

***INTERVENTO DEL PRESIDENTE
CLAUDIO DE ALBERTIS***

Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni - Ottobre 2003

Roma, 7 ottobre 2003

**COSTRUZIONI: CICLO ANCORA POSITIVO
MA IN RALLENTAMENTO**

Si conferma un ruolo economico trainante

In uno scenario economico di stagnazione, in cui la ripresa stenta a manifestarsi non solo in Italia ma anche nel resto dell'Europa, le costruzioni continuano a crescere.

Per il settore il 2003 rappresenta infatti il quinto anno di sviluppo. L'incremento stimato dall'Ance per l'anno in corso si attesta all'1,6%: un dato ancora positivo, anche se in rallentamento rispetto ai risultati degli anni precedenti (+ 2,3% nel 2002; +3,7% nel 2001; +5,9% nel 2000).

Le costruzioni continuano a creare ricchezza e a trainare l'occupazione, e confermano anche nel 2003 il loro ruolo decisivo rispetto al complesso dell'economia nazionale. Capacità resa evidente dal raffronto della crescita del settore con lo sviluppo del Pil. Dal '99 ad oggi l'incremento delle costruzioni ha sempre superato nettamente quello del Prodotto interno lordo del Paese.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PIL

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

(°) Stima ANCE

(*) ISAE

Elaborazione ANCE su conti economici nazionali SEC 95

Osservatorio Congiunturale ANCE – Ottobre 2003

Occupazione: crescita doppia rispetto all'intero sistema economico

Un ruolo di volano, quello del settore, ribadito anche dall'andamento del mercato del lavoro. Negli ultimi 5 anni, infatti, il tasso di sviluppo degli occupati nelle costruzioni è stato doppio rispetto a quello dell'intero sistema economico. Tra i primi nove mesi del 1998 e l'analogo periodo del 2003 gli addetti del settore sono cresciuti del 17,9%, contro uno sviluppo complessivo dell'occupazione pari all'8,1%.

Nello stesso periodo l'industria in senso stretto ha fatto registrare una sostanziale stazionarietà dei livelli occupazionali (+0,5%), contro il +8,2% del commercio, il 13,2% dei servizi e a fronte di una flessione dell'11,7% dell'agricoltura.

Significativo anche il dato relativo ai primi 9 mesi del 2003, che fanno registrare una crescita degli addetti pari al + 4,5%.

OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITÀ ECONOMICA	
Settori di attività economica	Variazioni % primi 9 mesi 2003/ primi 9 mesi 1998
Agricoltura	-11,7
Industria in senso stretto	0,5
<i>Costruzioni</i>	17,9
Commercio	8,2
Altri servizi	13,2
Totale	8,1

Elaborazione ANCE su dati ISTAT - Rilevazione Forze di lavoro

Osservatorio Congiunturale ANCE - Ottobre 2003

Ma all'elevata capacità di assorbimento di manodopera si associa un altro importante segnale: il rafforzamento del processo di strutturazione delle imprese.

La crescita occupazionale registrata nel 2002 (+2,4%) è stata infatti determinata dall'aumento del 4,2% del personale dipendente mentre i lavoratori autonomi sono diminuiti dello 0,5%.

Un fenomeno che si conferma anche nei primi 9 mesi del 2003, che hanno fatto registrare - rispetto allo stesso periodo dello scorso anno - un aumento del 7% dei lavoratori dipendenti a fronte di una sostanziale invariabilità degli autonomi (+0,5%).

Si tratta di dati significativi che hanno una valenza non solo congiunturale: lo sviluppo del personale dipendente e la stabilità del numero degli autonomi confermano che sta proseguendo il processo di strutturazione del tessuto imprenditoriale delle costruzioni. Processo che va sostenuto e rafforzato.

2003: gli investimenti crescono dell'1,6 %

Gli investimenti in costruzioni, secondo le stime Ance (che confermano il dato complessivo stimato a maggio 2003) sono aumentati dell'1,6% rispetto al 2002. Un risultato che deriva dall'indagine rapida condotta dall'Ance presso le imprese associate e dall'analisi degli indicatori congiunturali disponibili.

Le indicazioni fornite dall'indagine delineano risultati territoriali diversificati: nelle regioni del Nord Ovest e del Centro infatti la crescita è superiore alla media nazionale (+3,5%), nel Nord Est l'incremento più contenuto (+0,5%), mentre nelle regioni del Mezzogiorno si registra una lieve flessione (-0,2%).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI PER AREA GEOGRAFICA	
Area geografiche	Variazioni % 2003/2002 in termini reali
Nord Ovest	3,5
Nord Est	0,5
Centro	3,5
Sud ed isole	-0,2
Italia	1,6

Stime ANCE

Osservatorio Congiunturale ANCE - Ottobre 2003

Gli indicatori congiunturali

Gli indicatori congiunturali disponibili evidenziano nel 2003 risultati positivi sotto profili diversi. Ad esempio osserviamo:

- un aumento del 4,5% dell'occupazione nei primi nove mesi del 2003 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+2,4% nel 2002 rispetto al 2001);
- un aumento del 7,2% dei consumi di cemento nel primo semestre del 2003 rispetto allo stesso periodo del 2002 (+4,6% nel 2002);
- un aumento del 12,8% dei mutui erogati per investimenti in abitazioni nel primo trimestre 2003 rispetto allo stesso periodo del 2002 (+8,1% nel 2002);
- un aumento del 17% dei mutui erogati per acquisto di abitazioni nel primo trimestre 2003 rispetto allo stesso periodo del 2002 (+26,4% nel 2002);
- un aumento del 4,7% dei mutui erogati per investimenti in immobili non residenziali nel primo trimestre 2003 rispetto allo stesso periodo del 2002 (+5,3% nel 2002);
- un aumento del 10,2% dei mutui erogati per acquisto di immobili non residenziali nel primo trimestre 2003 rispetto allo stesso periodo del 2002 (+17,3% nel 2002 rispetto al 2001);

- un aumento del 2,5% del volume delle concessioni edilizie per nuovi fabbricati residenziali nei primi nove mesi del 2002 rispetto allo stesso periodo del 2001 (+3,2% nel 2001).

