

ANCE

Associazione Nazionale Costruttori Edili

**OSSERVATORIO CONGIUNTURALE
SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI**

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Maggio 2004

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

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	12
CONSUNTIVI 2003	14
<i>BOX 1 – Revisione Istat delle stime degli investimenti in costruzioni per gli anni 2001-2002 e 2003.....</i>	<i>15</i>
<i>L'edilizia residenziale.....</i>	<i>17</i>
<i>L'edilizia non residenziale privata</i>	<i>21</i>
<i>Le opere pubbliche</i>	<i>22</i>
PREVISIONI 2004.....	23
<i>L'edilizia residenziale.....</i>	<i>25</i>
<i>L'edilizia non residenziale privata</i>	<i>26</i>
<i>Le opere pubbliche</i>	<i>28</i>
<i>BOX 2 – Le agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie.....</i>	<i>29</i>
<i>BOX 3 - La storia normativa delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie.....</i>	<i>34</i>
L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....	39
IL MERCATO IMMOBILIARE.....	45
<i>BOX 4 - Le tendenze del mercato immobiliare: analisi di lungo periodo</i>	<i>47</i>
TENDENZE DELLA DOMANDA ABITATIVA E RAREFAZIONE DELL'OFFERTA DI ABITAZIONI IN AFFITTO	48
<i>L'incidenza dell'affitto sul reddito</i>	<i>49</i>
NECESSITÀ DI ABITAZIONI IN AFFITTO	51
I PROCESSI DI TRASFORMAZIONE DEI SISTEMI URBANI.....	52
LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE	56
LE RISORSE PER LA LEGGE OBIETTIVO.....	57
IL PROJECT FINANCING IN ITALIA	60
GLI AVVISI INDICATIVI.....	61
LE CONCESSIONI DI COSTRUZIONE E GESTIONE.....	66
 Appendice 1 - LA LEGGE OBIETTIVO: IL QUADRO DELLE RISORSE	71
 Appendice 2 - I FONDI IMMOBILIARI ITALIANI	77

NOTA DI SINTESI

Il contributo del settore alla crescita economica

Le stime del Fondo monetario internazionale diffuse recentemente, indicano un consolidamento della ripresa sia negli Stati Uniti che nell'Asia Orientale mentre per l'Europa continua la fase di debolezza.

Nel 2004 è prevista una crescita del PIL del 4,6% (+3,1% nel 2003) negli Stati Uniti, del 6,8% in India, dell'8,5% in Cina, del 3,4% in Giappone.

Nell'area dell'euro la ripresa economica stenta a decollare. Per il 2004 è previsto uno sviluppo del PIL dell'1,7% (0,4% nel 2003) ma gli indicatori congiunturali relativi ai primi mesi dell'anno risultano meno favorevoli del previsto.

Anche in Italia il quadro economico appare ancora incerto. Per l'anno in corso è prevista una crescita del PIL dell'1,2% (+0,3% nel 2003).

In questo contesto economico il settore delle costruzioni continua, invece, ad essere uno dei più dinamici.

Nel 2003, secondo l'Istat, gli investimenti in costruzioni sono aumentati dell'1,8% in termini reali (+3,3% nel 2002). Secondo le previsioni Ance il 2004 sarà il sesto anno di crescita del settore (+1,5%) anche se in rallentamento rispetto agli anni precedenti.

Dal 1999 al 2003 lo sviluppo delle costruzioni si è manifestato con tassi di crescita nettamente superiori a quelli del PIL. Nel quinquennio scorso gli investimenti in costruzioni sono cresciuti del 17,6% a fronte di una crescita del PIL del 7,2%.

Nel 2003 gli investimenti in costruzioni sono risultati la componente più dinamica degli investimenti fissi lordi. Tra le tipologie di investimenti fissi lordi i mezzi di trasporto sono diminuiti del 9,8% e le macchine e attrezzature del 4,0%; i beni immateriali hanno registrato un lieve aumento dello 0,6%, mentre gli investimenti in costruzioni sono cresciuti dell'1,8%.

Nel biennio 2002-2003 a sostegno della crescita del prodotto interno lordo sono stati decisivi i contributi delle costruzioni e, in misura più contenuta, dei servizi. I livelli produttivi del settore delle costruzioni sono cresciuti ad un tasso medio annuo del 2,5% mentre il settore dei servizi è stato caratterizzato da una crescita dello 0,9%. L'agricoltura e l'industria in senso stretto hanno invece registrato perdite produttive rispettivamente del 4,8% e dello 0,6% medio annuo.

... e occupazionale

In un contesto economico complessivamente stagnante l'apporto delle costruzioni è risultato determinante al consolidamento dei livelli occupazionali, e circa il 45% dell'incremento di occupati dipendenti registrato dall'intero sistema economico è attribuibile, nel 2003, all'industria delle costruzioni.

Negli ultimi 5 anni il tasso di sviluppo dell'occupazione nel settore è stato doppio rispetto a quanto verificato per l'intero sistema economico. Tra il 1998 e il 2003 gli occupati nelle costruzioni sono cresciuti del 17,2% contro uno sviluppo complessivo dell'occupazione pari al 7,9%.

Nello stesso periodo l'industria in senso stretto ha fatto registrare una sostanziale stazionarietà dei livelli occupazionali (+0,5%), contro una crescita

dell'8,1% del commercio, del 12,9% dei servizi e a fronte di una flessione del 10,5% dell'agricoltura.

**Consuntivi 2003:
confermate le
stime di crescita
dell'Ance**

La crescita degli investimenti in costruzioni formulata dall'Ance nel maggio dello scorso anno e ripetuta nell'ottobre scorso (1,6%) risulta sostanzialmente confermata dai consuntivi dell'Istat (+1,8%).

Dall'indagine rapida Ance condotta presso le imprese associate nel mese di aprile 2004 risultano dinamiche territoriali diversificate che contrappongono tassi di sviluppo superiori alla media nazionale nell'Italia Centrale e Settentrionale ad una lieve flessione nel Mezzogiorno.

**Dinamiche di
sviluppo
differenziate nei
diversi comparti di
attività**

La crescita dell'attività del settore nel 2003 (+1,8% rispetto al 2002) deriva, anche se con intensità di crescita diverse, dai risultati positivi registrati in tutti i comparti di attività. Alla dinamica positiva nell'edilizia residenziale (+2,3%), si associa un lieve aumento dei fabbricati non residenziali destinati alle attività economiche (+0,5%) e uno sviluppo delle opere pubbliche (+2,5%).

**Ancora elevata la
domanda di
edilizia abitativa**

La vivacità del mercato immobiliare ha avuto riflessi positivi sia sulla produzione di nuove abitazioni che sulla riqualificazione del patrimonio esistente.

Gli investimenti in abitazioni sono aumentati nel 2003 del 2,3% come sintesi di una crescita del 3,1% della nuova produzione e dell'1,5% degli interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo.

Nel 2003 sono sensibilmente cresciuti i 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 sono aumentati del 13,5% nel confronto con l'anno precedente. I mutui erogati per investimenti in abitazioni mostrano una crescita del 10,6% rispetto al 2002.

Cominciano, inoltre, ad avere un impatto sui livelli di attività di riqualificazione del patrimonio esistente gli interventi di ristrutturazione di interi fabbricati residenziali promossi dalle imprese per il recupero di abitazioni che possono essere acquistate dalle famiglie usufruendo di agevolazioni sotto forma di detrazioni fiscali.

Secondo l'indagine rapida Ance nel 2003 risulta ancora vigorosa 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.

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.

**Modesta crescita
dell'edilizia non
residenziale
privata**

Nel 2003 gli investimenti in fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche evidenziano una modesta crescita dello 0,5% in quantità (+2,5% nel 2002) che sconta 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.

Secondo i giudizi delle imprese associate la domanda di fabbricati strumentali presenta nel corso del 2003 una battuta d'arresto. Il saldo dei giudizi, espressione sintetica della valutazioni imprenditoriali, risulta negativo per la domanda espressa dal settore industriale, anche se con valori modesti (-6%). In forte flessione risulta la domanda proveniente dal settore agricolo e dal settore del credito mentre una lieve prevalenza di giudizi positivi proviene dal settore del commercio (+5%), dal settore dei servizi (+4%) e dal settore alberghiero (+5%).

**Opere pubbliche:
nel 2003 è il
comparto più
dinamico**

Le opere pubbliche risultano il più dinamico dei comparti produttivi delle costruzioni: secondo l'Ance gli investimenti in opere pubbliche sono aumentati nel 2003 del 2,5% in quantità (+1,0% nel 2002).

L'incremento dei livelli produttivi registrati nel comparto delle opere pubbliche è da attribuirsi all'incremento di risorse stanziare in bilancio dello Stato per le infrastrutture alla fine degli anni '90 e trasferite in gran parte ad enti decentrati di spesa.

Gli effetti economici si manifestano sul mercato con un notevole lag temporale rispetto allo stanziamento iniziale. A questo si aggiunge una maggiore attenzione da parte delle pubbliche amministrazioni ad attivare le risorse disponibili. Si registra, inoltre, un trend crescente dei volumi di spesa degli investimenti infrastrutturali di Anas e Ferrovie dello Stato.

**Previsioni 2004: la
crescita prosegue**

Le previsioni per l'anno 2004 effettuate dall'Ance sull'andamento degli investimenti in costruzioni tengono conto delle valutazioni delle imprese associate sulle tendenze della domanda proveniente dalle varie tipologie di committenza e della proroga al 31/12/2005, prevista dalla legge finanziaria per il 2004, delle agevolazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione di immobili abitativi.

Secondo l'Ance, gli investimenti in costruzioni cresceranno, nel 2004, dell'1,5% in termini reali.

Secondo le valutazioni emerse dall'indagine rapida, la crescita verrà trainata essenzialmente dal Meridione e dal Centro. Più contenuto risulterà invece l'apporto del Nord.

L'edilizia abitativa mostrerà ancora una tendenza positiva (+1,2%) che sarà, però, caratterizzata da un rallentamento del tasso di crescita imputabile al ridimensionamento delle nuove iniziative.

Per gli investimenti in nuove abitazioni l'Ance stima una crescita dello 0,8%.

Per gli investimenti in riqualificazione abitativa si stima una crescita dell'1,5%.

La domanda di recupero edilizio espressa dalle famiglie e dalle imprese private, risulta ancora positiva mentre i livelli produttivi complessivi continueranno a risentire dell'indebolimento della domanda proveniente dall'Amministrazione pubblica e dagli Enti previdenziali pubblici.

Impulso positivo della proroga biennale delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni

Si ritiene che la proroga delle agevolazioni fiscali consentirà nel 2004 di recuperare il contributo sui livelli produttivi derivanti dagli interventi non avviati nell'ultima parte del 2003 a causa dell'interruzione di operatività degli strumenti agevolativi. Nel periodo gennaio-marzo 2004 si registra un parziale recupero del numero delle richieste di agevolazioni fiscali per la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie: +5,4% rispetto al primo trimestre 2003.

La proroga delle agevolazioni fiscali fino al 31 dicembre 2005, prevista dalla legge finanziaria per il 2004, darà 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.

In relazione a possibili evoluzioni positive dell'economia, che riattiverebbero le necessità di adeguamento della capacità produttiva degli operatori economici, si stima un lieve incremento degli investimenti in beni strumentali (+1,0%).

Le opere pubbliche rappresentano, nelle aspettative imprenditoriali, il comparto con le maggiori aspettative di crescita.

Per il 2004 si stima una accelerazione della tendenza già evidenziata nel 2003 con uno sviluppo del 3,5% (+2,5% nel 2003).

L'acquisto di immobili come scelta di investimento

Nel 2003 è proseguita la fase di crescita del mercato immobiliare. In questi anni il basso costo dei mutui, il buon rendimento degli investimenti in immobili e la diminuzione del rendimento degli investimenti finanziari, hanno sostenuto la domanda immobiliare.

La ripresa dell'interesse per il bene casa ha determinato però alcune tensioni, evidenziando una rigidità del mercato immobiliare nell'incontro tra domanda e offerta, tensioni che si sono soprattutto manifestate in un aumento dei prezzi delle abitazioni, sia per quanto riguarda le compravendite, sia per il mercato degli affitti.

L'acquisto di immobili sembra essere entrato a tutti gli effetti nelle scelte di portafoglio dell'investitore.

Per il 2004 è prevista una tenuta del mercato. Secondo Nomisma in Italia la forbice disegnata dalla dinamica dei prezzi degli immobili residenziali rispetto a quella dei redditi familiari è risultata più contenuta di quanto sta avvenendo in Gran Bretagna, Australia ed Usa. Mentre in questi ultimi Paesi dalla metà degli anni 90 ad oggi la crescita dei prezzi relativi al reddito ha registrato valori variabili dal 30% al 60%, in Italia essa è stata molto più contenuta, risultando del 15,5%. In più va considerato che il divario, in termini di potere d'acquisto, è stato nel nostro Paese mitigato dal favorevole andamento dei tassi sui mutui.

Necessità di abitazioni in affitto

Il mercato immobiliare sta attraversando una fase di trasformazione degli assetti proprietari e l'avvio delle dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici produrrà un ridimensionamento dell'offerta di abitazioni in affitto.

I processi di trasformazione dei sistemi urbani

La domanda di alloggi in affitto è invece elevata e proviene da famiglie con caratteristiche diverse. Il problema dell'accesso alla locazione delle famiglie deve necessariamente essere visto in relazione al reddito disponibile.

La politica della casa deve essere finalizzata a risolvere le difficoltà abitative delle famiglie a basso e medio reddito, soprattutto con l'aumento dell'offerta di case in affitto.

In particolare il fabbisogno derivante dalle fasce più deboli deve essere affrontato nella politica del welfare, ripristinando un sistema di edilizia sovvenzionata.

Per le fasce di popolazione con redditi superiori a quelli massimi previsti dalle leggi regionali per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma non in grado di sostenere affitti ai prezzi del libero mercato, è necessario il coordinamento tra l'intervento pubblico e l'iniziativa privata ad esempio con la realizzazione di programmi misti che prevedono la costruzione di alloggi da destinare in parte all'affitto e in parte alla vendita.

L'Ance si è posta l'obiettivo di analizzare i processi di trasformazione dei sistemi urbani per comprendere i fenomeni che stanno determinando i cambiamenti nella morfologia delle nostre città, al fine di mantenere vitale il tessuto metropolitano. Il lavoro fin qui svolto è confluito nel Convegno organizzato dall'Ance "La città progetto" che si è tenuto il 28 aprile 2004 a Roma.

Un primo aspetto della trasformazione riguarda la perdita di popolazione residente nei grandi centri urbani a vantaggio dei comuni circostanti. La città, dunque, si estende, il centro perde residenti ma acquista "utenti", con una forte domanda di servizi.

Le città, infatti, appaiono più densamente utilizzate perché vissute, sempre più, come luogo di relazioni. Con riguardo al fenomeno del pendolarismo, stime dell'Ance sui recentissimi dati diffusi dall'Istat, riguardanti gli 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.

La dilatazione delle città pone, altresì, 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.

Tali esigenze possono trovare risposta in interventi integrati per le infrastrutture, lo sviluppo economico, la qualità dell'ambiente e, più in generale,

la modernizzazione e il rilancio delle città, restituendo identità ai luoghi urbani e il senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

Grandi trasformazioni attendono le nostre città, ma anche una nuova sfida, quella della globalizzazione. In quest'ottica, sempre più le città devono la loro competitività, non tanto alla dimensione fisica, quanto alla accessibilità, alla attrattività economica, alla concentrazione di attività internazionali e direzionali, alla qualità del patrimonio storico-artistico, allo svolgimento di eventi di particolare rilevanza, alla qualità delle relazioni che vi si svolgono, alla realizzazione di interventi di trasformazione urbana.

Ruolo speciale gioca 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 a sostegno della competitività.

Le risorse per le infrastrutture nel bilancio dello Stato:

la riduzione del 2004...

La manovra di finanza pubblica per il 2004 ha recato una diminuzione significativa delle risorse destinate alle opere pubbliche.

La riduzione degli stanziamenti per infrastrutture nel bilancio dello Stato, rischia di interrompere il processo di recupero, osservato negli ultimi anni, nel volume di investimenti in opere pubbliche.

Questo ridimensionamento sembra in contrasto con l'esigenza di un adeguamento delle infrastrutture e come leva decisiva per il rilancio della competitività del Paese.

...l'incremento per il 2005

Alla contrazione per il 2004 si contrappone un cospicuo aumento degli stanziamenti per gli anni 2005 e 2006, soprattutto per le risorse destinate alle aree sottoutilizzate e alla Legge Obiettivo.

Sarà necessario valutare il prossimo DPEF e, soprattutto, la prossima manovra finanziaria, per capire come verrà compensata la riduzione prevista per il 2004, al fine di evitare interruzioni nei flussi finanziari necessari alla realizzazione dei programmi d'investimento.

La legge obiettivo: i vincoli finanziari

Dall'approvazione del programma della Legge Obiettivo ad oggi il CIPE ha deliberato su 41 interventi ricompresi nel piano, per complessivi 36.145 milioni di euro.

Per queste opere le risorse a vario titolo disponibili ammontano a 23.267 milioni di euro.

Per completare il loro finanziamento restano ancora da reperire 12.878 milioni di euro, pari al 35,6% del costo complessivo degli interventi.

Sarà necessario identificare al più presto le risorse mancanti, per assicurare la provvista necessaria alla realizzazione delle opere approvate.

Tale fabbisogno, però, dovrà essere garantito nel rispetto di tutte le esigenze infrastrutturali del Paese, senza penalizzare, cioè, le opere di dimensione minore ma non per questo di minore importanza.

Continua la crescita del Project Financing

Nel corso del 2003 si è assistito ad una consistente crescita del mercato del project financing, sia riguardo alle operazioni ad iniziativa privata (procedura del promotore nelle due fasi, dell'avviso e del successivo momento di gara) sia di quelli ad iniziativa pubblica (le gare per concessioni di costruzione

e gestione).

La somma del valore delle gare bandite ai sensi della procedura del promotore e della concessione di costruzione e gestione è pari 4.495 milioni di euro, che rappresenta circa il 12% del valore degli appalti di opere pubbliche banditi nel corso del 2003 in Italia.

Questo risultato dimostra come la finanza di progetto rappresenti, ormai, una realtà significativa nel processo di infrastrutturazione del Paese.

Anche la consistenza media del valore delle opere, conferma la tendenza, riscontrata fin dall'inizio dell'applicazione della procedura, della ridotta dimensione degli interventi rilevati.

Tale fenomeno, assieme alla notevole distribuzione degli interventi sul territorio, lascia immaginare per il futuro un'ulteriore e costante crescita di tale mercato, in quanto la conoscenza dello strumento, resa possibile proprio dalla scala medio piccola degli interventi, farà sì che il processo di diffusione della cultura del project financing non si esaurisca, ma che contaminerà tutte le amministrazioni pubbliche, dalle maggiori e più preparate, alle più piccole.

I fondi immobiliari *Continua la crescita del mercato dei fondi immobiliari italiani: nell'ultimo anno e mezzo il patrimonio complessivo dei 18 fondi attivi è salito a 4.345,8 milioni di euro, il 44,5% in più rispetto al giugno 2002.*

Per quanto riguarda l'asset allocation, il Nord Ovest rimane il mercato di sbocco privilegiato, seguito dal Centro e dal Nord Est; ancora marginale rimane, invece, il Mezzogiorno.

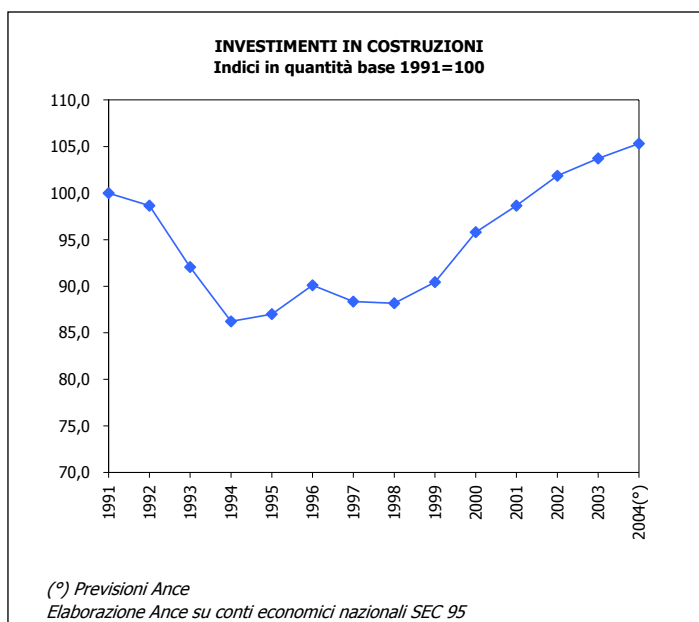
Per quanto riguarda la classificazione per destinazione d'uso delle operazioni concluse dai fondi, gli uffici si confermano come l'investimento più praticato, seguito questa volta dal residenziale, arrivato in breve tempo alla soglia del 20% del patrimonio complessivo dei fondi immobiliari.

L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Il 2003 rappresenta per l'industria delle costruzioni il quinto anno di evoluzione positiva dei livelli complessivi di produzione. Secondo l'Istat nello scorso anno gli **investimenti in costruzioni** hanno registrato un incremento ancora positivo dei volumi di attività, che, valutato nella misura dell'**1,8% in termini reali**, evidenzia, però, un ridimensionamento dei ritmi di crescita settoriale conseguiti nei quattro anni precedenti.

Sempre secondo l'Istat l'evoluzione degli investimenti in costruzioni nel corso del 2003 risulta caratterizzata da una dinamica decisamente positiva nel primo semestre dell'anno (le quantità investite fra gennaio e giugno 2003 risultano superiori del 4,4% ai livelli riscontrati nello stesso periodo dell'anno precedente) e da un andamento negativo nel secondo semestre contrassegnato da una flessione quantitativa valutata in termini tendenziali nella misura dello 0,6%. Anche i dati elaborati dall'Aitec (Associazione Italiana Tecnico Economica del Cemento) verificano una accentuata espansione dei consumi di cemento nel primo semestre del 2003 (la variazione tendenziale risulta pari al 7,2%) alla quale fa seguito, però, una evoluzione ancora positiva, seppur contrassegnata da ritmi di crescita più contenuti, nella seconda metà dell'anno (+3,6% rispetto all'analogo periodo del 2002).

Il contenimento della dinamica settoriale trova le sue motivazioni nell'indebolimento del trend di crescita della produzione abitativa e nel forte ridimensionamento della propensione agli investimenti in fabbricati strumentali, parzialmente compensati dall'intonazione positiva dei lavori pubblici.



I livelli di attività del settore nell'intero 2003 risentono, infatti, del mancato supporto ai programmi di investimento in beni strumentali proveniente dalle agevolazioni della Tremonti bis (limitata per il 2003 ai soli territori colpiti dagli eventi calamitosi) e della minore efficacia delle agevolazioni per gli interventi di riqualificazione abitativa come effetto sia del disorientamento dell'utenza in relazione alla tardiva proroga della scadenza di operatività del provvedimento già fissato al 30 settembre sia della riduzione dell'importo di spesa agevolabili.

(l'importo massimo della spesa agevolabile è stato stabilito per il 2003 in 48.000 euro a fronte dei circa 77.500 euro precedentemente fissati).

Ad esclusione delle opere pubbliche, che mostrano un tasso di crescita superiore a quello registrato nel 2002, gli altri comparti produttivi evidenziano un sostanziale ridimensionamento del ritmo di sviluppo.

Gli **indicatori territoriali** sembrano evidenziare, anche nel 2003, nel Mezzogiorno una situazione di minore dinamicità dei livelli produttivi settoriali se paragonata agli andamenti decisamente positivi registrati nelle altre aree del Paese: i livelli occupazionali aumentano del 5,8% nel Settentrione (con variazioni simili sia nel Nord Ovest che nel Nord Est), del 3,7% nel Centro e di appena lo 0,4% nel Meridione e nelle Isole.

