



RAPPORTO SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA

ANCE EMILIA-ROMAGNA

ANCE – Direzione Affari Economici e Centro Studi

Gennaio 2020

SOMMARIO

LO SCENARIO E IL CONTESTO ECONOMICO ITALIANO.....	5
IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA 2019 -2020: QUALI PROSPETTIVE?	9
L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....	15
LE IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI: PRINCIPALI CARATTERISTICHE E DINAMICHE	19
Struttura e caratteristiche delle imprese di costruzioni in Emilia-Romagna nel 2017	19
Gli effetti delle crisi sul tessuto produttivo settoriale regionale.....	23
IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI.....	25
Il mercato degli NPE in Italia e Emilia-Romagna	28
<i>Box- Le procedure di cessione degli NPE.....</i>	<i>31</i>
L'impatto di Basilea 3 sul mercato del credito e sul settore delle costruzioni	33
Gli effetti dell'Accordo di Basilea 3 sul settore bancario.....	34
Gli effetti sull'economia.....	35
Le proposte Ance per riequilibrare Basilea 3	37
<i>Box – Il nuovo servizio Ance "Ti accompagno in banca".....</i>	<i>38</i>
La nuova definizione di default.....	38
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE	41
Il mercato immobiliare residenziale in Italia	41
Il mercato immobiliare residenziale in Emilia-Romagna	43
Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni: un patrimonio immobiliare inadeguato	48
L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE IN EMILIA-ROMAGNA.....	51
Gli investimenti pubblici.....	51
I fondi strutturali europei 2014-2020.....	55
Fondo Sviluppo e Coesione.....	57
Le prospettive per il 2020 e i programmi per il rilancio degli investimenti locali in Emilia-Romagna.....	57
I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI.....	61

Chiuso il 14 gennaio 2020

L'economia italiana. Nel corso dell'ultimo decennio il nostro Paese 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 +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 per l'inizio 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 ispirata al sostegno dei consumi piuttosto che degli investimenti, vera leva di sviluppo per una crescita consolidata di un Paese.

In questo senso, continua a mancare il fondamentale apporto delle costruzioni che in questi anni hanno vissuto una crisi profonda.

Nonostante nel corso degli ultimi periodi si siano riscontrati primi segni positivi per il settore, tuttavia, essi, 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.

Date queste premesse, la stima formulata dall'Ance per il 2019 è di una crescita degli investimenti in costruzioni che si concretizza solo in un +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 comportato la chiusura di circa 130mila imprese e la perdita di 640mila posti di lavoro.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2019 Milioni di euro	Variazione % in quantità			
		2017	2018	2019 ^(*)	2020 ^(*)
COSTRUZIONI	129.853	1,0%	1,7%	2,3%	1,7%
.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

Sulla previsione 2020 per il settore delle costruzioni non si può non considerare l'attuale rallentamento dell'economia che rischierà di ridimensionare i primi effetti 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 dagli 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 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.

Nel dettaglio dei singoli comparti:

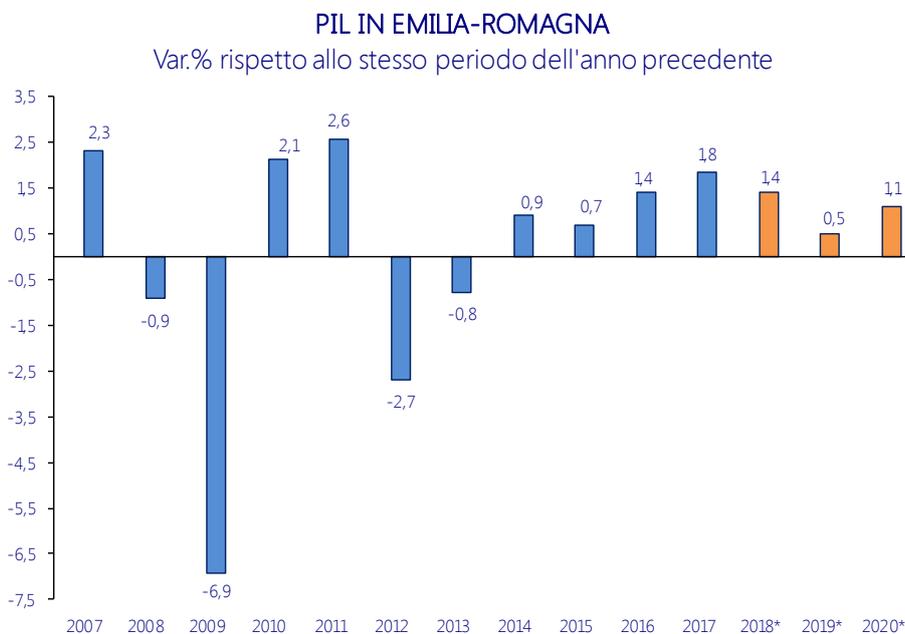
- nuova edilizia abitativa: +2,5%;
- non residenziale privato: +0,4%;
- opere pubbliche: +4,0%;
- recupero del patrimonio abitativo: +1,5%.

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA 2019 -2020: QUALI PROSPETTIVE?

I principali indicatori economici confermano che in Emilia-Romagna, nel corso del 2019, è proseguita la crescita del Pil, ad un ritmo di poco superiore a quanto registrato a livello nazionale.

Secondo le ultime stime di Prometeia pubblicate nel rapporto Unioncamere (dicembre scorso), il 2019 dovrebbe chiudersi con un aumento del Pil dello 0,5%, a fronte dello 0,2% previsto per l'Italia. Su tale dinamica, in rallentamento rispetto all'anno precedente (+1,4% nel 2018), incide la frenata degli investimenti fissi lordi e, soprattutto, l'export. Crescono, di contro, i consumi.

In particolare, l'Emilia-Romagna, seconda regione italiana per valore delle esportazioni e tra le prime regioni d'Europa per export per abitante, risente del peggioramento della congiuntura in Germania, paese fra i principali mercati di sbocco europeo, insieme alla Francia.



*stime e previsioni Unioncamere Emilia-Romagna
Elaborazione Ance su dati Istat

Per il 2020, sempre secondo Prometeia, è attesa una crescita dell'economia regionale più sostenuta (+1,1% nel confronto con il 2019).

Guardando ai dati di contabilità nazionale, l'Emilia-Romagna si conferma la quarta regione in Italia per la produzione di ricchezza, dopo Lombardia, Lazio e Veneto: il 9,1% del Prodotto Interno Lordo nazionale è, infatti, realizzato in Emilia-Romagna. Il PIL per abitante nel 2017 risulta di 35.324 euro a valori correnti, superiore del 24% rispetto a quello nazionale.

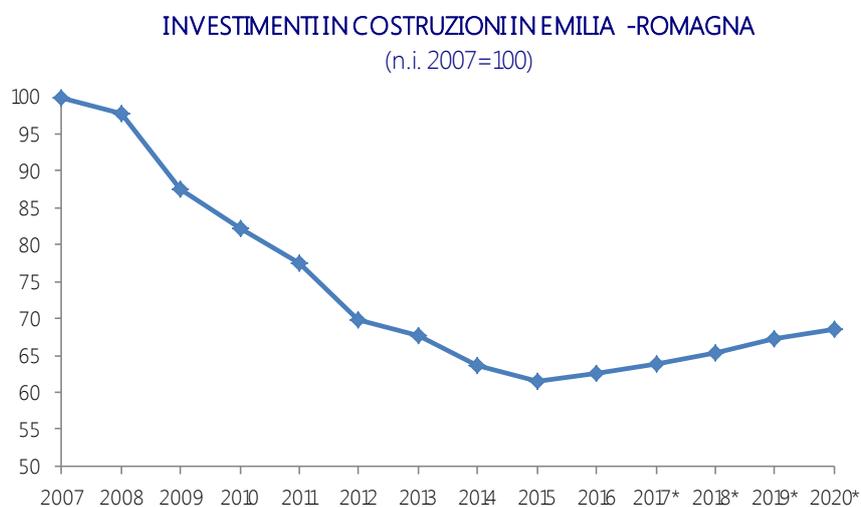
Dal punto di vista settoriale, l'Emilia-Romagna rimane una regione a vocazione fortemente industriale; il manifatturiero (ceramica, sistema moda, industria del legno e del mobile, ecc..) è una dorsale importante sia in termini di occupazione, sia in termini di produzione di ric-

chezza, valorizzata dagli importanti scambi internazionali di merci. La quota di ricchezza prodotta dall'industria in senso stretto è, infatti, pari a circa il 25%.

Altrettanto importante è l'incidenza degli investimenti in costruzioni sull'economia regionale pari al 7,4%. In termini di occupazione il settore rappresenta il 15,8% degli addetti nell'industria e il 5,1,% dei lavoratori operanti nell'insieme dei settori di attività economica.

Nell'ultimo decennio le costruzioni hanno vissuto una pesantissima crisi, la quale, solo di recente ha iniziato ad attenuarsi, pur persistendo elementi di forte incertezza che ipoticano una ripresa consolidata.

Sulla base dell'indagine rapida svolta nel mese di novembre 2019 presso il sistema associativo e degli indicatori settoriali, la stima Ance per il 2019 è di un ulteriore aumento del 2,9%, a conferma di una dinamica positiva in atto da tre anni. Tale crescita caratterizza tutti i comparti.



*Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Questo incremento degli investimenti in costruzioni continua ad essere legato soprattutto al buon andamento del comparto residenziale e non residenziale privato e ai primi timidi segnali positivi nelle opere pubbliche.

Tale risultato, seppur importante, appare ancora insufficiente a recuperare la prolungata contrazione dei livelli produttivi in Emilia-Romagna (-32,8% di investimenti in costruzioni dal 2007 al 2019). La crisi del settore ha comportato l'uscita dal mercato di circa 16mila imprese di costruzioni e la perdita di 64.000 occupati.

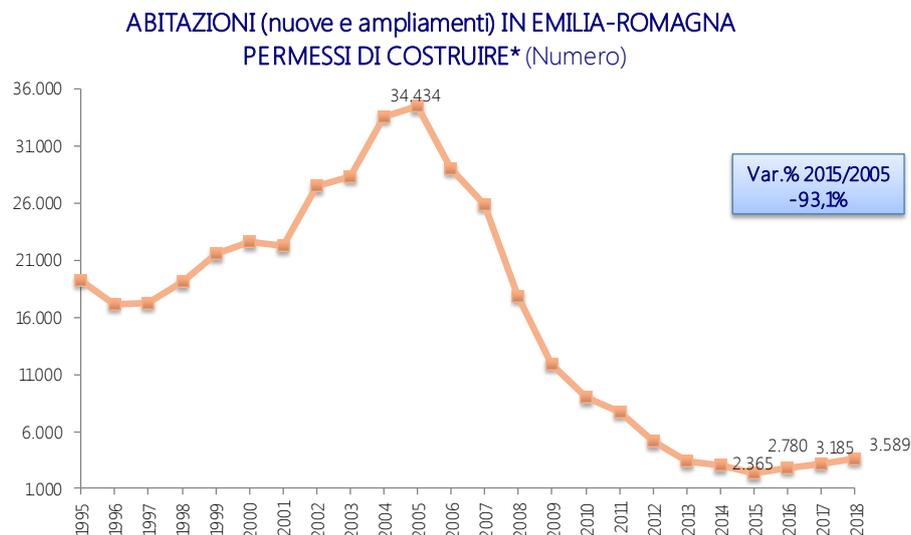
Ai fini della formulazione della previsione per l'anno 2019, si è tenuto conto anche delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali.

I dati Istat relativi ai permessi di costruire riferiti all'edilizia residenziale e non, che possono considerarsi un indicatore della produzione futura, continuano a manifestare variazioni positive.

In particolare, il numero di permessi, Scia e Dia, ritirati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti, registra nel 2018 un aumento del 12,7% nel confronto con l'anno precedente.

te (già +14,6% nel 2017 e +17,5% nel 2016 su base annua). Tale aumento deriva da una maggiore crescita negli ampliamenti (+42,9%) e da un più contenuto aumento del nuovo (+11,9%).

La recente inversione di tendenza nei permessi ritirati, tuttavia, si riscontra dopo una drastica contrazione delle abitazioni concesse: dal picco del 2005, quando i permessi ritirati si attestavano a 34.434, al 2015 (2.365 permessi), la flessione complessiva ha raggiunto il 93,1%.



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

Elaborazione Ance su dati Istat

Con riferimento ai dati sui permessi di costruire riferiti all'edilizia non residenziale, si rileva nel 2018 un ulteriore aumento del 10,9% su base annua in termini di volumi concessi, dopo i già importanti aumenti del triennio precedente (+21% nel 2017, +29,6% nel 2016 e +35,7% nel 2015 su base annua).

In questo contesto, prosegue la ripresa del mercato immobiliare residenziale, in atto ormai dal 2014. Nel 2018 il numero di abitazioni compravendute in Emilia-Romagna registra un aumento del 10,1% rispetto all'anno precedente.

Anche i recenti dati riferiti ai primi nove mesi del 2019 confermano la dinamica positiva con un aumento del 7,3% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente

Le compravendite di abitazioni, costituite per circa il 90% da usato, attivano numerosi interventi di riqualificazione delle singole unità abitative, grazie anche alle agevolazioni fiscali (55%/65%). Finora l'utilizzo di questi incentivi fiscali ha riguardato, nella maggioranza dei casi, interventi su singole unità abitative, che non sono in grado di attivare domanda di attività edilizia di imprese maggiormente strutturate.

Sono, inoltre, interventi su scala più ridotta rispetto a quelli richiesti da un processo ampio di riqualificazione urbana, che implica investimenti più incisivi di ristrutturazione, anche energetica, di interi fabbricati, fino alla loro eventuale demolizione e ricostruzione. Non è possibile immaginare il futuro delle nostre città senza affrontare il tema della messa in sicurezza e della riqualificazione in chiave energetica dei centri urbani.

In questa direzione, un ruolo importante nel prossimo biennio potrà essere sicuramente giocato dagli incentivi fiscali messi in campo dal Governo nella Legge di Bilancio 2017: l'eco e il sisma bonus. Nel 2019 le principali piattaforme di cessione del credito sono diventate operative e il mercato della valorizzazione del patrimonio immobiliare si è attivato.