INDICATORI CONGIUNTURALI: Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

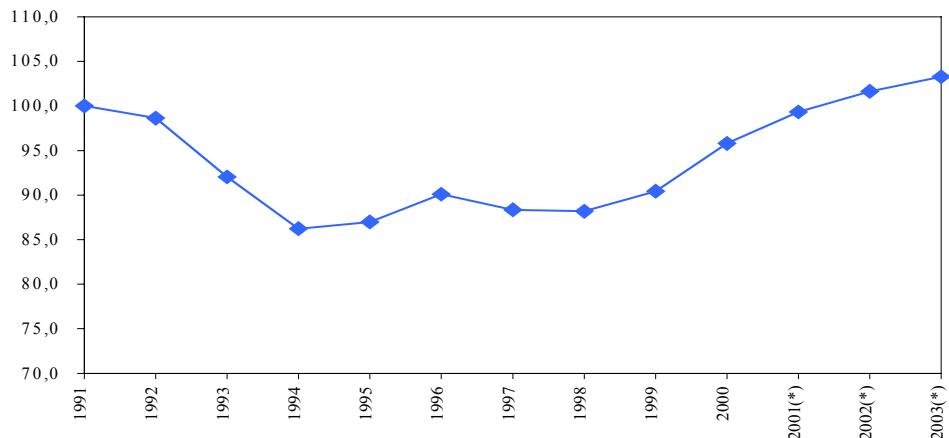
- Occupazione nelle costruzioni:** +4,5% nei primi nove mesi del 2003
- Consumi di cemento:** +7,2% nei primi sei mesi del 2003
- Mutui erogati:**
 - per investimenti in abitazioni +12,8% nei primi tre mesi del 2003
 - per acquisto di abitazioni +17% nei primi tre mesi del 2003
 - per investimenti in immobili non residenziali +4,7% nei primi tre mesi del 2003
 - per acquisto di immobili non residenziali +10,2% nei primi tre mesi del 2003
- Volume delle concessioni edilizie per nuovi fabbricati residenziali:** +2,5% nei primi nove mesi del 2002

Osservatorio Congiunturale ANCE - Ottobre 2003

L'andamento dei singoli comparti nel 2003

La crescita degli investimenti in costruzioni, che esprime l'andamento dell'attività del settore nel 2003, deriva dai risultati positivi di tutti i comparti in cui si articola il settore.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI
Indici in quantità base 1991=100



(*) Stime ANCE
Elaborazione ANCE su conti economici nazionali SEC 95

Edilizia residenziale

L'Ance stima un aumento degli investimenti in abitazioni pari all'1,9%, per effetto della crescita delle nuove abitazioni (+2,4%, contro il +2% registrato lo scorso anno), e dell'incremento, seppure rallentato, degli interventi di riqualificazione (+1,5%, a fronte del +3% del 2002).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI			
	Variazione % in quantità rispetto all'anno precedente		
	2001(*)	2002(*)	2003(*)
COSTRUZIONI	+3,7	+2,3	+1,6
- abitazioni	+3,0	+2,5	+1,9
• nuovo	+3,6	+2,0	+2,4
• manutenzione straord.	+2,5	+3,0	+1,5
- altre costruzioni	+4,5	+2,1	+1,3
• fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche	+5,9	+2,8	+0,5
• opere pubbliche	+2,5	+1,0	+2,5

(*) Stime ANCE

Osservatorio Congiunturale ANCE - Ottobre 2003

Dall'indagine rapida condotta presso le imprese associate all'Ance risulta che la vivacità del mercato immobiliare ha avuto riflessi positivi sia sulla produzione di nuove abitazioni che sulla riqualificazione del patrimonio esistente.

In un panorama ancora favorevole per il mercato immobiliare, le imprese hanno infatti accelerato la realizzazione degli interventi di nuova edilizia abitativa.

Gli investimenti in interventi di riqualificazione sono stati inoltre alimentati dall'elevato livello di compravendite di immobili usati registrato nel 2003.

Dall'indagine rapida risulta anche che nel 2003 è stata ancora vivace 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 valutano la domanda abitativa in aumento e quelle che danno invece valutazioni negative, vede una netta prevalenza delle prime.

In particolare, per quanto concerne l'evoluzione della domanda delle famiglie per l'acquisto della casa di proprietà, il 45% delle imprese esprime valutazioni positive, il 46% propende per ipotesi di stazionarietà e solo il 9% la giudica in flessione.

Circa la domanda delle famiglie in relazione all'acquisto per investimento, il 38% delle imprese la giudica in aumento, il 47% la considera stazionaria e il 15% in diminuzione.

E' cresciuta anche la domanda degli investitori istituzionali indirizzata alle attività di recupero, mentre è contestualmente calata quella di nuovi alloggi.

