

# OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

NOTA DI SINTESI

Gennaio 2020

La versione integrale dell'Osservatorio Congiunturale sull'industria delle costruzioni è disponibile sul portale Ance ([www.ance.it](http://www.ance.it))

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

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

EDILSTAMPA S.r.l. - Via Guattani, 20 - 00161 Roma  
Tel. 06 84567320 - Fax 06 84567590  
e-mail: [edilstampa@Ance.it](mailto:edilstampa@Ance.it)  
Roma, 14 gennaio 2020

# INDICE

|   |            |
|---|------------|
| NOTA DI SINTESI.....  | 5          |
| <b>L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA.....</b>   | <b>25</b>  |
| PRECONSUNTIVI 2019.....   | 27         |
| PREVISIONI 2020.....  | 34         |
| GLI INVESTIMENTI BLOCCATI: UN PAESE SENZA FIDUCIA E SENZA UN PROGETTO.....                                  | 38         |
| DEBITO PUBBLICO, INVESTIMENTI E CRESCITA ECONOMICA.....   | 39         |
| IL RUOLO DELLE COSTRUZIONI NELLA PROSPETTIVA DELL'AGENDA 2030.....  | 40         |
| Box – Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica.....                    | 42         |
| Box – L'utilizzo degli incentivi fiscali per gli interventi di recupero e di riqualificazione edilizia..... | 49         |
| <b>LE IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....</b>  | <b>51</b>  |
| LA STRUTTURA PRODUTTIVA.....  | 53         |
| LE DINAMICHE.....   | 55         |
| <b>IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....</b>  | <b>59</b>  |
| IL MERCATO DEGLI NPE IN ITALIA.....   | 64         |
| LE SOFFERENZE.....  | 65         |
| GLI UTP.....  | 66         |
| Box – Le procedure di cessione degli NPE.....   | 66         |
| L'IMPATTO DI BASILEA 3 SUL MERCATO DEL CREDITO E SUL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....                         | 69         |
| GLI EFFETTI DELL'ACCORDO DI BASILEA 3 SUL SETTORE BANCARIO.....   | 70         |
| GLI EFFETTI SULL'ECONOMIA.....  | 71         |
| LE PROPOSTE ANCE PER RIEQUILIBRARE BASILEA 3.....   | 73         |
| Box – Il nuovo servizio Ance "Ti accompagno in banca".....  | 74         |
| LA NUOVA DEFINIZIONE DI DEFAULT.....  | 74         |
| <b>IL MERCATO IMMOBILIARE E I CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI.....</b>  | <b>77</b>  |
| IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRASSENTITE.....   | 79         |
| LE FAMIGLIE ITALIANE VERSO "L'ACQUISTO POSSIBILE" DELLA CASA.....   | 82         |
| LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA DELLE ABITAZIONI: UN PATRIMONIO IMMOBILIARE INADEGUATO.....               | 83         |
| POPOLAZIONE E FAMIGLIE: L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA.....   | 84         |
| LA NUOVA DOMANDA RESIDENZIALE.....  | 89         |
| IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE.....  | 91         |
| <b>L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE.....</b>                      | <b>93</b>  |
| GLI INVESTIMENTI PUBBLICI.....  | 95         |
| LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA PER IL 2020.....   | 98         |
| Box – I contratti di programma ANAS e RFI.....  | 113        |
| Box – Il rischio idrogeologico in Italia.....   | 118        |
| Box – I pagamenti della pubblica amministrazione in Italia.....   | 121        |
| <b>I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA.....</b>   | <b>123</b> |



---

## NOTA DI SINTESI

---



## NOTA DI SINTESI

Debolezza ormai  
"fisiologica" per  
l'economia italiana

L'economia italiana nel corso dell'ultimo decennio ha vissuto una grande recessione e, a differenza dei principali paesi europei, ancora non ha recuperato i livelli pre-crisi. Nello scorso anno, infatti il Pil si è chiuso al di sotto del 4,1% rispetto al 2007 (contro il +11,3% della Francia e +15,5% della Germania).

Il tasso di crescita registrato nel 2019 dall'economia italiana, infatti, è risultato prossimo allo zero e anche le prospettive agli albori del nuovo decennio, purtroppo, sono tutt'altro che entusiasmanti, complice oltre ai fisiologici problemi interni al nostro Paese, anche una situazione incerta del contesto internazionale.

Secondo le recenti previsioni della Commissione Europea, per il 2020 l'Italia dovrebbe crescere dello 0,4%, fanalino di coda tra i 28 paesi europei.

Con questi tassi di sviluppo, si rischia di vivere un nuovo decennio all'insegna, nella più positiva delle ipotesi, di una "stagnazione fisiologica" fino a rischiare una nuova recessione.

Questa cronica debolezza dell'economia italiana nel tempo è dovuta a scelte di politica economica, ispirate al sostegno dei consumi piuttosto che degli investimenti, vera leva di sviluppo per una crescita consolidata di un Paese.

All'economia con-  
tinua a mancare  
l'apporto fonda-  
mentale di un set-  
tore delle costru-  
zioni forte

In questo senso continua a mancare il fondamentale apporto delle costruzioni che in questi anni ha vissuto una crisi profonda e non ha potuto sostenere l'economia così come era successo nel precedente ciclo espansivo 1998-2008: +28,4% investimenti in costruzioni e +16,1% Pil.

Basti ricordare che le costruzioni ancora oggi offrono un contributo rilevante al Pil (8%) e sono in grado di generare, in virtù della loro lunga e complessa filiera collegata a quasi il 90% dei settori economici, l'effetto propulsivo più elevato sull'economia tra tutti i comparti di attività.

**La crescita del settore delle costruzioni permetterebbe al Paese di recuperare mezzo punto di Pil l'anno, consentendo di riallinearci agli altri Paesi Ue.**

Confermata la sti-  
ma positiva per le  
costruzioni nel  
2019; ma non ba-  
sta a garantire la  
crescita necessaria  
al settore dopo la  
pesantissima crisi

Ad oggi, i timidi segni positivi per le costruzioni, non possono essere letti come un'inversione di tendenza, ma, piuttosto, come una fisiologica dinamica, spesso impercettibile per il sistema industriale e per i cittadini, di un comparto ridotto ai minimi storici.