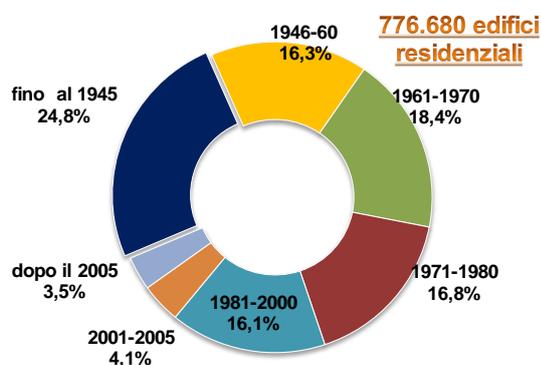
Si tratta di una delle sfide più importanti per il settore delle costruzioni, dato il potenziale del mercato e la dimensione degli incentivi.

In particolare, per l'Emilia-Romagna, relativamente al rischio sismico, sulla base dei dati censuari comunali Istat e della classificazione della Protezione Civile 2015 delle zone a rischio sismico, emerge che quasi tutto il territorio della regione (95% dei comuni) ricade in aree a rischio, in particolare in zona 2 e 3.

In questi territori vivono oltre 4mln di persone per 1,8mln di famiglie e vi risultano localizzati quasi 780mila immobili residenziali. Pertanto, circa 600mila edifici sono stati edificati prima della piena operatività della normativa antisismica per nuove costruzioni (1974 e successivi decreti attuativi) e per l'efficienza energetica (1976). Un ulteriore 16,1% è stato edificato nel ventennio successivo (1981-2000) e il 4,1% nel periodo 2001-2005. Il restante 3,5% è stato costruito dopo il 2005.

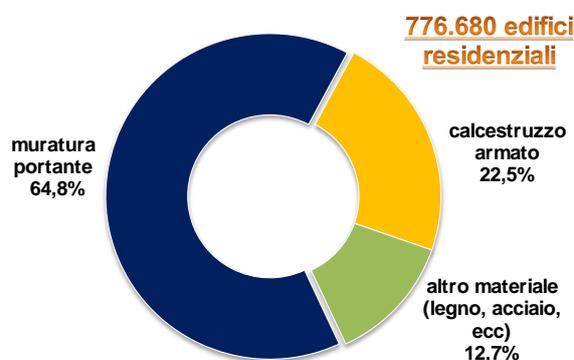
Relativamente alla struttura portante, si riscontra una prevalenza della muratura (64,8%), mentre gli immobili residenziali costruiti in cemento armato e altro materiale rappresentano, rispettivamente, il 22,5% e il 12,7% del totale.

STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE NELLE ZONE A RISCHIO SISMICO 2,3- EMILIA-ROMAGNA Composizione % per epoca di costruzione



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE NELLE ZONE A RISCHIO SISMICO 2,3- EMILIA-ROMAGNA Composizione % tipo di materiale



Elaborazione Ance su dati Censimento Istat 2011

Con l'ausilio di questi dati e della collaborazione dell'Oice, l'Ance ha prodotto una stima relativa al costo complessivo per interventi strutturali di miglioramento sismico per l'edilizia residenziale, quantificandolo, a livello nazionale in circa 105 mld euro. Per l'Emilia-Romagna, in particolare, la stima è di 8,5 mld di euro, ripartiti per 4 mld in zona 2 e 4,5 mld in zona 3.

Relativamente al comparto pubblico, si osserva il proseguimento di un trend positivo della domanda pubblica, espressa dai bandi di gara per lavori, ormai in atto dal 2014. L'anno scorso, in particolare, si è chiuso con un aumento del 6,1% in valore su base annua, legato

alla presenza di grandi appalti, mentre si registra una flessione nel numero (-11,6% rispetto al 2018).

In merito agli investimenti pubblici, si intravedono primi segnali positivi da parte degli enti locali. Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato (SIOPE), la spesa per investimenti dei comuni emiliani nei primi dieci mesi del 2019 segna un significativo incremento, pari al 25%, che si aggiunge all'aumento del 10,6% registrato nel 2018, rispetto all'anno precedente.

Complessivamente, nel biennio 2018-2019, ipotizzando una crescita nel 2019 del 25%, la spesa per investimenti aumenterebbe di oltre il 38%, dopo la riduzione del 60% registrata tra il 2008 e il 2017.

Questi dati dimostrano la buona capacità amministrativa degli enti in Emilia-Romagna che hanno saputo sfruttare le molteplici misure di sostegno degli investimenti pubblici messe in campo negli ultimi anni.

Anche in Emilia-Romagna i livelli produttivi da recuperare sono, però, ancora lontani, nonostante il buon andamento dell'ultimo biennio. Infatti, anche confermando, ottimisticamente, una crescita del 25% a fine anno, gli investimenti in conto capitale dei comuni sarebbero comunque inferiori di circa il 45% rispetto al livello conseguito nel 2008.

Anche nella regione, come nel resto del Paese, la caduta degli investimenti a partire dal 2008 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.

A livello nazionale, con riferimento all'andamento dell'intero comparto delle opere pubbliche, 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 forti ritardi rispetto alla programmazione dei due enti. A queste difficoltà, si sono aggiunti i ritardi causati dal cambiamento dei vertici aziendali e dagli effetti della riforma del mercato degli appalti pubblici (D.Lgs n.50/2016) e dei suoi correttivi nonché, a partire dal 2018, il processo di project review adottato su alcuni importanti interventi, soprattutto ferroviari (es. Torino Lione, AV/AC Brescia-Verona, Terzo Valico dei Giovi, Gronda di Genova). A ciò si aggiunga l'aggravarsi della crisi che ha colpito alcune grandi imprese italiane impegnate in importanti cantieri stradali in corso o in fase di avvio (es. SS 106 Jonica - megalotto 3, Agrigento – Caltanissetta – A19, SS Sassari- Olbia, ecc.).

Criticità nella realizzazione delle grandi infrastrutture hanno riguardato anche importanti interventi in Emilia-Romagna quali, tra gli altri, il Passante di Bologna, la Bretella Campogalliano-Sassuolo, e l'autostrada Cispadana.

Per il 2020 la previsione per il settore delle costruzioni è ancora di un aumento dei livelli produttivi, del +2% in termini reali rispetto all'anno precedente.

Si tratta di una crescita di intensità più contenuta rispetto agli anni precedenti, alla luce della profonda incertezza del contesto nazionale e internazionale che potrebbe impattare negativamente su aspettative di imprese e cittadini.

A ciò si aggiunga un indebolimento nel comparto non residenziale privato, mentre prosegue la dinamica positiva nella nuova edilizia abitativa e nella manutenzione straordinaria.

Con riferimento a quest'ultima, si prevede un rafforzamento della tendenza positiva in virtù 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.

Relativamente al mercato dei lavori pubblici, la previsione positiva è legata al buon andamento riscontrato nei bandi di gara pubblicati degli ultimi anni che, sulla base del modello previsionale dell'Ance, dovrebbe produrre effetti positivi sui livelli produttivi, oltre che per il 2019, anche per l'anno in corso.

Un impatto positivo sarà dato anche dalle misure di sostegno agli investimenti pubblici previste nelle ultime Legge di bilancio, nonché 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'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

L'allentamento della caduta dei livelli produttivi settoriali in Emilia-Romagna sta iniziando a manifestare i suoi primi effetti anche sull'occupazione. I dati delle Casse edili mostrano, per la regione, primi lievi segni positivi già a partire dal 2017, confermati anche negli anni successivi. I primi 9 mesi del 2019, in particolare, segnano un aumento del numero di ore autorizzate e dei lavoratori iscritti, rispettivamente pari a +3,5% e a +0,4% nel confronto con lo stesso periodo del 2018.

E' bene sottolineare, tuttavia, che tali incrementi sono ancora insufficienti a compensare le flessioni dei periodi precedenti, che avevano portato quasi ad un dimezzamento delle ore lavorate e dei lavoratori iscritti.

I dati Istat sulle forze di lavoro - indagine campionaria basata su interviste a famiglie residenti che considera sia occupati regolari che irregolari - confermano una ripresa dei livelli occupazionali per il settore in Emilia-Romagna dal 2017.

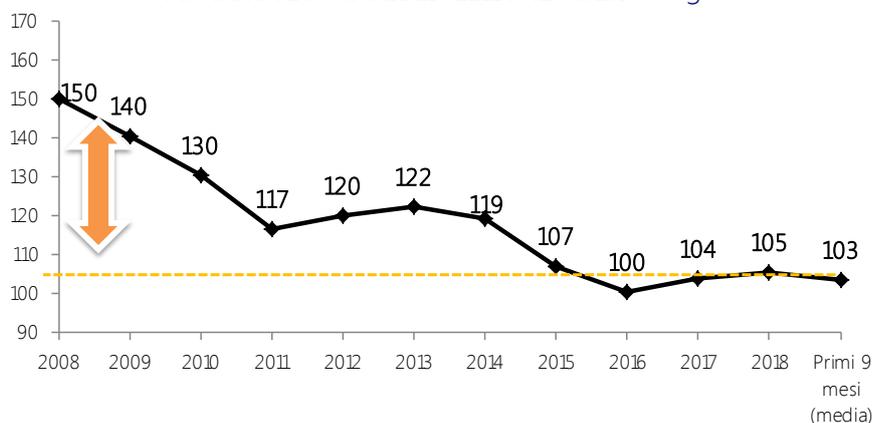
I primi 9 mesi del 2019 registrano una crescita del 3,2% dei lavoratori operanti nelle costruzioni, sintesi di una prima metà dell'anno positiva e di una battuta d'arresto nell'ultimo trimestre disponibile (-7,3%).

Il risultato molto positivo dei primi tre mesi dell'anno (+15,8%), in particolare, è legato al confronto con livelli piuttosto bassi dello stesso periodo del 2018. Nei periodi successivi del 2019 (II e III trimestre) viene meno l'apporto alla crescita degli occupati indipendenti che evidenziano flessioni significative influenzando il dato complessivo. A questo proposito, è opportuno ricordare che in Emilia-Romagna la struttura dell'occupazione evidenzia un peso maggiore della componente indipendente rispetto alla media nazionale (47% a fronte di circa il 40% per l'Italia).

Tornando alle dinamiche complessive degli occupati in costruzioni nella regione è necessario evidenziare come, aldilà dei risultati positivi degli ultimi tre anni, i livelli si mantengano ancora molto bassi rispetto ai livelli precrisi.

In particolare tra il picco registrato nel III trimestre 2008 (163mila occupati) e il III trimestre 2019 le costruzioni, in Emilia-Romagna hanno perso quasi 64mila occupati, pari ad una flessione in termini percentuali del 39%.

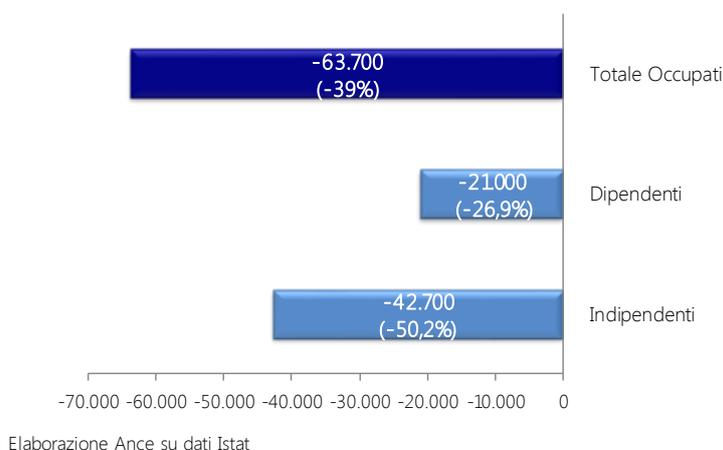
OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA : ANCORA LONTANI LIVELLI PRE-CRISI - Migliaia



Elaborazione Ance su dati Istat

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA

Var. assoluta III trim.2019 - III trim.2008



OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA - Migliaia

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
2008	79	71	150
2009	72	68	140
2010	71	59	130
2011	63	54	117
2012	67	53	120
2013	61	61	122
2014	56	63	119
2015	57	50	107
2016	55	46	100
2017	55	49	104
2018	56	50	105
Primi 9 mesi 2019	55	48	103

Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

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

OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA - var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Anni	Dipendenti	Indipendenti	Totale occupati
2009	-8,8	-3,7	-6,4
2010	-1,5	-13,3	-7,2
2011	-11,4	-9,6	-10,6
2012	6,6	-1,4	2,9
2013	-9,4	16,2	1,9
2014	-7,4	2,6	-2,4
2015	1,6	-21,0	-10,3
2016	-4,3	-8,5	-6,2
2017	-0,2	7,6	3,4
2018	2,2	1,1	1,6
I trim. 2019	11,1	21,6	15,8
II trim. 2019	15,0	-7,9	2,2
III Trim. 2019	1,7	-17,3	-7,3
Primi 9 mesi 2019	8,7	-2,4	3,2

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

Nonostante la forte crisi che ha colpito il settore, le costruzioni continuano ancora a fornire un contributo rilevante nell'economia regionale. Nei primi 9 mesi del 2019, infatti, in Emilia-Romagna, il settore offre lavoro a 103mila persone che incidono per il 15,8% degli addetti nell'industria e il 5,1% dei lavoratori operanti nell'insieme dei settori di attività economica (le stesse incidenze per l'Italia sono pari, rispettivamente al 22,1% e al 5,7%).

EMILIA-ROMAGNA (Primi 9 mesi 2019)

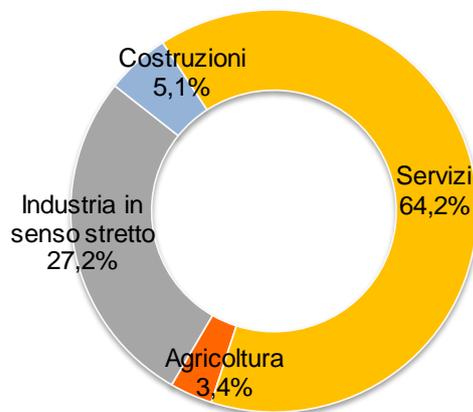
% occupati nelle costruzioni rispetto



Elaborazione Ance su dati Istat

OCCUPATI IN EMILIA-ROMAGNA NEI PRIMI 9 MESI 2019

Composizione % per settore economico



Elaborazione Ance su dati Istat

Guardando agli altri settori di attività economica, emerge che quasi i due terzi della forza lavoro operante nella regione lavora nei servizi, mentre circa il 27% è occupata nell'industria in senso stretto. Il 3,4% dei lavoratori, infine, è nel settore agricolo.