INDAGINE RAPIDA: I GIUDIZI DELLE IMPRESE SULLE NUOVE ABITAZIONI
Valutazioni delle imprese associate Ance sull'evoluzione nel 2003 della domanda proveniente dalle principali categorie di committente
(valori in percentuale)

	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a) - (c)
--	----------------------	--------------------	--------------------------	--------------------

Domanda di nuove abitazioni:

- famiglie per acquisto casa di proprietà	45	46	9	36
- famiglie per investimento	38	47	15	23
- imprese e istituzioni private	7	66	27	-20
- enti previdenziali pubblici	2	64	34	-32
- amministrazione pubblica	10	56	34	-24

Fonte: Ance - Indagine rapida - settembre 2003

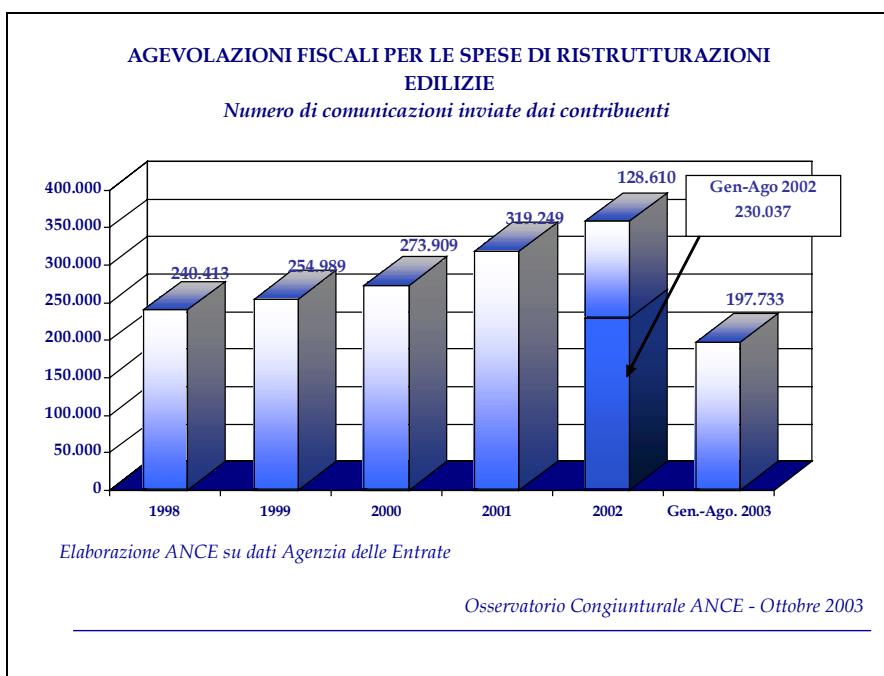
Osservatorio Congiunturale ANCE - Ottobre 2003

Gli investimenti in interventi di ristrutturazione abitativa sono cresciuti, come detto, dell'1,5% in quantità, quindi in modo meno deciso rispetto agli anni precedenti.

La proroga "in extremis" della scadenza del 36%, estesa fino al 31 dicembre di quest'anno dopo essere stata precedentemente fissata al 30 settembre 2003 - peraltro senza garanzia di proroga dell'Iva al 10% (disposta poi dal decreto legge approvato insieme al ddl Finanziaria per il 2004) - ha ridotto il ricorso al bonus fiscale che può concretizzarsi solo ad avvenuto pagamento dei lavori e, quindi, ad opere conclusive.

Nel periodo gennaio-agosto 2003 le comunicazioni di richiesta di detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo sono diminuite del 14%.

Il discontinuo trend mensile, effetto del quadro normativo incerto che ha condizionato i comportamenti delle famiglie, è stato inoltre determinato da altri fattori: la riduzione del tetto di spesa detraibile (da 77.468,53 euro a 48 mila euro) introdotto dalla Finanziaria 2003 e l'allungamento del periodo entro cui effettuare la detrazione delle spese, già introdotto nel 2002 (da 5 a 10 anni).



Fabbricati non residenziali

La modesta crescita degli investimenti in immobili strumentali destinati alle attività economiche (+0,5%) sconta non solo l'effetto negativo del rallentamento dell'economia, ma anche l'anticipazione di alcuni programmi di investimento per usufruire delle agevolazioni della Tremonti bis operativa nell'anno 2002.

Secondo i risultati dell'indagine rapida Ance appare debole la domanda di fabbricati non residenziali da destinare ad attività economiche proveniente dal settore industriale (con un saldo negativo dei giudizi pari a -4), dall'agricoltura e dal credito (-19).

Una prevalenza, anche se modesta, di giudizi positivi proviene dal commercio (+1), dai servizi (+4) e dal settore alberghiero (+4).

**INDAGINE RAPIDA: I GIUDIZI DELLE IMPRESE SUI FABBRICATI PER
ATTIVITA' ECONOMICHE**

**Valutazioni delle imprese associate Ance sull'evoluzione nel 2003 della
domanda proveniente dalle 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	25	46	29	-4
- settore del commercio	22	57	21	1
- settore alberghiero	24	56	20	4
- settore del credito	11	59	30	-19
- settore dei servizi	22	60	18	4

Fonte: Ance - Indagine rapida - settembre 2003

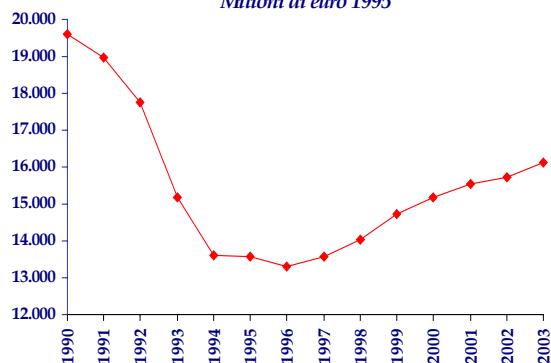
Osservatorio Congiunturale ANCE - Ottobre 2003

Opere pubbliche

Gli investimenti in opere pubbliche nel 2003 segnano, con un aumento del 2,5%, un tasso di crescita superiore a quello del 2002 (+1,0%). Il livello di attività nel 2003 è però ancora nettamente inferiore a quello dell'inizio degli anni '90.