A giudizio dell'Ance infatti, le lievi variazioni positive riscontrate nei livelli produttivi settoriali non possono assolutamente essere sufficienti a garantire lo sviluppo che serve in questo momento al settore e, ancor di più, al Paese.

La stima formulata dall'Ance per il 2019 è di una crescita degli investimenti in costruzioni del 2,3% in termini reali, in linea con la previsione già rilasciata nell'Osservatorio di inizio anno 2019.

Tale risultato è legato al proseguimento dell'andamento positivo del comparto residenziale e non residenziale privato e di un primo segno "più" nelle opere pubbliche.

Si tratta di un incremento assolutamente trascurabile, alla luce di una contrazione dei livelli produttivi di oltre un terzo; flessione che ha determinato la chiusura di circa 130mila imprese e la perdita di 640mila posti di lavoro.

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

|                                 | 2019<br>Miloni di<br>euro | 2017        | 2018        | 2019 <sup>(*)</sup> | 2020 <sup>(*)</sup> |
|---------------------------------|---------------------------|-------------|-------------|---------------------|---------------------|
|                                 | Variazione % in quantità  |             |             |                     |                     |
| <b>COSTRUZIONI</b>              | <b>129.853</b>            | <b>1,0%</b> | <b>1,7%</b> | <b>2,3%</b>         | <b>1,7%</b>         |
| .abitazioni                     | 64.940                    | 1,8%        | 1,5%        | 1,9%                | 1,8%                |
| - nuove (*)                     | 17.545                    | 7,7%        | 4,5%        | 5,4%                | 2,5%                |
| - manutenzione straordinaria(*) | 47.395                    | 0,0%        | 0,5%        | 0,7%                | 1,5%                |
| .non residenziali               | 64.914                    | 0,1%        | 1,9%        | 2,6%                | 1,7%                |
| - private (*)                   | 41.831                    | 4,2%        | 4,9%        | 2,5%                | 0,4%                |
| - pubbliche (*)                 | 23.083                    | -6,0%       | -3,2%       | 2,9%                | 4,0%                |

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

(\*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

#### Le tendenze espresse dai principali indicatori settoriali

Ai fini della formulazione della stima per l'anno 2019, si è tenuto conto sia degli indicatori settoriali, sia delle valutazioni delle imprese associate Ance, nell'indagine rapida svolta nel mese di novembre 2019, che propendono per un allentamento della crisi. Tale nuova condizione, che peraltro potrebbe perdere slancio ancor prima di dare avvio ad una vera ripresa, data la forte incertezza che regna nel Paese, si presenta assolutamente non omogenea a livello territoriale.

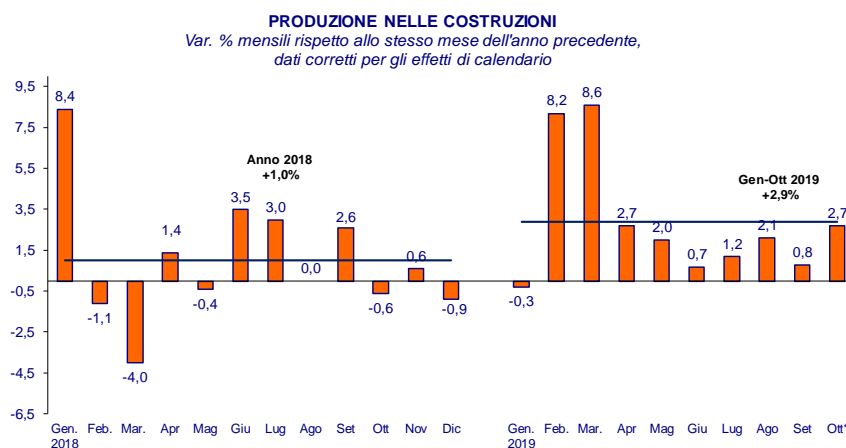
Dal clima di fiducia imprenditoriale e dagli indicatori settoriali, emerge, infatti, una forte eterogeneità nelle diverse aree del Paese, tale da evidenziare una netta spaccatura tra il Nord del Paese, avviatosi su un percorso di risalita, e un Mezzogiorno ancora in affanno.

Anche il Centro nel complesso risulta positivo, sebbene l'intensità della crescita sia più contenuta rispetto all'area settentrionale.

In merito agli indicatori settoriali, l'indice Istat della produzione nelle costruzioni, corretto per gli effetti di calendario, evidenzia nei primi dieci mesi dello scorso anno una crescita tendenziale del 2,9%.



Benché il 2019 rappresenti il terzo anno consecutivo di aumento della produzione settoriale (comprensiva anche della manutenzione ordinaria), dopo il +0,7% del 2017 e +1% del 2018, va sottolineata la tendenza ad un indebolimento, nella seconda parte dell'anno 2019, dopo un'iniziale fiammata della produzione.



\*Dato provvisorio  
Elaborazione Ance su dati Istat

Anche i dati Istat sugli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per il trasferimento della proprietà), indicano nel terzo trimestre del 2019 un ulteriore aumento del 2,5%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in rallentamento rispetto ai significativi aumenti dei due trimestri precedenti (+6% primo trimestre 2019 e +3,4% secondo trimestre 2019).

Complessivamente nei primi nove mesi del 2019 l'aumento tendenziale si attesta al 4,0%.

Occorrerà attendere i dati annuali per valutare l'effettivo andamento degli investimenti al netto della componente dei costi per il trasferimento della proprietà.

I dati Istat relativi ai permessi di costruire riferiti all'edilizia residenziale e non, che possono considerarsi un indicatore della produzione futura, manifestano un primo, preoccupante, segno negativo (-0,9% nuove abitazioni concesse e -7,9% superficie concesse relative ai nuovi fabbricati non residenziali).

Segni positivi, dopo un decennio di calo, per le quantità di tondo per cemento armato consegnate: +8,6% nei primi nove mesi del 2019, dopo il +2,4% dell'anno precedente, secondo stime Federacciai.