I primi 9 mesi del 2019, in particolare, evidenziano, oltre al già menzionato aumento di occupazione nelle costruzioni (+3,2%), performance positive, rispetto allo stesso periodo del 2018, anche per l'industria in senso stretto (+3,5%) e, in misura più contenuta, per i servizi (+0,4%). In agricoltura, di contro, continua la riduzione degli occupati (-1,4%), dopo la significativa flessione registrata nel 2018 (-12,8% su base annua).

OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA IN EMILIA-ROMAGNA

Settori di attività economica	2018 (migliaia)	Primi 9 mesi 2018	Primi 9 mesi 2019	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
				2018	primi 9 mesi 2019
Agricoltura	70	71	70	-12,8	-1,4
Industria in senso stretto	533	534	553	5,6	3,5
Costruzioni	105	100	103	1,6	3,2
Totale industria	638	634	657	4,9	3,5
Totale servizi	1.297	1.299	1.305	0,9	0,4
Totale occupati	2.005	2.004	2.031	1,6	1,3

Elaborazione Ance su dati Istat

LE IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI: PRINCIPALI CARATTERISTICHE E DINAMICHE

Struttura e caratteristiche delle imprese di costruzioni¹ in Emilia-Romagna nel 2017

Nel 2017, in Emilia-Romagna, risultano circa 44.300 imprese di costruzioni, che rappresentano il 12,1% del tessuto produttivo industriale e dei servizi regionale. L'industria in senso stretto incide per il 10,1%, mentre il settore del commercio, trasporti e alberghi, pesa per poco più di un quarto. Oltre la metà delle realtà produttive (52,3%) opera nelle altre tipologie di servizi. Tra queste, in particolare, la categoria più rilevante è rappresentata dalle attività professionali, scientifiche e tecniche e dalle attività immobiliari, con quasi 62mila imprese su 190mila.

EMILIA-ROMAGNA - IMPRESE E ADDETTI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA NEL 2017

Settore di attività economica	Imprese	n.medio addetti per impresa
Industria in senso stretto	36.879	12,4
Costruzioni	44.320	2,5
Commercio, trasporti e alberghi	93.909	3,9
Altri servizi*	191.754	3,4
Totale	366.862	4,3

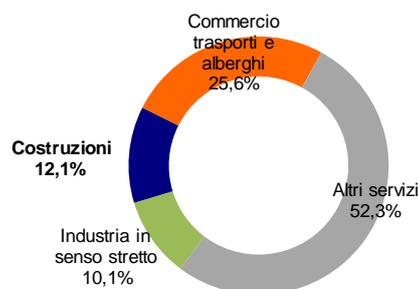
*comprende servizi di informazione e comunicazione, attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese, istruzione, sanità e assistenza sociale, attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento.

Elaborazione Ance su dati Istat

Rispetto agli altri settori, le imprese presenti nelle costruzioni risultano più piccole: 2,5 addetti ad impresa, a fronte dei 12,4 dell'industria in senso stretto, dei 3,9 addetti del comparto del commercio, trasporti e alberghi, dei 3,4 delle altre categorie di servizi.

Disarticolando le imprese di costruzioni per classi di addetti, si evidenzia anche nella regione, così come a livello nazionale, una polverizzazione del tessuto produttivo, con una presenza elevata di piccole e piccolissime imprese. In particolare, i due terzi delle imprese, pari a circa 30mila, risulta avere un addetto, mentre

EMILIA-ROMAGNA - IMPRESE PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA NEL 2017- Composizione %



Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI PER CLASSI DI ADDETTI IN EMILIA-ROMAGNA NEL 2017

Classe di addetti	numero	composiz.% sul totale
1	29.504	66,6
2-9	13.233	29,9
10-49	1.487	3,4
50 e oltre	96	0,2
Totale	44.320	100,0
DI CUI IMPRESE CON OLTRE 1 ADDETTO	14.816	33,4

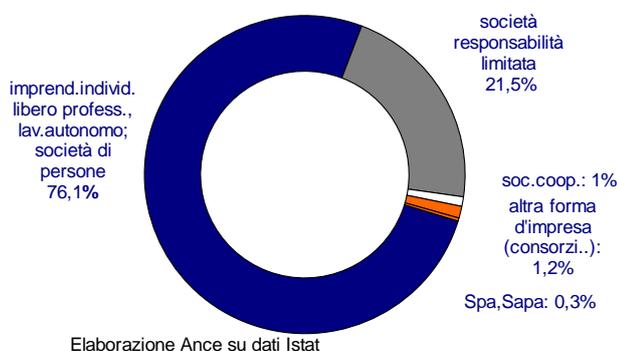
Elaborazione Ance su dati Istat

¹ Sono comprese le imprese di installazione impianti.

nella fascia 2-9 addetti si concentra un'ulteriore quota rilevante del tessuto produttivo settoriale (circa il 30%). Nelle successive due classi dimensionali (10-49 addetti e maggiore o uguale ai 50 addetti) ricade rispettivamente, il 3,4% e lo 0,2% del totale.

Il settore delle costruzioni in Emilia-Romagna risulta per più di tre quarti composto da forme di imprese a carattere individuale o di società di persone (il 76,1% del totale). Le società a responsabilità limitata rappresentano il 21,5% del mercato, mentre le cooperative e le altre forme di imprese (ad esempio i consorzi) pesano, rispettivamente, l'1% e l'1,2%. Ridotta la presenza di società per azioni e in accomandita per azioni (0,3%).

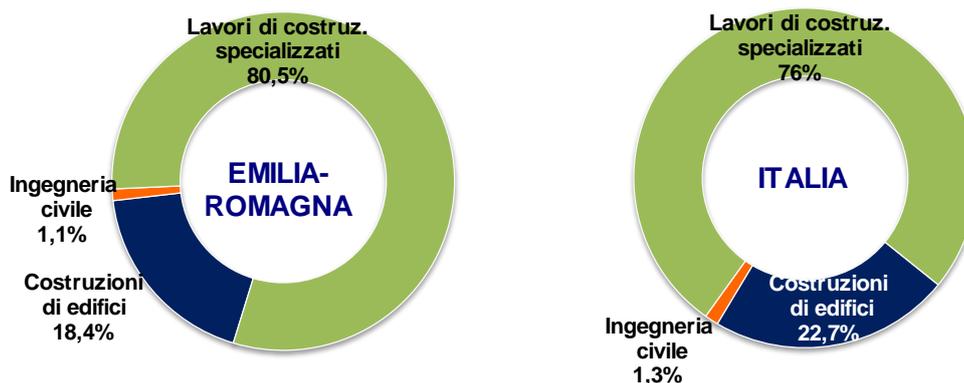
IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA NEL 2017 Composiz. % per forma giuridica



Attività economica prevalente. Nel 2017, in Emilia-Romagna, oltre l'80% (ovvero quasi 36mila imprese) operano nel comparto dei lavori di costruzione specializzati, dimostrando un orientamento maggiore verso tali tipologie di attività rispetto alla media nazionale (76%). In particolare, circa 21mila imprese emiliano-romagnole operano nel sottocomparto "completamento e finitura di edifici".

Circa 8mila imprese (il 18,4%) si occupano di costruzione di edifici e le restanti 487 imprese (l'1,1%) di ingegneria civile.

IMPRESE DI COSTRUZIONI PER ATTIVITA' ECONOMICA NEL 2017 Composizione %



La dimensione media delle imprese nella regione nei diversi comparti, oscilla tra 1,6 addetti, in media, per impresa nel comparto del completamento e finitura di edifici, a 20 addetti per impresa nelle realtà operanti nell'ingegneria civile.

IMPRESE DI COSTRUZIONI PER ATTIVITA' ECONOMICA IN EMILIA-ROMAGNA

<i>Classe di attività economica</i>	Anno 2017 (numero)	Dimensione media
COSTRUZIONE DI EDIFICI	8.175	2,8
INGEGNERIA CIVILE	487	20,0
LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI	35.658	2,2
<i>di cui:</i>		
<i>Demolizione e preparazione del cantiere edile</i>	964	2,9
<i>Installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori di costruzione e installazione</i>	11.957	3,1
<i>Completamento e finitura di edifici</i>	21.393	1,6
<i>Altri lavori specializzati di costruzione</i>	1.344	4,3
TOTALE IMPRESE DI COSTRUZIONI	44.320	2,5
TOTALE AL NETTO DELLE IMPRESE DI INSTALLAZIONE IMPIANTI	32.363	2,3

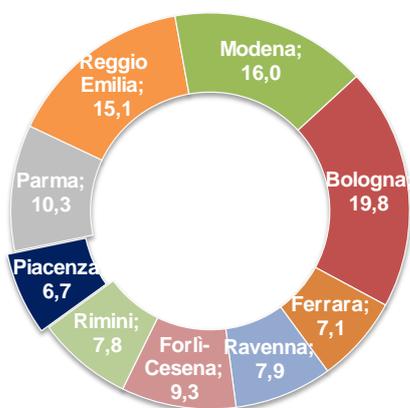
Elaborazione Ance su dati Istat

Dati provinciali – Quasi il 20% delle imprese di costruzioni attive nella regione si concentra nella provincia di Bologna. Seguono Modena e Reggio Emilia con quote rispettivamente pari al 16% e al 15,1%.

La provincia di Parma incide per poco più del 10%, mentre le restanti 5 realtà hanno un peso compreso tra il 9,3% di Forlì Cesena e il 6,7% di Piacenza.

La dimensione media oscilla tra i 2 addetti per impresa, in media, nelle province di Piacenza, Reggio Emilia e Ferrara ai 3,1 di Ravenna.

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI* IN EMILIA-ROMAGNA composizione % per provincia - Anno 2017



Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA DETTAGLIO PROVINCIALE - Anno 2017

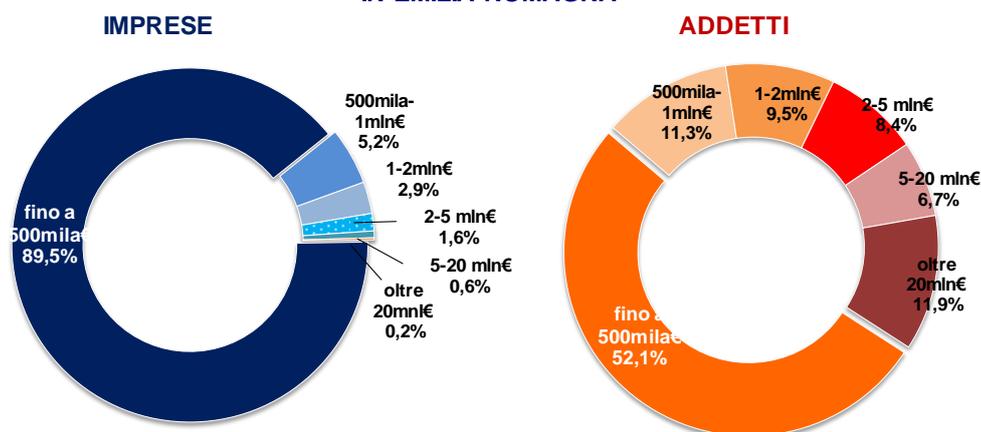
Province	numero	dimensione media
Piacenza	2.991	2,0
Parma	4.562	2,7
Reggio Emilia	6.707	2,0
Modena	7.070	2,9
Bologna	8.756	2,7
Ferrara	3.143	2,0
Ravenna	3.521	3,1
Forlì-Cesena	4.126	2,8
Rimini	3.444	2,4
Emilia-Romagna	44.320	2,5

Elaborazione Ance su dati Istat

Classi di fatturato – Il settore delle costruzioni in Emilia-Romagna si caratterizza per volumi d'affari piuttosto ridotti. Nel 2017, infatti, quasi il 90% delle imprese di costruzioni nella regione, ovvero 40mila realtà che assorbono il 52,1% degli addetti, ha un fatturato inferiore ai 500mila euro.

Circa 2.300 imprese (il 5,2%) hanno un giro d'affari compreso tra i 500mila euro e il milione di euro, mentre il 2,9% si colloca nella fascia 1-2 mln euro e l'1,6% nella classe 2,5mln. Le imprese con un fatturato più elevato (5-20mln euro; oltre 20mln euro) hanno quote inferiori al punto percentuale.

IMPRESE DI COSTRUZIONI E ADDETTI PER CLASSI DI FATTURATO NEL 2017 IN EMILIA-ROMAGNA



Elaborazione Ance su dati Istat

Guardando alla dimensione di impresa, emerge che al crescere del fatturato segue una maggiore strutturazione della realtà produttiva. Si passa da 1,5 addetti per impresa per la classe di fatturato più piccola (fino a 500mila euro), ai 165,5 della fascia oltre i 20 mln euro.

IMPRESE DI COSTRUZIONI E ADDETTI PER CLASSI DI FATTURATO NEL 2017 IN EMILIA-ROMAGNA

Classi di fatturato	Imprese	Dimensione media
fino a 500mila €	39.655	1,5
500mila-1mln €	2.314	5,5
1-2mln €	1.286	8,3
2-5 mln €	708	13,3
5-20 mln €	276	27,2
oltre 20 mln €	81	165,5
TOTALE	44.320	2,5

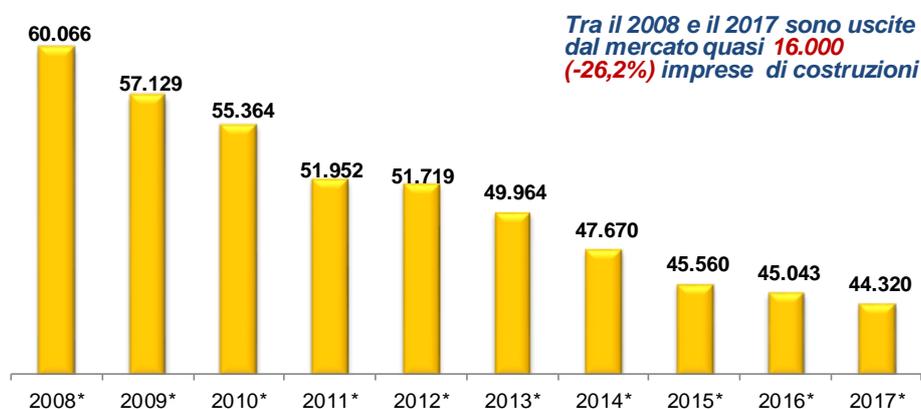
Elaborazione Ance su dati Istat

Gli effetti delle crisi sul tessuto produttivo settoriale regionale

Il 2017 vede una nuova flessione del numero di imprese nel settore, ampliando ulteriormente le perdite già registrate negli anni precedenti. Il calo nell'anno considerato è stato, infatti, pari all'1,6%, ovvero ulteriori 720 realtà produttive in meno. Le flessioni hanno coinvolto maggiormente il comparto della costruzione di edifici (-3,4%) e in misura più contenuta l'ingegneria civile (-1%) e i lavori specializzati (-1,2%).