Secondo le stime sull'andamento dei conti economici nazionali recentemente rese note dall'Istat il **prodotto interno lordo** si è incrementato nel 2003 di appena lo 0,3% in termini reali, registrando un ulteriore rallentamento rispetto al 2002, anno già contrassegnato da un modesto tasso di sviluppo economico (+0,4%).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PIL

<i>Variazione % in quantità rispetto all'anno precedente</i>		
	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
2003/1998	+17,6	+7,2

Elaborazione Ance su Conti economici nazionali SEC 95

A sostegno della crescita in termini reali del PIL nello scorso biennio decisivi sono stati i contributi dell'industria delle costruzioni, i cui livelli produttivi si sono accresciuti nel periodo ad un tasso medio del 2,5% annuo, e del settore dei servizi caratterizzato da una più modesta dinamica (+0,9% medio annuo), che hanno più che compensato le perdite produttive registrate dal settore agricolo (-4,8% medio annuo) e dall'industria in senso stretto (-0,6% medio annuo).

In un contesto economico complessivamente stagnante, l'apporto dell'edilizia e delle opere pubbliche al consolidamento dei **livelli occupazionali** complessivi è risultato sempre più determinante: circa il 40% dell'incremento occupazionale registrato dall'intero sistema economico (45% in termini di occupazione dipendente) è ascrivibile nel 2003 all'industria delle costruzioni, che nell'ultimo quinquennio ha incrementato i propri livelli occupazionali di circa 48.000 unità lavorative l'anno.

Negli ultimi 5 anni il tasso di sviluppo dell'occupazione nel settore è stato doppio rispetto a quanto verificato per l'intero sistema economico. Tra il 1998 e il 2003 gli occupati nelle costruzioni sono cresciuti del 17,2% contro uno sviluppo complessivo dell'occupazione pari al 7,9%.

Nello stesso periodo l'industria in senso stretto ha fatto registrare una sostanziale stazionarietà dei livelli occupazionali (+0,5%), contro una crescita dell'8,1% del commercio, del 12,9% dei servizi e a fronte di una flessione del 10,5% dell'agricoltura.

OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA

Settori di attività economica	Variazioni % 2002/2001	Variazioni % 2003/2002	Variazioni % 2003/1998
Agricoltura	-2,7	-1,9	-10,5
Industria in senso stretto	1,0	0,5	0,5
Costruzioni	2,4	3,5	17,2
Commercio	1,1	2,1	8,1
Altri servizi	2,1	0,8	12,9
TOTALE	1,5	1,0	7,9

Elaborazione ANCE su dati ISTAT

Consuntivi 2003

Nel 2003 gli investimenti in costruzioni sono ammontati, secondo l'Istat, a 112.982 milioni di euro, evidenziando un incremento rispetto all'anno precedente del 5,2% in valore. Scontato un aumento dei prezzi valutato nella misura del 3,3%, gli investimenti in costruzioni risultano accresciuti dell'1,8% in quantità, registrando un ridimensionamento del tasso di crescita rispetto alla dinamica registrata nei quattro anni precedenti (+3,3% nel 2002, + 3,0% nel 2001, +5,9% nel 2000 e + 2,6% nel 1999). Risultano sostanzialmente confermate le stime formulate dall'Ance nell'ottobre scorso in termini di preconsuntivo che accreditavano agli investimenti in costruzioni un incremento quantitativo dell'1,6% per l'anno 2003. Il modesto differenziale positivo fra il dato consuntivo stimato dall'Istat e la previsione a suo tempo formulata dall'Ance va attribuito alla performance degli investimenti nell'edilizia abitativa risultata superiore alle attese.

RAFFRONTO FRA CONSUNTIVI E PREVISIONI SULL'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NELL'ANNO 2003 *(variazioni in quantità sull'anno precedente)*

	Consuntivi Istat (marzo 2004)	Previsioni Ance (ottobre 2003)	Differenze fra consuntivi e previsioni
COSTRUZIONI	+1,8%	+1,6%	+0,2
.abitazioni	+2,3%	+1,9%	+0,4
.altre costruzioni	+1,3%	+1,3%	=
- fabbricati non residenziali destinati alle attività economiche	<i>n.d.</i>	+0,5%	<i>n.d.</i>
- opere pubbliche	<i>n.d.</i>	+2,5%	<i>n.d.</i>

Elaborazione Ance

BOX 1 – Revisione Istat delle stime degli investimenti in costruzioni per gli anni 2001-2002 e 2003

Il 1° marzo 2004 l'Istat ha diffuso le stime relative al 2003 dei conti economici nazionali.

I consuntivi 2003 delineano ancora un quadro di crescita per il settore delle costruzioni anche se prosegue la fase di rallentamento produttivo in atto dalla fine del 2000.

Il tasso di crescita quantitativa degli investimenti in costruzioni risulta, nel 2003, pari all'1,8%.

Si tratta di valutazione sostanzialmente in linea con quella elaborata dall'Ance nella primavera dello scorso anno pari all'1,6%, previsione pubblicata nell'Osservatorio Congiunturale di maggio 2003 e confermata in quello di ottobre 2003.

Congiuntamente alla elaborazione dei consuntivi per il 2003, l'Istat ha provveduto alla revisione delle stime di contabilità nazionale per il triennio precedente. Il processo di affinamento e di revisione dei conti economici nazionali dovuto al progressivo consolidamento delle informazioni statistiche utilizzate si articola nel corso di un quadriennio: per questo motivo l'Istat avverte che le stime per il 2003 sono da considerarsi provvisorie, quelle per il 2001 e il 2002 semi-definitive e quelle per il 2000 definitive.

Per quanto concerne gli investimenti in costruzioni, il tasso di crescita quantitativo per il 2000 è confermato pari al 5,9%; il tasso precedentemente stimato dall'Istat nella misura del 3,2% per il 2001 e dello 0,3% nel 2002, risulta ora per effetto di tale revisione rispettivamente pari al 3,0% e del 3,3%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

variazioni % annuali in termini reali

	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
Istat - marzo 2003	5,9	3,2	0,3	
Ance - maggio 2003	5,9	3,7	2,3	1,6
Istat - marzo 2004	5,9	3,0	3,3	1,8

In particolare per quanto concerne il 2002 la revisione dell'andamento settoriale (dallo 0,3% al 3,3%) allinea la stima dell'Istat sui livelli di crescita stimati dall'Ance, pubblicati nell'Osservatorio di maggio 2003 e riconfermati a ottobre 2003.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (milioni di euro)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004(°)
<i>Valori correnti</i>												
COSTRUZIONI	76.881	74.510	77.056	81.796	82.283	83.521	86.959	95.013	100.344	107.426	112.982	117.579
.abitazioni	44.171	44.681	45.579	46.060	45.850	46.253	47.901	51.965	53.938	58.512	61.590	63.863
.altre costruzioni	32.710	29.829	31.477	35.736	36.433	37.268	39.058	43.048	46.406	48.914	51.392	53.716
- fabbricati non res. (*)	18.440	16.621	17.896	22.113	22.152	22.192	23.021	25.988	28.422	30.125	31.412	32.519
- opere pubbliche (*)	14.270	13.208	13.581	13.623	14.281	15.076	16.037	17.060	17.984	18.789	19.980	21.197
<i>Valori a prezzi 1995</i>												
COSTRUZIONI	81.538	76.378	77.056	79.811	78.254	78.101	80.105	84.849	87.368	90.226	91.869	93.273
.abitazioni	46.724	45.644	45.579	44.933	43.655	43.401	44.210	46.544	47.217	49.312	50.435	51.021
.altre costruzioni	34.814	30.734	31.477	34.878	34.599	34.700	35.895	38.305	40.151	40.914	41.434	42.252
- fabbricati non res. (*)	19.626	17.125	17.896	21.582	21.036	20.663	21.157	23.125	24.591	25.198	25.325	25.579
- opere pubbliche (*)	15.188	13.609	13.581	13.296	13.563	14.037	14.738	15.180	15.560	15.716	16.109	16.673
<i>Variazioni % in quantità</i>												
COSTRUZIONI	-6,7	-6,3	0,9	3,6	-2,0	-0,2	2,6	5,9	3,0	3,3	1,8	1,5
.abitazioni	-1,5	-2,3	-0,1	-1,4	-2,8	-0,6	1,9	5,3	1,4	4,4	2,3	1,2
.altre costruzioni	-12,8	-11,7	2,4	10,8	-0,8	0,3	3,4	6,7	4,8	1,9	1,3	2,0
- fabbricati non res. (*)	-11,5	-12,7	4,5	20,6	-2,5	-1,8	2,4	9,3	6,3	2,5	0,5	1,0
- opere pubbliche (*)	-14,4	-10,4	-0,2	-2,1	2,0	3,5	5,0	3,0	2,5	1,0	2,5	3,5

(*) Stime Ance su conti economici nazionali SEC 95

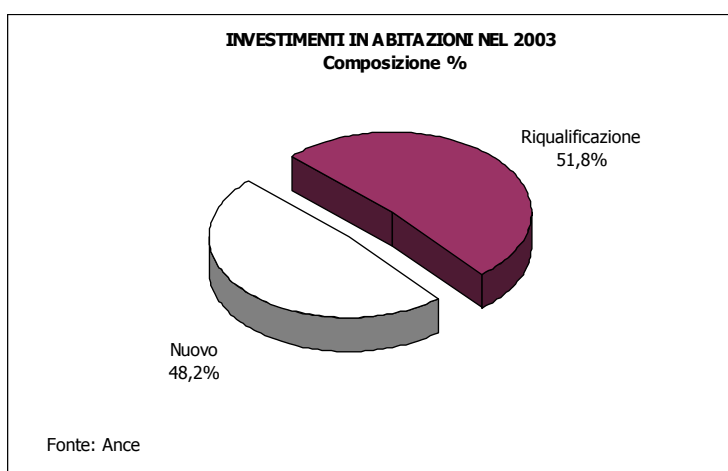
(°) Previsioni Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Anche i risultati dell'indagine rapida condotta presso le imprese di costruzioni nello scorso mese di aprile confermano, a livello di consuntivo, una evoluzione dei volumi di produzione moderatamente più soddisfacente di quella rilevata, in sede di valutazioni previsionali, dall'indagine eseguita nel settembre dello scorso anno. Restano confermati i divari geografici che contrappongono dinamiche positive, contrassegnate da un tasso di sviluppo superiore alla media nazionale nell'Italia Centrale, in linea con il tasso medio di crescita nell'Italia Settentrionale alla moderata flessione registrata nel Mezzogiorno.

L'edilizia residenziale

Gli investimenti in abitazioni, pari secondo l'Istat a 61.590 milioni di euro, crescono, nel 2003, nella misura del 5,3% in valore e dell'2,3% in termini reali (+4,4% nel 2003). La dinamica dei prezzi degli investimenti in abitazioni è valutata dall'Istat nel 2,9%.



La vivacità del mercato immobiliare ha avuto riflessi positivi sia sulla produzione di nuove abitazioni che sulla riqualficazione del patrimonio esistente. L'esigenza di collocare i propri prodotti in un contesto di congiuntura ancora favorevole del mercato immobiliare ha convinto le imprese ad accelerare la realizzazione dei loro interventi di nuova edilizia abitativa mentre l'elevato

livello di compravendita di immobili usati può aver sostenuto le attività del recupero abitativo, non solo limitato agli interventi di manutenzione ordinaria, nonostante il minor ricorso alle agevolazioni fiscali da imputare al disorientamento dell'utente famiglie di fronte alle incertezze del regime di proroga degli incentivi. Cominciano, inoltre, ad avere un impatto sui livelli di attività di riqualficazione del patrimonio esistente gli interventi di ristrutturazione di interi fabbricati residenziali promossi dalle imprese per il recupero di abitazioni che possono essere acquistate dalle famiglie usufruendo di agevolazioni sotto forma di detrazioni fiscali.

Dalle indicazioni che emergono dall'**indagine rapida** presso le imprese associate condotta dall'Ance nello scorso mese di aprile risulta che la produzione di edilizia abitativa nel 2003 ha avuto una intonazione particolarmente positiva nell'Italia Centrale (+6,0%) e nell'Italia Settentrionale (+2,9%), grazie al positivo andamento sia della nuova edilizia (+3,5% nel Nord e +5,9% nel Centro) che delle attività di riqualficazione del patrimonio abitativo esistente (+2,4% circa nel Nord e +6,1% circa nel Centro). Nel Mezzogiorno, di contro, si assiste ad una flessione più marcata rispetto alle attese, come effetto di una contrazione delle attività di riqualficazione del patrimonio esistente (-7% circa) solo parzialmente compensata dalla crescita della produzione di nuovi alloggi (+0,4%).

Sempre secondo le valutazioni delle imprese associate all'Ance, ancora vigorosa risulta nel 2003 la domanda delle famiglie sia per l'*acquisto della casa di proprietà*, sia per l'investimento a reddito sia per la riqualficazione 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. In particolare, per quanto concerne l'evoluzione nel corso del 2003 della domanda delle famiglie per l'acquisto della casa di proprietà il 42% delle imprese esprime valutazioni positive, il 48% propende per ipotesi di stazionarietà e solo il 10% la giudica in flessione (+32% il saldo dei giudizi). Per quanto concerne la domanda delle famiglie di acquisto per investimento il 45% la giudica in aumento, il 38% stazionaria e il 17% in diminuzione (+28% il saldo).

La domanda delle famiglie per *interventi di recupero abitativo* nel 2003 è valutata in aumento dal 44% delle imprese, stazionaria dal 46% e in diminuzione dal 10% (+34% 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 26% delle imprese, stazionaria dal 59% e in diminuzione dal 15% (+11% 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 (-36%) e degli enti previdenziali pubblici (-28%). Stazionaria la domanda di interventi di manutenzione abitativa espressa dalle Amministrazioni Pubbliche (saldo dei giudizi pari a 0), in flessione quella espressa dagli enti previdenziali pubblici (saldo dei giudizi pari a -13%) .

**INDAGINE RAPIDA: EDILIZIA ABITATIVA - GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE
SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2003 DELLA DOMANDA DELLE PRINCIPALI
CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)**

	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a) - (c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	42	48	10	32
- famiglie per investimento	45	38	17	28
- imprese e istituzioni private	15	63	22	-7
- enti previdenziali pubblici	3	58	39	-36
- amministrazione pubblica	8	56	36	-28
Domanda di recupero edilizio:				
- famiglie (singole e in condominio)	44	46	10	34
- imprese e istituzioni private	26	59	15	11
- enti previdenziali pubblici	11	65	24	-13
- amministrazione pubblica	20	60	20	0

Fonte: Ance – Indagine rapida – aprile 2004

Conseguentemente alla dinamica del mercato immobiliare e del costo del credito 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 sono passati dai 29,2 miliardi di euro del 2001 ai 36,9 miliardi dello scorso anno (+26,4%). Nel 2003 si assiste ad un nuovo incremento: i mutui per l'acquisto di abitazioni ammontano a 41,8 miliardi di euro con un incremento valutato nel 13,5% nel confronto con l'anno precedente. 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).

MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI E ACQUISTI DI ABITAZIONI
(milioni di euro)

	2000	2001	2002	2003	Var. % su analogo periodo dell'anno precedente		
					2001	2002	2003
ABITAZIONI							
- Investimenti	13.684	15.084	16.301	18.024	10,2	8,1	10,6
- Acquisti	29.012	29.156	36.866	41.825	0,5	26,4	13,5

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Gli investimenti in **nuove abitazioni** risultano nel 2003, secondo l'Ance, pari a 29.717 milioni di euro con incrementi del 6,1% in valore e del 3,1% in quantità (+6,0 nel 2002).

I livelli produttivi della nuova edificazione residenziale risultano nel 2003 superiori di circa il 16,5% alle quantità realizzate nel 1999.

Il volume delle concessioni edilizie per la costruzione di abitazioni, a partire dal 1999, dopo aver realizzato flessioni negli anni precedenti è risultato in continua crescita: +18,8% nel 1999, +0,3% nel 2000, + 3,2% nel 2001, + 2,3% nel 2002.

VOLUME DEI FABBRICATI RESIDENZIALI PER I QUALI E' STATA RILASCIATA LA CONCESSIONE AD EDIFICARE

Periodi	Numeri indici (base 1995=100)	Var. % su stesso periodo anno prec.
1995	100,0	-3,6
1996	94,5	-5,5
1997	85,6	-9,5
1998	83,6	-2,3
1999	99,3	18,8
2000	99,6	0,3
I trim. 01	99,8	3,2
II trim. 01	105,1	5,3
III trim. 01	102,2	6,3
IV trim. 01	104,2	-1,4
Anno 2001	102,8	3,2
I trim. 02	104,7	4,9
II trim. 02	106,3	1,1
III trim. 02	103,7	1,5
IV trim. 02	106,1	1,8
Anno 2002	105,2	2,3

Elaborazione Ance su dati Istat

Gli investimenti effettuati per la **riqualificazione del patrimonio abitativo** esistente sono ammontati nel 2003, secondo l'Ance, a 31.873 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente essi fanno rilevare incrementi del 4,5% in termini monetari e dell'1,5% in quantità (+3,0% nel 2002). L'incremento quantitativo medio nazionale sintetizza, come detto, l'evoluzione positiva delle attività di recupero abitativo nell'Italia Settentrionale (+2,4 punti percentuali), il consistente sviluppo verificato nell'Italia Centrale (+6% circa) e una marcata flessione di circa sette punti percentuali nel Mezzogiorno.

La 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.

Il contributo proveniente dalle iniziative attivate nel corso del 2003 con il ricorso alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni di immobili abitativi (36%-41%) da parte delle famiglie proprietarie è stato condizionato dalle incertezze normative. La proroga al 31-12-2003 della scadenza di tale regime agevolativo, precedentemente fissata per il 30 settembre del 2003, essendo intervenuta in extremis, ha causato una minore operatività di tale strumento per gli interventi da avviarsi nell'anno: infatti l'agevolazione può concretizzarsi solo ad avvenuto pagamento dei lavori e, quindi, ad opere concluse. Il numero delle comunicazioni di richiesta di agevolazioni da parte dei contribuenti per spese per ristrutturazioni edilizie da sostenere evidenziano, per il 2003, una flessione tendenziale del 12,6% (cfr. Box 2).

Nell'attività di riqualificazione del patrimonio abitativo risulta impegnato un rilevante numero di imprese: circa il 46% delle imprese oggetto dell'**indagine rapida Ance** dell'aprile scorso e operante nel settore del recupero abitativo 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 (36%-41%). Il 75% ritiene che lo strumento agevolativo (36%-41%) abbia consentito di incrementare il proprio volume di affari (il 27% in misura considerevole e il 48% in misura modesta).

L'importo medio degli interventi di ristrutturazione agevolati commessi dalle famiglie è risultato inferiore a 20.000 euro nell'8% dei casi, compreso fra i 20.000 e i 30.000 euro nell'11% dei casi, compreso fra i 30.000 e i 50.000 euro nel 24% dei casi, compreso fra i 50.000 e i 100.000 nel 21% dei casi e superio ai 100.000 euro nel 36% dei casi. 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 (15% se rapportato alle imprese che operano nel comparto del recupero abitativo) ha dichiarato di essere presente sul mercato con interventi di ristrutturazione di fabbricati abitativi per la vendita di alloggi (il numero medio di interventi per impresa risulta essere pari a tre); di queste circa 45% ha effettuato interventi di ristrutturazione per la vendita di alloggi a clienti che si sono avvalsi delle agevolazioni all'acquisto.

In sintesi il 5% delle imprese 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 50% delle imprese intervistate ritiene che tale strumento costituisce un importante fattore di sviluppo per il mercato della riqualificazione urbana, secondo il 43% l'impatto sul mercato sarà positivo ma modesto mentre solo il 7% lo ritiene ininfluenza.

L'edilizia non residenziale privata

Secondo le stime dell'Istat, gli investimenti in fabbricati non residenziali e in opere del genio civile sono ammontati nel 2003 a 51.392 milioni di euro, presentando incrementi del 5,1% in valore e dell'1,3% in quantità (+1,9% nel 2002). I prezzi dei beni di investimento compresi in tale aggregato hanno fatto registrare nel 2003, secondo l'Istat, un incremento medio pari al 3,7%.

Gli **investimenti in fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche** sono ammontati nel 2003 a 31.412 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si evidenziano incrementi del 4,3% in valore e dello 0,5% in quantità (+2,5% nel 2002).

Secondo le indicazioni provenienti dall'**indagine rapida Ance** di aprile la produzione di fabbricati destinati ad attività economiche è cresciuta nell'Italia Centrale e Meridionale, mentre risulterebbe in lieve flessione nell'Italia Settentrionale.

La modesta crescita degli investimenti in immobili strumentali sconta 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.

I giudizi delle imprese associate sull'evoluzione che la domanda di fabbricati strumentali presenta nel corso del 2003 una battuta d'arresto che non ha però impedito lo sviluppo dei crediti erogati per il finanziamento degli investimenti produttivi.

Il saldo dei giudizi, espressione sintetica della valutazioni imprenditoriali, risulta negativo per la domanda espressa dal settore industriale, anche se con valori modesti (-6%). In forte flessione risulta la domanda proveniente dal settore agricolo e dal settore del credito mentre una poco rilevante prevalenza di giudizi positivi proviene dal settore del commercio (+5%), dal settore dei servizi (+4%) e dal settore alberghiero (+5%).

Anche nel 2003 il credito erogato per il finanziamento del mercato immobiliare e dell'attività costruttiva di immobili non residenziali risulta in crescita: i mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in immobili non abitativi, passati dai 12,5 miliardi di euro del 2001 ai 15,8 miliardi di euro del 2002 (+25,8%), si attestano nel 2003 su un ammontare pari a 17,1 miliardi di euro, registrando un ulteriore e più robusto incremento valutato nella misura dell'8,4% nei confronti dell'anno precedente. I mutui erogati per l'acquisto di immobili non abitativi, dopo aver registrato uno sviluppo del 17,3% nello scorso anno, evidenziano una ulteriore crescita del 10,6% nel 2003, risultando di importo pari a 12.245 milioni di euro.

INDAGINE RAPIDA: EDILIZIA NON RESIDENZIALE PRIVATA - GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2003 DELLA DOMANDA DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA *(valori in percentuale)*

	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a) - (c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	12	57	31	-19
- settore industriale	23	48	29	-6
- settore del commercio	30	45	25	5
- settore alberghiero	25	55	20	5
- settore del credito	12	59	29	-17
- settore dei servizi	21	62	17	4

Fonte: Ance – Indagine rapida – aprile 2004

MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI E ACQUISTI DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI
(milioni di euro)

					Var.% su analogo periodo dell'anno precedente		
	2000	2001	2002	2003	2001	2002	2003
IMMOBILI NON RESIDENZIALI							
- Investimenti	13.672	12.522	15.752	17.076	-10,4	25,8	8,4
- Acquisti	9.685	9.439	11.074	12.245	-2,5	17,3	10,6

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Le opere pubbliche

Le opere pubbliche risultano il più dinamico dei comparti produttivi delle costruzioni: secondo l'Ance gli **investimenti in opere pubbliche** sono ammontati nel 2003 a 19.980 milioni di euro. Nei confronti del 2002 tali impieghi risultano accresciuti del 6,3% in valore e del 2,5% in quantità (+1,0% nel 2002). La tendenza alla crescita dei livelli produttivi si riscontra in tutte le grandi ripartizioni geografiche: secondo le indicazioni provenienti dall'indagine rapida Ance di aprile presso gli associati, gli investimenti in opere pubbliche sarebbero aumentati in quantità del 7% nell'Italia Centrale, del 2,3% nell'Italia Settentrionale, come sintesi di un andamento più favorevole nel Nord Est (+4,1%) e moderatamente positivo nel Nord Ovest (+0,6%), e dell'1,3% nel Mezzogiorno.

Secondo i consuntivi 2003 rilevati dall'**indagine rapida Ance** l'incremento produttivo nel comparto delle opere pubbliche è stato assicurato nello scorso anno dalla domanda delle amministrazioni locali: 29 imprese su 100 rilevano tendenze di crescita di tale domanda, contraddette solo da 20 imprese che ne verificano flessione. Il saldo dei giudizi risulta positivo e pari a +9. La domanda espressa nel 2003 dalle aziende pubbliche e dalle società concessionarie di pubblici servizi risulta pressoché stazionaria mentre in flessione risulta quella manifestata dalle amministrazioni centrali (il saldo dei giudizi risulta negativo e pari a -5).