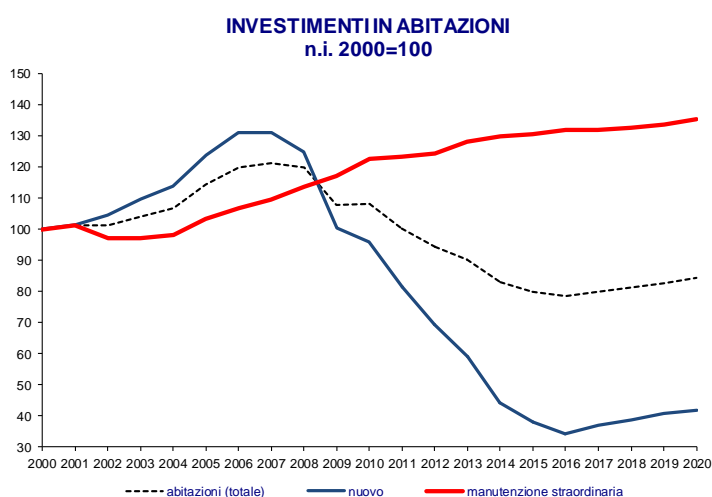
## I COMPARTI NEL 2019

Segno positivo per la nuova edilizia abitativa

La stima Ance per gli **investimenti in nuove abitazioni nel 2019 è di un incremento del 5,4% in termini reali** rispetto al 2018, a conferma di una dinamica positiva iniziata nel 2017.

Negli anni precedenti, infatti, tale comparto ha subito una drastica contrazione dei livelli produttivi di circa il 70%, risultando il più penalizzato dalla lunga e pesante crisi.

L'interruzione del trend negativo per questo comparto è collegato all'andamento positivo dei permessi di costruire in atto ormai da tre anni. Sulla base dei dati Istat sull'attività edilizia tra il 2016 ed il 2018, si stima che il numero di permessi, Scia e Dia ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti sia aumentato del 25%.



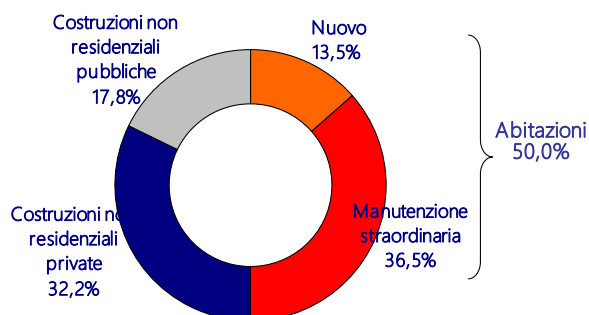
Fonte: Ance

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

Gli **investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo** confermano la dinamica positiva degli anni precedenti, giungendo a rappresentare circa il 37% del valore degli investimenti in costruzioni.

Rispetto al 2018, per gli investimenti in tale comparto si valuta una crescita dello 0,7% in termini reali. Tale stima tiene conto della proroga, fino a tutto il 2020, prevista nell'ultima Legge di Bilancio, del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Il risultato del 2019 ingloba anche i primi effetti sui livelli produttivi, seppur contenuti, derivanti dal sisma-bonus ed eco-bonus destinati a interi edifici (condomini).

### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI\* PER COMPARTO Anno 2019



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

Fonte: Ance

Le costruzioni non residenziali private in ulteriore aumento

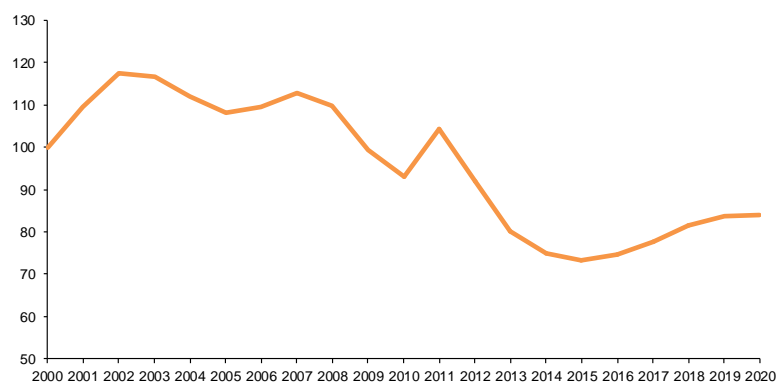
Gli investimenti privati in costruzioni non residenziali segnano un aumento del 2,5% in termini reali nel 2019.

La stima tiene conto dei dati particolarmente positivi dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale a partire dal 2015.

Nei primi tre mesi del 2019 si registra una prima battuta di arresto: -7,9%, in termini di nuove superfici concesse, nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente, un primo segnale negativo che potrebbe incidere sui livelli produttivi del 2020.

Una conferma di questo rallentamento viene anche dai dati sul credito riferiti all'edilizia strumentale: nel corso dei primi nove mesi del 2019 i mutui erogati per investimenti si sono ridotti del 30%, dopo i consistenti aumenti degli anni precedenti.

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



Fonte: Ance

Primo segno positivo per le opere pubbliche

Per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche, si stima nel 2019 un primo incremento del 2,9% in quantità.

Le misure messe in campo dal Governo negli ultimi anni sembrano,

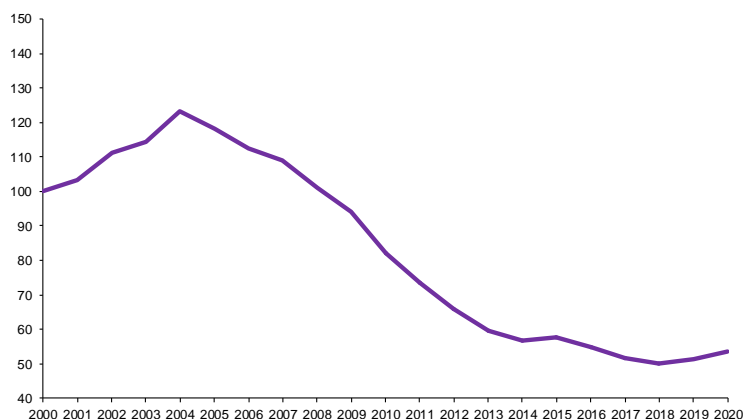
finalmente, produrre i primi effetti sul livello degli investimenti.

A livello locale, ad esempio, la spesa in conto capitale sta effettivamente registrando degli aumenti (+16% nei primi dieci mesi del 2019), grazie allo sblocco degli avanzi di amministrazione degli enti locali e ai programmi di spesa previsti nelle ultime leggi di bilancio (Piano investimenti per i piccoli comuni, proposto da Ance).