INVESTIMENTI IN OPERE PUBBLICHE

Milioni di euro 1995



- 1990-1996: "crollo" degli investimenti in opere pubbliche -32,2% in termini reali;
- 1996-2003: "crescita" +21,1% in termini reali.

**Dal 1990 al 2003: -17,8%
in termini reali**

Fonte: ANCE

Osservatorio Congiunturale ANCE - Ottobre 2003

Tra il 1990 ed il 1996 l'attività in questo comparto è diminuita del 32,2% in termini reali.

Negli anni compresi tra il 1996 ed il 2003 gli investimenti in opere pubbliche sono aumentati del 21,1%.

L'attuale livello di attività è pertanto inferiore di 17,8 punti percentuali rispetto a quello del 1990.

Secondo l'indagine rapida Ance i livelli produttivi del comparto delle opere pubbliche sono assicurati dalla domanda delle amministrazioni locali.

INDAGINE RAPIDA: I GIUDIZI DELLE IMPRESE SULLE OPERE PUBBLICHE				
Valutazioni delle imprese associate Ance sull'evoluzione nel 2003 della domanda proveniente dalle principali categorie di committenza				
(valori in percentuale)				
	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a) - (c)
Domanda di opere pubbliche:				
- amministrazioni centrali	23	55	22	1
- amministrazioni locali	35	47	18	17
- aziende pubbliche	19	62	19	0
- società concessionarie di servizi pubblici	20	60	20	0

Fonte: Ance - Indagine rapida - settembre 2003

Osservatorio Congiunturale ANCE - Ottobre 2003

L'incremento dei livelli produttivi registrati nel comparto delle opere pubbliche è da attribuirsi all'incremento di risorse stanziate nel 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.

Previsioni 2004: due scenari di sviluppo

Il 2004, secondo l'Ance, sarà un ulteriore anno di sviluppo.

L'entità della crescita sarà però legata alle decisioni che saranno prese dal governo in merito all'applicazione dell'IVA agevolata per gli interventi di ristrutturazione abitativa.

Le previsioni, che tengono conto della proroga fino al 31 dicembre del prossimo anno delle agevolazioni del 36%, delineano due scenari.

Uno di crescita modesta, pari a + **0,9%**, nel caso di ripristino dell'Iva al 20%; un altro di crescita più intensa, pari a **1,5%**, se verrà prorogata l'aliquota Iva agevolata al 10%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI PREVISIONI ANCE PER IL 2004		
	Scenario con IVA al 20% (**)	Scenario con IVA al 10% (°)
COSTRUZIONI	0,9	1,5
.abitazioni	-0,1	1,0
- <i>nuove</i>	0,0	0,0
- <i>riqualificazione</i>	-0,1	2,0
.altre costruzioni	2,0	2,0
- <i>fabbricati non residenziali</i>	1,0	1,0
- <i>opere pubbliche</i>	3,5	3,5

(**) Previsione ANCE che tiene conto dell'aumento dell'aliquota IVA sulle ristrutturazioni degli immobili abitativi dal 10% al 20% a meno di modifiche alla Direttiva 77/388/CEE sull'applicazione delle aliquote ridotte.
(°) Previsione ANCE nell'ipotesi in cui venga mantenuta l'IVA al 10% sulle ristrutturazioni degli immobili abitativi

Osservatorio Congiunturale ANCE - Ottobre 2003

Si profila pertanto, per il sesto anno consecutivo, un proseguimento del trend positivo dell'attività di costruzione che, in presenza di IVA agevolata, potrà raggiungere un tasso di crescita sostanzialmente in linea con quello del 2003.

Per la **nuova edilizia abitativa** si prevede una stazionarietà degli investimenti sui livelli del precedente anno che supera del 15% le quantità realizzate nel 1999.

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

La proroga al 31/12/2004 delle agevolazioni fiscali per le **ristrutturazioni edilizie** consentirà il mantenimento dei livelli di attività del 2003; l'eventuale conferma dell'IVA agevolata produrrebbe invece una ulteriore crescita del 2% degli investimenti in riqualificazione abitativa (+1,5% nel 2003).

Per quanto riguarda i **fabbricati non residenziali privati** si stima per il 2004 una crescita dell'1,0% in relazione alle previsioni di ripresa dell'economia.

I risultati dell'indagine rapida indicano, per il comparto delle **opere pubbliche**, una chiara tendenza alla crescita della domanda espressa dalle varie categorie di committenza.

Per questo comparto si prevede una crescita del 3,5% in quantità degli investimenti.

Mercato immobiliare e domanda abitativa

Il mercato immobiliare abitativo continua ad essere caratterizzato da una elevata domanda che però sta diventando sempre più selettiva.

Secondo Nomisma il mercato degli immobili abitativi ha registrato, nel confronto tra le quotazioni rilevate a maggio 2002 e maggio 2003 nelle grandi aree urbane, un incremento medio dei prezzi del 9,8% in valori correnti.

A livello nazionale Scenari Immobiliari stima un aumento dei prezzi medi delle abitazioni nel 2003 del 7,2%, mentre per il 2004 è atteso un incremento inferiore valutato intorno al 4,5%.

Nonostante il notevole incremento dei prezzi e il moderato aumento del reddito medio disponibile delle famiglie, il numero delle compravendite delle abitazioni evidenzia, a livello nazionale, ancora nel 2003 tendenze di crescita, quantificate da Nomisma nell'1,6% rispetto all'anno precedente e da Scenari Immobiliari fra il 3 ed il 6%.

Secondo quest'ultima fonte, il livello delle abitazioni compravendute dovrebbe flettere nel corso del 2004.

A contenere l'accentuarsi del divario tra condizioni di offerta e capacità economica delle famiglie, e in genere della domanda che si rivolge al mercato abitativo, ha contribuito un'ulteriore riduzione del costo dei mutui.

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.