**INDAGINE RAPIDA: OPERE PUBBLICHE - GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE
SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2003 DELLA DOMANDA DELLE PRINCIPALI
CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)**

	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a) - (c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	16	63	21	-5
- amministrazioni locali	29	51	20	9
- aziende pubbliche	19	61	20	-1
- società concessionarie di servizi pubblici	21	59	20	1

Fonte: Ance – Indagine rapida – aprile 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% nel 2003¹.

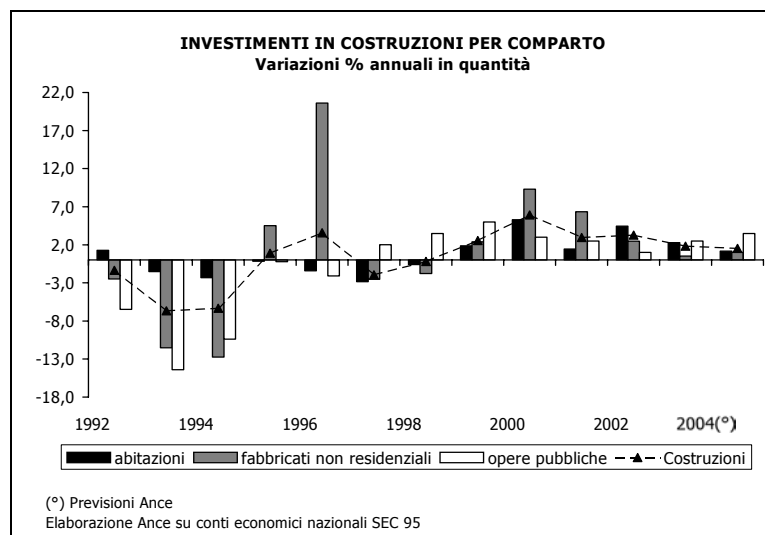
L'incremento dei livelli produttivi registrati nel comparto delle opere pubbliche è da attribuirsi all'incremento di risorse stanziare in bilancio dello Stato per le infrastrutture alla fine degli anni '90 e trasferite in gran parte ad enti decentrati di spesa.

Gli effetti economici si manifestano sul mercato con un notevole lag temporale rispetto allo stanziamento iniziale. A questo si aggiunge una maggiore attenzione da parte delle pubbliche amministrazioni ad attivare le risorse disponibili. Si registra, inoltre, un trend crescente dei volumi di spesa degli investimenti infrastrutturali di Anas e Ferrovie dello Stato.

Previsioni 2004

Le previsioni per l'anno 2004 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 della proroga al 31/12/2005 delle agevolazioni fiscali previste per le famiglie in relazione agli interventi di riqualificazione

di immobili abitativi già posseduti o per l'acquisto di alloggi facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati dalle imprese di costruzioni. La proroga conferma uno scenario



¹ Nel 2003 secondo dati de "Il Sole 24 ore" il numero dei lavori posti in gara è aumentato 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).

ormai consolidato in quanto già operativo a partire dal 1998 per quanto concerne la riqualificazione del patrimonio abitativo delle famiglie e dal 2002 per quanto concerne l'acquisto di alloggi ristrutturati. L'estensione al biennio darà 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.

Sia i risultati dell'**indagine rapida** esperita dall'Ance presso le imprese associate nello scorso mese di aprile sia gli indicatori statistici attualmente disponibili fanno ritenere che nell'anno in corso l'andamento degli investimenti in costruzioni manterrà ancora una intonazione positiva. La produzione di cemento risulta in crescita anche nei primi due mesi dell'anno in corso: rispetto allo stesso periodo del 2003 l'incremento appare ancora sostenuto, risultando pari al 7,5% (fonte: Aitec). La rilevazione Istat sulle forze di lavoro vede a gennaio 2004 un nuovo incremento occupazionale nell'industria delle costruzioni (+3,2% in termini tendenziali).

Gli scenari economici formulati dai più autorevoli centri di analisi economica concordano sulla aspettativa di crescita degli investimenti in costruzioni, differenziandosi solo per la misura con la quale viene quantificata.

Le previsioni dell'Ance accreditano al 2004 un tasso di sviluppo degli impieghi in costruzioni dell'1,5% in termini reali, tasso che si attesta su valori intermedi rispetto alle valutazioni delle altre fonti, che oscillano dallo 0,5% di Unioncamere e della società REF (Ricerche per l'Economia e la Finanza) al 2,0% della Confindustria.

Secondo l'Ance, infatti, gli **investimenti in costruzioni** ammonteranno nel 2004 a 117.579 milioni di euro, presentando rispetto all'anno precedente un incremento in valore pari al 4,1% che depurato dalla dinamica inflattiva, ipotizzata nel 2,5%, sottintende un incremento in termini quantitativi dell'1,5%.

La crescita prevista dall'Ance nell'1,5% a livello nazionale verrà trainata essenzialmente dal Meridione (+3,8%) e dal Centro (+2,3%). Più limitato risulterà l'apporto allo sviluppo del settore proveniente dai livelli produttivi realizzati nell'Italia Settentrionale, previsti aumentare nel 2004 solo dello 0,4% in termini reali. In particolare alla moderata espansione degli investimenti in costruzioni attesa per il Nord Est (+1,0%) si contrapporrà una contenuta flessione nelle regioni del Nord Ovest (-0,1%).

**PREVISIONI SULL'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI
IN COSTRUZIONI DEI PRINCIPALI CENTRI DI ANALISI
ECONOMICA - var. % in quantità 2004/2003**

COMMISSIONE EUROPEA – Aprile 2004	+1,0
OCSE - Maggio 2004	+1,5
PROMETEIA - Marzo 2004	+0,7
REF IRS - Gennaio 2004	+0,5
ISAE - Febbraio 2004	+0,9
UNIONCAMERE – Febbraio 2004	+0,5
CONFINDUSTRIA - Dicembre 2003	+2,0
ANCE - Maggio 2004	+1,5

L'edilizia residenziale

Gli investimenti in abitazioni, secondo l'Ance risulteranno pari a 63.863 milioni di euro, Rispetto al 2003, è atteso, quindi, un incremento del 3,7% in valore e dell'1,2% in quantità. Anche per il comparto abitativo, i riferimenti territoriali più dinamici saranno rappresentati dall'Italia Centrale e nell'Italia Meridionale, ove i livelli della produzione di edilizia residenziale sono attesi in crescita rispettivamente nella misura del 3,8% e del 2,0%. Pressoché stazionaria risulterà l'evoluzione degli investimenti in abitazioni nell'Italia settentrionale (+0,1%) per effetto di una flessione produttiva attesa nelle regioni del Nord Ovest (-0,6%) e di una moderata crescita prevista nel Nord Est (+1,0%).

Gli investimenti in nuove abitazioni. Gli investimenti in **nuove abitazioni** mostreranno secondo l'Ance ancora una tendenza positiva che sarà caratterizzata, però, da un tasso di crescita molto più contenuto di quelli registrati nel 2002 e nel 2003.

La difficoltà di reperire aree edificabili pone un limite alle possibilità operative delle imprese, ostacolando la possibilità di incrementare i livelli di offerta. Peraltro la domanda abitativa delle famiglie per l'acquisto di alloggi per uso proprio pur risultando ancora vivace risulterà nel 2004 accrescersi con ritmi meno evidenti di quelli verificati nell'anno precedente.

La domanda delle famiglie per acquisto della casa di proprietà è valutata in aumento dal 34% delle imprese associate, stazionaria dal 52% e in diminuzione dal 14%. Il saldo, pari a 20%, risulta ancora positivo e su livelli sostenuti ma molto inferiore al valore consuntivo per il 2003 (32%). Rispetto alle indicazioni fornite dalla indagine di settembre, le imprese associate all'Ance risultano ora più ottimiste sull'evoluzione della domanda delle famiglie di nuove abitazioni per investimento. Tale domanda è valutata in aumento dal 37% delle imprese, stazionaria dal 46% e in diminuzione dal 17%. Il saldo dei giudizi risulta ancora positivo (+20%) anche se inferiore risulta al consuntivo del 2003 (+28%).

In definitiva le previsioni dell'Ance per l'anno 2004 valutano gli investimenti in nuove abitazioni in 30.704 milioni di euro, con una variazione rispetto all'anno precedente pari al 3,3% in valore e allo 0,8% in quantità.

L'incremento in termini reali della nuova produzione abitativa, atteso per l'anno 2004 nella misura dello 0,8%, risulta come sintesi di aspettative di una evoluzione ancora moderatamente positiva dell'edilizia privata (+1,1%) e di una flessione dell'edilizia pubblica (-3,0%).

A livello territoriale la nuova produzione abitativa evidenzierà un discreto progresso nell'Italia Centrale, ove è atteso un incremento dei livelli produttivi del 3,7%, imputabile esclusivamente alla componente privata degli investimenti (+4,0%), in quanto la componente pubblica farà registrare una flessione dello 0,5%. Più contenuta risulta la dinamica positiva degli investimenti in nuovi alloggi nel Meridione: l'incremento delle quantità prodotte risulterà pari all'1,5%, grazie al positivo andamento degli investimenti privati (+1,6%) al quale si contrapporrà la dinamica negativa degli investimenti pubblici (-0,6%). Nell'Italia Settentrionale la produzione di nuovi alloggi subirà una modesta flessione (-0,1%), in quanto la sostanziale stazionarietà delle costruzioni private (+0,2%) sarà accompagnata da una sensibile diminuzione di quelle pubbliche (-4,5%).

Gli investimenti in riqualificazione abitativa. La domanda di **recupero edilizio** espresso dalle famiglie (singole e in condominio) e delle imprese private risulta ancora positiva (saldo dei giudizi +21%) mentre i livelli produttivi complessivi risentiranno come già nell'anno precedente dell'indebolimento della domanda proveniente dalla amministrazione pubblica e dagli enti previdenziali pubblici.

Si ritiene, comunque, che la proroga delle agevolazioni fiscali consentirà nel 2004 di recuperare il contributo sui livelli produttivi derivanti dagli interventi non avviati nell'ultima parte del 2003 a causa dell'interruzione di operatività degli strumenti agevolativi. Nel periodo gennaio-marzo 2004 si registra un parziale recupero del numero delle richieste di agevolazioni fiscali per la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie: +5,4% rispetto al primo trimestre 2003, nel quale la variazione tendenziale è risultata pari al 15,2%.

Gli investimenti nel **recupero abitativo** ammonteranno nel 2004 a 33.160 milioni di euro, registrando un incremento del 4,0% in valore e dell'1,5% in quantità. In particolare è atteso un discreto incremento dei livelli di produzione nell'Italia Centrale (+3,9%) e nel Meridione (+2,6%). Positiva ma trascurabile la crescita del volume di attività nell'Italia Settentrionale (+0,4%), che vedrà un contenuto incremento nel Nord Est (+1,7%) e una flessione nel Nord Ovest (-0,7%).

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

	In aumento	Stazionario	In diminuzione	Saldo
	(a)	(b)	(c)	(a) - (c)
Domanda di nuove abitazioni:				
- famiglie per acquisto casa di proprietà	34	52	14	20
- famiglie per investimento	36	46	17	20
- imprese e istituzioni private	15	67	18	-3
- enti previdenziali pubblici	3	68	29	-26
- amministrazione pubblica	10	62	28	-18
Domanda di recupero edilizio:				
- famiglie (singole e in condominio)	33	55	12	21
- imprese e istituzioni private	23	61	16	7
- enti previdenziali pubblici	9	67	24	-15
- amministrazione pubblica	16	65	19	-3

Fonte: Ance – Indagine rapida – aprile 2004

L'edilizia non residenziale privata

Per quanto concerne i fabbricati non residenziali destinati ad attività economica, l'indagine rapida sulle aziende associate all'Ance evidenzia l'attesa da parte delle imprese edili di una moderata espansione dei volumi di attività nella costruzione di fabbricati non residenziali destinati alle attività economiche. In relazione a possibili evoluzioni positive dell'economia, che riattiverebbero le necessità di adeguamento della capacità produttiva degli operatori economici, le imprese edili ipotizzano un lieve incremento degli investimenti in beni strumentali.

Gli **investimenti in fabbricati non residenziali** ammonteranno nel 2004 a 32.519 milioni di euro, e presenteranno una variazione del 3,5% in termini monetari e dell'1,0% in termini reali.

A trainare il comparto non residenziale sarà nel 2004 il Meridione, i cui livelli produttivi cresceranno, secondo le aspettative delle imprese, del 5,1%. Nell'Italia Centrale si attende un ridimensionamento del tasso di crescita dei volumi prodotti, che si assesterà nel 2004 su valori pari all'1,0%. In lieve flessione i livelli produttivi nell'Italia Settentrionale (-0,1%), che sconteranno una modesta crescita nel Nord Ovest (+0,3%) e una contenuta flessione nel nord Est (-0,6%).

Le valutazioni imprenditoriali sull'andamento della domanda di fabbricati per attività economica espressa dai vari settori acquirenti risulta ancora nel 2004 contrassegnata, a livello nazionale, dalla prevalenza di giudizi negativi con la sola esclusione del settore alberghiero.

Analizzando geograficamente l'evoluzione attesa della domanda si può osservare una ampia variabilità dei comportamenti settoriali, che risulta coerente con le previsioni produttive formulate nelle varie ripartizioni territoriali: in particolare a fronte di una caduta generalizzata della domanda di tutti i settori economici acquirenti di fabbricati strumentali attesa per il 2004 nel Nord Est, si prospetta una modesta ripresa limitata ai settori commerciale e alberghiero nel Nord Ovest e al settore industriale nel Centro. Nel Mezzogiorno, invece, le attese positive coinvolgono la domanda di più settori: ad esclusione del settore agricolo e del settore del credito, previsti ancora in flessione, sviluppi positivi proverranno dalla migliorata intonazione della domanda espressa dal settore industriale, dal commercio, dal settore turistico e dai servizi.

I valori delle commesse impliciti nelle aspettative delle imprese che giudicano in aumento la domanda di beni strumentali consentono al comparto dell'edilizia non residenziale di conseguire un modesto incremento dei livelli produttivi nonostante la prevalenza numerica di valutazioni negative.

INDAGINE RAPIDA: EDILIZIA NON RESIDENZIALE PRIVATA - GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2004 DELLA DOMANDA DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA *(valori in percentuale)*

	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a) - (c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
-settore agricolo	10	59	31	-21
-settore industriale	17	53	20	-3
-settore del commercio	19	55	26	-7
-settore alberghiero	23	55	21	2
-settore del credito	7	63	30	-23
-settore dei servizi	18	59	23	-5

Fonte: Ance – Indagine rapida – aprile 2004

Le opere pubbliche

Le opere pubbliche rappresentano, nelle aspettative imprenditoriali, l'unico comparto del settore delle costruzioni nel quale, a livello di grande ripartizione territoriale, non si dovrebbero verificare flessioni produttive nel 2004. Si passa infatti da una previsione di stazionarietà dei livelli produttivi nell'Italia Centrale, che ha comunque registrato una discreta crescita nell'anno precedente, ad attese di incrementi degli investimenti in opere pubbliche del 2,1% nell'Italia Settentrionale (+1,0% nel Nord Ovest e +3,1% nel Nord Est) e del 7,4% nel Mezzogiorno.

A livello nazionale, quindi, gli **investimenti in opere pubbliche** registreranno nel corso del 2004 una accelerazione rispetto alla tendenza già evidenziata nel 2003: essi ammonteranno a 21.197 milioni di euro, presentando incrementi del 6,1% in valore e del 3,5% in quantità.

L'andamento della domanda di opere pubbliche, valutata per le principali categorie di committenza, vede ampliarsi il saldo positivo dei giudizi per quanto concerne la propensione all'investimento da parte delle amministrazioni locali (da +9% del 2003 a +12% nel 2004) e delle aziende pubbliche (da -1% del 2003 a +5% nel 2004). Sempre positiva ma stazionaria su valori modesti il saldo fra giudizi positivi e negativi sulla dinamica della domanda espressa dalle società concessionarie di servizi pubblici (+1% sia nel 2003 che nel 2004). Ancora negativo nel 2004 ma di minore intensità rispetto al 2003 il saldo dei giudizi per quanto riguarda le prospettive della domanda espressa dalle amministrazioni centrali (da -5 del 2003 a -1 del 2004). Tutte le quattro diverse categorie di committenza di opere pubbliche evidenziano decisi sintomi di un rafforzamento della domanda nel Mezzogiorno.

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2004 DELLA DOMANDA DI COSTRUZIONI DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)

	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a) - (c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	19	61	20	-1
- amministrazioni locali	28	56	16	12
- aziende pubbliche	22	61	17	5
- società concessionarie di servizi pubblici	21	59	20	1

Fonte: Ance – Indagine rapida – aprile 2004

BOX 2 – Le agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie

A marzo 2004, secondo i dati resi noti dall'Agenzia delle Entrate, le comunicazioni di richiesta di detrazioni fiscali sono state 27.830, numero che segna un incremento del 7,3% nel confronto con il mese di marzo dello scorso anno ed un aumento congiunturale del 32% rispetto al mese di febbraio 2004.

Si tratta del miglior risultato registrato dall'inizio di quest'anno. Tale incremento porta ad una conferma in senso "strutturale" del gradimento delle famiglie dello strumento agevolativo.

Il positivo risultato di febbraio e marzo, compensa la flessione registrata ad inizio anno. Complessivamente, quindi, il primo trimestre 2004 definisce un aumento del 5,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

E' utile ricordare che con il decreto milleproroghe, in vigore dal 28 febbraio c.a., l'agevolazione è stata prorogata 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 darà 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 le regioni del Nord continuano ad essere il "motore" del meccanismo di incentivazione. Nel periodo gennaio – marzo 2004, infatti, il Nord cresce del 12,9%, percentuale ampiamente superiore al dato di media nazionale (+5,4%), le regioni del Centro definiscono un incremento del 2,6%. Nel Mezzogiorno, invece, l'utilizzo degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni si riduce di circa un quarto (-22,8%). Guardando alle singole regioni il punto di minimo è stato il -60,2% della Basilicata, ma è pesantemente negativa anche la performance della Puglia che registra una flessione del 51,9%. Di contro, valori particolarmente positivi si rilevano per il Veneto (+25,6%) e la Lombardia (+17,1%).

Rapportando le richieste di agevolazione al numero di abitazioni occupate esistenti (Censimento Istat 2001) risulta che dal 1998 a marzo 2004 gli interventi hanno interessato nel complesso poco più di 8 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 e marzo 2004 e le abitazioni esistenti risulta pari a 3,2 unità abitative su 100, un risultato notevolmente inferiore rispetto al nord e al centro che presentano valori del rapporto rispettivamente pari a 12,2 ed a 8,3 unità abitative.

Il successo ottenuto in sei anni di vita del provvedimento (poco meno di 1.850.000 interventi realizzati utilizzando l'agevolazione) dimostra il recepimento dello strumento sul mercato.

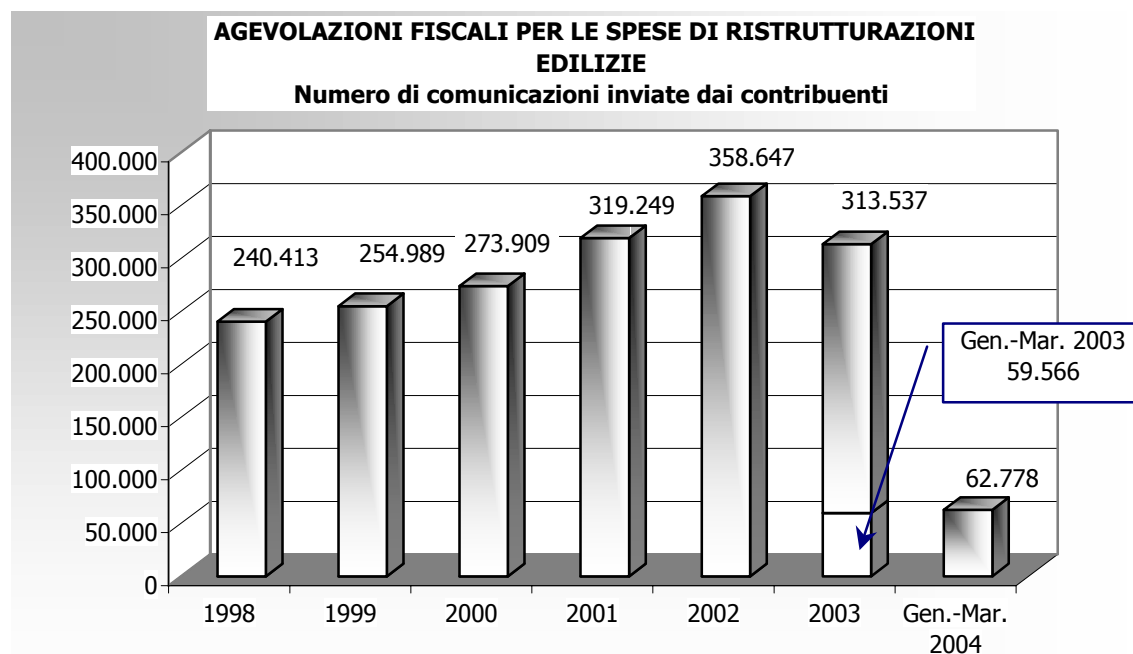
Continuità e stabilità delle agevolazioni costituiscono condizioni essenziali per un buon utilizzo dello strumento e per dare una risposta adeguata ad una domanda tuttora elevata e collegata alla vetustà del patrimonio abitativo e al bisogno di qualità abitativa espresso dalle famiglie. L'introduzione 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		3,6	13,7	10,6	
Maggio	25.253	33.870	48.579	31.180		34,1	43,4	-35,8	
Giugno	28.168	25.371	16.331	32.391		-9,9	-35,6	98,3	
Luglio	26.623	34.336	50.777	31.406		29,0	47,9	-38,1	
Agosto	17.396	25.039	21.207	17.872		43,9	-15,3	-15,7	
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 - Marzo	55.594	61.275	70.255	59.566	62.778	10,2	14,7	-15,2	5,4

Elaborazioni Ance su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia

Comunicazioni inviate dai contribuenti

Regione	2001	2002	2003	Gen.- Mar. 2004	Variazioni % su stesso periodo anno precedente			Gen.- Mar. 2004
					2001	2002	2003	
Piemonte	30.058	33.983	28.143	5.290	16,5	13,1	-17,2	-6,1
Valle D'Aosta	1.123	1.268	1.010	175	49,5	12,9	-20,3	13,6
Lombardia	66.450	63.356	62.462	13.582	14,7	-4,7	-1,4	17,1
Trentino Alto Adige	12.193	13.975	12.029	2.202	11,1	14,6	-13,9	2,7
Veneto	36.847	46.770	39.192	7.914	23,8	26,9	-16,2	25,6
Friuli Venezia Giulia	13.612	14.307	16.280	2.743	23,5	5,1	13,8	12,4
Liguria	17.950	16.399	14.698	3.394	31,5	-8,6	-10,4	15,2
Emilia Romagna	45.200	50.866	43.933	8.986	16,9	12,5	-13,6	12,5
Toscana	23.050	25.965	20.290	4.375	19,4	12,6	-21,9	2,9
Umbria	5.673	6.377	5.291	940	4,6	12,4	-17,0	1,4
Marche	9.083	9.962	8.369	1.617	11,6	9,7	-16,0	11,8
Lazio	20.496	25.468	20.700	4.291	12,0	24,3	-18,7	-0,6
Abruzzo	5.196	6.237	5.401	994	13,1	20,0	-13,4	14,9
Molise	750	1.095	888	119	4,3	46,0	-18,9	-16,2
Campania	5.424	8.424	6.231	1.233	-1,1	55,3	-26,0	-13,4
Puglia	8.813	11.358	10.476	1.600	22,3	28,9	-7,8	-51,9
Basilicata	1.135	1.396	1.087	133	45,5	23,0	-22,1	-60,2
Calabria	2.126	3.096	2.690	507	11,4	45,6	-13,1	7,4
Sicilia	9.200	12.375	9.410	1.779	-3,2	34,5	-24,0	-6,5
Sardegna	4.870	5.970	4.957	904	21,8	22,6	-17,0	-5,3
Totale Italia	319.249	358.647	313.537	62.778	16,6	12,3	-12,6	5,4
<i>Italia Settentrionale</i>	223.433	240.924	217.747	44.286	18,5	7,8	-9,6	12,9
<i>Italia centrale</i>	58.302	67.772	54.650	11.223	14,0	16,2	-19,4	2,6
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	37.514	49.951	41.140	7.269	9,7	33,2	-17,6	-22,8