Complessivamente, dal 2008 al 2017, il settore delle costruzioni, in Emilia-Romagna, ha perso quasi 16mila imprese, che corrisponde ad una riduzione, in termini percentuali, del 26,2%. Nello stesso periodo, in Italia, sono uscite dal settore delle costruzioni quasi 130mila imprese (-20%).

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA Numero

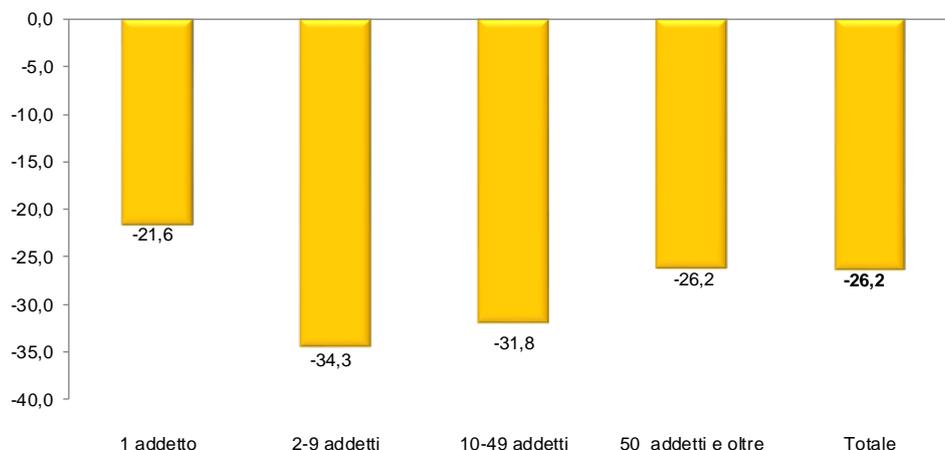


* Elaborazione Ance su dati Istat per il 2008, 2009, 2010; dati Istat per gli anni successivi
Elaborazione Ance su dati Istat

In particolare, le imprese con un numero di addetti compreso tra i 2 e i 9 si sono ridotte del 34,3%. Anche le imprese ricadenti nella classe 10-49 addetti hanno subito un calo importante (-31,8%). Delle imprese più grandi, con più di 50 addetti, ne è scomparso il 26,2%.

Le imprese con un addetto, infine, si riducono del 21,6%.

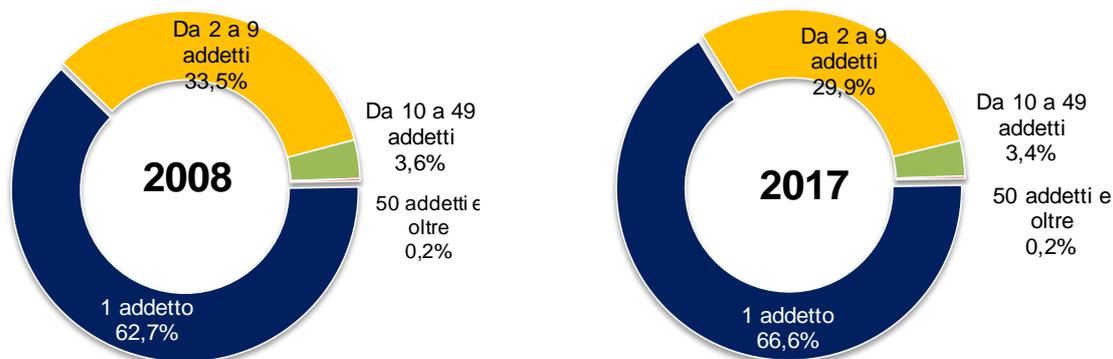
IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN EMILIA-ROMAGNA - Var.% 2017/2008*



* Elaborazione Ance su dati Istat per il 2008, 2009, 2010; dati Istat per gli anni successivi
Elaborazione Ance su dati Istat

La diversa intensità con cui la crisi ha colpito piccole, medie e grandi imprese ha causato cambiamenti nella struttura del tessuto imprenditoriale. In nove anni, le realtà più piccole (con un addetto) hanno acquisito una maggior quota di mercato passando dal 62,7% del 2008 al 66,6% del 2017. Di contro, si sono ridotte le incidenze delle imprese nella fasce 2-9 addetti e 10-49 addetti: rispettivamente, da 33,5% a 29,9% e da 3,6% a 3,4%.

IMPRESE DI COSTRUZIONI PER CLASSI DI ADDETTI - Composiz.%



Elaborazione Ance su dati Istat

IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

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 questa inversione di tendenza **nel 2019**; nel secondo e terzo trimestre, infatti, **le erogazioni** per il comparto residenziale **hanno registrato diminuzioni**, rispettivamente del 2,2% e dell'1,8%, e le erogazioni di finanziamenti per il comparto non residenziale sono scese di oltre il 30% rispetto ai primi nove mesi del 2018.

Questo rinnovato blocco dei finanziamenti riguarda in particolar modo le costruzioni, come precisato dalla stessa Banca d'Italia nel report "L'economia delle regioni italiane" del dicembre 2019: *"il peggioramento delle condizioni nella prima parte del 2019 ha interessato in misura più evidente le aziende edili in tutte le macroaree"*.

Anche **in Emilia-Romagna** i dati relativi ai primi nove mesi del 2019 mostrano un nuovo inasprimento delle condizioni di accesso al credito: i **finanziamenti per investimenti in edilizia residenziale sono diminuiti del 3,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**, calo che si va ad aggiungere al crollo del 79% registrato tra il 2008 e il 2018.

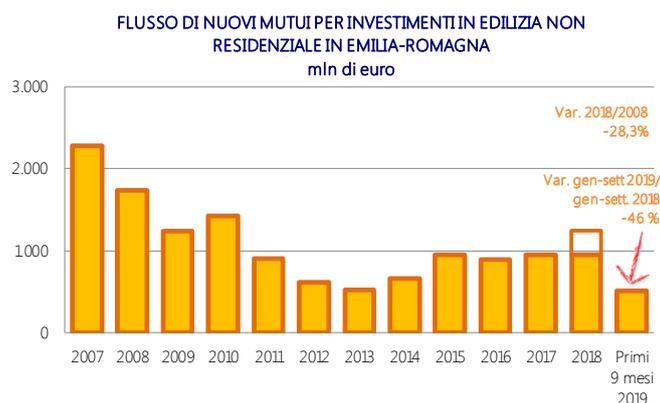
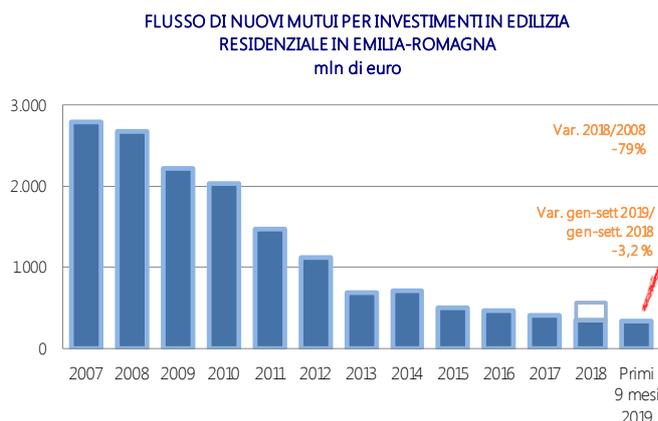
La riduzione dei finanziamenti per investimenti in edilizia non residenziale, tra gennaio e settembre 2019, nella regione appare ancora più accentuata, -46% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN EMILIA-ROMAGNA

Millioni di euro

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Primi 9 mesi 2019	2018/2008
Residenziale	2.677	2.218	2.029	1.475	1.115	683	714	496	459	403	562	335	
Non residenziale	1.739	1.240	1.423	903	611	521	662	952	891	954	1.247	515	
Totale	4.416	3.458	3.451	2.378	1.726	1.204	1.376	1.448	1.350	1.356	1.809	850	
Var. % rispetto all'anno precedente													
Residenziale	-4,1	-17,2	-8,5	-27,3	-24,4	-38,8	4,7	-30,5	-7,5	-12,3	39,6	-3,2	-79,0
Non residenziale	-23,5	-28,7	14,7	-36,5	-32,3	-14,7	27,0	43,8	-6,4	7,0	30,7	-46,0	-28,3
Totale		-21,7	-0,2	-31,1	-27,4	-30,3	14,3	5,2	-6,7	0,5	33,4	-34,6	-59,0

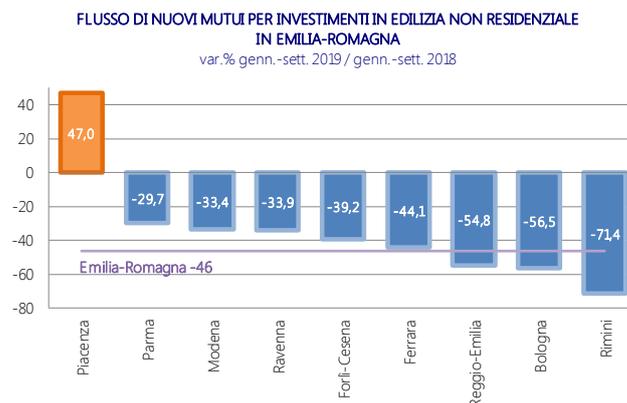
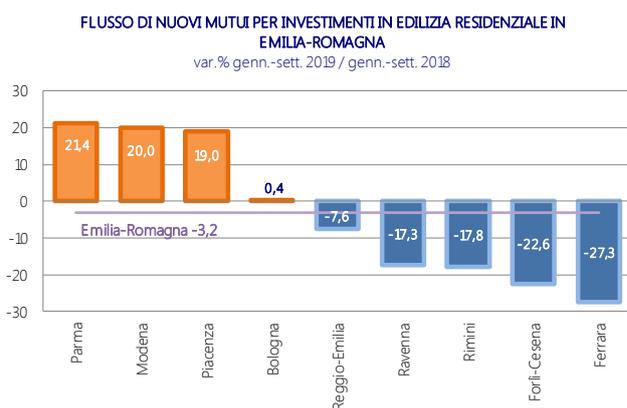
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

La nuova contrazione dei finanziamenti osservata in Emilia-Romagna per i finanziamenti non residenziali riguarda tutte le province della regione, ad eccezione della sola provincia di Piacenza.

Meno omogeneo, invece, il mercato del credito per investimenti residenziali, dove Parma, Modena, e Piacenza registrano variazioni positive.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Per quanto riguarda i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni erogati in Italia, il mercato ha mostrato una ripresa delle erogazioni a partire dal 2014, con la sola eccezione del 2017 durante il quale i dati tornano ad essere negativi.

I dati dei primi nove mesi del 2019 non confermano, però, la ripresa del mercato, con erogazioni in diminuzione dell'8,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, attribuibile al calo registrato nel secondo e nel terzo trimestre, riscontrato su tutte le regioni ad eccezione della Valle d'Aosta.

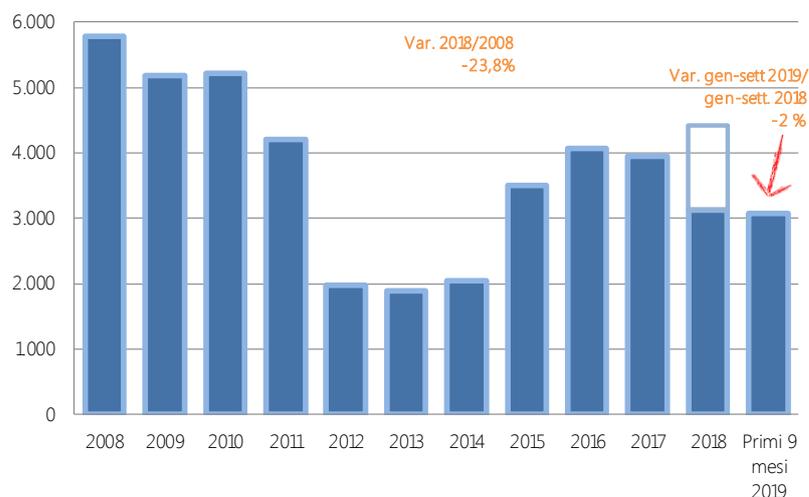
Per quanto riguarda l'Emilia-Romagna, l'andamento dei mutui concessi alle famiglie per l'acquisto di case ricalca il percorso registrato sul territorio nazionale, in aumento dal 2014, con l'eccezione del 2017, ma nuovamente in calo nei primi nove mesi del 2019, durante i quali le erogazioni sono diminuite del 2%.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN EMILIA-ROMAGNA
Milioni di euro

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Primi 9 mesi 2019	2018/2008
5.792	5.180	5.209	4.209	1.969	1.882	2.048	3.500	4.061	3.946	4.412	3.066	
Var. % rispetto all'anno precedente												
-8,2	-10,6	0,6	-19,2	-53,2	-4,4	8,8	70,9	16,0	-2,8	11,8	-2,0	-23,8

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN EMILIA-ROMAGNA
mln di euro

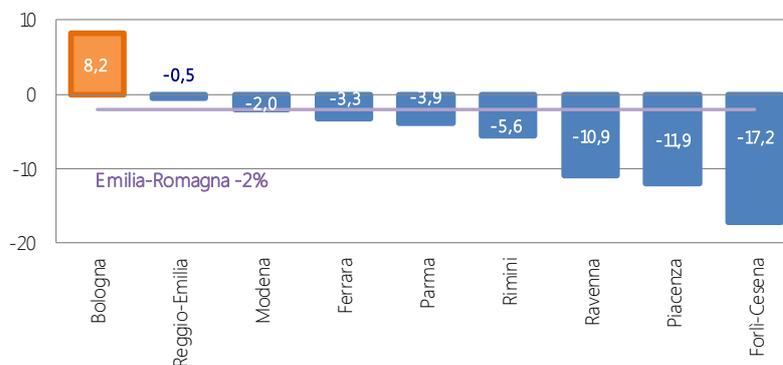


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Tutte le province dell'Emilia-Romagna hanno registrato dati negativi, con l'eccezione di Bologna dove, tra gennaio e settembre 2019, i mutui concessi per l'acquisto di abitazioni sono cresciuti dell'8,2%.

