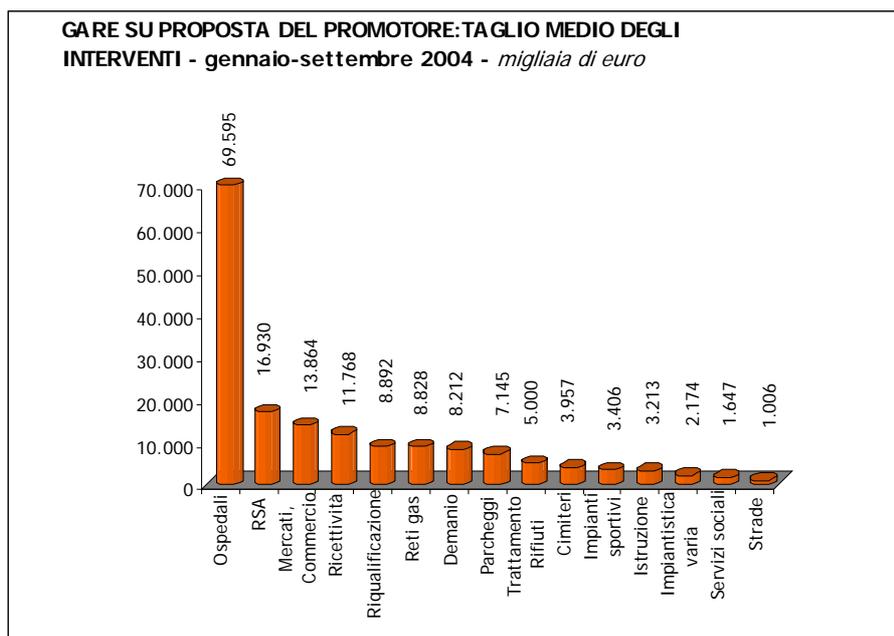
Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

Appare interessante osservare la ripartizione per categorie di opere, dalla quale emerge che, delle 96 gare bandite, 30 hanno riguardato i parcheggi per complessivi 214 milioni di euro, 16 gli impianti sportivi ed i cimiteri, 10 le reti del gas e 9 l'impiantistica.

GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE: RIPARTIZIONE PER CATEGORIA
 gennaio-settembre 2004 - numero



Elaborazioni Ance su dati Infopieffe



Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

Le opere di maggior rilievo bandite nel periodo gennaio-luglio 2004 hanno riguardato:

CATEGORIA	INTERVENTO
<i>Parcheggi</i>	Parcheggio interrato a Trieste (24,3 milioni di euro) Parcheggio interrato a Milano (20,3 milioni di euro) Parcheggio pubblico a Genova (17,7 milioni di euro)
<i>Residenze Sanitarie Anziani</i>	Due RSA per complessivi 160 posti letto a Rovereto (TN) (29,4 milioni di euro)
<i>Reti gas</i>	Impianto per la produzione e captazione del biogas – Genova (36,3 milioni di euro) Rete di trasporto e distribuzione del gas metano – Ischia (NA) (20,5 milioni di euro)
<i>Sanità</i>	Nuovo Ospedale di Legnano (114,7 milioni di euro)

Le concessioni di costruzione e gestione

L'articolo 19 comma 2 della Legge Quadro sui lavori pubblici disciplina la concessione di costruzione e gestione, che rappresenta una forma di partenariato tra pubblico e privato nella quale l'iniziativa dell'intervento spetta al soggetto pubblico.

E' infatti l'amministrazione concedente che predispone l'idea progettuale e pone in gara il progetto preliminare dell'intervento.

Il concessionario viene scelto, poi, a seguito di una licitazione privata.

L'analisi di queste gare, quindi, misura la consistenza di un vero e proprio mercato del project financing, analogamente allo studio condotto nel paragrafo precedente sulle gare su proposta del promotore.

Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, tra gennaio e settembre 2004 il numero degli interventi banditi (202) è più che raddoppiato. sebbene l'importo complessivo (958,6 milioni) risulti diminuito. Occorre considerare, però che quest'anno è noto solamente il 62% degli importi delle gare, mentre lo scorso anno si disponeva della quasi totalità del costo delle opere bandite, inoltre nel 2003 è stata bandita una gara di importo molto rilevante (l'autostrada Asti-Cuneo per 1.776 milioni) che ha contribuito notevolmente a far lievitare il valore delle opere.

La crescita continua delle gare di concessione di costruzione e gestione unitamente a quella registrata dalle gare su proposta del promotore testimonia, quindi, un aumento del complesso delle iniziative realizzate in partnership tra il settore pubblico e gli operatori privati.