Elaborazioni Ance su dati Agenzia delle Entrate

Detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia

Comunicazioni inviate dai contribuenti

Composizione %

Regione	2001	2002	2003	Gen.-Mar. 2004
Piemonte	9,4	9,5	9,0	8,4
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	12,6
Friuli Venezia Giulia	4,3	4,0	5,2	4,4
Liguria	5,6	4,6	4,7	5,4
Emilia Romagna	14,2	14,2	14,0	14,3
Toscana	7,2	7,2	6,5	7,0
Umbria	1,8	1,8	1,7	1,5
Marche	2,8	2,8	2,7	2,6
Lazio	6,4	7,1	6,6	6,8
Abruzzo	1,6	1,7	1,7	1,6
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	2,5
Basilicata	0,4	0,4	0,3	0,2
Calabria	0,7	0,9	0,9	0,8
Sicilia	2,9	3,5	3,0	2,8
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	69,4	70,5
<i>Italia centrale</i>	18,3	18,9	17,4	17,9
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	11,8	13,9	13,1	11,6

Elaborazioni Ance su dati Agenzia delle Entrate

Grado di utilizzo dello strumento agevolativo per regione

Regione	Patrimonio abitativo occupato Censimento 2001	Numero totale delle operazioni agevolate gen. 98 - mar. 2004	Grado di utilizzo (Numero di operazioni di ristrutturazioni * 100 abitazioni occupate)
Piemonte	1.768.450	173.097	9,8
Valle D'Aosta	52.955	7.251	13,7
Lombardia	3.576.182	357.110	10,0
Trentino Alto Adige	362.393	74.896	20,7
Veneto	1.683.755	205.804	12,2
Friuli Venezia Giulia	492.111	76.440	15,5
Liguria	700.807	97.341	13,9
Emilia Romagna	1.623.132	264.735	16,3
Toscana	1.361.163	133.730	9,8
Umbria	305.561	33.032	10,8
Marche	542.090	53.276	9,8
Lazio	1.906.417	120.919	6,3
Abruzzo	451.949	30.916	6,8
Molise	117.238	4.849	4,1
Campania	1.825.075	37.199	2,0
Puglia	1.356.004	51.106	3,8
Basilicata	210.762	6.043	2,9
Calabria	694.284	14.357	2,1
Sicilia	1.731.016	53.864	3,1
Sardegna	566.255	27.557	4,9
Totale Italia	21.327.599	1.823.522	8,6
<i>Italia Settentrionale</i>	10.259.785	1.256.674	12,2
<i>Italia centrale</i>	4.115.231	340.957	8,3
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	6.952.583	225.891	3,2

Elaborazione Ance su dati Istat e Agenzia delle Entrate

BOX 3 - La storia normativa delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie

(A cura di Fiscalità Edilizia dell'Ance)

L'art.1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 ha istituito, a partire dal 1998, una detrazione IRPEF del 41% delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di recupero dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze possedute o detenute in locazione o comodato, da commisurarsi ad un importo massimo di 150 milioni di lire (euro 77.468,53), riferito ad ogni unità immobiliare posseduta o detenuta e a ciascun comproprietario. Successivamente, a partire dal 2000, la percentuale della detrazione è stata ridotta al 36%, in contemporanea alla riduzione dal 20% al 10% dell'aliquota IVA prevista per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei medesimi edifici residenziali. Inoltre, il meccanismo originario di fruizione del beneficio fiscale, che risultava applicabile limitatamente alle spese sostenute (pagate con bonifico bancario) entro il 31 dicembre 2001, prevedeva la ripartizione dell'importo detraibile in 5 o 10 quote costanti (di eguale ammontare) su opzione del contribuente.

Sulle modalità applicative del beneficio fiscale è poi intervenuta la legge 28 dicembre 2001, n. 448 (Finanziaria 2002), che ha innanzi tutto stabilito che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2002 per la realizzazione degli interventi agevolati, la detrazione spettante deve essere necessariamente ripartita in dieci quote annuali, non potendo più il contribuente optare per la ripartizione quinquennale del beneficio fiscale.

La Finanziaria 2002 (art.9, legge 448/2001), inoltre, ha introdotto altre importanti modifiche al meccanismo applicativo del beneficio fiscale, valevoli sempre a partire dal 1° gennaio 2002. Mentre, infatti, sino al 31 dicembre 2001 il limite massimo di spesa detraibile (€77.468,53) doveva riferirsi, oltre che ad ogni unità immobiliare ed a ciascun comproprietario o detentore della stessa, anche ad ogni periodo di imposta in cui venivano sostenute le spese per gli interventi agevolati, la legge 448/2001 ha introdotto, invece, una differenziazione nel calcolo del tetto massimo di spesa (€77.468,53) detraibile. Nel caso in cui, infatti, gli interventi realizzati nel corso del 2002 siano consistiti in una mera prosecuzione di lavori già iniziati in anni precedenti, la detrazione è spettata, con riferimento all'anno 2002, solamente se, e nella misura in cui, il tetto massimo dei 77.468,53 euro non fosse già stato utilizzato in precedenza.

Novità più rilevanti sono state introdotte, sempre a partire dal 1° gennaio 2002 e sempre dalla legge 448/2001 (Finanziaria 2002), con l'estensione, fortemente auspicata dall'ANCE, del beneficio agli acquirenti e assegnatari di unità abitative poste in immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie. Dal 1° gennaio 2002, infatti, chi acquista un'unità immobiliare posta all'interno di un fabbricato interamente ristrutturato da un'impresa o da una cooperativa edilizia, può fruire della detrazione IRPEF del 36% commisurata al 25% del prezzo di acquisto dell'immobile (come risulta dall'atto di compravendita), nel limite di spesa massimo detraibile pari a 77.468,53 euro. Le condizioni originarie del beneficio, successivamente oggetto di proroga da parte della Finanziaria 2003, prevedevano che sull'intero fabbricato fossero stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (di cui all'art.31, comma 1, lett. c) e d) della legge 457/1978) entro il 31 dicembre 2002 e che l'acquisto fosse avvenuto entro il 30 giugno 2003.

E' poi intervenuta la legge 27 dicembre 2002, n. 289 (Finanziaria 2003), disponendo la proroga di un intero anno del termine di applicazione delle agevolazioni fiscali per gli

acquisti degli immobili ristrutturati, abbassando, tuttavia, il tetto di spesa detraibile da €77.468,53 a €48.000. In tal modo, quindi, la detrazione IRPEF del 36%, commisurata sempre al 25% del prezzo di acquisto dell'abitazione e nel rispetto del limite massimo di spesa pari a 48.000 euro, poteva applicarsi a tutti gli atti di acquisto effettuati entro il 30 giugno 2004, purché gli interventi sull'immobile siano iniziati successivamente al 1° gennaio 1998 (data di entrata in vigore della legge 449/1997) e risultino, comunque, terminati entro il 31 dicembre 2003.

Sempre la Finanziaria 2003 ha previsto, inoltre, anche la proroga, limitatamente al 30 settembre 2003, sia della detrazione IRPEF del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale, fissando a 48.000 euro il tetto massimo di spesa detraibile, sia dell'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici abitativi.

Queste due ultime misure agevolative, ossia la detrazione IRPEF del 36% per gli interventi di recupero e l'IVA ridotta al 10% per le manutenzioni, sono state oggetto entrambe di proroga sino al 31 dicembre 2003, disposta rispettivamente dal D.L. 147/2003 (convertito nella legge 200/2003) e dal D.L. 30 settembre 2003, n. 269 (convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n.326).

Novità importanti sulla detrazione IRPEF erano state introdotte dalla legge Finanziaria 2004 (art.2, commi 15-16, legge 350/2003) che, nel disporre la proroga di un anno dei benefici, aveva riportato, con efficacia dal 1° gennaio 2004, la percentuale di detrazione spettante nella misura originaria del 41% (come era per gli anni 1998-1999) ed aveva innalzato l'importo massimo di spese ammesse al beneficio a 60.000 Euro (anziché 48.000 Euro). Le stesse novità riguardavano anche l'applicazione delle agevolazioni all'acquisto di immobili ristrutturati da imprese.

Tuttavia, l'art.23-bis del decreto legge 24 dicembre 2003, n.355 (convertito, con modificazioni nella legge 27 febbraio 2004, n.47) ha in sostanza annullato, con efficacia retroattiva al 1° gennaio 2004, tutte le novità che erano state introdotte dalla Finanziaria 2004, prevedendo il ritorno sia della percentuale di detraibilità alla misura del 36%, sia del tetto massimo di spese ammesse all'agevolazione a 48.000 euro (come per il 2003). A fronte di ciò, però, lo stesso provvedimento ha prorogato il beneficio per un biennio (2004 e 2005), provvedendo anche ad estendere, con efficacia dal 1° gennaio 2004 e sino al 31 dicembre 2005, l'applicazione dell'IVA ridotta al 10% per le manutenzioni degli edifici residenziali.

Tab. riepilogativa 1– Interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale - Novità per il 2004-2005

Novità per il 2004-2005 – Decreto legge 24 dicembre 2003, n.355, art.23-bis (convertito dalla legge 47/2004)

AGEVOLAZIONE: proroga sino al 31 dicembre 2005 della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali - di cui all'art.1 della Legge 449/1997 -.

MODALITA' APPLICATIVE PER IL 2004:

- ↳ percentuale di spesa detraibile, pari al **36%**;
- ↳ importo massimo di spesa detraibile pari a **€ 48.000** (detrazione massima consentita pari € 17.280, da ripartire in dieci quote annuali);
- ↳ per gli interventi in corso al 1° gennaio 2004 (o al 1° gennaio 2005), il limite massimo cui commisurare

l'importo detraibile (€ 48.000) è determinato tenendo conto anche delle spese sostenute nei precedenti periodi d'imposta;

- ↳ esplicita inclusione nel beneficio delle spese sostenute per gli interventi di bonifica dall'amianto;
- ↳ in caso di trasferimento tra vivi dell'unità immobiliare oggetto dei lavori agevolati, spettano all'acquirente esclusivamente le detrazioni non utilizzate, in tutto o in parte, dal venditore;
- ↳ nell'ipotesi di decesso dell'avente diritto, il beneficio fiscale si trasmette per intero solo all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile;
- ↳ per i soggetti di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione spettante può essere ripartita, anziché in dieci anni, rispettivamente in cinque e tre quote annuali costanti.

PERIODO D'AGEVOLAZIONE: 1° gennaio 2004 – 31 dicembre 2005

Tab. riepilogativa 2 – Acquisti di immobili ristrutturati - Novità per il 2004-2005

Novità per il 2004 –2005 – Decreto legge 24 dicembre 2003, n.355, art.23-bis (convertito dalla legge 47/2004)

AGEVOLAZIONE: l'incentivo si applica sino al 30-06-2006 nel caso di acquisti di unità abitative, ristrutturate entro il 31-12-2005 da imprese di costruzioni o da cooperative edilizie che provvedono anche alla successiva vendita o assegnazione.

CONDIZIONI:

- ↳ intervento sull'intero fabbricato successivamente al 1° gennaio 1998 ed entro il 31 dicembre 2005;
- ↳ intervento tra quelli di cui all'art.31, comma 1, lett. c) e d) della Legge 457/1978 (articolo trasfuso nell'art.3 del D.P.R. 380/2001);
- ↳ acquisto entro il 30 giugno 2006;
- ↳ **detrazione: 36%** sul valore degli interventi che si assume pari al **25% del prezzo d'acquisto ed entro il limite massimo di € 48.000** (detrazione massima € 17.280, da ripartire in dieci quote annuali).

Si riporta di seguito uno schema riepilogativo delle aliquote IVA in vigore sino al 31 dicembre 2005 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, alla luce, tra l'altro, dell'entrata in vigore del «Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia», approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

Tavola riepilogativa - Le aliquote IVA per gli interventi di recupero

Tipologia d'intervento	Vecchio riferimento normativo	Nuovo riferimento normativo	Aliquote IVA
Manutenzione ordinaria edifici residenziali	Art.31, comma 1, lett. a) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001	10% (art.7 Legge 488/1999 e successive modificazioni)
Manutenzione ordinaria edifici non residenziali	Art.31, comma 1, lett. a) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001	20%
Manutenzione straordinaria edifici residenziali	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	10% (art.7 Legge 488/1999 e successive modificazioni)
Manutenzione straordinaria edifici residenziali pubblici	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	10% (n.127-duodecies, Parte III, Tabella A del DPR 663/1972)
Manutenzione straordinaria edifici non residenziali	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	20%
Risanamento e restauro conservativo	Art.31, comma 1, lett. c) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001	10% (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 663/1972)
Ristrutturazione edilizia	Art.31, comma 1, lett. d) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001 (1)	10% (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 663/1972)
Ristrutturazione urbanistica	Art.31, comma 1, lett. e) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. f) del DPR 380/2001	10% (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 663/1972)

(1) Rientrano in tale categoria anche gli interventi di demolizione dell'edificio e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La proposta di modifica della Direttiva UE sulle aliquote IVA ridotte

La Commissione Europea intende procedere a medio termine, attraverso una proposta di modifica alla Direttiva 77/388/CEE [2003/0169(CNS)], ad una revisione e ad una razionalizzazione delle regole e delle deroghe applicabili nella definizione delle aliquote IVA ridotte, adottate in tutto il territorio dell'Unione.

In particolare, per quanto riguarda il settore delle costruzioni, la Commissione Europea, intervenendo sull'Allegato H della direttiva 77/388, ha rettificato la categoria 9 (futura categoria 10) come segue:

(versione vigente)

Categoria	Descrizione
<i>(omissis)</i>	<i>(omissis)</i>
9	Fornitura, costruzione, restauro e trasformazione di abitazioni fornite nell' ambito della politica sociale.
<i>(omissis)</i>	<i>(omissis)</i>

- *sopprimendo i termini: « fornite nell'ambito della politica sociale »;*
- *aggiungendo la manutenzione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari residenziali;*
- *aggiungendo la locazione di abitazioni, nella misura in cui tale prestazione di servizi non sia esente in virtù dell'articolo 13.*

(versione proposta)

Categoria	Descrizione
<i>(omissis)</i>	<i>(omissis)</i>
10	Fornitura, costruzione, restauro, trasformazione, riparazione, manutenzione e pulizia di abitazioni. Affitto di abitazioni nella misura in cui questo servizio non sia esente ai sensi dell'art.13.
<i>(omissis)</i>	<i>(omissis)</i>

Di fatto, l'approvazione di tale proposta di modifica consentirebbe l'introduzione "strutturale" dell'applicazione dell'IVA agevolata al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni, attualmente applicabile in virtù di deroghe temporaneamente riservate ai cosiddetti servizi ad alta intensità di manodopera (di cui Allegato K, aggiunto alla VI Dir.77/388 dall'art.1 Dir.99/85).

L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

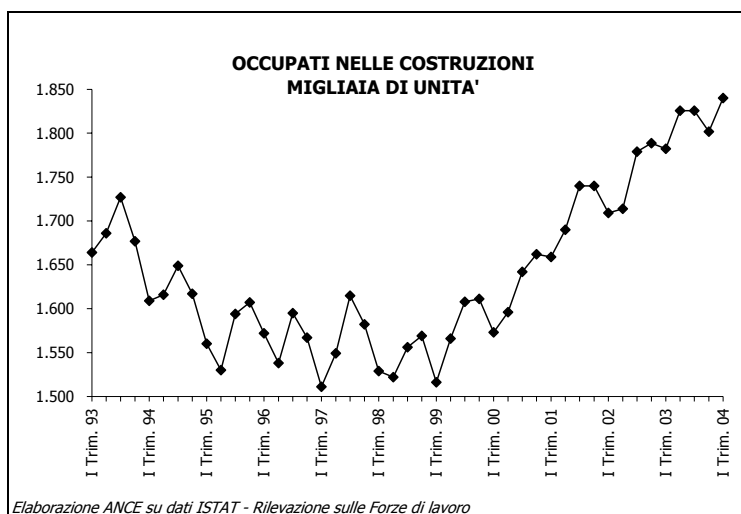
Le indicazioni provenienti dalla rilevazione trimestrale Istat sulle forze di lavoro, riferite al primo trimestre 2004, segnalano il proseguimento di un andamento positivo per il settore delle costruzioni con un tasso di crescita pari al 3,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, che tradotto in cifra assoluta equivale a 58 mila lavoratori in più.

Il ritmo di crescita delle costruzioni continua ad essere sostenuto, con risultati ben al di sopra rispetto agli altri settori economici. Si osserva, infatti, una crescita, nel primo trimestre del 2004, degli occupati nell'insieme dei settori economici dello 0,8% per effetto di aumenti del 3,2% nelle costruzioni, dello 0,9% dei servizi, contro una diminuzione dello 0,5% nell'industria in senso stretto e di una flessione nell'agricoltura dell'1,3%.

OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA

Settori di attività economica	Variazioni % 2003/2002	Variazioni % I Trim. 2004/I Trim.2003	Variazioni % I Trim. 2004/I Trim.1998
Agricoltura	-1,9	-1,3	-14,5
Industria in senso stretto	0,5	-0,5	0,0
Costruzioni	3,5	3,2	20,3
Commercio	2,2	1,5	11,3
Altri servizi	0,8	0,9	15,0
Totale	1,0	0,8	9,1

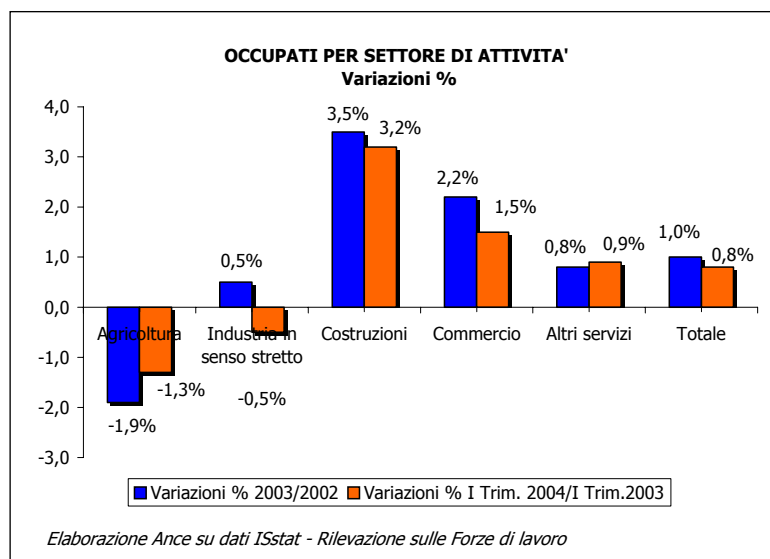
Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro



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 trimestre 1998 – primo trimestre 2004) gli occupati nel settore delle costruzioni sono aumentati del 20,3% contro una "crescita zero" nell'industria in senso stretto, l'11,3% nel commercio, il 15% nei servizi ed a fronte di una flessione del 14,5%

nell'agricoltura. La crescita delle costruzioni ha quindi, contribuito in maniera notevole all'aumento dell'occupazione dell'intero sistema economico che nello stesso periodo, ri-

sulta cresciuto del 9,1%. In altri termini il tasso di sviluppo dell'occupazione nel settore è stato doppio rispetto a quanto verificato per l'intero sistema economico.



La crescita tendenziale dell'occupazione edile è stata sostenuta soprattutto dall'incremento delle posizioni lavorative autonome cresciute del 5,4% rispetto al primo trimestre del 2003, a conferma di una tendenza che si era già manifestata nell'ultima rilevazione dell'Istat dell'anno 2003. L'occupazione dipendente nel primo trimestre 2004 mostra valori ancora positivi seppure con un tasso di crescita

ridimensionato rispetto al 2003 (+2,0% nel confronto con il primo trimestre 2003; +7,9% primo trimestre 2003 rispetto al primo trimestre 2002).

L'andamento dell'occupazione evidenzia un'evoluzione piuttosto disomogenea sotto il profilo geografico. Nel primo trimestre 2004 le regioni del Nord mostrano mediamente tassi di sviluppo occupazionali più elevati (+6,8% nel confronto con lo stesso periodo del 2003); seguono le regioni del Centro con un incremento medio del 5,5%.

Le regioni del Mezzogiorno, dopo un 2003 sostanzialmente stazionario (+0,4%), nel primo trimestre dell'anno in corso registrano in media una sensibile flessione del 2,6%.

In particolare, nelle regioni del Nord la componente che incide soprattutto sulla crescita occupazionale complessiva è il lavoro autonomo che registra un aumento dell'11,6%, mentre i lavoratori alle dipendenze risultano aumentati del 3,3%. Nelle regioni del Centro la crescita occupazionale è invece legata prevalentemente al lavoro dipendente (+8,6% rispetto al primo trimestre del 2003), a fronte di una crescita degli autonomi dello 0,9%.

La flessione occupazionale nel Sud deriva sia dai lavoratori alle dipendenze che registrano un calo del 2,4% che dal numero dei lavoratori autonomi (-3,1% rispetto al primo trimestre del 2003).