Le contrazioni più forti, sono state riscontrate nella province di Ravenna, Piacenza e Forlì-Cesena, con diminuzioni che hanno superato il 10% rispetto ai primi nove mesi del 2018.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN EMILIA-ROMAGNA
var.% genn.-sett. 2019 / genn.-sett. 2018



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Il mercato degli NPE in Italia e Emilia-Romagna

Accanto ai dati relativi alle erogazioni di nuovo credito destinato alle costruzioni, per comprendere la situazione finanziaria delle imprese è necessario analizzare anche i dati dei crediti deteriorati (NPE) di famiglie e imprese.

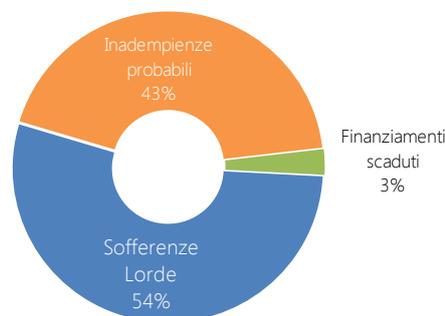
A partire dal 2016, gli istituti di credito hanno iniziato ad eliminare dai propri bilanci posizioni deteriorate, partendo inizialmente dalle sofferenze, per arrivare recentemente agli UTP fino a posizioni ancora in bonis ma considerate dalla stessa banca troppo rischiose per essere gestite internamente².

A settembre 2019 la massa complessiva di NPE ancora presenti nei bilanci delle banche italiane ammontava a 155 miliardi di euro, in diminuzione rispetto agli anni precedenti. Di questi, circa 83 mld sono sofferenze lorde (54%), 67 mld inadempienze probabili (43%) e 4 mld finanziamenti scaduti (3%).

Si tratta di cifre considerevoli che, in Italia, sono in forte diminuzione negli ultimi anni, come conseguenza delle indicazioni provenienti dall'Europa che spingono le banche a disfarsi nel più breve tempo possibile dei crediti deteriorati.

In Emilia-Romagna sono 15 miliardi di euro i crediti deteriorati presenti nei bilanci delle banche al 30 settembre 2019, equamente ripartiti tra sofferenze (7,6 miliardi di euro) e inadempienze probabili (7,2 miliardi di euro). Una parte residuale è rappresentata dai finanziamenti scaduti, ovvero quei finanziamenti per cui il ritardo di pagamento supera i 90 giorni.

NPE BANCARI IN ITALIA
30 settembre 2019 - Val %



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

NPE BANCARI IN EMILIA-ROMAGNA AL 30 SETTEMBRE 2019
miliardi di euro

	imprese	famiglie produttrici	famiglie per consumi	famiglie per acquisto casa	altro non specificato	Totale
Sofferenze Lorde	5,6	0,5	0,1	0,7	0,6	7,6
Inadempienze probabili	5,8	0,3	0,1	0,4	0,7	7,2
Scaduti/Sconfinamenti	0,1	0,03	0,05	0,03	0,04	0,2
Totale Crediti Deteriorati	11,5	0,8	0,2	1,1	1,4	15,0

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

² In base al principio IFRS9 si tratta di finanziamenti per cui la banca ha osservato un significativo aumento del rischio di credito rispetto al momento dell'erogazione.

Per quanto riguarda gli oltre 7 miliardi di sofferenze lorde localizzati nella regione, **5,6 miliardi fanno capo alle imprese.**

Al settore delle costruzioni sono attribuibili **2,2 miliardi di euro, il 38% delle sofferenze lorde.**

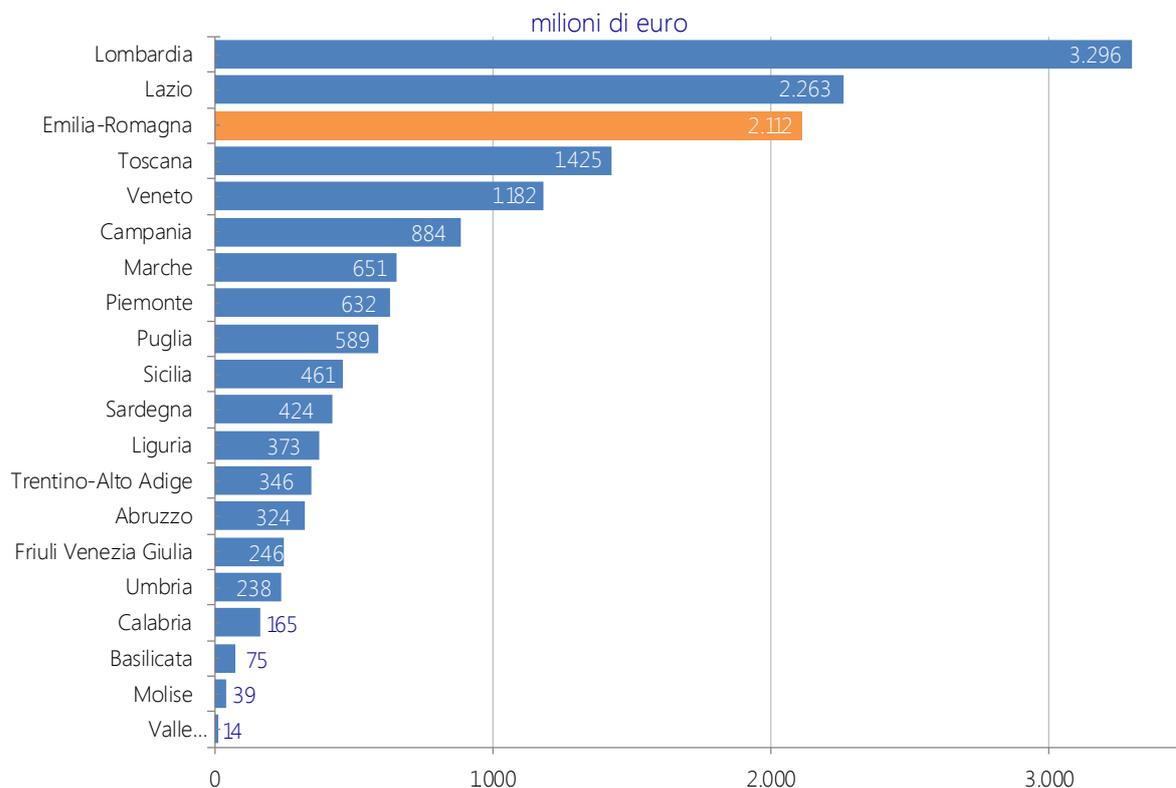
L'Emilia-Romagna è la terza regione per ammontare di sofferenze lorde facenti capo alle imprese di costruzioni, dopo la Lombardia e il Lazio.

SOFFERENZE LORDE DEL SETTORE PRODUTTIVO IN EMILIA-ROMAGNA - 30 settembre 2019 - Val %



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

SOFFERENZE LORDE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI
30 settembre 2019



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

A questi valori si deve aggiungere anche il valore delle sofferenze riconducibili ai mutui delle famiglie per l'acquisto di abitazioni che nella regione, al 30 settembre 2019, erano pari a 0,7 miliardi di euro.

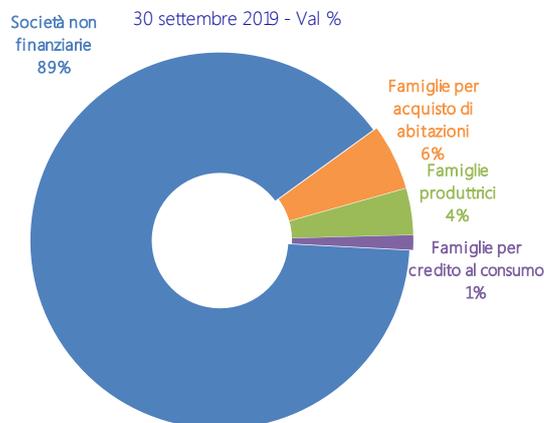
Altra componente importante dei crediti deteriorati è rappresentata dagli UTP, le inadempienze probabili, ovvero quelle posizioni per le quali la banca reputa improbabile che il debitore adempia integralmente alle proprie obbligazioni contrattuali.

Nell'ultimo anno le banche hanno iniziato a vendere anche gli UTP in maniera repentina, la riduzione registrata solo nell'ultimo anno in Italia è di circa il 20%.

Al 30 settembre 2019 in Italia sono ancora 67 miliardi di euro le inadempienze probabili presenti nei bilanci bancari, ovvero il 43% circa del totale dei crediti deteriorati.

In Emilia-Romagna l'ammontare di UTP è pari a 7,2 miliardi di euro, di cui l'89% fa capo alle imprese, il 6% alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, il 4% alle famiglie produttrici e solo l'1% alle famiglie per credito al consumo.

INADEMPIENZE PROBABILI PER COMPARTO IN EMILIA-ROMAGNA



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

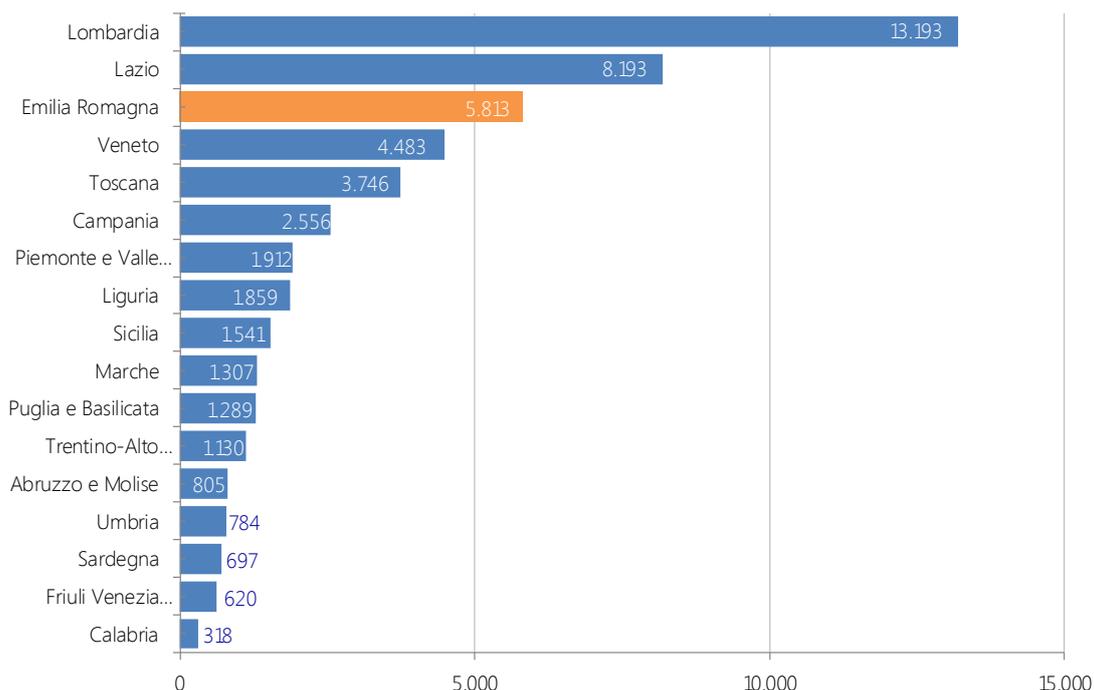
A differenza delle sofferenze non sono disponibili ulteriori informazioni sul settore economico di appartenenza delle imprese.

Sono disponibili, però, i dati a livello territoriale che sostanzialmente ricalcano la distribuzione territoriale delle sofferenze, con l'Emilia-Romagna al terzo posto per ammontare di UTP, 5,8 miliardi di euro, preceduta da Lombardia e Lazio con, rispettivamente, 13 miliardi e 8 miliardi circa.

UTP DEL SETTORE PRODUTTIVO ITALIANO

30 settembre 2019

milioni di euro



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Box- Le procedure di cessione degli NPE

La politica gestionale dei crediti deteriorati adottata dalle istituzioni europee negli ultimi anni ha spinto le banche a liberare i propri bilanci da posizioni rischiose, inizialmente attraverso la cessione verso fondi speculativi delle sole sofferenze, a cui sono seguiti poi gli UTP, per arrivare alla situazione attuale che vede cedere anche crediti in bonis.

Come riportato nella Nota di stabilità finanziaria e vigilanza della Banca d'Italia "I tassi di recupero delle sofferenze nel 2018", nel solo 2018 l'ammontare lordo delle sole sofferenze eliminate dai bilanci bancari è salito ulteriormente, arrivando a raggiungere i 78 miliardi di euro, quasi il doppio di quanto registrato nel 2017 (43 miliardi di euro).

La principale modalità con cui è avvenuta la dismissione delle sofferenze dai bilanci bancari è stata la cessione del credito, l'86% dei 78 miliardi di euro dismessi nel 2018 è, infatti, stato ceduto dalle banche a fondi specializzati. Solo il restante 11% delle posizioni chiuse ha seguito la via ordinaria, un ammontare di 11 miliardi di euro nel 2018, stabile rispetto all'anno precedente.

La maggior parte delle cessioni è avvenuta tramite il ricorso a operazioni di cartolarizzazione che 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.