Con riferimento all'andamento dell'intero comparto delle opere pubbliche, accanto alla buona performance degli enti locali, le ultime analisi dell'Ance confermano il permanere di difficoltà e incertezze nel comparto delle grandi infrastrutture per i grandi enti di spesa, quali Anas e Ferrovie, a causa dei tempi lunghissimi di approvazione dei rispettivi Contratti di Programma che hanno determinato l'accumularsi di ritardi rispetto alla programmazione.

Le dinamiche appena descritte si inseriscono in un andamento positivo dei **bandi di gara per lavori pubblici**, in atto ormai da tre anni. Anche il 2019 si è chiuso con un ulteriore incremento negli importi banditi (+25,7% su base annua), a fronte di una battuta di arresto del numero (-4,8%). A trainare la dinamica particolarmente positiva in valore sono soprattutto le grandi opere, che sono tornate a rappresentare una quota importante della domanda dei lavori pubblici, pari al 30% (nel 2018 tale peso aveva raggiunto livelli minimi, pari solo a 10%). E' bene sottolineare che, trattandosi di interventi complessi e di dimensioni rilevanti, i tempi di realizzazione per queste opere sono molto lunghi.

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



Fonte: Ance

## LE PREVISIONI PER IL 2020

**2020: occasione mancata per una ripresa vigorosa delle costruzioni**

L'attuale rallentamento dell'economia generale non potrà non impattare anche sui livelli produttivi delle costruzioni, ridimensionando i primi dati positivi riscontrati nel 2019.

Dopo la crescita dell'economia italiana di poco superiore allo zero dello

scorso anno, anche per il 2020 tutti i principali Istituti di ricerca prevedono una stagnazione, con un elevato grado di incertezza, che certamente peserà sulle aspettative di imprese e cittadini.

Pesano sia fattori di contesto internazionale (crisi in Germania, contrasti degli Stati Uniti con Cina e Iran, ecc..) sia elementi di natura interna come ad esempio una manovra di finanza pubblica che appare priva di elementi in grado di offrire una risposta all'esigenza di sostenere e amplificare l'aumento della ricchezza.

Ancora una volta, infatti, la Legge di bilancio per il 2020 penalizza la spesa in conto capitale, destinando gli spazi finanziari concordati con la Commissione Europea a spese di natura corrente, nel tentativo, più volte fallito, di sostenere la crescita economica attraverso i consumi, piuttosto che con gli investimenti pubblici.

Al riguardo, l'Ance ha stimato che la Manovra produrrà un effetto peggiorativo sul livello degli investimenti pubblici, quantificato in 860 milioni di euro in meno rispetto al livello previsto per il 2020 dalle precedenti Leggi di bilancio.

Inoltre, come più volte accaduto negli ultimi anni, le nuove risorse destinate agli investimenti pubblici nella Legge di bilancio vengono previste solo a partire negli anni successivi.

Si tratta di scelte di politica economica del tutto incompatibili con l'esigenza di rilanciare la crescita dal punto di vista strutturale e con l'urgenza di intervenire su un patrimonio infrastrutturale inadeguato, obsoleto e in molti casi degradato.

Su queste basi, le previsioni economiche per il 2020, relative al settore delle costruzioni, portano a rinviare al futuro ipotesi di ripresa sostanziale dei livelli di investimento, soprattutto di quelli legati alla componente pubblica.

**Date queste premesse, la previsione Ance per il 2020 è di un aumento degli investimenti in costruzione dell'1,7% in termini reali.**

Con riferimento ai singoli comparti, si evidenzia per gli investimenti nella nuova edilizia abitativa il proseguimento della tendenza positiva, seppur di intensità più contenuta rispetto agli anni precedenti: +2,5% rispetto al 2019.

Relativamente agli investimenti in manutenzione straordinaria dello stock abitativo, la previsione è di un rafforzamento (+1,5%). Tale stima tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi dell'avvio dei primi interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico legati al sisma-eco bonus su interi condomini e di quanto previsto nella legge di bilancio 2020 che, oltre a prorogare le agevolazioni fiscali per il 2020, introduce il cosiddetto "bonus facciate". La misura prevede in particolare, una detraibilità IRPEF del 90% delle spese sostenute per l'anno in corso, per interventi edilizi, ivi

inclusi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero della facciata degli edifici.

Vale la pena sottolineare che l'approssimarsi della scadenza degli incentivi per gli interventi sulle parti comuni renderà sempre più difficile l'avvio dei lavori in tempo utile. Soprattutto per gli interventi più incisivi, come quelli di demolizione e ricostruzione, senza una proroga della scadenza, fissata al 2021, sarà impossibile rendere pienamente efficace una normativa di grande prospettiva per il patrimonio immobiliare italiano.

La previsione per il non residenziale privato, invece, è solo di un lieve aumento dello 0,4% su base annua, dovuta alla prosecuzione degli interventi già avviati e alla forte flessione rilevata nell'erogazione di nuovi mutui per investimenti in edilizia non residenziale, accanto all'elevata incertezza che domina il contesto economico italiano.

In merito al comparto delle opere pubbliche la stima Ance per il 2020 è di un aumento del 4% nel confronto con il 2019.

Tale dinamica è il risultato di diversi fattori:

- le tendenze in atto nel mercato dei lavori pubblici evidenziano una ripresa della domanda espressa dai bandi di gara pubblicati nel triennio 2017-2019, che, dovrebbe produrre, secondo il modello previsionale dell'Ance, i suoi effetti positivi sui livelli produttivi, oltre che per il 2019, anche per l'anno in corso;
- le misure di sostegno agli investimenti pubblici previste nelle ultime Leggi di bilancio che, dopo la fase di programmazione e riparto, dovrebbero produrre effetti sui livelli produttivi. A questi si aggiunge anche il Programma di investimenti dei Comuni, il cosiddetto "Piano Spagnolo", che la Legge di bilancio 2020 ha esteso a tutti i comuni italiani e stabilizzato fino al 2024 con uno stanziamento annuale pari a 500 milioni di euro. Nel 2019 la stessa misura ha dimostrato di essere uno strumento efficace per fare partire i cantieri e utilizzare rapidamente le risorse;
- l'auspicabile sblocco di alcuni interventi infrastrutturali, anche grazie alle misure contenute nel Decreto "Sblocca Cantieri" (DL 32/2019);
- la non più rimandabile ricostruzione pubblica nelle zone terremotate del Centro Italia che, a tre anni e mezzo dal primo evento sismico a fronte della programmazione di 2,16 miliardi di euro di interventi, ha visto la spesa di soli 49 milioni di euro.