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

Var. % su stesso periodo anno precedente

Periodi	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
1999	1,8	2,3	2,0
2000	3,8	1,1	2,7
2001	5,7	5,2	5,5
2002	4,2	-0,5	2,4
2003	4,7	1,5	3,5
I Trim. 2004	2,0	5,4	3,2

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER AREA GEOGRAFICA

MIGLIAIA DI UNITA'

	2001	2002	2003	I Trim. 2004	Variazione % su stesso periodo anno precedente			
					2001	2002	2003	I Trim. 2004
Nord	782	809	856	883	3,1	3,5	5,8	6,8
Centro	311	321	333	348	7,9	3,2	3,7	5,5
Sud ed isole	615	617	620	609	7,5	0,4	0,4	-2,6
ITALIA	1.707	1.748	1.809	1.840	5,5	2,4	3,5	3,2

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI PER REGIONE
MIGLIAIA DI UNITA'

Regioni	2000	2001	2002	2003	I Trim. 2004	Variazione % su stesso periodo anno precedente				
						2000	2001	2002	2003	I Trim. 2004
Piemonte	110	111	111	129	137	2,5	1,0	0,0	15,9	12,4
Valle d'Aosta	5	6	6	6	5	-12,8	11,9	12,3	-6,4	-7,1
Lombardia	275	283	292	303	315	-2,6	2,8	3,5	3,6	9,2
Trentino Alto Adige	35	38	41	44	42	-4,4	9,4	7,9	5,2	5,2
Veneto	142	145	153	167	159	7,7	1,8	6,1	9,1	-6,2
Friuli Venezia Giulia	30	31	34	29	31	0,7	5,2	10,5	-15,0	8,2
Liguria	42	44	46	45	50	-5,7	5,4	4,4	-1,7	8,4
Emilia Romagna	119	124	124	133	142	6,6	3,9	0,0	7,5	13,3
Toscana	91	100	103	107	109	2,7	10,1	2,6	4,4	12,3
Umbria	23	26	24	26	32	-6,5	12,5	-6,5	6,3	27,6
Marche	40	41	41	40	45	7,3	0,9	1,8	-3,3	5,6
Lazio	134	144	153	160	163	3,5	7,7	5,7	4,6	-1,9
Abruzzo	39	43	37	34	33	8,6	11,1	-13,9	-7,8	-6,7
Molise	12	12	11	12	13	4,9	0,6	-6,3	9,4	5,5
Campania	137	147	154	153	147	7,0	7,5	4,7	-0,9	-1,0
Puglia	108	120	123	123	118	3,3	11,4	2,8	-0,5	-9,8
Basilicata	23	24	23	23	22	11,0	3,2	-2,2	0,1	-9,8
Calabria	58	62	64	68	71	-3,0	6,8	3,6	6,6	6,9
Sicilia	140	149	147	146	141	6,9	6,5	-1,4	0,0	-3,3
Sardegna	57	59	58	60	63	2,2	3,7	-1,0	3,6	3,6
ITALIA	1.618	1.707	1.748	1.809	1.840	2,7	5,5	2,4	3,5	3,2
<i>Nord</i>	<i>758</i>	<i>782</i>	<i>809</i>	<i>856</i>	<i>883</i>	<i>1,1</i>	<i>3,1</i>	<i>3,5</i>	<i>5,8</i>	<i>6,8</i>
<i>Centro</i>	<i>288</i>	<i>311</i>	<i>321</i>	<i>333</i>	<i>348</i>	<i>2,9</i>	<i>7,9</i>	<i>3,2</i>	<i>3,7</i>	<i>5,5</i>
<i>Sud ed isole</i>	<i>572</i>	<i>615</i>	<i>617</i>	<i>620</i>	<i>609</i>	<i>4,9</i>	<i>7,5</i>	<i>0,4</i>	<i>0,4</i>	<i>-2,6</i>

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

OCCUPATI ALLE DIPENDENZE NELLE COSTRUZIONI PER REGIONE
MIGLIAIA DI UNITA'

Regioni	2000	2001	2002	2003	I Trim. 2004	Variazione % su stesso periodo anno precedente				
						2000	2001	2002	2003	I Trim. 2004
Piemonte	57	60	58	66	70	8,0	5,7	-4,0	14,9	13,2
Valle d'Aosta	3	3	4	4	3	-12,9	0,4	21,1	-4,1	-5,2
Lombardia	163	159	166	183	186	-3,6	-2,3	4,4	10,6	1,0
Trentino Alto Adige	23	24	27	30	30	-4,7	7,4	11,4	9,3	4,9
Veneto	77	79	85	92	84	6,1	3,3	7,7	7,7	-11,1
Friuli Venezia Giulia	13	15	20	18	17	-10,8	13,6	34,1	-10,9	-2,6
Liguria	24	25	26	28	31	-5,2	4,3	6,2	5,0	1,0
Emilia Romagna	62	60	63	71	77	14,7	-2,8	5,9	11,9	24,8
Toscana	47	51	54	59	58	5,0	9,9	4,6	9,1	11,9
Umbria	14	16	15	15	19	0,9	13,1	-7,7	6,0	18,5
Marche	19	20	21	18	21	10,6	2,8	4,6	-11,1	18,9
Lazio	88	95	101	109	116	5,6	8,3	6,1	8,0	4,0
Abruzzo	23	26	23	22	19	3,1	14,4	-10,8	-7,4	-15,3
Molise	8	8	8	8	9	3,9	2,7	-9,0	8,7	0,8
Campania	93	99	109	108	102	7,6	6,4	9,7	-0,8	3,0
Puglia	74	85	91	90	86	0,2	14,6	6,3	-0,5	-12,0
Basilicata	17	18	17	16	16	10,6	6,6	-9,7	-1,3	-4,5
Calabria	41	46	47	50	54	-0,5	11,3	3,3	5,3	9,1
Sicilia	97	108	109	106	96	10,4	10,6	1,0	-2,8	-8,3
Sardegna	42	43	42	43	49	7,5	1,6	-1,5	2,7	15,4
ITALIA	984	1.040	1.084	1.135	1.141	3,8	5,7	4,2	4,7	2,0
<i>Nord</i>	<i>420</i>	<i>425</i>	<i>450</i>	<i>491</i>	<i>497</i>	<i>1,4</i>	<i>1,2</i>	<i>5,7</i>	<i>9,3</i>	<i>3,3</i>
<i>Centro</i>	<i>168</i>	<i>182</i>	<i>190</i>	<i>201</i>	<i>214</i>	<i>5,6</i>	<i>8,5</i>	<i>4,3</i>	<i>6,1</i>	<i>8,6</i>
<i>Sud ed isole</i>	<i>396</i>	<i>433</i>	<i>445</i>	<i>443</i>	<i>430</i>	<i>5,7</i>	<i>9,3</i>	<i>2,7</i>	<i>-0,4</i>	<i>-2,4</i>

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

OCCUPATI INDIPENDENTI NELLE COSTRUZIONI PER REGIONE
MIGLIAIA DI UNITA'

Regioni	2000	2001	2002	2003	I Trim. 2004	Variazione % su stesso periodo anno precedente				
						2000	2001	2002	2003	I Trim. 2004
Piemonte	53	51	53	62	67	-2,8	-4,0	4,6	17,0	11,6
Valle d'Aosta	2	3	3	2	2	-9,9	29,7	1,8	-9,7	-10,2
Lombardia	112	124	127	120	129	-1,0	10,1	2,4	-5,4	23,8
Trentino Alto Adige	13	14	14	14	13	-4,0	12,9	1,8	-2,4	5,9
Veneto	65	65	68	75	75	9,6	0,1	4,2	10,7	0,0
Friuli Venezia Giulia	16	16	14	11	14	12,7	-1,7	-12,0	-21,0	25,0
Liguria	18	19	20	18	20	-6,4	6,9	2,0	-10,6	22,1
Emilia Romagna	58	64	61	62	65	-0,9	11,1	-5,5	2,9	2,3
Toscana	44	49	49	49	51	0,4	10,4	0,6	-0,6	12,7
Umbria	9	10	10	10	13	-15,7	11,5	-4,7	6,9	43,5
Marche	21	21	21	21	23	4,5	-0,8	-1,0	4,5	-4,3
Lazio	46	49	52	51	47	-0,2	6,5	5,1	-2,0	-13,8
Abruzzo	16	17	13	12	14	17,9	6,3	-18,7	-8,6	8,1
Molise	3	3	3	4	4	7,2	-4,2	0,3	11,0	17,1
Campania	44	48	46	45	45	5,6	9,9	-5,4	-1,4	-8,9
Puglia	34	35	33	33	32	10,8	4,2	-5,9	-0,4	-3,4
Basilicata	6	5	6	7	5	12,2	-7,2	25,0	3,7	-22,4
Calabria	17	16	17	19	17	-8,7	-4,2	4,3	10,2	0,7
Sicilia	42	41	38	41	46	-0,5	-3,0	-7,8	7,8	9,3
Sardegna	15	16	16	17	15	-10,5	9,4	0,3	6,0	-22,5
ITALIA	634	667	663	673	699	1,1	5,2	-0,5	1,5	5,4
<i>Nord</i>	<i>337</i>	<i>356</i>	<i>359</i>	<i>365</i>	<i>386</i>	<i>0,7</i>	<i>5,6</i>	<i>0,9</i>	<i>1,6</i>	<i>11,6</i>
<i>Centro</i>	<i>121</i>	<i>129</i>	<i>131</i>	<i>131</i>	<i>134</i>	<i>-0,6</i>	<i>7,0</i>	<i>1,6</i>	<i>0,2</i>	<i>0,9</i>
<i>Sud ed isole</i>	<i>176</i>	<i>182</i>	<i>173</i>	<i>177</i>	<i>179</i>	<i>3,1</i>	<i>3,2</i>	<i>-4,9</i>	<i>2,5</i>	<i>-3,1</i>

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

IL MERCATO IMMOBILIARE

Continua nel 2003, secondo Nomisma, la crescita del mercato immobiliare connotata da un generalizzato incremento dei prezzi. 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. Più contenuti ma su livelli decisamente superiori alla dinamica inflativa generale gli incrementi verificati nelle città di minore dimensione: +7,7% le abitazioni nuove, +5,5% gli uffici, +6,2% i negozi, 5,9% i capannoni industriali.

ANDAMENTO DEI PREZZI MEDI DEGLI IMMOBILI NEL 2003 (VAR.% RISPETTO AL 2002)

	Media 13 grandi aree urbane (°)	Media 13 città intermedie (°°)
Abitazioni nuove	10,2	7,7
Uffici	9,0	5,5
Negozi	8,3	6,2
Capannoni industriali	6,9	5,9

(°) Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia

(°°) Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste, Verona

Fonte Nomisma

Il rapporto "Gabetti Agency Residenziale" sulle tendenze del mercato degli immobili residenziali, recentemente pubblicato, individua nei tassi favorevoli dei mutui e nella mancanza di alternative di investimento per i risparmiatori i fattori motivanti il ciclo positivo che, in atto dal 1997, ha interessato anche l'anno 2003, caratterizzato da risultati soddisfacenti in termini di scambi che di evoluzione dei prezzi. Anche il comparto delle case di villeggiatura ha verificato nel 2003 andamenti positivi sia in termini di locazioni che di compravendite.

Sempre secondo il rapporto, la consistenza delle compravendite di alloggi dovrebbe essersi mantenuta nel 2003 su livelli alti (fra le 700.000 e le 800.000 unità) mentre i prezzi risultano cresciuti in media del 6,5%, come sintesi di aumenti del 6,9% nelle zone centrali delle città, del 7,1% nelle zone semicentrali e del 5,5% in periferia.

Secondo i risultati del sondaggio annuale presso gli operatori Gabetti, nel corso del 2003 la domanda di immobili abitativi si è mantenuta alta nelle zone centrali, è risultata in leggera crescita nelle zone semicentrali ed ha registrato un forte incremento nelle periferie. L'orientamento della domanda rispetto alla dimensione degli alloggi, pur confermando le maggiori preferenze verso i trilocali (33% della domanda complessiva) e i bilocali (34%), ha registrato rispetto al 2002 una maggiore propensione verso i tagli maggiori (22% nel 2003 contro il 7% nel 2002). L'offerta risulta composta prevalentemente da alloggi di dimensioni più elevate: gli appartamenti con 4 e più locali rappresentano il 60% delle abitazioni offerte mentre i trilocali il 30%.

VARIAZIONI % MEDIE DEI PREZZI DI VENDITA DELLE ABITAZIONI NUOVE O RISTRUTTURATE DA GENNAIO 2003 A GENNAIO 2004

Città	Centro	Semicentro	Periferia	Media
Torino	5,0	6,0	5,0	5,3
Milano	5,3	7,5	7,6	6,8
Bologna	6,0	5,0	4,5	5,2
Genova	5,0	5,0	5,0	5,0
Firenze	8,0	7,0	3,0	6,0
Roma	10,0	8,0	6,0	8,0
Napoli	5,0	2,0	0,0	2,3
Bari	10,0	15,0	10,0	11,7
Verona	8,0	8,0	8,0	8,0
MEDIA	6,9	7,1	5,5	6,5

Fonte Gabetti Agency Residenziale n.22

Per il 2004 è prevista una stabilizzazione del mercato: le aspettative degli operatori sono prevalentemente orientate verso previsioni di stabilità dei prezzi (il 90% degli operatori si esprime in tal senso mentre il 10% prevede una diminuzione) mentre esprimono maggiore incertezza sulla tenuta dei livelli di compravendita (un 50% degli operatori prevede livelli stazionari mentre l'altro 50% ritiene più probabile una flessione del mercato). Le previsioni degli operatori sono improntate ad aspettative di incremento dell'offerta (il 38% degli operatori ne prevede l'aumento, il 37% la stazionarietà e il 25% la diminuzione) e di sostanziale stazionarietà della domanda (il 50% ritiene che i livelli della domanda rimarranno stazionari mentre risulta equivalente il numero dei giudizi positivi e negativi).

Nomisma, al pari di Gabetti, 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.

BOX 4 - Le tendenze del mercato immobiliare: analisi di lungo periodo

In questi anni il basso costo dei mutui, il buon rendimento degli investimenti in immobili e la diminuzione del rendimento degli investimenti finanziari, hanno sostenuto la domanda immobiliare.

La ripresa dell'interesse per il bene casa ha determinato però alcune tensioni, evidenziando una rigidità del mercato immobiliare nell'incontro tra domanda e offerta, tensioni che si sono soprattutto manifestate in un aumento dei prezzi delle abitazioni, sia per quanto riguarda le compravendite, sia per il mercato degli affitti.

Per cercare di capire quali potranno essere, in prospettiva, le tendenze del mercato immobiliare è utile guardare al passato, considerando, in particolare, tre variabili: prezzi delle abitazioni, tassi d'interesse e inflazione.

*Dall'analisi dell'andamento di queste variabili, dal 1965 ad oggi, si possono individuare **quattro fasi cicliche**: la prima inizia nel 1965 e termina nel 1975, la seconda va dal 1975 al 1981, la terza dal 1981 al 1992 e la quarta dal 1992 ai nostri giorni.*

***Nei primi tre periodi** il picco dei prezzi degli immobili è coinciso con fasi in cui il tasso d'interesse sui mutui era particolarmente elevato².*

***Il quarto periodo, che va dal 1992 fino ai nostri giorni, presenta delle caratteristiche diverse rispetto alle fasi precedenti:** dal 1997 si assiste, infatti, ad un aumento dei prezzi delle abitazioni, accompagnato da una costante e sensibile discesa del tasso d'interesse sui mutui, che ha raggiunto un livello paragonabile a quello vigente negli anni '60.*

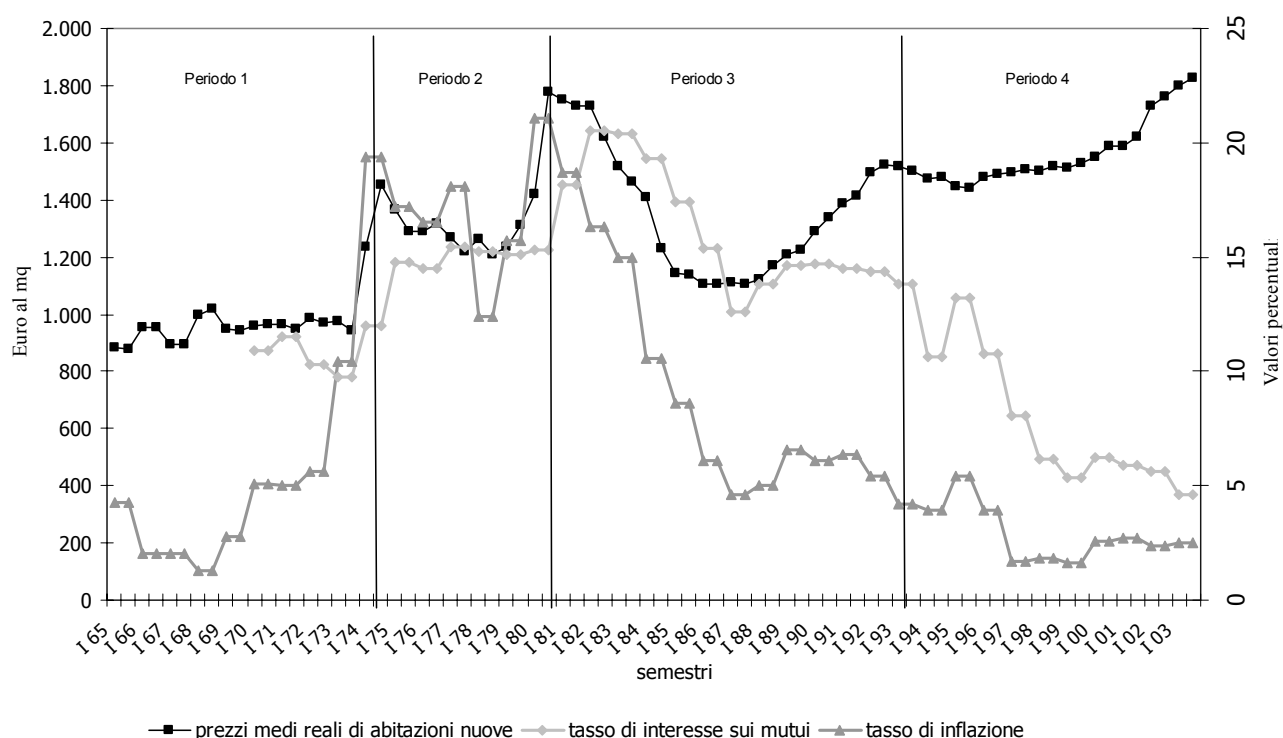
Oltre alla discesa dei tassi d'interesse, infatti, occorre tener conto che sull'aumento della domanda di abitazioni ha certamente contribuito anche la difficile fase congiunturale dei mercati finanziari: dopo la fase critica della borsa, che ha messo in evidenza la volatilità dei guadagni legati alle 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 dell'abitazione sembra, cioè, essere entrato a tutti gli effetti nelle scelte di portafoglio dell'investitore.***

Inoltre, Nomisma osserva che in Italia la forbice disegnata dalla dinamica dei prezzi degli immobili residenziali rispetto a quella dei redditi familiari è risultata più contenuta di quanto sta avvenendo in Gran Bretagna, Australia ed Usa. Mentre in questi ultimi Paesi dalla metà degli anni 90 ad oggi la crescita dei prezzi relativi al reddito ha registrato valori variabili dal 30% al 60%, in Italia essa è stata molto più contenuta, risultando del 15,5%. In più va considerato che il divario, in termini di potere d'acquisto, è stato nel nostro Paese mitigato dal favorevole andamento dei tassi sui mutui.

² A questo riguardo, è utile ricordare che tutti e tre i periodi sono caratterizzati da forti instabilità congiunturali: nel periodo 1 e 2 si è assistito ad un brusco aumento dei costi dovuto alla crescita dei prezzi delle materie prime (prima e dalla seconda crisi petrolifera), che ha provocato un'alta inflazione ed un contemporaneo innalzamento dei tassi d'interesse sui mutui; la casa, in queste fasi, ha rappresentato il classico bene rifugio a cui ricorrere per proteggersi in primo luogo dall'aumento del costo della vita. Nel periodo 3, l'Italia ha dovuto fronteggiare una grave crisi valutaria che ha determinato un innalzamento del tasso ufficiale di sconto per fronteggiare il rischio di fuoriuscita di ingenti capitali.

Andamento dei prezzi medi delle nuove abitazioni a confronto con i tassi d'interesse e d'inflazione



Elaborazione Ance su dati Abi, Istat, Nomisma

Tendenze della domanda abitativa e rarefazione dell'offerta di abitazioni in affitto

Il mercato degli immobili residenziali è stato caratterizzato negli ultimi anni da tendenze di crescita sia delle quantità trattate sia dei prezzi. Nonostante l'incremento dei prezzi delle abitazioni particolarmente sostenuto negli ultimi anni un gran numero di famiglie ha acquistato l'abitazione di residenza. Le motivazioni sono da ricercarsi principalmente nella difficoltà di risolvere il problema casa attraverso il mercato locativo in considerazione del rarefarsi dell'offerta, nelle condizioni favorevoli dei mutui edilizi e, più di recente, nell'esigenza di protezione dei propri risparmi in un investimento sicuro, alternativo a quello offerto dal mercato finanziario.

La domanda delle famiglie per l'acquisto della abitazione di residenza è risultata particolarmente vivace: dal 1997 al 2002 circa 1.500.000 famiglie sono diventate proprietarie dell'alloggio in cui abitano mentre diminuisce di circa 500.000 unità il numero delle famiglie che lo occupano in affitto o subaffitto.

Nel 1981 il 35,2% delle famiglie vivevano in abitazioni in affitto, nel 1991 la percentuale è scesa al 25,4% e nel 2002 è pari a 18,7%.

FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA

Titolo di godimento	1981		1991		1997		2002	
	numero	%	numero	%	numero	%	numero	%
Affitto e subaffitto	6.510.843	35,2	5.047.267	25,4	4.620.000	22,0	4.114.000	18,7
Proprietà, usufrutto, riscatto	10.968.571	59,2	13.509.787	67,9	14.973.000	71,3	16.544.000	75,2
Uso gratuito	1.037.289	5,6	1.328.008	6,7	1.407.000	6,7	1.342.000	6,1
TOTALE	18.516.703	100,0	19.885.062	100,0	21.000.000	100,0	22.000.000	100,0

Stime Ance su dati Istat: per gli anni 1981 e 1991 elaborazione su dati censuari; per gli anni 1997 e 2002 il numero delle famiglie è stato stimato utilizzando il tasso medio di crescita rilevato nel confronto intercensuario 1991-2001 mentre la distribuzione % per titolo di godimento è stata desunta dalle indagini sui consumi delle famiglie 1997 e 2002.

L'incidenza dell'affitto sul reddito

Secondo dati della Banca d'Italia le famiglie in affitto vivono in abitazioni di dimensioni molto ridotte (77 mq) rispetto a quelle delle famiglie in proprietà (114 mq) e alla media nazionale (circa 105 mq). La scelta dimensionale potrebbe in parte riferirsi all'esigenza di contenere gli oneri di affitto: circa il **25% delle famiglie in affitto posseggono redditi inferiori ai 10.000 euro e sopportano un affitto che, se pur modesto (mediamente 2.129 euro l'anno), assorbe il 33,4% del loro reddito.** In media nel 2002 le famiglie spendono il 18,3% del loro reddito per l'affitto dell'abitazione di residenza.

INCIDENZA DELL'AFFITTO SUL REDDITO

Classi di reddito familiare	n. famiglie in affitto	affitto medio(a) (valori in euro)	reddito medio(b)	(a)/(b) x 100
fino a 10.000 euro	1.003.424	2.192	6.563	33,4
da 10.000 a 20.000 euro	1.642.950	3.613	14.510	24,9
da 20.000 a 30.000 euro	792.084	3.905	24.105	16,2
da 30.000 a 40.000 euro	423.231	4.223	34.056	12,4
oltre 40.000 euro	252.311	5.641	59.379	9,5
TOTALE	4.114.000	3.511	19.182	18,3

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Il **numero delle abitazioni concesse in affitto come residenze continua a ridursi.** In particolare fra il 1997 e il 2002 diminuiscono di circa 400.000 unità (-12,8%) gli alloggi locati di proprietà dei privati, di circa 110.000 unità (-10,2%) gli alloggi locati di proprietà pubblica, di circa 22.000 unità (-9,2%) gli alloggi locati di proprietà di società private.

ABITAZIONI IN AFFITTO PER FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO

Figura giuridica del proprietario	1981		1991		1997		2002	
	numero	%	numero	%	numero	%	numero	%
Società privata	367.429	5,9	308.554	6,2	233.697	5,1	212.182	5,2
Ente pubblico	865.832	13,9	1.049.947	21,0	1.099.751	24,0	987.463	24,2
Persona fisica	4.858.606	78,1	3.500.403	70,0	3.152.619	68,8	2.750.207	67,4
Altro	133.127	2,1	140.925	2,8	96.228	2,1	130.574	3,2
Totale	6.224.994	100,0	4.999.829	100,0	4.582.295	100,0	4.080.426	100,0

Stime Ance su dati Istat: per gli anni 1981 e 1991 elaborazione su dati censuari; per gli anni 1997 e 2002 il numero delle abitazioni è stato stimato ipotizzando un tasso di coabitazione più contenuto di quello rilevato dal censimento 1991 mentre la distribuzione % per figura giuridica è stata desunta dalle indagini sui consumi delle famiglie 1997 e 2002.

Gli affitti degli alloggi usati abitabili nel libero mercato **delle grandi aree urbane** risultano aumentati fra il 2000 e il 2003 del 26,3% (+8,1% medio annuo). La loro **incidenza sul reddito medio familiare cresce dal 31,8% del 2000 al 36,1% del 2003.**

CANONI MEDI DI LOCAZIONE E REDDITI FAMILIARI

Variabili	Anni			
	2000	2001	2002	2003
Redditi medi familiari				
-valore in euro	26.385	27.760	28.469	29.358
-indice con base 2000=100,0	100,0	105,2	107,9	111,3
Canoni medi abitazioni usate abitabili nel libero mercato grandi aree urbane (mq 105)				
-valore in euro/mq (°)	80,00	85,50	92,50	101,00
-valore in euro	8.400	8.978	9.713	10.605
-indice con base 2000=100,0	100,0	106,9	115,6	126,3
Quota del reddito annuo occorrente per il pagamento del canone d'affitto				
-abitazioni usate	31,8%	32,3%	34,1%	36,1%

(°) dati Nomisma dal 2000 al 2003

Stime Ance su dati Istat e Banca d'Italia riferite all'anno 2002

Necessità di abitazioni in affitto

Il mercato immobiliare sta attraversando una fase di trasformazione degli assetti proprietari e l'avvio delle dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici produrrà un ridimensionamento dell'offerta di abitazioni in affitto.

La domanda di alloggi in affitto è invece elevata e proviene da famiglie con caratteristiche diverse. Il problema dell'accesso alla locazione delle famiglie deve necessariamente essere visto in relazione al reddito disponibile.

La politica della casa deve essere finalizzata a risolvere le difficoltà abitative delle famiglie a basso e medio reddito, soprattutto con l'aumento dell'offerta di case in affitto.

1. In particolare il fabbisogno derivante dalle fasce più deboli deve essere affrontato nella politica del welfare, ripristinando un sistema di edilizia sovvenzionata.