BANDI DI GARA DI CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE

(Art. 19 co. 2)

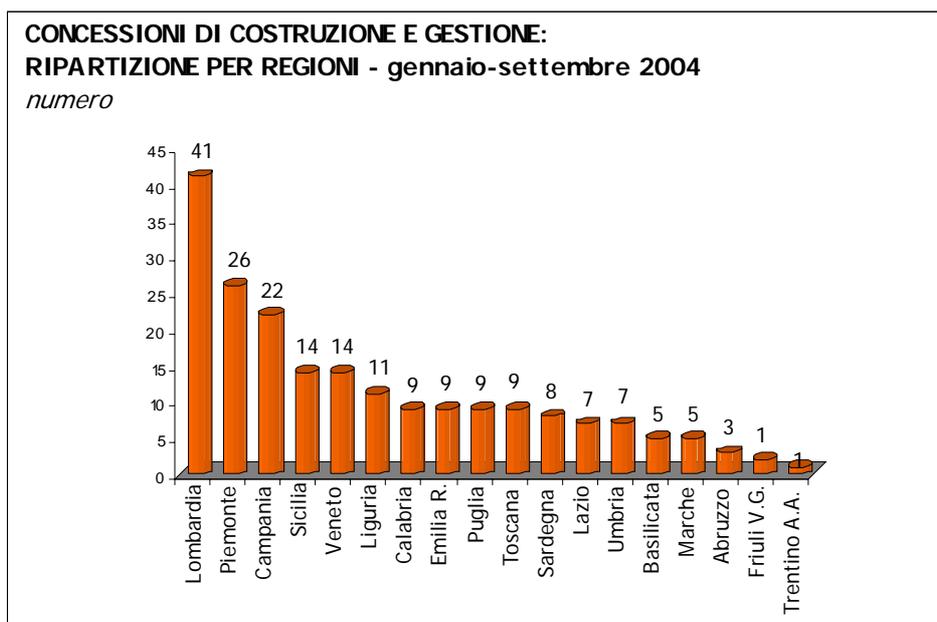
	gen-sett 2003(**)	gen-sett 2004	var %
numero di gare	93	202	+117,2%
gare con valore noto	89	126	
importo totale(*)	2.393,0	958,6	
valore medio(*)	25,7	7,6	

(*) Valore in mln di euro

(**) Per il 2003 il valore medio non tiene conto dell'Asti-Cuneo (1.776 milioni di euro)

Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

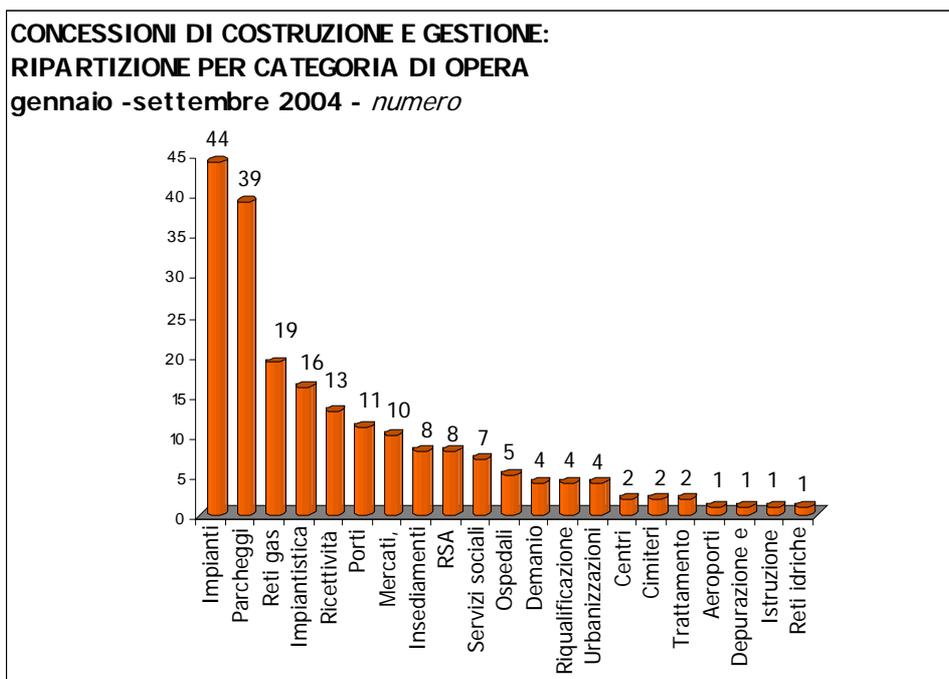
A livello regionale, la Lombardia (41 interventi e 315 milioni di controvalore), il Piemonte (26 opere per 29 milioni) e la Campania (22 interventi per 166 milioni) rappresentano le regioni più attive nella ricerca di partnership con soggetti privati.



Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

Ripartizione per categorie di opere

Impianti sportivi e parcheggi, anche per la concessione di costruzione e gestione, risultano le categorie di opere più richieste dalle amministrazioni pubbliche: per le prime sono stati effettuati 44 interventi per complessivi 117 milioni di euro, mentre, per le seconde sono state bandite 39 gare (66 milioni di euro il valore totale).



Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

Tra le opere di maggior rilievo si segnalano:

CATEGORIA	INTERVENTO
<i>Smaltimento rifiuti</i>	Impianto trattamento rifiuti a Grosseto (27,6 milioni di euro)
<i>Porti</i>	Porto turistico di Marina di Ragusa (RG) (69,7 milioni di euro) Darsena turistica del porto di Palermo (16,3 milioni di euro) Porto turistico di porto Palo di Menfi (AG) (15 milioni di euro)
<i>Sanità</i>	Riqualificazione Ospedale di Riguarda Cà Granda a Milano (236,6 milioni di euro) Nuovo Ospedale di Ferrara in località Cona - Ferrara (135,6 milioni di euro)
<i>Impianti sportivi</i>	PalaSalerno (29,1 milioni di euro) Impianto natatorio di Milano (15,4 milioni di euro)
<i>Insediamenti industriali</i>	Insedimento produttivo di Caserta (63,4 milioni di euro)
<i>Riqualificazione</i>	Riqualificazione del quartiere Scampia a Napoli (16,8 milioni di euro)

Le aggiudicazioni

Nel corso dei primi nove mesi del 2004 sono state aggiudicate 168 opere, 115 mediante la procedura del promotore e 53 con la concessione di costruzione e gestione. Tale risultato è superiore al totale delle aggiudicazioni avvenute in tutto il 2003.

Le macroaree che hanno compiuto il maggior numero di aggiudicazioni sia nella procedura del promotore sia nella procedura della concessione di costruzione e gestione sono il Sud ed il Nord Ovest rispettivamente con 53 e 45 gare aggiudicate.

In particolare, la Lombardia ha aggiudicato 30 gare nei primi nove mesi di quest'anno, 20 gare con la procedura del promotore e 10 con la concessione di costruzione e gestione, al Sud il primato spetta alla Campania con ben 27 gare aggiudicate di cui 21 con la procedura dell'art. 37 - quater.

LE PROPOSTE DELL'ANCE PER LA COMPETITIVITA'

L'Ance ha elaborato alcune proposte nella chiave dello sviluppo, della competitività e dell'emersione del lavoro nero che non pesano sul bilancio e che contribuiscono all'allargamento della base imponibile, sostengono il mercato delle costruzioni rafforzando lo sviluppo complessivo del Paese e rispondono a bisogni della società civile.

Alcune di queste proposte, di seguito illustrate, che sono state presentate dall'Ance in occasione della propria Assemblea annuale, incontrano il favore dello stesso Presidente del Consiglio.

- ***Modifica all'articolo 26 legge-quadro sui lavori pubblici per anomali aumenti dei prezzi dei principali materiali impiegati nelle costruzioni con particolare riferimento all'eccezionale aumento del prezzo dell'acciaio.***

Si tratta di una disposizione che non richiede particolari coperture finanziarie e che consentirà di ovviare agli eventuali aumenti anomali dei prezzi dei principali materiali impiegati nelle costruzioni, oltre che rimediare ai pesantissimi aumenti del prezzo del ferro intervenuti a partire dalla fine del 2003.

In effetti, negli ultimi mesi il prezzo dei prodotti siderurgici ha subito un forte ed imprevedibile aumento, del tutto anomalo rispetto al tasso di inflazione programmato che ha causato considerevoli squilibri economici nei rapporti relativi agli appalti in essere, con possibili ricadute sulla realizzazione delle opere pubbliche.

Lo stesso Presidente del Consiglio nella Assemblea dell'Ance di giugno si impegnò pubblicamente a risolvere questo problema. Inoltre, il testo proposto supera le perplessità europee che erano affiorate su una formulazione precedente.

- ***Legge obiettivo per le città***

La proposta prevede l'individuazione, da parte del Governo, d'intesa con le Regioni, delle «aree urbane strategiche e di preminente interesse nazionale» a cui sarà destinato un programma di riqualificazione «in grado di accrescerne le potenzialità competitive a livello nazionale e internazionale, con particolare riferimento al sistema europeo delle città».

Abbiamo raggiunto un'ipotesi che necessita, però, di una particolare attenzione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze per individuare i necessari fondi da stanziare, anche in misura molto limitata.