Come componenti negative alla dinamica produttiva del comparto, si segnalano:

- il permanere di ritardi nell'attuazione della programmazione dei grandi soggetti attuatori, quali Anas e Ferrovie dello Stato, e del Fondo Sviluppo e coesione, testimoniati anche dai definanziamenti e dalle

riprogrammazioni di risorse operate dalla stessa Legge di bilancio per il 2020 per questi importanti capitoli di spesa per investimenti;

- il permanere di difficoltà economiche in cui versano alcune grandi imprese che frenano l'avvio e l'avanzamento di importanti opere;
- le croniche difficoltà che rallentano la spesa delle risorse stanziare e comportano tempi di attuazione degli investimenti in opere pubbliche estremamente lunghi.

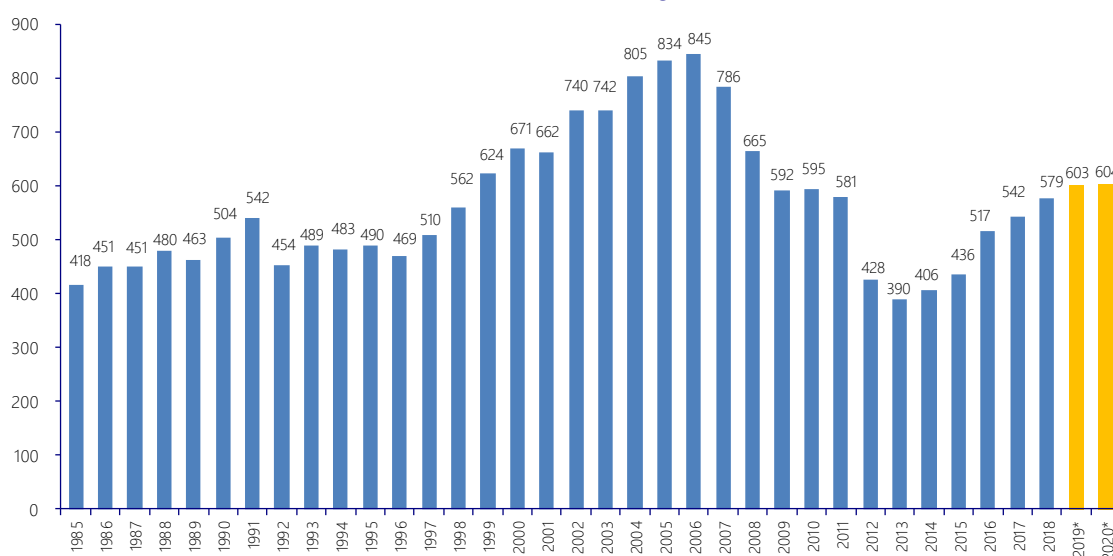
## IL MERCATO IMMOBILIARE E I CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI

Continua il trend positivo del mercato immobiliare residenziale

La dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale è proseguita anche nel terzo trimestre 2019. Il numero di abitazioni compravendute ha registrato, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, un ulteriore aumento del 5% rispetto al terzo trimestre 2019. **Complessivamente nei primi nove mesi del 2019 l'aumento si attesta al 5,7% su base annua.**

In virtù di tale dinamica e sulla base dell'indagine Istat relativa alle intenzioni delle famiglie interessate all'acquisto di un'abitazione, la stima Ance per il 2019 è di circa 603mila compravendite residenziali con un incremento del 4% rispetto all'anno precedente. Per il 2020 si ipotizza una stazionarietà sui livelli dell'anno precedente.

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



\* Previsioni Ance

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

L'incremento registrato nei primi nove mesi risulta generalizzato sia ai comuni capoluogo (+5,4%) che ai comuni non capoluogo (+5,9%).

Guardando ai dati delle **otto principali città italiane**<sup>1</sup> per popolazione, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi relativi ai comuni capoluogo, si rileva che il numero di abitazioni compravendute nei primi nove mesi del 2019, rispetto allo stesso periodo del 2018, continua a restituire variazioni positive, con l'eccezione delle città di Firenze e di Napoli che manifestano, una flessione tendenziale, rispettivamente, del -6,7% e del -1%.

#### COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTÀ ITALIANE - Comuni capoluogo

| Città         | Primi 9 mesi 2019 (numero) | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente |            |            |               |                |                 |                    |
|---------------|----------------------------|--|------------|------------|---------------|----------------|-----------------|--------------------|
|               |                            | 2016   | 2017       | 2018*      | I trim. 2019* | II trim. 2019* | III trim. 2019* | Primi 9 mesi 2019* |
| Roma          | 24.171                     | 10,3   | 3,1        | 3,0        | 11,9          | 2,7            | 4,6             | 6,2                |
| Milano        | 19.072                     | 21,4   | 8,2        | 3,4        | 11,3          | 6,1            | 11,4            | 9,3                |
| Torino        | 9.866                      | 24,8   | 5,1        | 4,3        | 2,0           | -1,1           | 4,6             | 1,6                |
| Genova        | 5.481                      | 21,2   | 3,7        | 3,6        | 15,2          | -3,7           | 11,9            | 7,1                |
| Napoli        | 5.486                      | 15,4   | 7,5        | 5,9        | -1,3          | -3,2           | 2,3             | -1,0               |
| Palermo       | 4.142                      | 8,9  | 8,2        | 7,7        | 2,0           | -0,2           | 4,5             | 2,0                |
| Bologna       | 4.580                      | 22,6   | -3,1       | 10,5       | 12,9          | 11,9           | 1,7             | 8,7                |
| Firenze       | 3.655                      | 15,6   | 7,9        | 3,9        | -5,2          | -9,1           | -5,3            | -6,7               |
| <b>Totale</b> | <b>76.454</b>              | <b>16,6</b>  | <b>5,1</b> | <b>4,2</b> | <b>8,2</b>    | <b>1,8</b>     | <b>5,8</b>      | <b>5,1</b>         |

\* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Diversamente, Milano e Bologna continuano a mostrare tassi di espansione più elevati, collocandosi rispettivamente a +9,3% e a +8,7%. Segnali positivi si osservano anche nelle città di Roma (+6,2%) e Genova (+7,1%) e a Palermo e Torino, rispettivamente +2% e +1,6%, anche se nel corso dei trimestri del 2019 si osserva un andamento altalenante del numero di abitazioni compravendute.