Una delle cause che ha contribuito all'aumento dei prezzi è da ricercare nella carenza di abitazioni che ha determinato una domanda superiore all'offerta.

In questo contesto il rischio è che si innesti una spirale di crescita dei prezzi alla quale non fanno riscontro effetti positivi per l'economia, senza formazione di valore aggiunto industriale.

Vi è in altri termini il rischio che aumenti la velocità di transazione dei beni immobili ma rimanga insufficiente lo stock del patrimonio abitativo e terziario, questo anche perché l'offerta, nel mercato delle costruzioni, non può rispondere in modo immediato alla domanda che aumenta, considerati i tempi che occorrono per la progettazione e la realizzazione di edifici.

Occorre inoltre osservare che, in prospettiva, i "tempi di risposta" delle imprese saranno condizionati anche dal progressivo ridimensionamento della consistenza delle aree edificabili.

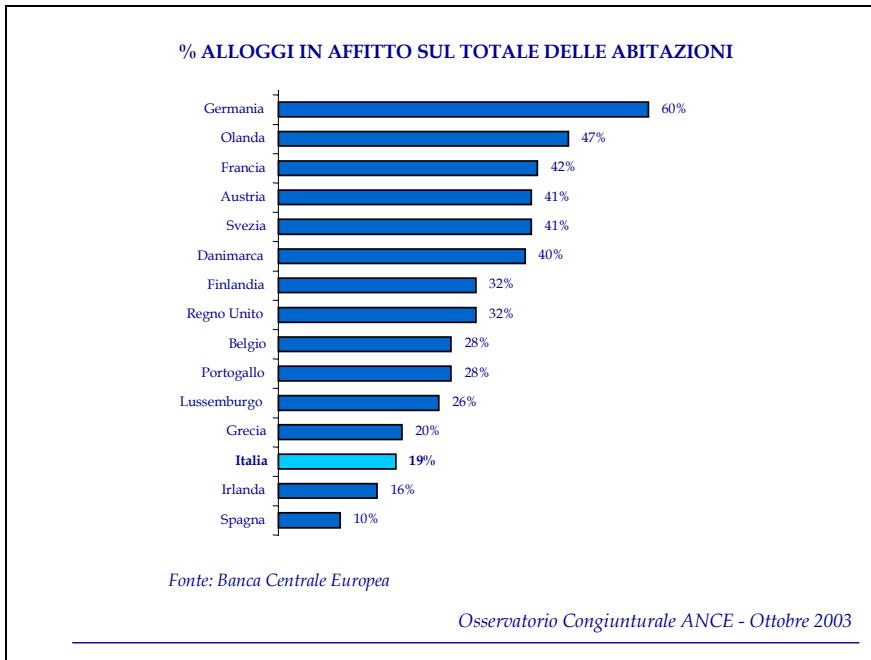
Locazioni: una domanda che cresce

Il mercato immobiliare sta attraversando una fase di trasformazione degli assetti proprietari, con particolare riferimento alle dismissioni patrimoniali degli enti pubblici, che determinerà un ridimensionamento dell'offerta di abitazioni in affitto.

Eppure sussiste una domanda di case in affitto espressa non solo da quella parte di popolazione che possiamo definire debole, e che necessita di interventi mirati nei confronti del bene casa, anche con il sostegno di risorse pubbliche, ma sostenuta anche da ulteriori esigenze, come quelle di miglioramento qualitativo dell'abitare e di mobilità lavorativa.

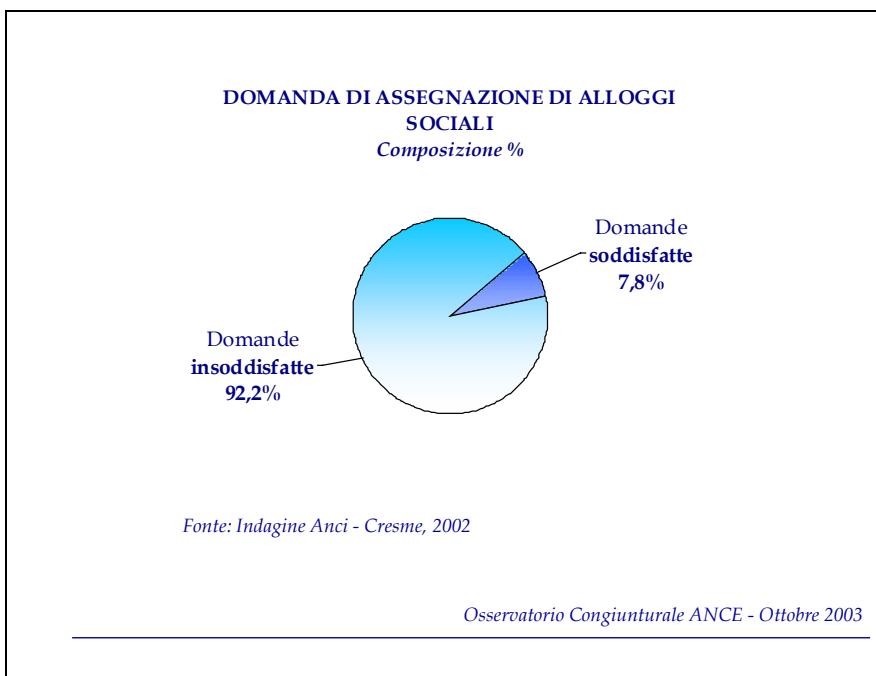
In Italia la percentuale di famiglie che vive in affitto è pari al 19%, un dato notevolmente inferiore rispetto a quello degli altri paesi europei (Germania 60%, Olanda 47%, Francia 42%).

Con questa media il nostro paese si colloca nella fascia più bassa insieme a Spagna (10%) e Irlanda (16%).