Nonostante gli istituti di credito preferiscano liberarsi delle posizioni deteriorate attraverso la cessione sul mercato piuttosto che avviare una rinegoziazione del debito internamente, **il tasso di recupero delle sofferenze attraverso procedure ordinarie risulta notevolmente superiore, pari al 46% rispetto al 28% delle cessioni.**

Esposizioni e tassi di recupero
(valori percentuali e importi in milioni)

Anno di chiusura	Posizioni cedute a terzi		Posizioni non oggetto di cessione		Totale	
	Esposizioni	Tassi di recupero	Esposizioni	Tassi di recupero	Esposizioni	Tassi di recupero
2006	236	30,2%	8.803	48,4%	9.039	48,0%
2007	1.299	22,1%	7.443	50,1%	8.742	46,0%
2008	355	37,4%	6.225	44,8%	6.580	44,4%
2009	216	28,9%	5.893	50,0%	6.109	49,3%
2010	213	26,7%	6.454	49,3%	6.667	48,6%
2011	276	23,3%	8.442	46,1%	8.718	45,4%
2012	1.266	29,8%	6.207	53,0%	7.472	49,0%
2013	454	23,8%	7.229	46,9%	7.683	45,5%
2014	4.150	22,4%	9.463	39,0%	13.613	34,0%
2015	5.101	20,3%	8.157	44,9%	13.258	35,4%
2016	7.557	23,5%	9.155	43,5%	16.712	34,5%
2017	33.011	26,1%	10.349	44,3%	43.360	30,4%
2018	67.223	30,4%	10.794	45,9%	78.017	32,6%
Totale	121.356	28,0%	104.614	46,2%	225.970	36,4%

Fonte: Banca d'Italia (2019)

Inoltre, le sofferenze assistite da garanzia reali continuano a performare meglio rispetto alle altre posizioni in termini di tassi di recupero.

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. Il 2019 è stato un anno di forte accelerazione, con importanti operazioni da parte delle principali banche (Unicredit, Monte Paschi di Siena e Intesa SanPaolo). Secondo i dati PWC nel 2019 sono stati ceduti 4,2 miliardi di euro di UTP e, per il 2020, la previsione è di arrivare a 14,3 miliardi di euro.

Il processo di chiusura delle posizioni deteriorate da parte delle banche continuerà nei prossimi mesi, stime di Banca d'Italia indicano che nel 2021 l'incidenza dei crediti deteriorati sul totale dei finanziamenti diminuirà al 2,1% (attualmente 4%).

Questo anche in considerazione dell'applicazione dei principi contabili IFRS9 che introducono i principi di "early warning" (allerta preventiva) e "forward looking" (che guarda al futuro) alla base della svalutazione dei crediti problematici, regolamentazione che spingerà le banche a vendere anche crediti *in bonis* ma considerati rischiosi.

Si tratta di quelle posizioni che la Banca d'Italia, nel Rapporto sulla Stabilità finanziaria, chiama "finanziamenti in bonis stadio 2", ulteriori 174 miliardi di euro che potrebbero andare ad aggiungersi agli NPE da cedere a fondi specializzati.

Tavola 2.1

Qualità del credito: importi, incidenze e tassi di copertura dei crediti deteriorati
(miliardi di euro e valori percentuali)

VOCI	Banche significative (1)					Banche meno significative (1)					Totale (1)				
	esposizioni lorde	esposizioni nette	composizione percentuale lorda	composizione percentuale netta	tasso di copertura (2)	esposizioni lorde	esposizioni nette	composizione percentuale lorda	composizione percentuale netta	tasso di copertura (2)	esposizioni lorde	esposizioni nette	composizione percentuale lorda	composizione percentuale netta	tasso di copertura (2)
Giugno 2019 (3)															
Finanziamenti (4)	1.757	1.674	100,0	100,0	4,7	214	203	100,0	100,0	5,3	2.198	2.094	100,0	100,0	4,7
<i>In bonis</i>	1.616	1.608	92,0	96,1	0,5	192	191	89,8	94,3	0,5	2.021	2.010	91,9	96,0	0,5
<i>di cui: stadio 2 (5)</i>	150	144	9,1	9,2	3,7	12	12	7,2	7,4	3,4	174	168	8,6	8,7	3,8
Deteriorati	141	66	8,0	4,0	53,0	22	12	10,3	5,7	47,6	177	84	8,1	4,0	52,5
sofferenze (6)	75	26	4,3	1,5	65,7	12	5	5,6	2,4	59,9	96	34	4,4	1,6	64,9
inadempienze probabili (6)	62	38	3,6	2,3	39,3	9	6	4,0	2,7	35,7	76	46	3,5	2,2	38,9
scaduti (6)	3	3	0,2	0,2	25,2	1	1	0,6	0,6	12,6	5	4	0,2	0,2	23,1
Dicembre 2018															
Finanziamenti (4)	1.630	1.550	100,0	100,0	4,9	338	316	100,0	100,0	6,4	2.184	2.073	100,0	100,0	5,1
<i>In bonis</i>	1.495	1.487	91,7	96,0	0,5	299	296	88,4	93,7	0,8	1.995	1.984	91,3	95,7	0,6
<i>di cui: stadio 2 (5)</i>	141	136	9,2	9,4	3,4	28	27	9,8	10,0	4,8	183	176	9,0	9,1	3,8
Deteriorati	135	63	8,3	4,1	53,4	39	20	11,6	6,3	49,0	189	90	8,7	4,3	52,8
sofferenze (6)	71	24	4,4	1,6	66,1	21	8	6,2	2,5	62,2	102	35	4,7	1,7	65,4
inadempienze probabili (6)	61	37	3,7	2,4	39,5	16	10	4,8	3,3	36,2	82	50	3,8	2,4	38,8
scaduti (6)	3	2	0,2	0,1	28,1	2	2	0,6	0,5	12,9	5	4	0,2	0,2	23,2

Fonte: segnalazioni di vigilanza consolidate per i gruppi bancari, individuali per il resto del sistema.
 (1) Le banche significative sono quelle vigilate direttamente dalla BCE, le banche meno significative sono quelle vigilate dalla Banca d'Italia in stretta collaborazione con la BCE. Il totale comprende anche le filiazioni di banche estere che non sono classificate né come significative italiane, né come meno significative italiane e rappresentano circa il 10 per cento del totale dei finanziamenti lordi. Sono escluse le filiali di banche estere. Il perimetro delle banche significative e di quelle meno significative non è omogeneo tra le due date esposte in tavola: a giugno del 2019, con il perfezionamento della riforma del settore del credito cooperativo, Cassa Centrale Banca è diventata il dodicesimo gruppo significativo ai fini di vigilanza; nel gruppo ICCREA, già classificato come significativo prima della riforma, è confluito un ampio numero di banche di credito cooperativo (BCC). – (2) Il tasso di copertura è dato dall'ammontare delle rettifiche di valore in rapporto alla corrispondente esposizione lorda. – (3) Dati provvisori. – (4) Includono i finanziamenti verso clientela, intermediari creditizi e banche centrali. L'aggregato è in linea con quello utilizzato dalla BCE e differisce da quello utilizzato fino al 2017 nel Rapporto sulla stabilità finanziaria ("crediti verso la clientela"). – (5) In base al principio contabile IFRS 9, sono compresi nello stadio 2 i finanziamenti per i quali si è osservato un significativo incremento del rischio di credito rispetto al momento di erogazione. L'aggregato comprende i finanziamenti contabilizzati nel portafoglio a costo ammortizzato. – (6) Le sottocategorie di crediti deteriorati riflettono la definizione non armonizzata della Banca d'Italia, che si affianca a quella europea; essa consente la distinzione delle esposizioni per classi di rischiosità decrescenti: sofferenze, inadempienze probabili ed esposizioni scadute e/o sconfinanti deteriorate, in continuità storica con la definizione precedente.

Secondo i nuovi criteri IFRS9 si dovrà passare da un modello basato sulla rilevazione delle perdite sostenute, a un modello basato sulla rilevazione delle **perdite attese**, anche se non ancora effettivamente realizzate. Le banche, quindi, saranno tenute ad accantonare maggiori riserve di capitale anche per i crediti in bonis con primi segnali di deterioramento, indipendentemente dal verificarsi di eventi oggettivi, ma **tenendo conto della sola probabilità di perdite in futuro**. Nonostante il regime transitorio, che diluirà in 5 anni gli effetti negativi sui coefficienti di capitale dei maggiori accantonamenti, la modifica contabile avrà evidenti e concrete ripercussioni sul capitale delle banche.

L'impatto di Basilea 3 sul mercato del credito e sul settore delle costruzioni

L'Accordo di Basilea 3 impone delle soglie minime di capitale alle banche per evitare che shock finanziari si riflettano sull'intero sistema.

Sinteticamente, il *common equity*, ossia le azioni ordinarie più le riserve, dunque la componente di massima qualità del patrimonio di una banca, deve essere pari ad almeno il 4,5% degli attivi ponderati per il rischio, ossia dei prestiti effettuati per un coefficiente che cambia a seconda della loro rischiosità. Un prestito a un'impresa è, infatti, in genere più rischioso di un prestito a uno Stato o a una famiglia. Lo scopo della regola è quello di fare in modo che, se alcuni prestiti della banca cadono in sofferenza, o non vengono restituiti, l'istituto abbia del capitale sempre libero per far fronte alle perdite.

A questa quota del 4,5% si aggiunge una quota del 2,5%, il cosiddetto cuscinetto di protezione (*conservation buffer*), che costituisce un'altra garanzia e porta il *Core Tier 1 ratio* minimo al 7 per cento.

Il nuovo schema prevede un altro cuscinetto dello 0-2,5% del capitale.

L'accordo prevede anche interventi in altri aspetti operativi, come la **liquidità**. Il nuovo quadro normativo prevede un *liquidity coverage ratio* (LCR) capace di coprire la liquidità della banca per 30 giorni.

Basilea III si basa, quindi, su tre grandi linee:

I CONTENUTI DI BASILEA 3

Capitale e Basilea III	Liquidità e Basilea III	Rischio sistemico e Basilea III
Aumentare i fondi propri di base (Tier 1) e migliorarne la qualità	Definire un nuovo coefficiente di liquidità a breve termine (LCR)	Prevedere l'utilizzo di camere di compensazione (CCP) quando si effettuano transazioni associate a prodotti derivati
Essere meglio attrezzati contro il rischio globale		Le transazioni e l'assunzione di rischi tra operatori finanziari dovranno essere accompagnate da un aumento dei fondi propri
Limitare l'effetto leva (la crescita del bilancio)		Possibile aumento del livello di Capitale
Definizione di un buffer di sicurezza (protezione anticiclica)		

Nel dicembre 2017, il Comitato di Basilea ha concordato un nuovo quadro normativo per colmare le lacune individuate nell'Accordo originario di Basilea 3, denominato "Schema definitivo di Basilea 3". La preoccupazione del Regolatore riguardava la possibilità che le banche potessero non disporre di capitale sufficiente, a causa di una sottovalutazione delle perdite potenziali, a mantenere stabile il sistema finanziario in una crisi.

I Ministri delle Finanze e dai Governatori delle Banche Centrali del G20 hanno sostenuto l'Accordo, ponendo, però, una condizione fondamentale: "Confermiamo il nostro sostegno al lavoro del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria (*Basel Committee on Banking*

Supervision's - BCBS) per finalizzare lo schema di Basilea III senza aumentare ulteriormente in modo significativo i requisiti patrimoniali complessivi in tutto il settore bancario, promuovendo al contempo condizioni di parità".

In pratica, gli obiettivi dell'Accordo sono 3: riduzione della variabilità dei requisiti patrimoniali dovuta alle differenze nei modelli interni di adeguatezza patrimoniale; nessun aumento significativo dei requisiti patrimoniali complessivi nel settore bancario; promozione della parità di condizioni tra banche nei diversi Paesi.

L'Accordo stabilisce norme internazionali che devono ora essere attuate a livello europeo. Per questa ragione, la Commissione europea ha chiesto all'Autorità Bancaria Europea (EBA) una valutazione d'impatto della sua attuazione nell'UE e ha lanciato una Consultazione sull'implementazione della Riforma di Basilea 3, **a cui l'Ance ha preso parte formulando proposte operative per ridurre l'impatto negativo dell'Accordo sul settore delle costruzioni.**

Gli effetti dell'Accordo di Basilea 3 sul settore bancario

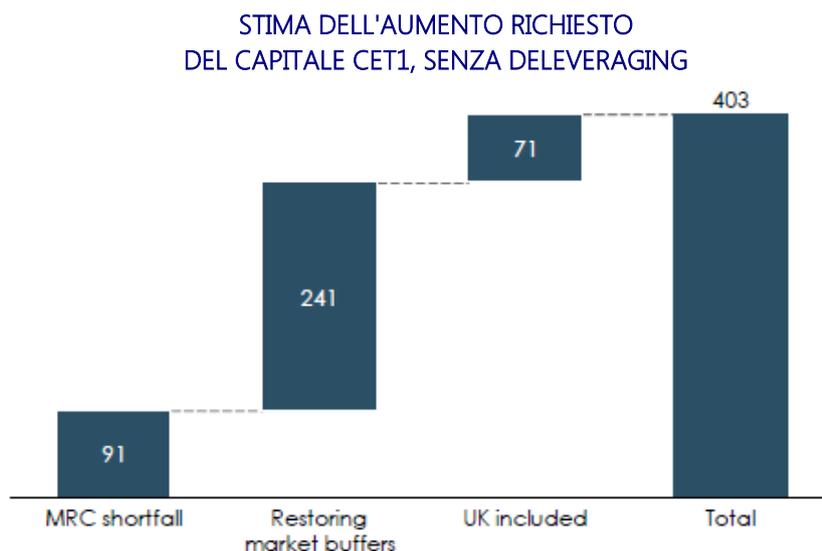
Sullo "Schema definitivo di Basilea 3" l'Eba si è espressa con uno studio d'impatto che ha evidenziato la non coerenza di questo Schema con il mandato del G20, dal momento che due obiettivi principali sembrerebbero non essere conseguiti con questo impianto regolamentare: l'Accordo, infatti, amplierà - e non ridurrà - il divario tra i rischi implicitamente proposti dal quadro normativo e gli effettivi rischi sottostanti e ci sarà un impatto negativo sulla capitalizzazione del settore bancario europeo.

L'Eba ritiene che il capitale minimo richiesto (*Minimum Required Capital - MRC*) delle banche dell'UE aumenterà in media del 24% circa, con un impatto sul patrimonio di base (CET1) di circa 91 miliardi di euro, se non si verifica una riduzione della leva finanziaria. Tuttavia, è lecito prevedere che l'effettivo aumento del patrimonio di base dovuto al quadro normativo sia significativamente maggiore, in quanto le banche non possono operare con il capitale minimo assoluto richiesto (le banche, infatti, dispongono in genere di *buffer* ai requisiti patrimoniali minimi)³.