- ***Rilancio del mercato degli affitti***

Per rilanciare il mercato degli affitti, il cui andamento penalizza pesantemente le fasce sociali "medio-basse", l'Ance propone due aree di intervento:

- a) **programmi misti per alloggi in affitto di iniziativa pubblico-privata**, per la costruzione di alloggi da destinare per il 60% alla vendita immediata a prezzi convenzionati e per il 40% all'affitto a canoni calmierati per un periodo di 15 anni, per essere poi venduti. Tale operazione prevede la concessione da parte pubblica all'impresa costruttrice di un prestito a tasso zero, limitato alla sola quota di abitazioni destinata all'affitto, pari al 30% del loro costo di realizzazione, prestito che verrà re-

stituito al termine del periodo di affitto. C'è quindi bisogno di un modesto fondo (vedi appendice 1);

- b) **imposta sostitutiva del 12,50% per 10 anni sui redditi da locazione** derivanti da alloggi di nuova costruzione o che siano stati oggetto di interventi di integrale ristrutturazione finalizzati alla locazione e venduti nei prossimi 5 anni. Si tratta di interventi suscettibili di incrementare non solo i livelli di sviluppo occupazionale ma anche il gettito fiscale.

▪ ***Rivalutazione dei beni immobili delle imprese***

L'Ance propone di prorogare fino al 30.09.06, a favore dei privati non imprenditori, la possibilità di rivalutare le aree edificabili possedute al 01.01.04 con il pagamento dell'imposta sostitutiva del 4%, e di estendere la stessa facoltà a favore delle imprese in relazione agli immobili (aree e fabbricati) strumentali, agli immobili abitativi destinati alla locazione ed alle aree fabbricabili non ancora edificate.

Tale soluzione incentiverebbe la promozione di nuovi investimenti nell'ambito della riqualificazione urbana e del riassetto del territorio, andrebbe in un'ottica di maggior trasparenza dei valori e delle transazioni immobiliari e costituirebbe un importante gettito per lo Stato.

Si tratta di una misura che comporta un'entrata straordinaria per lo Stato, valutabile in circa 500 milioni di euro.

In sintesi, la rivalutazione proposta consente:

- l'eliminazione degli ostacoli fiscali alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbana;
- una maggiore trasparenza dei valori immobiliari e conseguente recupero dell'evasione;
- l'adozione di criteri di rating più adeguati per le imprese del settore immobiliare;
- un maggior gettito per l'Erario.

▪ ***Riduzione dell'aliquota contributiva per la cassa integrazione guadagni ordinaria***

L'Ance propone di ridurre l'aliquota contributiva per gli operai edili, attualmente del 5,20%, al 2,20%, come in vigore per gli altri comparti industriali.

Si sottolinea che la gestione edilizia della Cig, sulla base dei dati Inps, presenta un avanzo di esercizio nel 2003 di più di 300 milioni di euro, portando l'avanzo patrimoniale complessivo a circa 2000 milioni di euro.

▪ ***Decontribuzione dei superminimi individuali e dei trattamenti retributivi per le ore di lavoro straordinario***

Si chiede la decontribuzione dei trattamenti aggiuntivi alla retribuzione stabilita dai contratti collettivi (superminimi individuali) e dei trattamenti retributivi per le ore di lavoro straordinario.

I superminimi e gli straordinari concorrerebbero a formare l'imponibile fiscale, incrementando in tal modo con la loro emersione le entrate dell'erario.

La decontribuzione produrrebbe ulteriori risorse pure per la previdenza complementare, in quanto le parti sociali hanno concordato di destinare parte dell'importo decontribuito alla previdenza di settore.

▪ ***Trasformazione dell'art. 29 L. 341/95 in norma strutturale***

Si richiede la trasformazione dell'art. 29 L. 341/95 in norma strutturale, norma che prevede una riduzione contributiva pari all'11,50% per le imprese edili regolari, iscritte alla Cassa Edile, che versano i contributi sull'orario contrattuale di settore.

L'operatività della norma è subordinata, inoltre, all'emanazione ogni anno di un decreto interministeriale, mentre l'efficacia di tale disposizione è confermata dai dati sull'emersione di circa 10 anni.

Le tre misure in campo sindacale da ultimo ricordate sono state concordate con le parti sociali nell'ambito dell'avviso comune sottoscritto presso il Ministero del Lavoro il 16 dicembre 2003 e finalizzate all'incentivazione della regolarità contributiva e fiscale.

Anche tali proposte hanno la caratteristica di non richiedere risorse finanziarie per la loro copertura, in quanto incidenti su risorse già esistenti oppure auto-finanziate con il gettito derivante dall'emersione di parte delle retribuzioni.