Sul fronte del mercato dell'affitto sta emergendo con sempre più evidenza una forte pressione della domanda delle famiglie con basso reddito che contrasta con la esigua disponibilità di abitazioni di edilizia residenziale pubblica.

Le assegnazioni di alloggi sociali rappresentano appena l'8% delle domande di assegnazione di alloggi. L'offerta di edilizia residenziale pubblica riesce, pertanto, a soddisfare meno di un decimo della domanda.



Un efficiente mercato dell'affitto continua ad essere dunque la condizione necessaria per migliorare le condizioni economiche e sociali delle famiglie, in particolare di quelle meno abbienti. E' necessario prevedere interventi mirati, anche con il sostegno di risorse pubbliche.

La scarsità delle risorse disponibili per mettere in campo adeguati programmi di edilizia pubblica, rende dunque urgente un più stretto coordinamento tra intervento pubblico e privato nel comparto.

La trasformazione delle città

Nell'ultimo decennio il processo di svuotamento dei centri storici si è intensificato coinvolgendo, praticamente in tutte le aree metropolitane, porzioni del territorio sempre più lontane dal centro.

Su questo tema, più di ogni discorso valgono i dati Istat relativi al Censimento della popolazione e delle abitazioni, che evidenziano per i tredici grandi comuni italiani una progressiva riduzione della popolazione residente.

Il fenomeno, già evidente nel decennio 1981 - 1991 (-949.000), è proseguito anche nell'ultimo decennio intercensuario 1991-2001 durante il quale la popolazione di questi comuni si è ridotta di circa 724.000 persone.

Alla diminuzione di residenti nel centro delle città fa riscontro un aumento della popolazione non solo nei comuni cd. della "prima corona" (e cioè confinanti con il capoluogo), ma anche in quelli, più distanti, della seconda corona e negli altri comuni della provincia.

La città quindi si estende, il centro perde residenti ma acquista "utenti", che esprimono una forte domanda di servizi, mentre le periferie si sviluppano senza identità.

La mobilità urbana e l'accessibilità alle diverse parti della città rappresentano una delle sfide della politica urbana.

L'obiettivo deve essere quello di creare un contesto ambientale favorevole nelle città, attraverso la dotazione di efficienti sistemi di trasporto e di servizi.

Sono inoltre necessari interventi volti al riassetto delle aree, al fine di ricucire il tessuto urbano che si è dilatato fino a ricomprendere in un continuum, in molti casi disordinato, i comuni circostanti.

Occorre, con questo obiettivo, favorire anche interventi di demolizione e ricostruzione, significativi programmi di recupero di intere aree, promuovendo l'attuazione di interventi integrati per le infrastrutture, lo sviluppo economico, la qualità dell'ambiente e, più in generale, la modernizzazione e il rilancio delle città.

Finanziaria e infrastrutture: iniezione di risorse dal 2005 ma per il 2004 stanziamenti in calo

La manovra di finanza pubblica per il 2004 determinerà, per le risorse destinate alle infrastrutture, una pesante contrazione rispetto al 2003, pari al 13,3% in termini reali.

La stima dei finanziamenti per le infrastrutture risulta infatti pari a 20.434 milioni di euro (39.600 miliardi di lire) contro i 22.929 milioni di euro (44.400 miliardi di lire) disponibili nel 2003 : si tratta di una riduzione del 10,9% in valori correnti e del 13,3% in termini reali.

MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER L'ANNO 2004 <i>migliaia di euro</i>		
	2003	2004
Risorse a legislazione vigente*	5.467.530	5.467.530
Consistenza dei capitoli secondo la Tabella F	17.461.648 	14.966.746 **
Total Manovra	22.929.177	20.434.275
Variazione in termini nominali		- 10,9%
Variazione in termini reali***		- 13,3%

** L'entità delle risorse ordinarie si suppone costante nei due anni*
*** Non è stato considerato il finanziamento di 1.000 milioni di euro operato al capitale sociale delle Ferrovie dello Stato in quanto si stima sia compensato da disponibilità Ispa.*
**** Deflatore隐式 del settore delle costruzioni 2,8% - fonte ISAE*

Elaborazione ANCE sul Ddl finanziaria per il 2004

Osservatorio Congiunturale ANCE - Ottobre 2003

La riduzione è in gran parte imputabile alla contrazione negli stanziamenti destinati all'Anas (-500 milioni di euro nel 2004) e alle aree depresse (-1.300 milioni di euro rispetto alla dotazione del 2003). Tuttavia anche le altre categorie di intervento hanno subito una riduzione rilevante, pari al 4,9% in termini reali.

A fronte di tale riduzione il ddl finanziaria 2004 prevede una rilevante assegnazione di risorse per gli anni 2005 e 2006. Resta quindi da chiarire come si compenserà la contrazione del 2004 al fine di evitare l'interruzione del trend di crescita degli investimenti in infrastrutture che si è registrato in questi ultimi anni.

Il caso delle Ferrovie dello Stato

Una considerazione a parte merita la contrazione degli stanziamenti per le Ferrovie dello Stato (-1.000 milioni di euro nel 2004).

Questa riduzione di fondi infatti sembra venire compensata da risorse di analoga entità messe a disposizione da Infrastrutture SpA (ISPA).

Va tuttavia rilevato che anche qualora questa ipotesi venisse confermata, i finanziamenti attivati da ISPA avrebbero un effetto sostitutivo dei fondi stanziati nel bilancio dello Stato, e non aggiuntivo, come più volte annunciato.

Dal 2005 nuovi fondi per le Opere Strategiche

Per gli anni successivi al 2004, occorre sottolineare l'importante impegno finanziario offerto al fondo per le aree strategiche, che potrà contare su due limiti di impegno quindicennali, in grado di attivare risorse pari a 2.700 milioni di euro nel 2005 e altrettanti nel 2006, per complessivi 5.400 milioni di euro (pari a 10.400 miliardi di lire).