L'interessante studio di *Copenhagen Economics*⁴, commissionato dalla Federazione Bancaria Europea e da un gruppo di associazioni bancarie, ha evidenziato che, prendendo per certo che le banche continuino a funzionare con un *buffer* sui requisiti minimi, il settore bancario europeo dovrebbe raccogliere qualcosa come 400 miliardi di euro per sostenere l'attuale bilancio, ossia senza effettuare alcun ulteriore riduzione della leva finanziaria (*deleveraging*).

³ Le banche si dotano di buffer perché i coefficienti patrimoniali fluttuano nell'ambito dell'attività quotidiana e, quindi, operare su livelli minimi è rischioso perché la banca si potrebbe trovare spesso a dover far fronte a insufficienze patrimoniali e quindi a restrizioni di vigilanza. Inoltre, i mercati finanziari valutano negativamente una banca che non si dota di adeguate riserve, oltre i limiti minimi. L'esatto rispetto del coefficiente patrimoniale richiesto, infatti, potrebbe indicare che la banca è in difficoltà, il che potrebbe comportare una diminuzione del rating e un aumento dei costi di finanziamento. Anche le autorità di Vigilanza si aspettano che le banche detengano un capitale superiore ai requisiti minimi per essere in grado di assorbire le perdite potenziali in situazioni di crisi economica.

⁴ *Copenhagen Economics – "EU Implementation Of The Final Basel III Framework - Impact on the banking market and the real economy"* – Novembre 2019



Fonte: Copenhagen Economics (Novembre 2019)

Alla base della stima *Copenhagen Economics* c'è l'ipotesi che le banche mantengano il loro bilancio corrente, ossia che non si verifichi una riduzione della leva finanziaria. L'altra ipotesi limite è che le banche non aumentino affatto la capitalizzazione e si adeguino allo Schema definitivo di Basilea III riducendo le attività (pur mantenendo gli attuali coefficienti patrimoniali). In questo altro caso estremo, si stima una necessaria riduzione delle attività totali di circa 4.600 miliardi di euro. Considerando i prestiti alla clientela privata, si otterrebbe una riduzione del credito di **2.900 miliardi di euro**⁵.

Tra questi due casi limite, è lecito ipotizzare che l'impatto effettivo sulla capitalizzazione si collochi a metà strada tra i due casi: di sicuro c'è che **l'aumento dei requisiti patrimoniali aumenterà il costo del credito, con un impatto negativo sulla domanda di credito e la conseguente riduzione delle attività e, quindi, dell'aumento di capitalizzazione richiesto.**

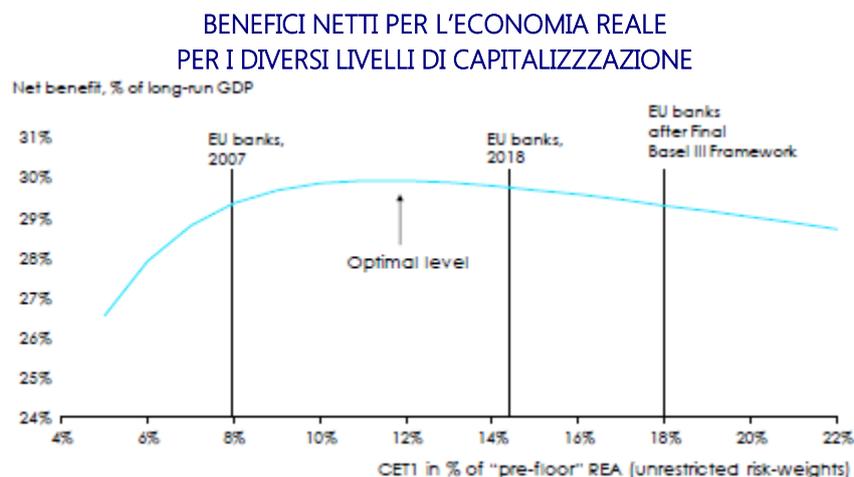
Come si è detto precedentemente, i 3 obiettivi alla base dello Schema definitivo di Basilea 3 sembrerebbero non essere conseguiti con il nuovo impianto, dal momento che ci sarebbe un netto aumento dei requisiti patrimoniali, con conseguenze molto negative per l'economia reale; inoltre, non si conseguirebbe l'auspicato allineamento tra i rischi sottostanti e i requisiti patrimoniali; infine, il nuovo assetto non migliorerebbe le condizioni di concorrenza globale, dal momento l'impatto stimato sulle banche americane sarebbe molto minore.

Gli effetti sull'economia

Copenhagen Economics ha effettuato anche un'analisi costi-benefici della nuova regolamentazione, con un focus sull'impatto dell'Accordo sull'economia reale.

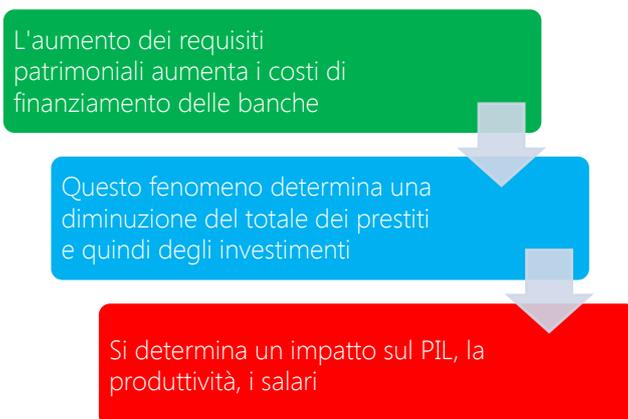
⁵ Le banche europee hanno circa 820 miliardi di euro di capitale assegnato al loro portafoglio creditizio, a sostegno di un credito di circa 14.900 miliardi di euro. Ciò corrisponde a un indice di leva finanziaria di circa 18. Ipotizzando un aumento del 24% del capitale richiesto, ciò ridurrebbe l'indice di leva finanziaria a 15, il che significa che un capitale di 820 miliardi di euro può sostenere un credito di 11.900 miliardi di euro - una riduzione di circa 2.900 miliardi di euro.

Teoricamente, un aumento dei requisiti patrimoniali dovrebbe comportare una riduzione dei costi del capitale proprio per le banche, a causa della minore rischiosità, ma nell'analisi viene evidenziato che il settore bancario europeo ha già raggiunto un livello ottimale di capitalizzazione (CET1 al 14,5%) e, quindi, ogni aumento di capitale farebbe registrare uno scarso guadagno in termini di riduzione del rischio di insolvenza. Il grafico evidenzia che il beneficio netto per l'economia di un livello di CET1 al 18% è minore rispetto sia al livello ritenuto ottimale (12%), sia al livello corrente (14,5%).



Fonte: Copenhagen Economics (Novembre 2019)

Il meccanismo di trasmissione di questo vero e proprio shock da regolamentazione parte dall'assunto che maggiori requisiti patrimoniali determineranno un aumento dei tassi d'interesse praticati alla clientela (il capitale proprio costa di più del debito, dal momento che è più rischioso perché in caso di insolvenza è subordinato, ossia viene rimborsato per ultimo). Tale aumento dei tassi d'interesse riduce la domanda di credito; questo fenomeno frena l'attività di investimento, causando un calo della produttività complessiva che alla fine contrae il PIL.



Nel complesso, la maggiore patrimonializzazione dovrebbe far aumentare i costi annuali del capitale per le banche europee di circa **40-45 miliardi di euro**, che saranno trasferiti ai clienti (imprese, PMI e mutui ipotecari *retail*) in termini di tassi d'interesse e commissioni più elevati.

Copenhagen Economics sottolinea che **l'aumento degli oneri finanziari è da considerarsi permanente**, come un cuneo fisso nell'allocazione del capitale tra finanziatore e mutuatario (da notare che le ipotesi alla base della stima sono piuttosto prudenti⁶).

⁶ Sono considerati solo gli aumenti del patrimonio di base (CET1), e non quelli relativi agli altri strumenti di capitale che le banche dovrebbero aumentare per soddisfare i requisiti patrimoniali complessivi. Non sono inclusi gli aumenti dei costi di finanziamento del debito attraverso il requisito MREL/TLAC.

Tutte le imprese subiranno effetti negativi da questa nuova regolamentazione, sia quelle a basso rischio, sia quelle che hanno una rischiosità maggiore della media. Le più colpite saranno quelle senza rating, oggi maggiormente "tutelate" dai modelli di valutazione interni delle banche.

Supponendo che i requisiti patrimoniali aumenteranno di circa il 24%, **si stima che il PIL totale dell'UE diminuirà in modo permanente di poco più dello 0,5%** in conseguenza dell'attuazione dello Schema definitivo di Basilea III, corrispondente a circa 90 miliardi di euro (livello 2018). **In altre parole, il PIL totale dell'UE sarà, ogni anno, inferiore di circa lo 0,5% rispetto a quanto sarebbe stato altrimenti.** Per quanto riguarda gli investimenti, la stima di *Copenhagen Economics* è di un calo di 70 miliardi all'anno.

Uno dei rischi della nuova Regolamentazione di Basilea III è quello di ingessare ulteriormente il settore bancario e fornire un maggiore incentivo a bypassare il sistema del credito tradizionale, con il risultato di far fluire più credito dalle istituzioni meno regolamentate, come lo *shadow banking*.

Le proposte Ance per riequilibrare Basilea 3

L'Ance ha partecipato alla Consultazione UE sull'implementazione dell'Accordo di Basilea 3 perché, così com'è concepito, blocca qualsiasi possibilità di sostegno delle banche all'economia reale, in particolare nei finanziamenti per investimenti in infrastrutture e per operazioni di sviluppo immobiliare.

Soprattutto l'Accordo non prevede alcun incentivo per finanziare operazioni sostenibili dal punto di vista ambientale, sociale, economico.

Per superare questi limiti è indispensabile riconfermare e potenziare l'«**Infrastructure Supporting Factor**», ovvero la ponderazione di favore attualmente prevista per i finanziamenti agli investimenti per le infrastrutture, prevedendo una forbice più ampia rispetto a quanto stabilito dalla Direttiva.

Le operazioni di sviluppo che prevedono l'acquisto dell'area, per la progettazione e la realizzazione di immobili, il cui rimborso derivi dalla vendita del bene e/o dal potenziale cash flow generato dallo stesso (ADC), sono oggi gravate da una ponderazione del 150%. E' necessario che la Riforma tenga in considerazione alcuni **fattori di mitigazione del rischio**, come la qualità costruttiva e l'impatto sulla sostenibilità ambientale e sociale: **devono essere premiate le realizzazioni di costruzioni ad alta efficienza energetica, gli interventi di messa in sicurezza sismica, gli interventi di demolizione e ricostruzione all'interno di programmi di riqualificazione urbana.**

Box – Il nuovo servizio Ance “Ti accompagno in banca”

Per le imprese appartenenti ai settori considerati più rischiosi, la convinzione è che verranno gradualmente espulse dal mercato del credito, come già sta avvenendo da alcuni anni.

Per questa ragione l'Ance ha deciso di sviluppare, insieme alla società di rating modeFinance, un servizio completo di accompagnamento in banca delle imprese associate.

L'idea è quella di sviluppare un sistema di valutazione dell'impresa e del progetto da finanziare che consenta agli Associati Ance di aumentare la qualità informativa della proposta progettuale al fine di ottenere la garanzia pubblica del Fondo di Garanzia PMI e il credito delle banche.

Il rating corporate permetterà anche di risolvere tutte le problematiche che Basilea 3 creerà alle imprese senza merito di credito.

Il “rating di progetto” sarà basato su 3 distinte analisi:

- **Valutazione del PEF dell'iniziativa:** l'impresa presenta il Piano Economico Finanziario attraverso il software messo a disposizione dall'Ance; modeFinance valuta la solidità delle ipotesi economiche e finanziarie e compie un'analisi della loro rispondenza rispetto alle medie del mercato locale;
- **Valutazione del rischio amministrativo:** la società di rating valuta i rischi legati all'iter per l'ottenimento del permesso di costruire;
- **Valutazione delle prevendite:** modeFinance valuta la sostenibilità del piano delle vendite e la compatibilità delle prevendite effettuate con l'ottenimento del permesso di costruire.

Il progetto “Ti accompagno in banca” consentirà l'ottenimento della garanzia pubblica: in questo caso, l'impresa, dopo aver ottenuto il doppio rating (sull'azienda e sul progetto), presenta la proposta al Confidi aderente; ottenuta la garanzia del Confidi, è possibile ottenere la controgaranzia del Fondo PMI.

La nuova definizione di default⁷

Il Regolamento UE 171/2017, sulla base delle linee guida pubblicate dall'Eba, ha introdotto le nuove regole europee in materia di classificazione dei debitori in “default” (ovvero, in stato di inadempienza di un'obbligazione verso la banca).

Le nuove regole stabiliscono criteri e modalità molto più stringenti rispetto a quelli finora adottati dagli intermediari finanziari italiani.

Finora, l'automatica classificazione in default delle imprese si aveva in presenza di arretrati di pagamento **rilevanti** per oltre 90 giorni consecutivi.

Con le nuove regole, per arretrato rilevante si intende un ammontare superiore a 500 euro (relativo a uno o più finanziamenti) che rappresenti più dell'1% del totale delle esposizioni dell'impresa verso la banca. Per le persone fisiche e le piccole e medie imprese con esposizioni nei confronti della stessa banca di ammontare complessivamente inferiore a 1 milione di euro, l'importo dei 500 euro è ridotto a 100 euro.

⁷ “Guida semplice alle nuove regole europee in materia di default” – aprile 2019 - https://www.abi.it/DOC_Mercati/Crediti/Credito-alle-imprese/Tavolo%20CIRI%20-%20Guida%20semplice%20default/Guida%20Default_impres.pdf

Diversamente dal passato, l'impresa non potrà più impiegare margini ancora disponibili su sue linee di credito per compensare gli inadempimenti in essere ed evitare la classificazione in default.