La bassa disponibilità di abitazioni di edilizia residenziale pubblica (edilizia sovvenzionata e agevolata in locazione) aumenta la portata del problema. Le assegnazioni di alloggi di edilizia sovvenzionata soddisfano appena l'8% della domanda.

2. Per le fasce di popolazione con redditi superiori a quelli massimi previsti dalle leggi regionali per la concessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma non in grado di sostenere affitti ai prezzi del libero mercato, è necessario il coordinamento tra l'intervento pubblico e l'iniziativa privata, per mettere a frutto il più possibile le risorse scarse da investire e raggiungere al meglio gli obiettivi propri dell'edilizia pubblica.

Per questo, tali interventi non possono prescindere dal confronto con il mercato e dalla necessità di offrire risposte articolate e complementari tra loro attraverso nuovi programmi per la costruzione di alloggi da dare in affitto, immaginando strumenti rendano economicamente sostenibile l'intervento.

L'intervento potrebbe, ad esempio, inserirsi all'interno di progetti complessi, prevedendo l'utilizzo di contributi per le abitazioni realizzate all'interno del progetto e offerte in affitto a canoni concordati, accanto ad alloggi in affitto e vendita a costi in linea con quelli di mercato.

Occorre, infine, predisporre strumenti che stimolino i privati ad aumentare l'offerta di case in affitto, sia attraverso una riforma della normativa fiscale (**tassazione separata dei proventi degli immobili rispetto al reddito del locatore**) sia tramite l'introduzione di strumenti che tutelino maggiormente il proprietario (**nuovi prodotti assicurativi**).

I PROCESSI DI TRASFORMAZIONE DEI SISTEMI URBANI

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, che deve acquistare centralità pari se non superiore a quella della modernizzazione infrastrutturale del nostro Paese.

Lo spirito è quello di provare a sovrapporre alla tendenziale evoluzione della città nuovi principi ispiratori delle politiche urbane, per mantenere vitale il tessuto metropolitano e per dare risposte alle diverse esigenze che sono venute manifestandosi.

Esigenza di sostenere le nostre città nella competizione europea, esigenze di migliore qualità della vita, di giustizia sociale, di rispetto per l'ambiente.

Con il Forum tecnico, che si è tenuto a Milano a fine 2003, al quale ha fatto seguito il Convegno organizzato dall'Ance "La città progetto" del 28 aprile u.s, l'Ance si è posta l'obiettivo di analizzare i processi di trasformazione dei sistemi urbani attraverso una attenta lettura e comprensione dei fenomeni che stanno determinando i cambiamenti nella morfologia delle nostre città.

Cambiamenti che esigono risposte le città possono svolgere un ruolo trainante dello sviluppo del Paese.

Un primo aspetto riguarda la perdita di popolazione residente nei grandi centri urbani a vantaggio dei comuni circostanti. Secondo i dati Istat relativi al Censimento della popolazione e delle abitazioni, il fenomeno, già evidente tra il 1981 e il 1991, nell'ultimo decennio si è intensificato, coinvolgendo praticamente tutte le aree metropolitane e porzioni del territorio sempre più lontane dal centro.

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 cd. 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, ha perduto, tra il 1991 e il 2001, l'8% circa della popolazione residente nel comune capoluogo e l'1,6% nei comuni confinanti con il capoluogo, mentre vede aumentare la popolazione nei comuni della seconda corona dell'1% e, soprattutto, negli altri comuni della provincia del 7%.

E' evidente che questo fenomeno, fino ad oggi interpretato soprattutto come conseguenza di un disagio diffuso nel risiedere nei grandi agglomerati urbani, dove la congestione del traffico, l'inquinamento e la mancanza di infrastrutture riducono i livelli di vivibilità, trova adesso ulteriore ragione nella difficoltà di alcune fasce della popolazione a sostenere gli aumentati "costi" della casa.

Ulteriore attenzione deve, a tale proposito, essere prestata ai mutamenti demografici che riguardano i cittadini delle nostre città, come la crescente presenza di nuclei familiari ridotti, di persone anziane, di giovani che con molte difficoltà riescono a lasciare le famiglie di origine, la crescita dell'immigrazione straniera, l'aumento delle forme di lavoro flessibile.

Per queste categorie l'accesso alla casa può rappresentare un problema e l'allontanamento l'unica soluzione per trovare abitazioni a costi più accessibili. Occorre fare più attenzione a queste realtà perché le nostre città, comunque, devono continuare ad essere abitate.

Popolazione residente nel 2001 nelle province dei grandi comuni

Province	Comune capoluogo	Altri comuni della provincia	Totale provincia
Torino	865.263	1.300.356	2.165.619
Genova	610.307	267.775	878.082
Milano	1.256.211	2.450.999	3.707.210
Verona	253.208	573.374	826.582
Venezia	271.073	538.513	809.586
Bologna	371.217	544.008	915.225
Firenze	356.118	577.742	933.860
Roma	2.546.804	1.153.620	3.700.424
Napoli	1.004.500	2.054.696	3.059.196
Bari	316.532	1.243.130	1.559.662
Palermo	686.722	549.201	1.235.923
Catania	313.110	741.668	1.054.778
Messina	252.026	410.424	662.450
Totale	9.103.091	12.405.506	21.508.597

Elaborazione Ance su dati Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni - 2001

La città, dunque, si estende, il centro perde residenti ma acquista "utenti", con una forte domanda di servizi.

Le città, infatti, appaiono più densamente utilizzate perché vissute, sempre più, come luogo 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 svolgervi 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 recentissimi dati diffusi dall'Istat, riguardanti gli 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.

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

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.

Numerose sono le famiglie delle aree metropolitane che dichiarano disagi legati, per esempio, alla difficoltà di collegamento con mezzi pubblici o alla difficoltà a trovare parcheggio nella zona di residenza.

Numero di famiglie che dichiarano disagi connessi ai servizi - 2002

Tipo di comune	Difficoltà di collegamento con mezzi pubblici		Cattive condizioni stradali		Difficoltà nel trovare parcheggio nella zona in cui si abita	
	Numero	% sul totale di zona	Numero	% sul totale di zona	Numero	% sul totale di zona
Comune centro dell'area metropolitana	1.115.000	28,3	1.924.000	48,8	2.707.000	68,7
Periferia area metropolitana	796.000	32,1	1.073.000	43,3	1.067.000	43,1

Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana" - 2002

La dilatazione delle città pone, altresì, 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.

Le politiche di miglioramento delle città devono rispondere alle esigenze di miglioramento della qualità della vita di tutti i cittadini. Basti pensare che solo un quarto della popolazione vive nelle zone centrali della città, mentre il 76% della popolazione vive in zone periferiche.

La logica non è più quella del singolo intervento ma è quella di pensare e realizzare un ben definito tessuto di infrastrutture ed insediamenti che renda chiaro e praticabile l'intrecciarsi delle relazioni tra le diverse parti che costituiscono la città (costruito e verde per esempio) e tra le diverse funzioni che ciascuna parte assolve, superando e correggendo la crescita per diffusione, in una logica di città policentrica e più compatta.

Tali esigenze possono trovare risposta in interventi integrati per le infrastrutture, lo sviluppo economico, la qualità dell'ambiente e, più in generale, la modernizzazione e il rilancio delle città, restituendo identità ai luoghi urbani e il senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

E questo significa anche rispondere agli emergenti fabbisogni qualitativi della domanda immobiliare, non solo delle famiglie ma anche degli investitori, che sempre più guardano al contesto insediativo, alla qualità urbana e ambientale, all'efficienza dei collegamenti, alla sicurezza.

Grandi trasformazioni attendono le nostre città, ma anche una nuova sfida, quella della globalizzazione. In quest'ottica, sempre più le città devono la loro competitività, non tanto alla dimensione fisica, quanto alla accessibilità, alla attrattività economica, alla concentrazione di attività internazionali e direzionali, alla qualità del patrimonio storico-artistico, allo svolgimento di eventi di particolare rilevanza, alla qualità delle relazioni che vi si svolgono, alla realizzazione di interventi di trasformazione urbana.

Ruolo speciale gioca 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 a sostegno della competitività.

LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE

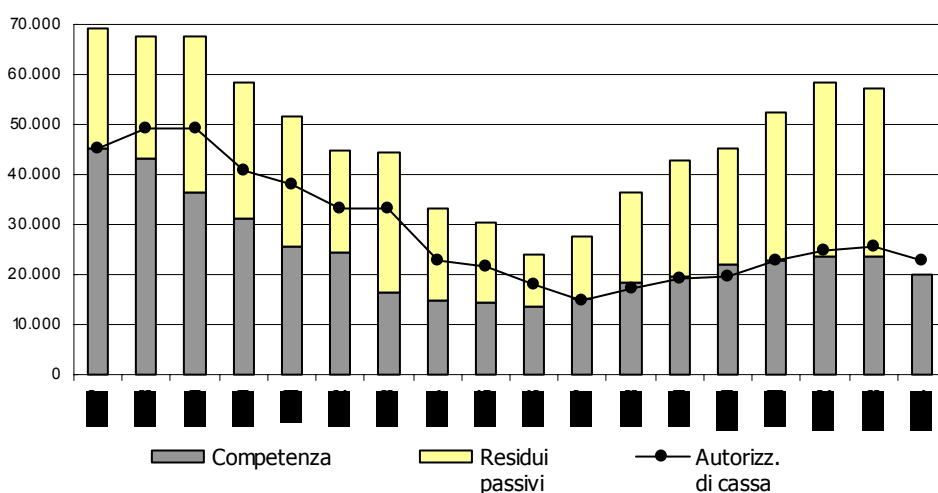
La crescita osservata negli ultimi anni nel volume di investimenti in opere pubbliche non è ancora sufficiente a recuperare la contrazione registrata nel periodo 1992-1996.

Inoltre, il processo di recupero dei volumi produttivi rischia di interrompersi per l'assenza di un flusso di risorse sufficiente a colmare il ritardo infrastrutturale che continua a penalizzare il nostro Paese.

La riduzione degli stanziamenti rischia, infatti, di contrarre gli investimenti nei prossimi anni, a causa del *lag* temporale che divide il momento dello stanziamento da quello dell'utilizzo delle risorse.

I dati relativi all'ultima manovra di finanza pubblica, e contenuti nel bilancio di previsione per il 2004, mostrano una consistente riduzione degli stanziamenti per l'anno in corso, alla quale, però, si contrappone un cospicuo aumento degli stanziamenti per gli anni 2005 e 2006.

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



A partire dal 2005, infatti, vengono incrementati il fondo per le opere strategiche, per un ammontare pari a 4.700 milioni di euro, e quello destinato alle aree sottoutilizzate del Paese per 960 milioni dal 2005 e 3.800 dal 2006.

Sarà necessario valutare, quindi, come verrà compensata la riduzione prevista per il 2004, al fine di evitare interruzioni nei flussi finanziari necessari alla realizzazione dei programmi d'investimento.

Saranno le indicazioni contenute nel prossimo DPEF e, soprattutto, le disposizioni che costituiranno le prossime manovre di finanza pubblica a chiarire i dubbi e le preoccupazioni derivanti dall'osservazione dei dati.

In questo contesto si inserisce l'analisi sulle risorse necessarie all'attuazione della Legge Obiettivo.

A tale proposito, l'impegno del Governo nella realizzazione delle grandi infrastrutture strategiche rischia di essere vanificato da una dotazione finanziaria non adeguata rispetto all'ammontare degli investimenti approvati.

Le risorse per la legge obiettivo

Il quadro delle risorse per le opere approvate dal CIPE

- Con la delibera del 21 dicembre 2001 il CIPE ha approvato il programma previsto dalla Legge Obiettivo, che 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.

- Successivamente, nel DPEF per gli anni 2003-2006 è stato inserito un elenco di **21 opere prioritarie**³ del programma approvato, che prevedeva una spesa nel triennio 2002-2004 di 22.543 milioni di euro a fronte di un costo complessivo di 84.374 milioni di euro.

QUADRO DEI FINANZIAMENTI DISPONIBILI PER LE OPERE APPROVATE DAL CIPE *milioni di euro*

Costo interventi approvati dal CIPE	36.145
Risorse disponibili:	
Fondo Legge Obiettivo	3.422
Altre risorse disponibili	10.165
Totale risorse disponibili	13.587

Elaborazione ANCE su dati pubblici

- Fino ad oggi il CIPE ha deliberato su **41 interventi** ricompresi nel programma della Legge Obiettivo, **per complessivi 36.145 milioni di euro**.

- Nelle delibere di approvazione il CIPE ha indicato, per ciascuna opera, **le risorse a vario titolo disponibili**, che ammontano complessivamente a **13.587 milioni di euro** (di cui 3.422 milioni di euro a carico delle risorse stanziare specificamente per la Legge Obiettivo, e 10.165 milioni di euro derivanti da altre fonti).

- **La differenza tra il valore delle opere approvate** (36.145 milioni di euro) **e le risorse complessivamente disponibili** (13.587 milioni di euro), **pari a 22.558 milioni di euro, rappresenterebbe teoricamente 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.

- In particolare occorre considerare i **627 milioni di euro non ancora ripartiti** delle risorse stanziare nella finanziaria 2002 per la Legge Obiettivo, i **4.700 milioni di**

³ 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).

euro stanziati dalla recente finanziaria 2004 e gli ulteriori 4.353 milioni di euro ancora disponibili nel bilancio dello Stato⁴ per opere della Legge Obiettivo.

- Pertanto le risorse da reperire per completare la copertura delle 41 opere approvate dal CIPE ammontano a 12.878 milioni di euro, pari al 35,6% del costo complessivo degli interventi.

Per un'analisi dettagliata delle risorse disponibili, si rinvia all'Appendice 1 del presente lavoro.

**QUADRO SINTETICO DELLE RISORSE DELLA LEGGE
OBIETTIVO PER LE OPERE APPROVATE DAL CIPE**
milioni di euro

CIPE	Opere approvate dal CIPE (A)	36.145
	Risorse disponibili secondo il CIPE (B)	13.586
	di cui: <i>Fondo Legge Obiettivo 2002-2004</i>	3.422
	<i>Bilancio dello Stato</i>	5.915
	<i>Fondi locali</i>	219
	<i>Fondi U.E.</i>	430
	<i>Risorse diverse</i>	3.600
	Differenza (C= A-B)	22.558
ALTRE RISORSE	Residuo Fondo Legge Obiettivo 2002-2004	627
	Nuove risorse per il Fondo L. O. (dal 2005)	4.700
	Altre risorse in Bilancio dello Stato	4.353
	Totale altre risorse (D)	9.680
	Residuo da reperire (C-D)	12.878

Elaborazione ANCE su documenti pubblici

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

Le opere bandite dopo l'approvazione del programma, per le quali non è stata necessaria una specifica deliberazione, sono le seguenti:

⁴ Risorse disponibili in bilancio dello Stato per le opere della legge obiettivo, stimate come differenza tra gli 11.866 milioni di euro dichiarati dal Governo già disponibili nel bilancio dello Stato ed i 5.915 milioni già assegnati dal CIPE e i 1.598 milioni utilizzati per le opere bandite dopo il 21/12/2001.

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	866	-	866
Pedemontana Veneta	1.740	240	1.500
Metropolitana di Modena	450	-	450
Variante di Valico	2.800	-	2.800
Totale	7.796 (100,0%)	1.598 (20,5%)	6.198 (79,5%)

Elaborazione ANCE su dati pubblici

Tali opere presentano un costo complessivo di 7.796 milioni di euro.

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 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 Spa⁵.

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	439	-	439
Totale	5.398 (100,0%)	0 (0,0%)	5.398 (100,0%)

Elaborazioni ANCE su dati pubblici

⁵ 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 obbligazionaria di importo pari a 5 miliardi di euro.

IL PROJECT FINANCING IN ITALIA

Nel corso del 2003 si è assistito ad una consistente crescita del mercato del project financing, sia riguardo alle operazioni ad iniziativa privata (procedura del promotore nelle due fasi, dell'avviso e del successivo momento di gara) sia di quelli ad iniziativa pubblica (le gare per concessioni di costruzione e gestione).

Le elaborazioni compiute sui dati rilevati da Infopieffe evidenziano, infatti, un numero di avvisi quasi triplicato rispetto all'anno precedente, e una crescita del 30% delle gare su proposta del promotore.

Il dato sulle gare 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.

Anche per le gare di concessione di costruzione e gestione si registra un aumento del 25%, a testimonianza di un incremento generalizzato delle iniziative di partenariato pubblico-privato.

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 4.495 milioni di euro, che rappresenta il 12% del valore degli appalti di opere pubbliche banditi nel corso del 2003 in Italia.

Questo risultato dimostra come la finanza di progetto rappresenti una realtà significativa nel processo di infrastrutturazione del Paese.

L'analisi ha, poi, misurato la consistenza media del valore delle opere, dalla quale emerge la ridotta dimensione degli interventi rilevati.

Questa tendenza, riscontrata fin dall'inizio dell'applicazione della procedura, dimostra il diffuso interesse che anche le amministrazioni più piccole dimostrano per la finanza di progetto.

Tale fenomeno, assieme alla notevole distribuzione degli interventi sul territorio, lascia immaginare per il futuro un'ulteriore e costante crescita di tale mercato, in quanto la conoscenza dello strumento, resa possibile proprio dalla scala medio piccola degli interventi, farà sì che il processo di diffusione della cultura del project financing non si esaurisca, ma che contaminerà tutte le amministrazioni pubbliche, dalle maggiori e più preparate, alle più piccole.

Un'ultima annotazione merita, poi, l'accennata distribuzione delle iniziative.

Sotto questo aspetto la Campania, nel corso del 2003, ha mostrato la maggiore vivacità non solo nella pubblicazione di avvisi indicativi, ma anche nella fase delle gare a valle.

Accanto alla Campania spiccano le performance di Lombardia, Puglia e Toscana, attive in tutte le diverse fasi delle procedure in commento.

Anche i dati sulle aggiudicazioni appaiono di notevole interesse, e dimostrano la consistenza di un mercato tutt'altro che residuale.

Infatti, si registrano 82 affidamenti di interventi con la procedura del promotore, per un importo complessivo di 2.454 milioni di euro e 20 per quella della concessione di costruzione e gestione, per 264 milioni di euro.

PROJECT FINANCING: RISULTATI NELL'ANNO 2003

numero e importo

Stato della procedura	Numero	Importo (mln. euro)
Avvisi per sollecitare le proposte	640	4.216
Gare sulle proposte dei promotori	100	1.178
Aggiudicazioni ai sensi dell'art. 37 bis	82	2.453
Concessioni di costruzione e gestione	160	3.317
Aggiudicazioni in base dell'art. 19 co. 2	20	264

Elaborazioni Ance su dai Infopieffe

Gli avvisi indicativi

L'analisi condotta sugli avvisi indicativi pubblicati dalle amministrazioni pubbliche mostra un aumento molto deciso sia nel numero, sia nel loro valore.

Nel 2003 vi sono stati **640 avvisi** di ricerca di promotori **per complessivi 4.216 milioni di euro**, (con un taglio medio è stato di 9,2 milioni di euro), aumentati di due volte e mezzo in numero rispetto all'anno precedente (nel 2002 si erano registrati 235 avvisi, con importo medio di circa 12 milioni di euro).

	2002	2003	Var %
numero avvisi	235	640	+172,3%
avvisi con valore noto	123	460	
importo totale	1.463,0*	4.215,9*	
valore medio	11,9*	9,2*	

** Valore in mln di euro*

Elaborazioni ANCE su dati Infopieffe

Tale risultato, se da un lato dimostra la crescente predisposizione dei soggetti pubblici ad inserire nei propri programmi interventi in finanza di progetto, non è, però, sufficiente a esprimere un giudizio definitivo sullo stato di attuazione degli interventi infrastrutturali da realizzare con capitali privati.

L'avviso indicativo, infatti, rappresenta una fase ancora "embrionale" di una procedura lunga e complessa, che spesso non riesce a produrre vere gare per l'affidamento.

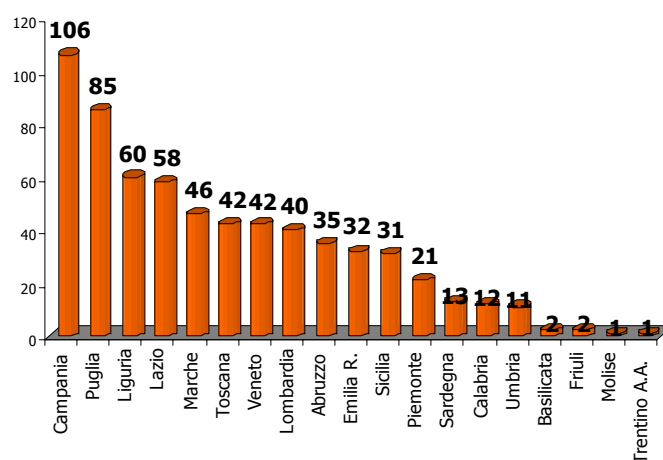
La ripartizione geografica degli avvisi pubblicati nel 2003 vede il Sud molto attivo nella ricerca di promotori privati, con 241 avvisi indicativi (37,7% del totale). Anche le regioni del Centro si sono dimostrate molto attente verso questo strumento per il finanziamento delle opere pubbliche, con 157 avvisi (24,5% del totale). Nelle altre macro aree, il numero di avvisi è stato più contenuto: 121 nel Nord Ovest, 77 nel Nord Est e 44 nelle Isole.

A livello regionale, spiccano la Campania (106 avvisi), il Lazio (58 avvisi), l'Emilia Romagna (32 avvisi) e la Liguria (60 avvisi).

RICERCA DI PROMOTORI: RIPARTIZIONE PER REGIONI -

Anno 2003

numero



Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

Considerando le categorie di opere oggetto degli avvisi, gli impianti sportivi ed i parcheggi si confermano gli interventi più comuni: nel 2003, si sono registrati 124 avvisi per la realizzazione di impianti per lo sport (45 sono piscine ed 8 sono gli stadi) e 122 sono stati gli avvisi per la costruzione di parcheggi.

Altri avvisi hanno riguardato interventi di riqualificazione (60), cimiteri (39) metropolitane (5, di cui uno a Modena e 4 a Genova) e infine interventi in campo sanitario (16).

Analizzando il taglio medio degli interventi, ed escludendo i 110 milioni di euro medi che servono per la realizzazione delle metropolitane, le categorie con i maggiori importi medi sono le strade, (34 milioni in media), gli ospedali (33 milioni), le reti idriche (25 milioni). Le categorie di opere più comuni, come i parcheggi, gli impianti sportivi, e gli interventi di riqualificazione, hanno tutti tagli più contenuti (rispettivamente 12 milioni di euro, 4 e 8).

Il trend di crescita mostrato nel 2003 è proseguito nel primo trimestre 2004, nel quale sono stati registrati 81 avvisi indicativi.

Dalle prime indicazioni sembra, inoltre, proseguire la riduzione del taglio medio degli interventi, sebbene nella prima fase della procedura non in tutti gli avvisi il valore dell'investimento è noto.

Infine, anche nei primi tre mesi del 2004 la Campania, l'Emilia Romagna e la Lombardia si confermano molto attive nella ricerca di promotori privati.

Le gare su progetto del promotore

L'analisi delle gare indette sulle proposte dei promotori assume un significato più rilevante, in quanto rappresenta la fase conclusiva della procedura, che, in ogni caso, conduce all'affidamento e alla successiva realizzazione dell'intervento.

Nel 2003 sono state rilevate 100 gare su proposta del promotore (+28,2% rispetto al 2002), per complessivi 1.178 milioni di euro (+25,6% in termini reali).

L'importo medio degli interventi è rimasto pressoché immutato a quota 11,8 milioni di euro.