I prezzi della abitazioni: si arresta la caduta anche per le abitazioni esistenti

Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, dopo circa dieci anni di cali, gli ultimi dati indicano primi lievi segnali di ripresa.

Secondo i dati Istat, l'indice dei prezzi delle abitazioni evidenzia, nel terzo trimestre 2019, per la prima volta, un tasso di variazione positivo (+0,4%) dei prezzi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Anche i prezzi delle abitazioni esistenti crescono, seppur di un solo decimo di punto, dopo un lungo periodo di flessione.

I cambiamenti della domanda residenziale

A determinare, infatti, tale andamento sono, quasi esclusivamente, i prezzi delle abitazioni nuove che manifestano un ulteriore aumento dell'1,3%, a conferma di una dinamica in atto dal 2018.

Il prodotto nuovo, tendenzialmente, continua a ottenere buoni risultati, al contrario dei prezzi del prodotto usato che sono diminuiti fortemente.

E questo andamento diverso conferma, per molti operatori, come siano

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



**proprio i cambiamenti della domanda a guidare il mercato:** le nuove abitazioni rispecchiano di più la domanda del cliente, dal punto di vista dimensionale, energetico e della sostenibilità e della flessibilità, elementi per i quali si è disposti a pagare di più.

Ulteriori fattori che contraddistinguono i cambiamenti del mercato immobiliare sono quelli legati all'evoluzione demografica: invecchiamento della popolazione, nuove tipologie di famiglie, maggiore mobilità territoriale, cambiamenti degli stili di vita (soprattutto da parte dei cd. Millennials) con una crescente tendenza a preferire alla proprietà l'utilizzo, anche delle abitazioni, arricchito da "esperienze" condivise, come nel caso del co-living.

## IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Un rinnovato credit crunch per le imprese di costruzioni nel 2019

La crisi economica dell'ultimo decennio ha causato per le imprese, soprattutto quelle delle costruzioni, forti difficoltà di accesso al credito, che si sono tradotte nell'impossibilità di avvio di nuovi progetti di sviluppo. Tra il 2007 e il 2017 i finanziamenti erogati per nuovi investimenti in costruzioni sono diminuiti di circa il 70%, in maniera più accentuata nel comparto residenziale.

Il 2018 è stato l'anno in cui, per la prima volta da dieci anni in Italia, si è registrata una variazione positiva, +6,6% rispetto al precedente anno nel comparto residenziale e +15,8% per gli investimenti nel non residenziale.

**I dati di Banca d'Italia, però, non sembrano confermare l'inversione di tendenza nel 2019.**

Il livello di erogazioni per investimenti nel comparto residenziale, nei primi nove del 2019, è rimasto stazionario rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in particolare con variazioni negative nel secondo e terzo trimestre, rispettivamente, del -2,2% e del -1,8%.

Per quanto riguarda, invece, le erogazioni di finanziamenti per il comparto non residenziale, il crollo registrato è stato di oltre il 30% rispetto ai primi nove mesi del 2018, ed ha riguardato l'intero territorio nazionale.

Le problematiche connesse alla cessione degli NPE

Le difficoltà finanziarie di molte imprese di costruzioni sono state accentuate, negli ultimi anni, dalla gestione da parte delle banche dei crediti deteriorati, gli NPE.

Le Istituzioni europee hanno spinto le banche a liberare i propri bilanci da posizioni rischiose, inizialmente attraverso la cessione verso fondi speculativi delle sole sofferenze, a cui sono seguite le cessioni degli UTP, per arrivare alla situazione attuale che vede cedere anche crediti in bonis.

Secondo i dati della Banca d'Italia, **nel solo 2018 l'ammontare lordo delle sofferenze eliminate dai bilanci bancari è aumentata a 78 miliardi, intera-**

mente riconducibile alle cessioni sul mercato, 67 miliardi di euro, importo doppio rispetto a quello del 2017 che era stato pari a 33 miliardi. Le sofferenze chiuse per via ordinaria, invece, sono rimaste sostanzialmente costanti intorno a 11 miliardi.

#### Il ruolo delle GACS

La maggior parte delle cessioni è avvenuta tramite il ricorso a operazioni di cartolarizzazione che, in gran parte dei casi, sono state coperte dalle GACS, meccanismo di garanzia statale che ha consentito quel lievissimo incremento nel prezzo medio delle sofferenze cedute che, nel 2018, è stato pari al 23% dell'esposizione lorda di bilancio al momento della cessione.

Le cessioni non hanno riguardato soltanto le posizioni in sofferenza ma, a partire dal 2018, anche le inadempienze probabili (UTP) stanno fuoriuscendo dai bilanci bancari.

#### La nuova regolamentazione prudenziale europea

Il processo di chiusura delle posizioni deteriorate da parte delle banche continuerà ed accelererà nei prossimi mesi, a causa dell'applicazione dei principi contabili IFRS9 che determineranno il passaggio da un modello basato sulla rilevazione delle perdite sostenute a un modello basato sulla rilevazione delle **perdite attese**, anche se non ancora effettivamente realizzate.

Questo determinerà un obbligo di maggiore accantonamento di riserve di capitale anche per i crediti in bonis che manifestino primi segnali di deterioramento, indipendentemente dal verificarsi di eventi oggettivi, ma **tenendo conto della sola probabilità di perdite in futuro**.

La conseguenza sarà un'ulteriore avversione da parte degli istituti di credito al finanziamento delle imprese, soprattutto quelle delle costruzioni, considerate troppo rischiose.

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

#### La crisi dei lavori pubblici

Nel corso degli ultimi anni, nonostante la volontà dichiarata dai governi di puntare sul rilancio degli investimenti pubblici per sostenere la crescita economica, i risultati conseguiti sul livello degli investimenti sono stati sempre deludenti e lontani dalle aspettative.

Le importanti risorse stanziare a partire dal 2016 e le misure di sostegno agli investimenti si sono scontrate con un sistema di regole incapace di tradurre le intenzioni in fatti, e con spazi di bilancio estremamente limitati, risultato di scelte di politica economica che hanno sempre penalizzato la spesa in conto capitale per finanziare spese di natura corrente o per rientrare nei parametri europei.

Queste difficoltà sono evidenti dall'andamento del comparto delle opere pubbliche che ha proseguito la contrazione dei livelli produttivi iniziata a

Primi timidi segnali positivi a partire dalla fine del 2018 per gli enti territoriali

partire dal 2005, registrando, fino al 2018, una riduzione di quasi il 60%.