Investimenti attivabili dagli stanziamenti della legge Finanziaria 2004

Milioni di euro

Provvedimento	Mutui attivabili		Mutui attivabili		Mutui attivabili		TOTALE
	2004 (1)	2005 (1)	2005 (1)	2006 (1)	2006 (1)	2006 (1)	
Legge 36/1994: Disposizioni in materia di risorse idriche	-	-	20,0	214	-	-	214
Legge 166/2002: Fondo Opere Strategiche	-	-	250,0	2.679	250,0	2.679	5.359
Legge 61/1998: Umbria e Marche per la ricostruzione delle zone colpite da eventi sismici	-	-	15,0	161	-	-	161
DL 166/1989: Contributo straordinario al Comune di Reggio Calabria	-	-	7,5	80	-	-	80
TOTALE	-	-	292,5	3.135	250,0	2.679	5.814

(1) Esprime la quantità di investimenti attivabili nel caso di mutui pluriennali con rata annuale pari al limite d'impegno. Il tasso di interesse è riferito a quello correntemente applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti

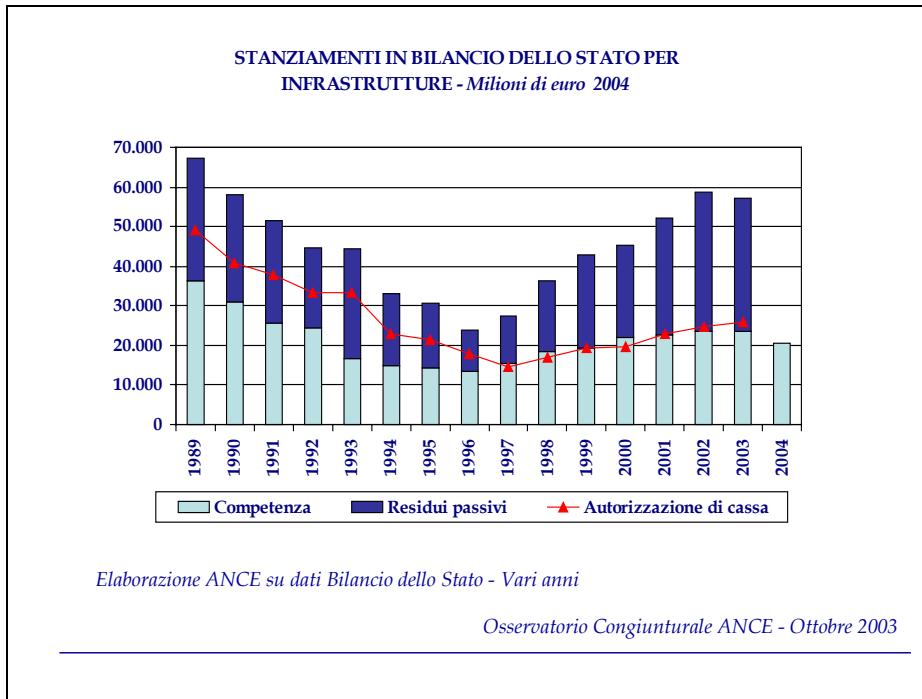
Elaborazione ANCE su Ddl finanziaria per il 2004

Osservatorio Congiunturale ANCE - Ottobre 2003

Accanto al consueto studio delle risorse disponibili per il finanziamento delle infrastrutture, si è proceduto ad analizzare la consistenza dei residui passivi nel bilancio di assestamento, per tentare di valutare le performance di utilizzo delle risorse stanziate nel bilancio dello Stato negli anni passati.

Si riducono i residui passivi

Nel corso del 2003, per la prima volta dopo una corsa all'aumento di queste risorse inutilizzate, si è assistito ad un'inversione di tendenza, con una lieve riduzione di residui passivi (-2,7%).



L'entrata in vigore, nel settembre 2002, del Decreto Legge 194, cosiddetto "tagliaspesa", ha certamente contribuito ad un utilizzo più intenso degli stanziamenti di competenza, e ad un maggiore smaltimento dei residui accumulati in precedenza.

Sarà necessario, però, valutare se tale riduzione sia il risultato di una migliorata efficienza nella spesa per investimenti infrastrutturali, oppure di una semplice eliminazione contabile delle risorse.

Accelerare i processi decisionali per l'utilizzo delle risorse

La forte riduzione degli stanziamenti previsti per il 2004 suscita preoccupazione per l'interruzione del trend di crescita che, negli ultimi anni, ha consentito un miglioramento sensibile nel livello di spese per investimenti in opere pubbliche.

Questo dovrà spingere i decisori pubblici ad accelerare i processi decisionali relativi ai propri programmi di intervento, per un utilizzo sempre maggiore dei residui passivi accumulati.

La loro riduzione rilevata nel corso dell'ultimo anno può essere letta anche in quest'ottica.

Questa necessità di maggiore efficienza vale, a maggior ragione, per le grandi opere strategiche, per le quali le amministrazioni competenti saranno chiamate ad un forte impegno per far sì che un numero rilevante di interventi raggiungano l'approvazione definitiva e la predisposizione per l'appalto già nel 2004, in modo che possano beneficiare dei finanziamenti messi a disposizione a partire dal 2005.

In questo quadro di definizione della corrispondenza tra fonti e impieghi, occorrerà verificare l'operatività dei nuovi strumenti di finanziamento, alternativi ai fondi pubblici per le infrastrutture.

I PRINCIPALI PROBLEMI APERTI E LE PROPOSTE DELL'ANCE

Gli effetti sul settore delle costruzioni della manovra di finanza pubblica per il 2004 predisposta dal Governo descritte nel presente Osservatorio Congiunturale inducono a riassumere in questo capitolo le indicazione che l'Ance ritiene di dover fare per far sì che il settore delle costruzioni possa continuare a svolgere il ruolo di traino dell'economia e di sviluppo dell'occupazione.