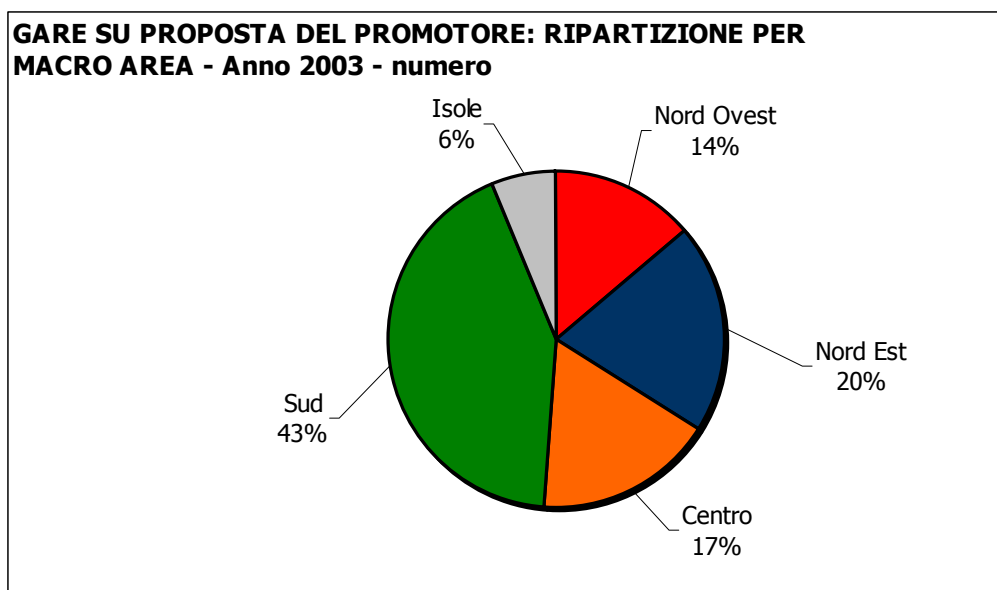
	Anno 2002	Anno 2003	Var %
numero gare	78	100	+28,2%
gare con valore importo noto	76	100	
importo totale	908,5*	1.178,6*	
importo medio	11,9*	11,8*	

* Valore in mln di euro

Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

Ripartizione geografica degli interventi

Anche per quanto riguarda il numero di gare esperite in base all'art. 37 quater, il Sud è il più attivo, con 43 gare bandite (il 43% del totale) per complessivi 435 milioni di euro (circa il 37% dell'importo complessivo).



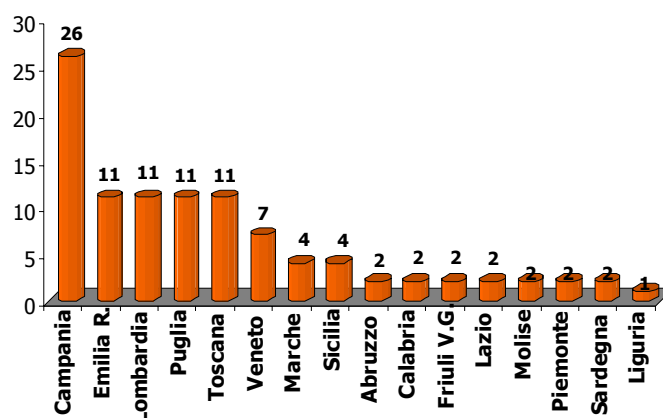
Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

Se consideriamo gli importi, dopo il Sud, il Centro, con 396 milioni, ha bandito gare per di un terzo dell'importo totale.

Come detto, anche nelle gare bandite la Campania è stata la più attiva con 26 interventi ed un importo di 306 milioni di euro. Altre quattro regioni, Toscana, Puglia, Lombardia ed Emilia Romagna, mostrano particolare vivacità con 11 gare ciascuna.

GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE: RIPARTIZIONE PER REGIONI - Anno 2003

numero



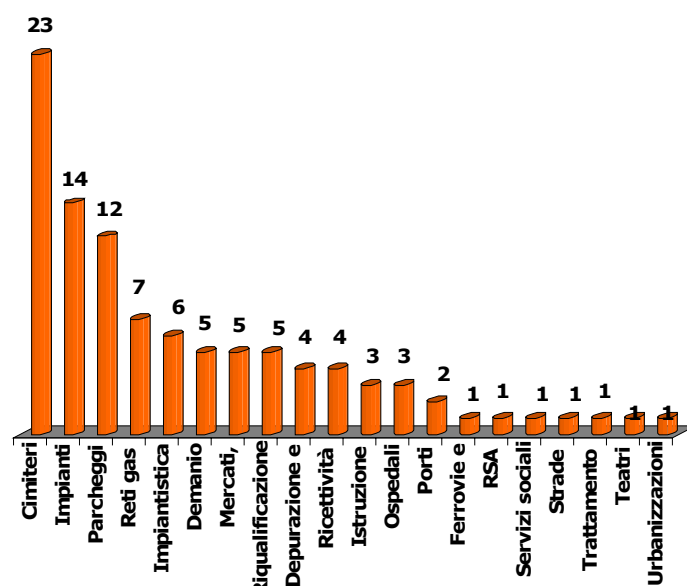
Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

Ripartizione per categorie di opere

I cimiteri sono stati la categoria di intervento per cui è stato effettuato il maggior numero di gare (23) per complessivi 81 milioni di euro.

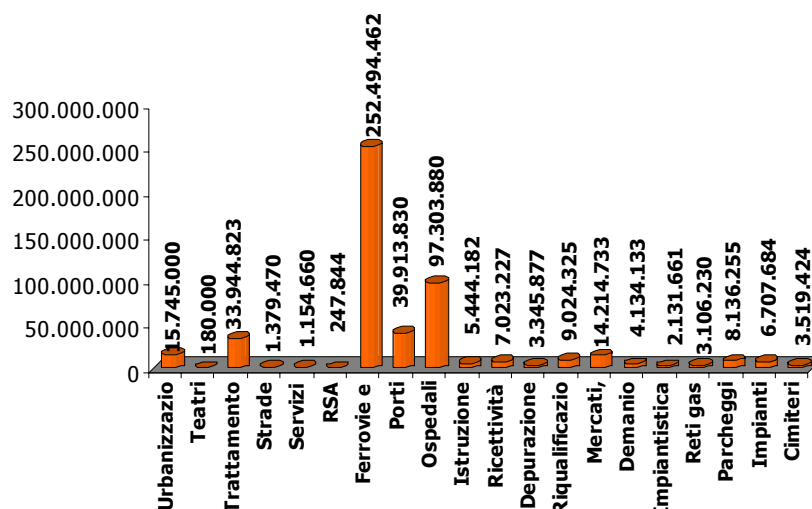
Altre categorie di opere molto ricorrenti nelle gare per la finanza di progetto gli impianti sportivi (14, per 94 milioni di euro), i parcheggi (12 per un totale di 97 milioni), e le reti del gas (7 interventi, per complessivi 21,7 milioni di euro).

GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE: RIPARTIZIONE PER CATEGORIA - Anno 2003 - numero



GARE SU PROPOSTA DEL PROMOTORE: TAGLIO MEDIO DEGLI INTERVENTI - Anno 2003

migliaia di euro



Elaborazioni ANCE su dati Infopieffe

Le opere di maggior rilievo bandite nel 2003 hanno riguardato :

CATEGORIA	INTERVENTO
<i>Ferrovie</i>	Sistema integrato di tramvia Firenze – Scandicci (252,5 milioni di euro)
<i>Parcheggi</i>	Parcheggio interrato a Bari (25,1 milioni di euro)
<i>Riqualificazione</i>	Riqualificazione Centro Storico di Fermo (14,6 milioni di euro)
<i>Ricettività</i>	Realizzazione residenza per studenti di Sesto Fiorentino (FI) (19 milioni di euro)
<i>Mercati e commercio</i>	Realizzazione del centro fieristico di Salerno (59,2 milioni di euro)
<i>Smaltimento rifiuti</i>	Impianto di Terranova Bracciolini (34 milioni di euro)
<i>Impianti sportivi</i>	Nuovo Stadio di Teramo, con annesso Centro Commerciale (42,5 milioni di euro)
<i>Sanità</i>	Ospedale di Asolo (TV) (110,1 milioni di euro) Ospedale di Genova (68,6 milioni di euro) Ospedale di Aversa (CA) (113 milioni di euro)
<i>Urbanizzazione</i>	Opere di urbanizzazione di Porto Cesareo (LE) (15,7 milioni di euro)
<i>Porti</i>	Porto turistico di Napoli – S. Giovanni a Teduccio (77,6 milioni di euro)

Nel primo trimestre 2004 è proseguita la crescita del numero di gare bandite, passando da 21 nel corrispondente trimestre del 2003, alle attuali 28.

Non è stato possibile esaminare l'importo totale di tali gare in quanto solo per 17 gare è disponibile il valore dell'intervento.

In merito alla ripartizione territoriale delle gare, continua nel 2004 la vivacità della Lombardia (7 gare) e della Campania (5 gare).

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 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.

Nel 2003, si sono registrate 160 gare ai sensi dell'art. 19 co. 2 per un totale di 3.316 milioni di euro, con un incremento nel numero del 25%.

Le gare di concessione di costruzione e gestione non rappresentano uno strumento nuovo nel panorama dei lavori pubblici del nostro Paese, e la loro crescita continua, unitamente a quella registrata dalle gare ai sensi della procedura del promotore, testimonia un aumento del complesso delle iniziative realizzate in partnership tra il settore pubblico e gli operatori privati.

	Anno 2002	Anno 2003	Var %
numero bandi	128	160	+25%
bandi con valore noto	85	132	
importo totale	528,3 *	3.316,6 *	
valore medio	6,2 *	25,1 *	

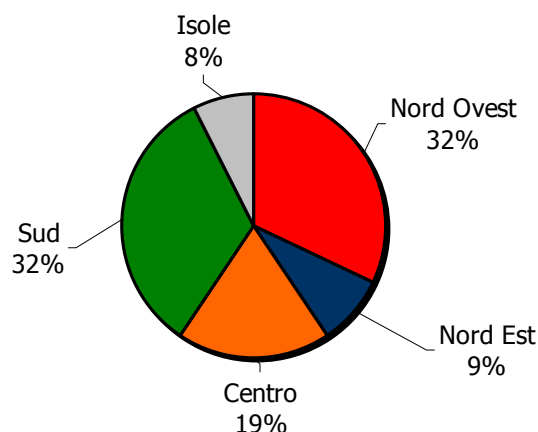
** Valore in mln di euro*

Elaborazioni ANCE su dati Infopieffe

Ripartizione geografica degli interventi

Anche per le gare di concessione di costruzione e gestione, il Sud risulta la macroregione più attiva con 53 interventi sui 160 complessivi (33% del totale) ed un importo complessivo di 435 milioni di euro, seguita dal Nord Ovest con 51 interventi ma con importo di oltre 2 miliardi di euro (grande peso ha avuto la gara per la costruzione dell'autostrada Asti-Cuneo, il cui importo è stato di 1.779 milioni di euro).

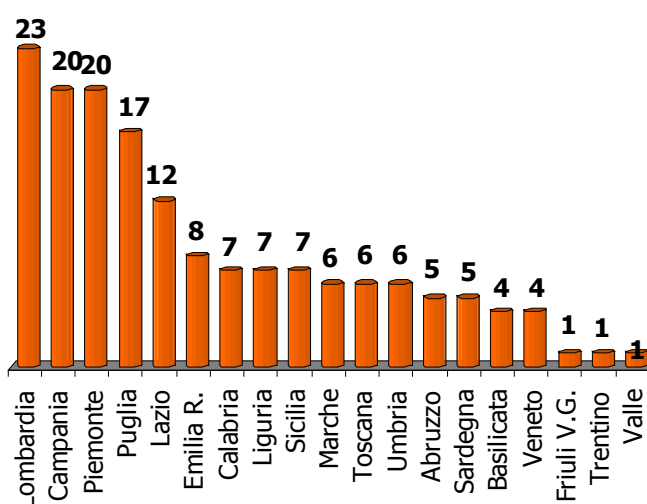
**CONCESSIONI DI COSTRUZIONE E GESTIONE:
RIPARTIZIONE PER MACRO AREA - Anno 2003**
numero interventi



Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

A livello regionale, la Lombardia si è distinta per aver bandito 23 gare per complessivi 67 milioni di euro. Grande dinamismo hanno mostrato anche Campania e Piemonte con 20 gare ciascuna, con importi, rispettivamente, di 270 e 1.888 milioni (da ricordare che 1.779 sono riferiti alla gara per la realizzazione dell'autostrada Asti Cuneo). Anche Puglia e Lazio, con 17 e 12 gare, hanno contribuito alla vivacità del mercato.

**CONCESSIONI DI COSTRUZIONE E GESTIONE:
RIPARTIZIONE PER REGIONI - Anno 2003**
numero

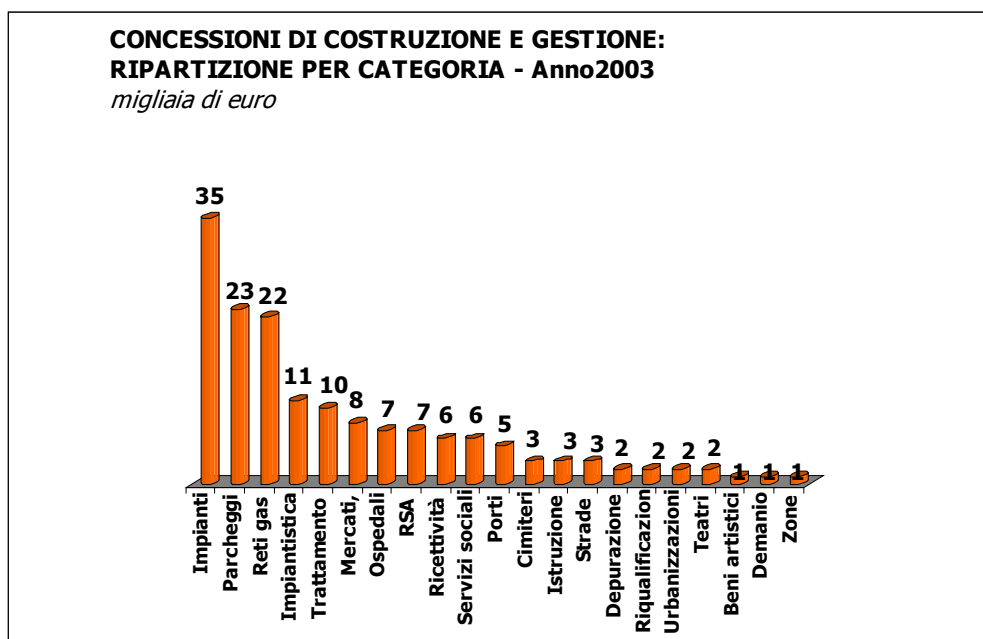


Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

Ripartizione per categorie di opere

Gli impianti sportivi sono la categoria di intervento che ha dominato le gare per le concessioni di costruzione e gestione nel 2003, con ben 35 interventi (il taglio medio è

stato di 3,3 milioni di euro). Al secondo e terzo posto si sono classificati gli interventi per la realizzazione di parcheggi (23, con un taglio medio di 5,8 milioni di euro) e quelli per costruire reti del gas (22 gare di 2,7 milioni di media).



Elaborazioni Ance su dati Infopieffe

Tra le opere di maggior rilievo si segnalano:

CATEGORIA	INTERVENTO
<i>Direzionale</i>	Costruzione Palazzo degli Uffici a Taranto (30,1 milioni di euro)
<i>Impianti sportivi</i>	PalaSalerno (29,1 milioni di euro)
	Piscina di Lainate(MI) e centro polifunzionale servizi (12,4 milioni di euro)
<i>Parcheggi</i>	Parcheggi interrati Nuovo Centro Congressi Italia a Roma (23,8 mln euro)
	Parcheggio di piazza Vittorio Veneto a Torino (13,3 milioni di euro)
	Parcheggio di piazza Cittadella a Verona (13,1 milioni di euro)
<i>Riqualificazione</i>	Riqualificazione Urbana di Napoli: zona Vele-Scampia (16,8 milioni di euro)
	Riqualificazione ex mercati Generali di Roma (90 milioni di euro)
<i>Sanità</i>	Realizzazione della Azienda Sanitaria di Terni (30 milioni di euro)
	Ospedale di Felettino (La Spezia) (83 milioni di euro)
	Nuovo Ospedale Orientale di Napoli (187 milioni di euro)
	Impianto termale di Civitavecchia (14 milioni di euro)
	Ospedale di Modena (416 milioni di euro)
<i>Porti</i>	Porto Turistico di Bonaria (TP) (16 milioni di euro)
	Porto Turistico di San Vincenzo (LI) (19,5 milioni di euro)
	Porto turistico di Marina di Ragusa (69,7 milioni di euro)
<i>Ricettività</i>	Villaggio Media Italgas per le Olimpiadi Invernali 2006 (20,8 milioni di euro)
	Villaggio Olimpico Olimpiadi Invernali 2006 (21,3 milioni di euro)
<i>Strade</i>	Autostrada Asti-Cuneo (1.779 milioni di euro)
<i>Depurazione</i>	Impianto di depurazione di Catanzaro (15,4 milioni di euro)
<i>RSA</i>	RSA di Modena (34 milioni di euro)
	RSA di Torino (10 milioni di euro)
<i>Tranvia</i>	Sistema integrato di Firenze e Scandicci (252,5 milioni di euro)

Le aggiudicazioni

Nel corso del 2003 sono state aggiudicate 82 opere in seguito alla procedura del promotore, e 20 in seguito a gare di concessione di costruzione e gestione.

Considerando la distribuzione sul territorio, la Lombardia, con 19 opere aggiudicate (17 con procedura del promotore e 2 in concessione di costruzione e gestione) rappresenta la regione più attiva nel coinvolgimento di soggetti privati nella realizzazione di infrastrutture.

Accanto alla Lombardia, l'Emilia Romagna, con 16 opere aggiudicate, la Campania con 14, la Toscana con 11 e il Veneto con 8, costituiscono le realtà più dinamiche del Paese nella realizzazione di opere pubbliche con capitali privati.

La distribuzione delle aggiudicazioni per procedura di affidamento mostra una chiara preferenza delle amministrazioni aggiudicatrici per la procedura del promotore, dal momento che circa l'80% delle aggiudicazioni è avvenuta utilizzando questo procedimento.

L'unica regione che mostra una tendenza contraria è il Piemonte, che ha preferito utilizzare la procedura della concessione 12 volte su 14.

La preferenza per la procedura del promotore è costante in tutte le Regioni italiane. Vale la pena di ricordare i casi di Lombardia (17 aggiudicazioni su 19), Emilia Romagna (13 su 14), Campania (12 su 14), Toscana (9 su 11) e Veneto (7 su 8).

Appendice 1 - LA LEGGE OBIETTIVO: IL QUADRO DELLE RISORSE

I finanziamenti autorizzati e la loro destinazione

Il piano delle opere strategiche previsto dalla Legge Obiettivo (L. 443/2001), approvato con la delibera CIPE n. 121 del 21 dicembre 2001, prevede oltre 220 interventi per un totale di 125.858 milioni di euro, e una spesa nel triennio 2002-2004 di 24.

Le risorse destinate dallo Stato alle grandi opere strategiche, presenti ad oggi nel Bilancio dello Stato, sono in grado di attivare investimenti per 4.544 milioni di euro⁶.

**TABELLA - LEGGE OBIETTIVO:
ANALISI FONTI-IMPIEGHI DELLE RISORSE 2002-2004**
milioni di euro

		2002		2003		2004		TOTALE
		Limiti d'impegno	Investim.	Limiti d'impegno	Investim.	Limiti d'impegno	Investim.	INVESTIM.
FONTI	Fondo Tab. B L. Finanziaria 2002	252,1	2.774	255,7	2.813	259,6	2.856	8.443
	Riduzione per finalizzazioni diverse da Legge Obiettivo (L. 166/2003)	-446	-4.817	-416	-4.494	-369	-3.985	-13.296
	Destinate alle opere Strategiche (L. 166/2003,Art. 13)	193,9	2.094	160,4	1.732	109,4	1.182	5.008
	Tab. E LF 2003: Definanzeamenti			-25	-270	-18	-194	-464
	TOTALE FONTI PER OPERE STRATEGICHE (A)	193,9	2.094	135,4	1.462	91,4	987	4.544
IMPIEGHI	DELIBERE CIPE AL 31/12/2003	172,4	1.897	50,0	551	88,6	975	3.422
	BENI CULTURALI (art.60 comma 4 LF 2003) *	-	-	4,1	45	2,7	30	75
	DL 15/2003 RICOSTRUZIONE MOLISE SICILIA	-	-	20,0	220	-	-	220
	DL 192/2003 (calamità naturali)	-	-	9,1	100	-	-	100
	EDIFICI SCOLASTICI (10% RISORSE 2004)	-	-	9,1	100	-	-	100
	TOTALE IMPIEGHI (B)	172,4	1.896,9	92,3	1.014,8	91,3	1.004,7	3.916,5
RESIDUO DA RIPARTIRE (A-B)		21,5	197	43,1	447	0,1	-18	627

* 3% delle risorse 2003-2004

Elaborazione ANCE su documenti pubblici

⁶ Inizialmente, la legge finanziaria del 2002 (n. 448/2001) ha accantonato per il finanziamento delle opere strategiche risorse per 252,1 milioni di euro nel 2002, 255,7 nel 2003 e 259,6 nel 2004, per un investimento complessivo di 8.443 milioni di euro.

Successivamente, la legge 166/2002 ha destinato alle opere della Legge Obiettivo solo una parte del fondo accantonato. Infatti, sono stati attivati tre limiti di impegno pari a 193,9 milioni di euro nel 2002, 160,4 nel 2003 e 109,4 nel 2004, in grado di attivare investimenti nel triennio 2002-2004 pari a circa 5.000 milioni di euro.

Un'ulteriore contrazione delle risorse è stata determinata dalla legge finanziaria del 2003 (n. 289/2002) che ha ridotto i limiti d'impegno autorizzati per il 2003 e per il 2004 rispettivamente di 25 e 18 milioni di euro, con una corrispondente contrazione degli investimenti attivabili pari a 464 milioni di euro.

Di tali risorse, 495 milioni di euro sono stati destinati ad interventi diversi da quelli previsti nel programma, quali quelli in favore dei beni culturali, ai quali è destinato il 3% delle risorse disponibili, e della messa in sicurezza degli edifici scolastici, che potrà contare sul 10%⁷ dei fondi complessivi. Infine, per la ricostruzione delle zone colpite da calamità naturali sono stati autorizzati due limiti d'impegno di 20 e 9 milioni di euro dal 2003. Complessivamente le risorse distolte dal programma ammontano a 395 milioni di investimenti.

In seguito a tali diverse destinazioni le risorse effettivamente disponibili per il programma di opere strategiche ammontano a 4.050 milioni di euro, e di queste, il CIPE ha provveduto ad assegnarne 3.422.

Restano, quindi, ancora da ripartire circa 630 milioni di euro.

Occorre ricordare che la legge finanziaria per il 2004 (n. 350/2003) ha disposto due nuovi limiti d'impegno - uno di 195,5 milioni di euro a partire dal 2005 e uno di 245 a partire dal 2006 - che attiveranno finanziamenti per complessivi 4.700 milioni di euro, di cui 2.100 attivabili dal 2005 e 2.600 attivabili dal 2006.

In conclusione, quindi, le risorse complessivamente destinate dallo Stato al programma della Legge Obiettivo ammontano a 8.750 milioni di euro.

Le delibere di approvazione dei progetti

Dall'ottobre 2002 fino ad oggi il CIPE ha deliberato su 41 interventi ricompresi nel Programma delle Opere Strategiche per un costo complessivo di 36.145 milioni di euro. Di tali risorse solo 13.587 milioni, pari al 37,6% risulta, al momento, disponibile.

Restano quindi da reperire 22.558 milioni di euro, che rappresentano il 62,4% del costo totale delle opere approvate.

⁷ Alla quantificazione delle risorse destinate ai beni culturali e alla sicurezza delle scuole si è provveduto attraverso una stima delle risorse complessivamente disponibili, in assenza di una precisa indicazione da parte delle Amministrazioni competenti. Per i beni culturali si è stimata la disponibilità delle intere annualità per il 2003 e 2004. Di recente, il progetto di legge n. 2912, di conversione del DL 72/ 2004, in discussione al Senato, in merito al programma per i beni culturali, impone al Ministero delle Infrastrutture, di concerto con il Ministero dell'economia, l'individuazione delle risorse su cui calcolare l'aliquota del 3% prevista dalla Legge Finanziaria 2003. Per la sicurezza negli edifici scolastici, invece, si è considerata la sola annualità 2004, in virtù del ritardo nell'approvazione del programma. Al momento, quindi, non sono disponibili quantificazioni definitive in merito ad entrambe le finalità descritte.