Solo a partire dall'ultimo trimestre del 2018 sono emersi alcuni primi timidi segnali positivi che, però, hanno riguardato esclusivamente l'andamento degli investimenti degli enti territoriali.

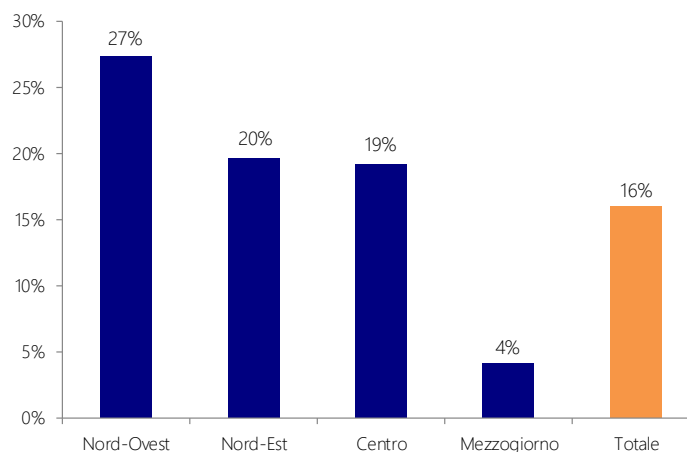
In particolare, con riferimento ai Comuni italiani, i dati della spesa in conto capitale della Ragioneria Generale dello Stato (Siope) segnano **nei primi 10 mesi del 2019 un aumento del 16%**, dopo un +15% registrato nel IV trimestre 2018 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Questi risultati dipendono dallo **sblocco degli avanzi di amministrazione degli enti locali e dall'effettiva realizzazione dei programmi di spesa previsti nelle ultime leggi di bilancio** (es. Piano investimenti per i piccoli comuni).

A livello territoriale i risultati sono, però, molto differenziati. Rispetto al buon andamento delle spese in conto capitale nelle **regioni del Nord Ovest** che hanno registrato un incremento di oltre un quarto rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (**+27%**), e ai **risultati ancora positivi delle regioni del Nord Est (+20%) e del Centro Italia (+19%)**, si evidenzia il dato molto più contenuto **del Mezzogiorno (+4%)** le cui regioni non sembrano aver usufruito delle opportunità di sviluppo.

#### SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI ITALIANI PER AREA GEOGRAFICA

Var.% gen-ott 2019/2018



Elaborazione Ance su dati SIOPE

Questi risultati dimostrano come il superamento del pareggio di bilancio e l'eliminazione dei vincoli sui saldi abbiano prodotto, nel corso dell'ultimo anno, i primi effetti tra gli enti più solidi finanziariamente e dotati di una migliore capacità amministrativa, concentrati in prevalenza nelle regioni del Nord.

Gli investimenti da recuperare per tornare ai livelli pre-crisi sono ancora lontani

I livelli produttivi da recuperare sono però altissimi, dopo un decennio di mancati investimenti.

Basti considerare che la spesa in conto capitale dei comuni è passata da 20,8 miliardi di euro nel 2008 a 9,5 miliardi nel 2018, registrando una contrazione di oltre il 54%. **Anche confermando, ottimisticamente, una crescita del 16% nel 2019, gli investimenti in conto capitale dei comuni sarebbero comunque inferiori di circa il 47% rispetto al livello conseguito nel 2008.**

Ciò ha determinato un vero e proprio **deterioramento dello stock di capitale pubblico che rende quanto mai urgenti interventi di manutenzione e adeguamento.**

Interventi non più rimandabili per garantire la sicurezza e la qualità della vita dei cittadini, prevenire le conseguenze degli eventi catastrofici naturali, sempre più frequenti, e rendere il patrimonio infrastrutturale resiliente al cambiamento climatico.

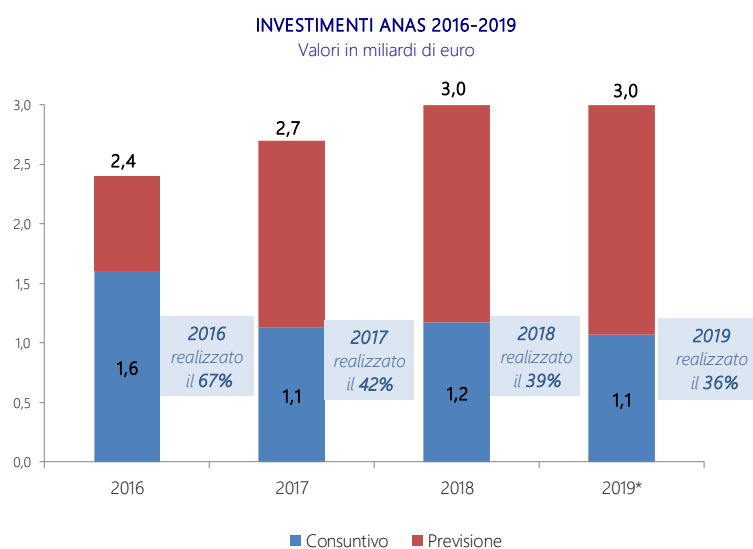
In ritardo la programmazione dei grandi enti di spesa

Accanto alla buona *performance* degli enti locali, **le analisi dell'Ance non confermano un analogo andamento positivo nel comparto delle grandi infrastrutture e dei grandi enti di spesa, quali Anas e Ferrovie.**

I tempi lunghissimi per l'approvazione dei rispettivi contratti di programma, che hanno superato i due anni, hanno determinato inaccettabili ritardi rispetto alla programmazione dei due enti.

Il caso dell'Anas: tra il 2016 e il 2019 ha realizzato la metà degli investimenti programmati

Un caso esemplare è rappresentato dall'**Anas che, in quattro anni, ha realizzato meno della metà degli investimenti (SAL) previsti: solo 5 degli 11,1 miliardi di euro, pari ad appena il 45% degli investimenti programmati. Inoltre, la capacità di attuazione del programma è drasticamente calata nel corso del triennio ed è passata dal 67% nel 2016 a solo il 36% nel 2019.**



\* Pre-consuntivo  
Elaborazione Ance su dati pubblici

La gelata della  
Legge di bilancio  
per il 2020

In questo contesto, si è inserita la Legge di bilancio per il 2020 (Legge 27 dicembre 2019, n. 160) che, analogamente a quanto accaduto lo scorso anno, produrrà **effetti peggiorativi sugli investimenti pubblici del 2020**, limitando i trend positivi in atto sul mercato delle opere pubbliche.