- ***Le risorse per le infrastrutture***

La manovra di finanza pubblica per il 2004 determinerà, per le risorse destinate alle infrastrutture, una significativa contrazione rispetto al 2003, pari al 13,3% in termini reali.

A fronte di tale riduzione il ddl finanziaria 2004 prevede una rilevante assegnazione di risorse per gli anni 2005 e 2006. Resta quindi da chiarire come si compenserà la contrazione del 2004 al fine di evitare l'interruzione del trend di crescita degli investimenti in infrastrutture che si è registrato in questi ultimi anni.

- ***IVA al 10% per il recupero edilizio***

L'IVA agevolata rappresenta una variabile di rilevo dalla quale dipende l'intensità della crescita degli investimenti in costruzioni nel 2004 (+0,9% nello scenario con IVA al 20%, +1,5% nello scenario con IVA al 10%).

Si chiede al Governo italiano di svolgere un'azione di sensibilizzazione presso le istituzioni europee, affinché si acceleri l'iter di approvazione della proposta di modifica alla direttiva 77/388/CEE che consentirebbe l'introduzione "strutturale" dell'aliquota IVA agevolata al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni, attualmente applicabile fino al 31/12/2003.

Nel caso di ripristino dell'IVA al 20% occorrerà riportare la quota di detraibilità fiscale delle spese sostenute per interventi di recupero edilizio dall'attuale 36% al 41%, così come previsto negli anni 1998 e 1999 quando l'aliquota IVA ordinaria applicabile era quella del 20%.

- ***Detassazione dei trasferimenti di immobili in attuazione di programmi urbanistici***

Indispensabili appaiono provvedimenti diretti a favorire l'attuazione dei programmi urbanistici, ostacolati dal prelievo fiscale che colpisce il trasferimento degli immobili (aree e fabbricati) e, quindi, l'acquisizione delle "materie prime" dell'attività edilizia, proprio nella fase cruciale dell'inizio dell'attività.

Occorre, in sostanza, rendere neutrali sotto il profilo fiscale tali trasferimenti. In particolare, il problema si pone, sia con riferimento alle imposte indirette sia riguardo ai tributi diretti.

– *Imposte indirette (registro, ipotecarie e catastali)*. Un primo passo avanti in questa direzione è rappresentato dalla rimozione dei limiti posti dall'Amministrazione finanziaria all'applicazione dei benefici già esistenti nel nostro ordinamento, che prevedono l'applicazione dell'imposta di registro all'1% e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa ai trasferimenti di immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati (art.33, comma 3, legge 388/2000).

Per il futuro, occorre, poi, pervenire all'introduzione di un regime fiscale analogo anche per i trasferimenti dei diritti edificatori, mediante i quali si attuano i sistemi di perequazione e di compensazione urbanistica.

– *Imposte dirette (detassazione plusvalenze)*. Allo stesso modo, è necessario intervenire sull'attuale regime impositivo, ai fini delle imposte dirette, che, colpendo il reddito del soggetto cedente (imposte sulle plusvalenze realizzate a seguito della vendita immobiliare), è in grado di disincentivare la cessione delle aree, con tutte le conseguenze che ne derivano in termini di difficoltà per il reperimento delle "materie prime" dell'attività edilizia e di "stimolo" al possesso improduttivo degli immobili.

E', quindi, opportuno introdurre, a regime, quanto è stato previsto solo temporaneamente dall'art.7 della legge 448/2001 (Finanziaria 2002), ossia una tassazione separata con aliquota ridotta (es. 4% del valore dichiarato in atto) delle plusvalenze realizzate all'atto della cessione degli immobili (aree e fabbricati).

- ***Programmi di edilizia pubblica***

Vi è la necessità di pensare e realizzare una politica della casa destinata a risolvere le difficoltà abitative per le famiglie a medio e basso reddito, soprattutto attraverso l'aumento dell'offerta di case in affitto.

L'intervento pubblico deve, a tal fine, sempre più coordinarsi con 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 dall'esigenza di offrire risposte articolate e complementari tra loro. Di qui la necessità di rilanciare nuovi programmi per la costruzione di alloggi da dare in affitto, immaginando strumenti che coprano il divario tra assistenza sociale e gestione economica del singolo intervento.

- ***Servizi pubblici locali: risolvere il problema dei lavori "in house"***

Con l'approvazione del Decreto Legge n. 269 del 30 settembre 2003 il Governo ha voluto rendere immediatamente esecutive le modifiche alla normativa sui servizi pubblici locali, in parte già definite nei lavori parlamentari relativi al disegno di legge delega ambientale (Atto Camera n. 1798/B).

Il testo così definito, però, non soddisfa quella richiesta di intervento, avanzata più volte dall'Ance, che vietò la realizzazione di lavori "in house" da parte dei soggetti che gestiscono tali servizi grazie ad affidamenti diretti, e che garantisca il rispetto delle più elementari regole della concorrenza.

- ***Esclusione dall'ICI per il magazzino delle imprese edili***

Incomprensibile e onerosa, per le imprese di costruzioni, appare l'attuale tassazione, agli effetti dell'Imposta Comunale Immobiliare (ICI), del c.d. "magazzino", cioè dei fabbricati costruiti dalle imprese edili e destinati alla vendita, anche perché colpisce le imprese del settore specie nell'ipotesi di crisi del mercato.

Pertanto, appare indispensabile introdurre un'esclusione di tali fabbricati dal tributo, quantomeno per un periodo limitato, necessario per vendere i fabbricati ultimati (ad esempio tre anni).