ASSEGNAZIONI DEL CIPE ALLE OPERE DEL PROGRAMMA OPERE STRATEGICHE

milioni di euro

Intervento	Delibera CIPE		Note	Importi nel triennio ex L. 166/02 (A)	Altre Disponibilità (B)	Totale risorse disponibili (C=A+B)		Costo intervento (D)	Risorse da reperire (E=D-C)	
	n.	Data				Importo	%		Importo	%
1 Passante di Mestre	92 (a) 80 (b)	31 ottobre 2002 7 novembre 2003	(1, 3)	113,40	636,60	750,00	100,0%	750,00	-	0,0%
2 Asse viario Marche-Umbria (c)	93	31 ottobre 2002	(4)	-	-	-	-	-	-	-
3 Autostrada Salerno-Reggio Calabria	96	31 ottobre 2002	(3)	700,00	816,80	1.516,80	26,0%	5.826,70	4.309,90	74,0%
4 Roma autostrada GRA	107	29 novembre 2002	(3)	392,23	220,84	613,07	100,0%	613,07	-	0,0%
Progetto per la salvaguardia della città di Venezia: Sistema MO.SE.	109 72	29 novembre 2002 29 settembre 2003	(3)	450,00	2.681,96	3.131,96	91,0%	3.440,74	308,78	9,0%
6 Strada "Fondovalle Isclero"	110	29 novembre 2002	(3)	61,79	-	61,79	100,0%	61,79	-	0,0%
Linea 1 Metropolitana di Napoli: tratta 7 Aversa Centro-Piscinola	111	29 novembre 2002	(3)	90,00	108,60	198,60	85,5%	232,40	33,80	14,5%
Risanamento del sottosuolo di Napoli: 8 Consolidamento collina Camaldoli	112	29 novembre 2002	(3)	6,50	-	6,50	100,0%	6,50	-	0,0%
Risanamento del sottosuolo di Napoli: 9 Vallone S. Rocco	113	29 novembre 2002	(3)	31,00	-	31,00	100,0%	31,00	-	0,0%
10 Acquedotto Gela Aragona	136	19 dicembre 2002	(3)	53,57	35,64	89,21	100,0%	89,21	-	0,0%
11 Acquedotto Favara di Burgio	137	19 dicembre 2002	(3)	39,56	26,34	65,90	100,0%	65,90	-	0,0%
12 Adduttore del Sinni	138	19 dicembre 2002	(3)	18,40	1,60	20,00	100,0%	20,00	-	0,0%
13 Acquedotto Frida, Sinni e Pertusillo	139	19 dicembre 2002	(3)	16,00	-	16,00	100,0%	16,00	-	0,0%
Comprensorio destra Ofanto e destra 14 Rendina in Agro di Lavello	140	19 dicembre 2002	(3)	20,00	-	20,00	100,0%	20,00	-	0,0%
Completamento della Linea 1 Metropolitana 15 di Napoli	141	27 dicembre 2002	(3)	125,00	522,42	647,42	94,0%	689,00	41,58	6,0%
Adegguamento SS 156 Monti Lepini tra 16 Latina e Frosinone	144	27 dicembre 2002	(3)	60,00	59,39	119,39	41,0%	291,28	171,89	59,0%
17 Programma Grandi Stazioni	10	14 marzo 2003	(2, 3)	260,81	23,66	284,47	49,2%	578,21	293,74	50,8%
18 Accessibilità metropolitana Fiera di Milano	22	27 giugno 2003	(3)	110,28	5,72	116,00	100,0%	116,00	-	0,0%
19 Accessibilità stradale Fiera di Milano	22	27 giugno 2003	(3)	182,76	109,90	292,66	75,6%	387,14	94,48	24,4%
20 Autostrada Catania-Siracusa	55	25 luglio 2003	(3)	9,00	795,00	804,00	100,0%	804,00	-	0,0%
"Strada delle tre Valli"- Tratto Eggi - 21 S.Sabino	56	25 luglio 2003	(3)	14,56	-	14,56	100,0%	14,56	-	0,0%
Hub interportuali - area romana: Interporto 22 di Civitavecchia	57	25 luglio 2003	(3)	11,18	-	11,18	94,7%	11,80	0,62	5,3%
Schema Sardegna sud-orientale - sistema 23 Flumendosa Picocca	58	25 luglio 2003	(3)	0,35	-	0,35	0,6%	60,50	60,15	99,4%
24 Collegamento Flumineddu-Tirso	59	25 luglio 2003	(3)	0,16	-	0,16	0,4%	39,19	39,03	99,6%
Interconnessione sistemi Tirso-Flumendosa- 25 Campidano	60	25 luglio 2003	(3)	67,09	-	67,09	93,8%	71,50	4,41	6,2%
26 Acquedotto Molisano destro	61	25 luglio 2003	(1,3)	0,19	-	0,19	0,7%	25,82	25,63	99,3%
Schema acquedottistico Molisano-Centrale 27	62	25 luglio 2003	(1,3)	0,37	-	0,37	0,4%	92,96	92,59	99,6%
28 Metropolitana di Roma "Linea C"	65	1 agosto 2003	(1,3)	316,00	703,97	1.019,97	35,2%	2.898,66	1.878,69	64,8%
29 Ponte sullo Stretto	66	1 agosto 2003	(1)	-	1.873,72	1.873,72	40,0%	4.684,30	2.810,58	60,0%
30 Metropolitana di Bologna	67	1 agosto 2003	(1,3)	216,17	171,62	387,79	85,4%	453,89	66,10	14,6%
31 Autostrada Palermo-Messina	68	1 agosto 2003	(3)	-	50,00	50,00	-	nd	nd	-
32 Piastra portuale di Taranto	74	29 settembre 2003	(1,3)	21,52	134,63	156,15	100,0%	156,15	-	0,0%
33 Interporto di Catania	75	29 settembre 2003	(3)	21,70	38,23	59,94	100,0%	59,94	-	0,0%
34 Linea AV/AC Genova-Milano	78	29 settembre 2003	(1)	-	319,00	319,00	6,8%	4.719,00	4.400,00	93,2%
Potenziamento tratta ferroviaria Genova 35 Voltri - Genova Brignole	79	29 settembre 2003	(1)	-	-	-	0,0%	622,40	622,40	100,0%
36 Hub interportuale di Gioia Tauro	89	13 novembre 2003	(1,3)	12,19	-	12,19	16,0%	76,16	63,98	84,0%
Interporto di Battipaglia: primo stralcio 37 funzionale	112	5 dicembre 2003	(1)	-	18,20	18,20	100,0%	18,20	-	0,0%
Collegamento ferroviario transalpino Torino - 38 Lione	113	5 dicembre 2003	(1)	-	-	-	0,0%	2.278,00	2.278,00	100,0%
39 Linea AV/AC Milano-Verona (d)	-	5 dicembre 2003	(1)	-	576,00	576,00	12,0%	4.796,00	4.220,00	88,0%
Collegamento stradale Civitavecchia-Orte- 40 regionale	131	19 dicembre 2003	(2)	-	234,74	234,74	100,0%	234,74	-	0,0%
41 Linea ferroviaria Passo Corese - Rieti	124	20 dicembre 2003	(1)	-	-	-	0,0%	792,20	792,20	100,0%
TOTALE				3.422,00 (9,5%)	10.164,58 (28,1%)	13.586,58 (37,6%)		36.144,91 (100,0%)	22.558,33 (62,4%)	

Elaborazione ANCE su Delibere CIPE

(*) Investimento calcolato in base a un tasso di interesse del 4.15 (Coefficiente moltiplicativo 11,00255)

(a) La delibera provvisoria non dispone il finanziamento, ma prevede un finanziamento massimo di 113,4 milioni di euro

(b) Delibera modificata il 3 febbraio 2004

(c) Non si è considerato il costo dell'intervento in quanto la delibera non ha approvato il progetto

(d) La delibera non è disponibile. Per il costo dell'intervento si è considerato il Piano di Priorità degli investimenti di RFI - Sett. 2002.

Note:

(1) approvazione progetto preliminare

(2) approvazione progetto definitivo

(3) assegnazione risorse

(4) informativa, presa d'atto, invito

RIEPILOGO DELIBERE CIPE PER LE OPERE DEL PROGRAMMA OPERE STRATEGICHE

	mln euro	composizione %
Risorse disponibili	13.586	37,6%
di cui: Risorse ex Legge Obiettivo	3.422	9,5%
Altre disponibilità	10.164	28,1%
Risorse da reperire	22.558	62,4%
Costo Totale	36.145	100%

Elaborazione ANCE su Delibere CIPE

Le altre risorse disponibili

Accanto alle risorse stanziare nel fondo per le opere strategiche, che come ricordato ammontano a 4.050 milioni di euro fino al 2004 e a ulteriori 4.700 milioni di euro a partire dal 2005, sono disponibili per finanziare le opere del piano anche 11.866 milioni di euro già presenti nel bilancio dello Stato.

Tale quantificazione è stata fatta dal Governo che, però, non ha fornito dettagli utili ad identificare i relativi capitoli di bilancio.

Complessivamente, quindi le risorse dello Stato disponibili per il programma della Legge Obiettivo ammontano a 20.616 milioni di euro, che rappresentano il 16,4% delle somme necessarie a realizzare l'intero piano del Governo.

FONDI DELLO STATO PER IL PROGRAMMA DELLE OPERE STRATEGICHE

milioni di euro

Fondo Opere Strategiche esistente	4.050
Nuove risorse Finanziaria '04 (dal 2005)	4.700
Altre risorse dello Stato	11.866
Totale Fondi	20.616

Elaborazione ANCE su documenti pubblici

Un tentativo di ricostruire l'origine delle risorse già iscritte nel bilancio dello Stato può essere fatto attraverso l'analisi delle delibere CIPE di approvazione degli interventi, dalle quali emerge un utilizzo, per il finanziamento delle opere approvate, di 5.915 milioni di euro già presenti, a vario titolo, nel bilancio dello Stato.

Altre risorse presenti nel bilancio dello Stato, e ricomprese nei ricordati 11.866 milioni riguardano le opere bandite dopo l'approvazione del programma, per le quali non è stata necessaria una deliberazione del CIPE.

Per queste opere le risorse dello Stato sono pari a 1.598 milioni di euro, che, come detto, possono ricomprendersi negli 11.866 milioni già in bilancio.

Sommando queste risorse a quelle identificate nelle delibere CIPE (5.915 milioni), si giunge ad un ammontare di risorse già presenti in bilancio e assegnate a singole opere pari a 7.513 milioni di euro. **Restano, quindi, da ripartire 4.353 milioni già presenti nel bilancio dello Stato⁸.**

**RISORSE ORDINARIE GIA' PRESENTI NEL
BILANCIO DELLO STATO DESTINATE ALLA LEGGE
OBIETTIVO**

milioni di euro

Risorse nel bilancio dello Stato dichiarate dal Governo	11.866
Risorse assegnate dal CIPE	-5.915
Risorse già assegnate senza delibera CIPE	-1.598

Residuo da assegnare (A-B)	4.353
-----------------------------------	--------------

Elaborazione ANCE su dati pubblici

In aggiunta a tali fondi il CIPE ne considera altri, provenienti dai bilanci delle Amministrazioni regionali, locali e dai fondi europei.

**"ALTRE DISPONIBILITA'" DELLE OPERE DEL
PROGRAMMA OPERE STRATEGICHE**

milioni di euro

Bilancio dello Stato	5.915
Fondi Regionali/Enti Locali	219
Fondi Strutturali	430
Fonti diverse	3.600
Totale Altre Disponibilità	10.164

Elaborazione ANCE su Delibere CIPE

Vi sono, poi, fondi pubblici e privati, per un ammontare pari a 3.600 milioni di euro, a vario titolo disponibili per le opere approvate dal CIPE.

Tra questi ultimi si evidenziano:

⁸ Nella determinazione delle risorse presenti nel bilancio dello Stato si è considerato l'importo destinato alla realizzazione del progetto per la salvaguardia di Venezia (MO.S.E.), sebbene, nella delibera CIPE del 21/12/2001 non fosse indicata la corrispondente disponibilità in bilancio. In base a tale indicazione le disponibilità residue nel bilancio dello Stato ammonterebbero a 6.135 milioni di euro e, di conseguenza, le risorse ancora da reperire si ridurrebbero a 11.397, pari al 30,5%.

- i finanziamenti da parte di società concessionarie totalmente o parzialmente private (Concessionarie autostradali, Grandi stazioni, Interporto di Catania Spa, Salerno Interporto Spa);
- i finanziamenti da parte di Infrastrutture Spa, che finanzia prioritariamente le opere dell'alta velocità ferroviaria erogando mutui a favore di RFI/TAV;
- l'aumento di capitale del 40% della Ponte sullo Stretto Spa. La sottoscrizione del capitale da parte dei soci (Fintecna, RFI e ANAS) avviene mediante i fondi pubblici ricavati dalla liquidazione IRI. Vale la pena sottolineare il peso fortemente maggioritario di tale finanziamento sul totale delle altre fonti finanziarie disponibili, e sulla natura sostanzialmente pubblica di tali risorse.

FONTI DIVERSE

	mln euro	%
Società concessionarie	194	5,4%
Infrastrutture SPA ⁽¹⁾	1.532	42,6%
Ponte sullo Stretto Spa	1.874	52,1%
Totale	3.600	100%

Elaborazione ANCE su Delibere CIPE

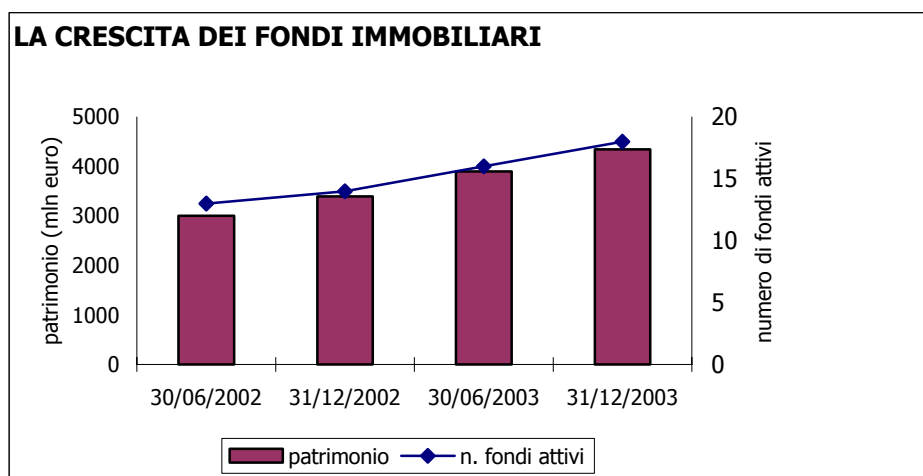
⁽¹⁾ L'importo comprende anche il finanziamento ANAS mediante mutuo ISPA del Passante di Mestre

La somma di tutte le risorse a vario titolo disponibili per gli interventi approvati dal CIPE è pari a 23.267 milioni di euro. **Restano, quindi, da reperire 12.878 milioni di euro per completare la copertura del costo delle opere, fino ad ora, approvate.**

Appendice 2 - I FONDI IMMOBILIARI ITALIANI

I fondi immobiliari non arrestano la loro crescita: nell'ultimo anno e mezzo il loro patrimonio è aumentato del 44,5%, passando dai 3.008,1 milioni di euro, agli attuali 4.345,8.

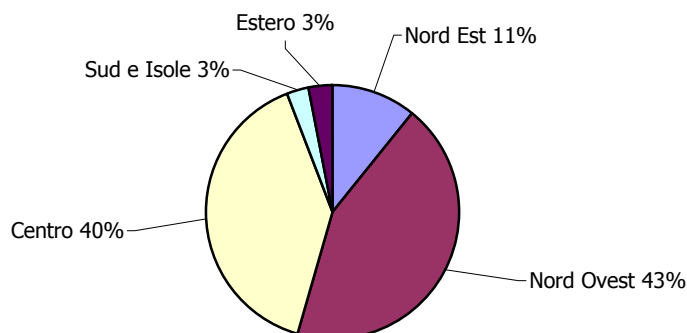
Anche il numero dei fondi presenti sul mercato si è accresciuto nell'ultimo anno e mezzo: erano 13 a fine giugno 2002, sono ora 18 quelli operativi e si ha notizia che altri prodotti stanno per essere lanciati sul mercato.



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2004)

Valutando, invece, la distribuzione geografica degli investimenti, poco è cambiato rispetto al giugno 2002: l'unica differenza che si può notare è la lieve flessione del Nord Ovest, passata dal 46,2 al 43,7%; chi si è avvantaggiato è il Centro, che ha aumentato la sua quota del 3%, arrivando alla soglia del 40. Permane la forte marginalità del Sud e delle Isole, che insieme riescono ad attrarre meno del 3% degli investimenti: solo tre fondi, infatti, hanno deciso di investire nel Mezzogiorno. Due fondi, di cui uno specifico per gli investimenti all'estero, hanno compiuto operazioni di acquisizioni al di fuori del territorio nazionale, con un volume di investimenti maggiore rispetto a quelli effettuati al Sud.

GLI INVESTIMENTI DEI FONDI IMMOBILIARI -
per macroregione

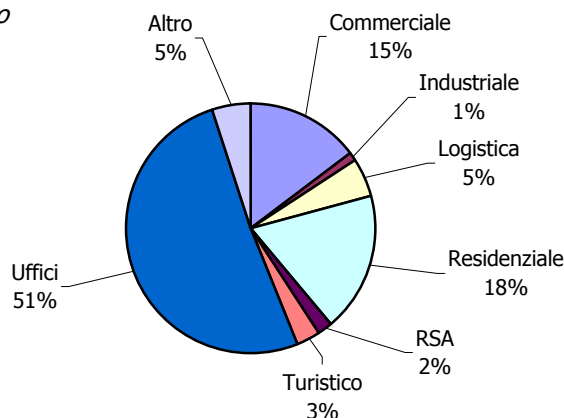


Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2004)

Analizzando le scelte d'investimento attuate dai fondi, si deduce che oltre la metà del valore degli asset è investito in uffici, mentre sono in forte crescita gli investimenti nel settore residenziale, giunto alla soglia del 20%. Il commerciale continua ad attirare l'attenzione dei fondi, e lo stesso avviene per la logistica e l'alberghiero.

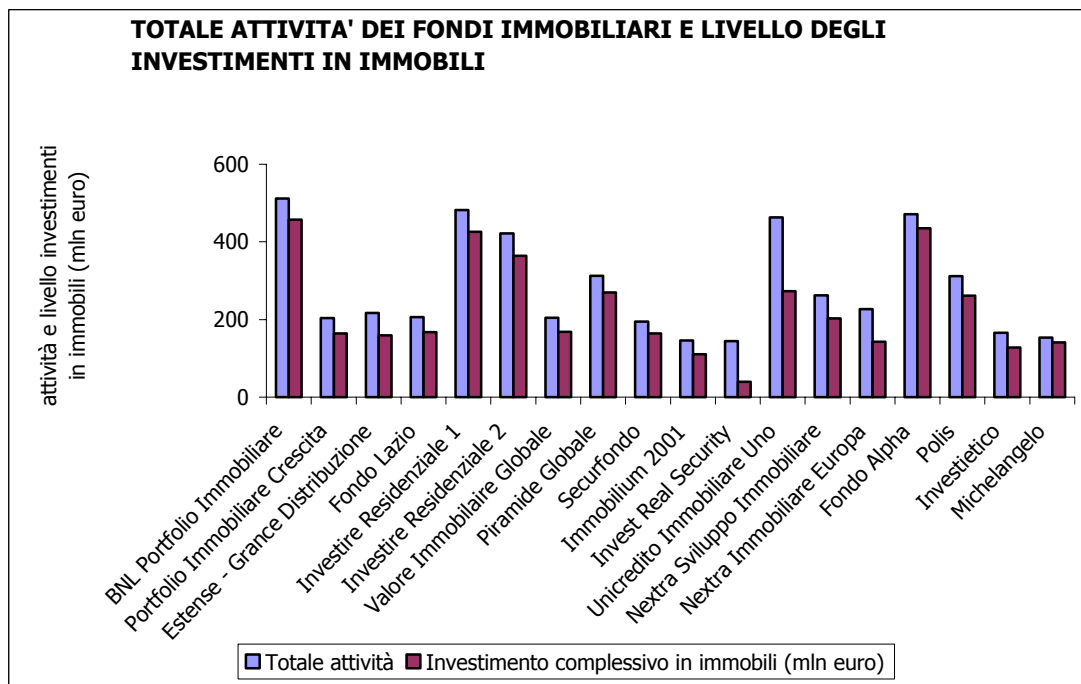
E', infine, da notare come gli investimenti in un mercato di nicchia come quello delle Residenze Sanitarie Assistenziali abbiano raggiunto la cifra ragguardevole degli 80 milioni di euro, pari al 2% del patrimonio complessivo dei fondi.

GLI INVESTIMENTI DEI FONDI IMMOBILIARI -
per destinazione d'uso



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2004)

Alla fine del 2003, la quota di immobili e diritti immobiliari detenuta dai fondi è salita al 75,4%, 5 punti percentuali in più rispetto a dodici mesi fa.



Elaborazione Ance su dati Assogestioni (2004)

L'OPERATIVITA' DEI FONDI IMMOBILIARI

Gruppo bancario di appartenenza	Società di Gestione del risparmio e nome del fondo	Investimento complessivo in immobili (mln euro)	Investimenti per destinazione d'uso								Suddivisione per area geografica				
			commerciale	industriale	logistica	residenziale	RSA	turistico	uffici	altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
Banca Nazionale del Lavoro	BNL Fondi Immobiliari	948,1	36,9	-	5,8	12,3	-	-	45	-	29,7	28	37,5	-	4,8
	BNL Portfolio Immobiliare	457,4	27,3	-	12	-	-	-	60,7	-	26,7	43,2	20,2	-	9,9
	Portfolio Immobiliare Crescita	164,2	9,4	-	-	-	-	-	90,6	-	-	41,3	58,7	-	-
	Estense - Grance Distribuzione	159,4	100	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-
	Fondo Lazio	167,3	30	-	-	70	-	-	-	-	-	-	100	-	-
Banca Finnat Euramerica	Investire Immobiliare	789,3	3,8			76,5				19,7		54,8	45,2		
	Investire Residenziale 1	425,6	7			84				9		55	45		
	Investire Residenziale 2	363,7				67,7				32,3		54,6	45,4		
Deutsche Bank	Deutsche Bank Fondimmobiliari	438,1	13,5		6,5			14,8	54,8	10,5		73,3	26,7		
	Valore Immobiliare Globale	168,5	19		17				64			85	15		
	Piramide Globale	269,6	10					24	49	17		66	34		
Beni Stabili	Beni Stabili Gestioni	314,7			6,7		4,1	1,5	87,8		12,6	49,2	33,5	4,7	
	Secur Fondo	164,5					7,8	2,9	89,3		18	43	30	9	
	Immobiliun	110,2			19				81		9	40	51		
	Invest Real Security	40							100			100			
Unicredito Italiano	Pioneer Investment Management	272,9	23,5	13,5		4,2	12,7	2,8	43,3		18,3	27,6	30,6	23,5	
	Unicredito Immobiliare Uno	272,9	23,5	13,5		4,2	12,7	2,8	43,3		18,3	27,6	30,6	23,5	
Gruppo Intesa	Nextra Investment Management	346	15,2		9,2			7,6	67,9		14,8	47,7	6,5	7,9	23,1
	Nextra Sviluppo Immobiliare	203,3	16		8			13	63		15,3	60,2	11,1	13,4	
	Nextra Immobiliare Europa	142,7	14		11				75		14	30			56
Capitalia	Fondi Immobiliari Italiani	434,9	3,5		9,2	0,1			87,2		4,5	20,2	75,3		
	Fondo Alpha	434,9	3,5		9,2	0,1			87,2		4,5	20,2	75,3		
Polis	Polis Fondi	262	13		14			8	65			72	28		
	Polis	262	13		14			8	65			72	28		
Banca Popolare di Milano	Bipiemme Real Estate	127,8					25		75			62	38		
	Investietico	127,8					25		75			62	38		
Sorgente	Sorgente	141,4							100			7	93		
	Michelangelo	141,4							100			7	93		
Totale		4075,2	14,8	0,9	5,2	18	1,9	3,1	51,1	4,9	10,8	43,7	39,8	2,6	3,1

Fonte Assogestioni - aprile 2004