Ancora una volta, non è stato possibile trovare adeguati spazi di bilancio per gli investimenti in conto capitale.

Le risorse messe in campo con la manovra approvata dal Governo, pari a 32 miliardi di euro, sono state destinate per oltre il 70% alla sterilizzazione della clausola di salvaguardia sull'IVA.

Alla spesa in conto capitale è stato destinato solo il 6% degli impieghi complessivi, più che compensato dalle minori spese in conto capitale previste a copertura della stessa manovra.

Nel 2020: 860  
milioni di euro di  
investimenti in  
meno rispetto a  
quanto previsto  
dalle precedenti  
manovre

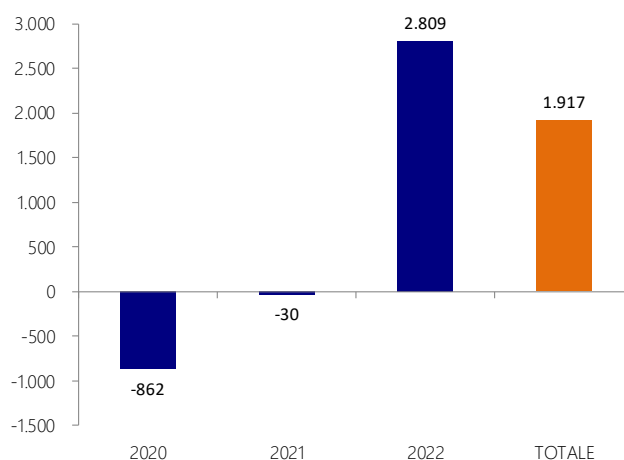
In particolare, la Legge di bilancio per il 2020 prevede nell'articolato **nuove risorse per gli investimenti pubblici: 9,6 miliardi di euro nel triennio 2020-22 di cui circa 1,8 miliardi nel 2020**, 3,2 miliardi nel 2021 e 4,5 miliardi nel 2022, che raggiungono i 63 miliardi di euro fino al 2034.

Tali nuovi stanziamenti produrranno effetti sul livello degli investimenti dell'anno in corso molto limitati, pari a 402 milioni di euro, del tutto annullati, peraltro, dalle riprogrammazioni e dai definanziamenti operati a importanti capitoli di spesa in conto capitale iscritti nel Bilancio dello stato per il 2020, per i quali è previsto un effetto negativo sui livelli produttivi quantificato in 1.264 milioni.

Mettendo insieme i due effetti, **è possibile stimare una contrazione complessiva degli investimenti in opere pubbliche pari a circa 860 milioni di euro nel 2020** rispetto a quanto previsto dalle precedenti manovre, alla quale segue un'ulteriore riduzione di 30 milioni nel 2021 e un cospicuo incremento, pari a 2.809 milioni, solo nel 2022.

**LEGGE DI BILANCIO 2020: EFFETTI FINANZIARI DELLE  
RISORSE PER IL RILANCIO DEGLI INVESTIMENTI \***

Valori in milioni di euro



\*Livello di investimenti stimati

Elaborazione Ance su Legge di Bilancio 2020 e documenti pubblici

Su tale risultato ha pesato, in particolare:

- il **definanziamento del Fondo Sviluppo e Coesione per 761 milioni nel 2020**, 111 milioni nel 2021 e 86 milioni nel 2022 in termini di competenza e cassa;
- lo spostamento di 1,82 miliardi di euro destinati **all'edilizia sanitaria** agli anni successivi al 2022 con una **riduzione nel 2020 pari a 400 milioni**;
- **la riduzione dei trasferimenti per le Ferrovie dello Stato per 400 milioni di euro nel 2020** che vengono recuperati (riprogrammati) negli anni 2021 e 2022;
- **la riduzione dei trasferimenti per l'Anas per 200 milioni di euro nel 2020** che vengono completamente recuperati (riprogrammati) nel biennio 2021-2022.

Si tratta di definanze e riprogrammazioni che dimostrano il persistere di ritardi nell'attuazione della programmazione dei principali soggetti attuatori, quali Anas e Ferrovie dello Stato, e del Fondo Sviluppo e Coesione.

**Il Piano spagnolo e le risorse per la progettazione degli enti locali**

Tra le nuove risorse previste dalla Legge di bilancio si segnalano, in particolare, il rifinanziamento del Programma di investimenti per i comuni, il cosiddetto **"Piano spagnolo"** (500 milioni di euro annui negli anni 2020-2024), che nel 2019 ha dimostrato di essere uno strumento efficace per fare partire i cantieri e utilizzare rapidamente le risorse, nonché la previsione di un Fondo per la progettazione degli enti locali (85 milioni nel 2020, 128 milioni nel 2021, 170 milioni nel 2022 e 200 milioni annui dal 2023 al 2034).

Si tratta di misure importanti, che potranno contribuire a sostenere i timidi segnali di ripresa degli investimenti che stanno emergendo a livello locale. Va segnalato, però, che l'esiguità dell'importo e la distribuzione "a pioggia" su scala territoriale renderà queste risorse scarsamente percepibili dai cittadini e dal sistema industriale delle costruzioni.

Tra i nuovi stanziamenti si evidenzia, inoltre, la creazione di un nuovo **Fondo investimenti delle amministrazioni centrali** che, con una dotazione complessiva di 20,8 miliardi di euro fino al 2034 (era 22,3 miliardi di euro nel testo iniziale del DDL), intende contribuire a favorire la transizione dell'economia italiana verso un modello di crescita sostenibile.

Il Fondo investimenti delle amministrazioni centrali, così come le ulteriori misure di sostegno agli investimenti pubblici previste nella Legge di bilancio, destinate, tra l'altro, a messa in sicurezza di strade ed edifici pubblici, rigenerazione urbana e manutenzione delle infrastrutture stradali, infrastrutture sociali, presentano una **tempistica di utilizzo delle risorse spostata in avanti, che appare assolutamente inadeguata a rispondere alle esigenze, non più rimandabili, che riguardano in primo luogo i bisogni di persone e famiglie, la competitività del Paese e la realizzazione degli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda ONU 2030.**