In più, la classificazione dell'impresa in stato di default, anche in relazione ad un solo finanziamento, comporta il **passaggio in default di tutte le sue esposizioni nei confronti della banca, con possibili** ripercussioni negative anche sulle imprese ad essa economicamente collegate, esposte nei confronti del medesimo intermediario finanziario.

Il massimo rispetto delle scadenze di pagamento previste contrattualmente diventa fondamentale, per non risultare in arretrato nel rimborso dei propri debiti verso le banche, anche per importi di modesta entità. In caso contrario, la banca sarà obbligata a classificare l'impresa in default e avviare le azioni a tutela dei propri crediti.

Già dal 1 giugno 2019 gli Istituti sono tenuti ad applicare la soglia di rilevanza.

I rischi per il sistema imprenditoriale di trovarsi spiazzato dalla nuova regolamentazione sono elevati, anche in conseguenza delle cattive abitudini nella gestione della liquidità e della scarsa informazione su queste nuove regole.

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Il mercato immobiliare residenziale in Italia

Il mercato immobiliare residenziale in Italia, pur in presenza di una situazione economica debole e con una prospettiva di crescita molto bassa, continua la sua risalita, dopo la pesantissima crisi che ha visto più che dimezzare i livelli del mercato.

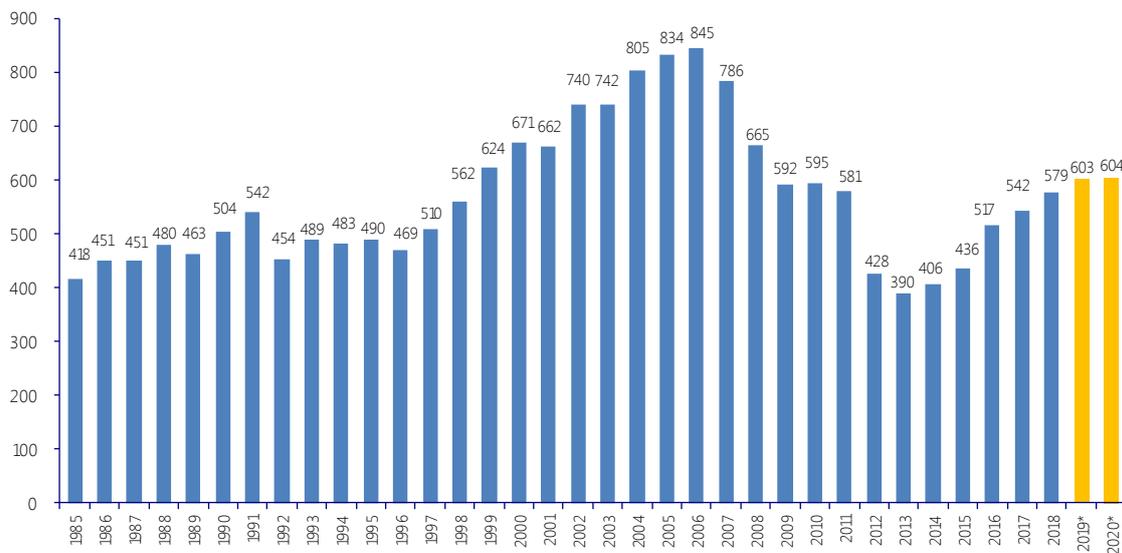
Come testimoniato dai dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2018, si sono realizzate circa 600mila compravendite di abitazioni, con un incremento del 6,5% rispetto all'anno precedente.

La tendenza espansiva del mercato residenziale, in atto dal 2014, si conferma anche nei primi nove mesi del 2019, con una variazione tendenziale delle quantità scambiate pari a +5,7%.

In virtù di tale andamento 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 un ulteriore aumento che porterà il numero di compravendite a circa 603mila 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'aumento complessivo dei primi nove mesi del 2019 (+5,7%) coinvolge sia i comuni capoluogo (+5,4%) sia quelli non capoluogo (+5,9%) ed è esteso a tutte le aree geografiche.

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

	2016	2017	2018*	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Comuni capoluogo	178.690	186.691	197.506	47.963	54.506	46.402	148.870
Altri comuni delle province	338.495	356.496	381.141	90.562	105.113	90.697	286.373
Totale province	517.184	543.188	578.647	138.525	159.619	137.099	435.243
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comuni capoluogo	18,2	4,5	5,8	8,7	2,3	5,9	5,4
Altri comuni delle province	18,9	5,3	6,9	8,9	4,7	4,5	5,9
Totale province	18,6	5,0	6,5	8,8	3,9	5,0	5,7

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Passando ai dati delle otto principali città italiane⁸ 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 dell'1%.

Infatti, 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.

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
Totale	76.454	16,6	5,1	4,2	8,2	1,8	5,8	5,1

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

⁸ L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

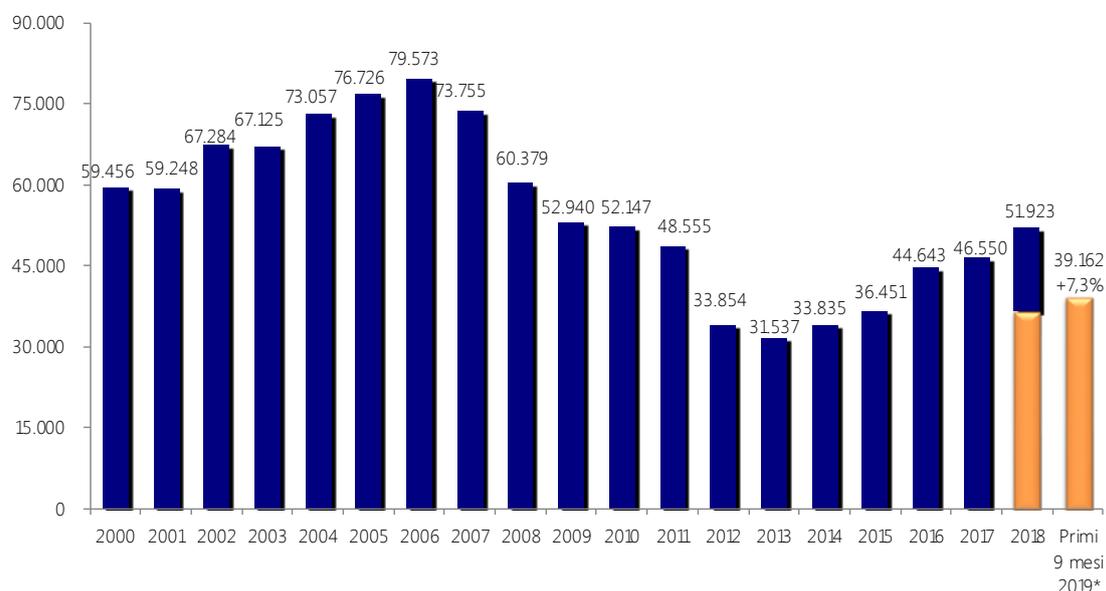
Il mercato immobiliare residenziale in Emilia-Romagna

Il mercato immobiliare residenziale in Emilia-Romagna continua a mostrare un andamento positivo. Nel 2018, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, il numero di abitazioni compravendute ha registrato un ulteriore aumento dell'11,5% rispetto all'anno precedente, in linea con il trend in atto, ormai, dal 2014.

Il 2018 rappresenta, pertanto, il quinto anno consecutivo di crescita delle compravendite residenziali, con livelli paragonabili al 2010. Complessivamente dal 2014 il numero di abitazioni compravendute è aumentato di oltre il 50%.

Anche gli ultimi dati riferiti ai primi nove mesi del 2019 indicano ancora un incremento tendenziale del mercato del 7,3% superiore al dato di media dell'Italia (+5,7%).

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
IN EMILIA-ROMAGNA (Numero)**



* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

La crescita rilevata nei primi nove mesi del 2019 nella regione è da ascrivere sia ai comuni capoluogo sia ai comuni non capoluogo sebbene con livelli di intensità differenti. I primi manifestano un aumento più sostenuto pari a +9,2%, per gli altri comuni delle province il tasso di crescita è del +6%.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN EMILIA-ROMAGNA

	2016	2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Comuni capoluogo	18.441	18.920	20.707	4.901	5.955	5.049	15.905
Altri comuni delle province	26.202	27.630	31.216	7.189	8.540	7.527	23.257
Totale province	44.643	46.550	51.923	12.091	14.495	12.576	39.162
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comuni capoluogo	23,9	2,6	9,4	13,2	6,7	8,5	9,2
Altri comuni delle province	21,5	5,4	13,0	10,2	3,4	5,1	6,0
Totale province	22,5	4,3	11,5	11,4	4,8	6,5	7,3

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Disarticolando i dati a **livello provinciale**, si osserva una dinamica positiva del numero di abitazioni compravendute in tutte le province dell'Emilia-Romagna.

Positive, con tassi di variazione superiore al dato medio della regione, risultano le province di Ferrara, Rimini, Ravenna e Parma. A Ferrara e Parma, l'aumento del numero di abitazioni compravendute (rispettivamente +13,1% e +8,9% rispetto ai primi nove mesi del 2018) risulta come sintesi di una significativa crescita nei comuni capoluogo (+22,3% per Ferrara e +9,4% per Parma) e di aumenti di intensità inferiore negli altri comuni della provincia.

Un andamento sempre positivo si riscontra anche nelle province di Rimini (+12,1%) e Ravenna (+10,1%), legato soprattutto alla performance positiva riscontrata negli altri comuni della provincia (rispettivamente pari a +12,2% e +13,5%).

Nelle restanti province di Reggio Emilia, Forlì, Bologna e Modena gli incrementi maggiori si riscontrano nei comuni capoluogo (pari rispettivamente a +11,8%, +5,7%, +8,7% e +7,2% rispetto ai primi nove mesi del 2018).

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO - NUMERO

	2016	2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
								2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Bologna	12.200	12.118	13.596	3.154	3.807	3.257	10.217	-0,7	12,2	10,7	5,6	2,6	6,1
Ferrara	3.426	3.688	4.154	989	1.280	1.009	3.277	7,7	12,6	9,3	19,9	8,8	13,1
Forlì	3.137	3.421	3.968	887	1.030	987	2.904	9,1	16,0	8,1	-2,1	8,0	4,2
Modena	6.748	6.996	8.136	1.867	2.245	1.966	6.078	3,7	16,3	10,5	-4,3	11,8	4,9
Piacenza	2.900	3.152	3.275	745	847	732	2.324	8,7	3,9	5,7	2,5	4,2	4,0
Parma	4.710	5.110	5.460	1.247	1.451	1.387	4.085	8,5	6,9	12,8	0,1	16,1	8,9
Ravenna	4.312	4.379	4.496	1.059	1.336	1.079	3.474	1,6	2,7	10,4	12,5	7,0	10,1
Reggio Emilia	4.519	4.847	5.650	1.330	1.566	1.415	4.311	7,2	16,6	12,9	5,0	3,8	6,9
Rimini	2.689	2.837	3.189	813	933	746	2.493	5,5	12,4	26,6	15,2	-3,3	12,1
EMILIA - ROMAGNA	44.643	46.550	51.923	12.091	14.495	12.576	39.162	4,3	11,5	11,4	4,8	6,5	7,3
NORD - EST	99.253	104.050	114.804	26.830	31.741	28.090	86.660	4,8	10,3	11,8	3,9	5,7	6,8
ITALIA	517.184	543.188	578.647	138.525	159.619	137.099	435.243	5,0	6,5	8,8	3,9	5,0	5,7

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

	2016	2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Comune capoluogo	5.509	5.339	5.901	1.390	1.750	1.440	4.580
Altri comuni della provincia	6.691	6.779	7.694	1.764	2.057	1.817	5.637
Totale provincia	12.200	12.118	13.596	3.154	3.807	3.257	10.217
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	22,7	-3,1	10,5	12,9	11,9	1,7	8,7
Altri comuni della provincia	18,8	1,3	13,5	9,1	0,8	3,2	4,1
Totale provincia	20,5	-0,7	12,2	10,7	5,6	2,6	6,1

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLA PROVINCIA DI FERRARA

	2016	2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Comune capoluogo	1.343	1.488	1.665	396	533	437	1.365
Altri comuni della provincia	2.083	2.200	2.488	593	748	572	1.912
Totale provincia	3.426	3.688	4.154	989	1.280	1.009	3.277
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	23,4	10,8	11,9	13,0	26,6	26,6	22,3
Altri comuni della provincia	23,6	5,6	13,1	7,0	15,5	-1,7	7,2
Totale provincia	23,5	7,7	12,6	9,3	19,9	8,8	13,1

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLA PROVINCIA DI FORLI'

	2016	2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Comune capoluogo	960	1.013	1.206	248	339	308	895
Altri comuni della provincia	2.177	2.408	2.762	639	691	679	2.009
Totale provincia	3.137	3.421	3.968	887	1.030	987	2.904
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	19,7	5,6	19,0	-10,5	9,0	19,2	5,7
Altri comuni della provincia	14,7	10,6	14,7	17,7	-6,7	3,6	3,6
Totale provincia	16,2	9,1	16,0	8,1	-2,1	8,0	4,2

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLA PROVINCIA DI MODENA

	2016	2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Comune capoluogo	2.008	1.970	2.287	544	647	556	1.747
Altri comuni della provincia	4.740	5.027	5.849	1.323	1.598	1.410	4.331
Totale provincia	6.748	6.996	8.136	1.867	2.245	1.966	6.078
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	27,9	-1,9	16,1	15,1	-5,2	17,1	7,2
Altri comuni della provincia	24,4	6,1	16,4	8,7	-4,0	9,8	4,0
Totale provincia	25,4	3,7	16,3	10,5	-4,3	11,8	4,9

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLA PROVINCIA DI PIACENZA

	2016	2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Comune capoluogo	1.263	1.339	1.354	311	364	280	954
Altri comuni della provincia	1.637	1.814	1.921	434	484	452	1.370
Totale provincia	2.900	3.152	3.275	745	847	732	2.324
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	38,2	6,0	1,2	11,1	-4,0	-5,6	-0,1
Altri comuni della provincia	20,1	10,8	5,9	2,1	8,1	11,4	7,1
Totale provincia	27,4	8,7	3,9	5,7	2,5	4,2	4,0

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLA PROVINCIA DI PARMA

	2016	2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Comune capoluogo	2.396	2.589	2.694	621	702	659	1.982
Altri comuni della provincia	2.314	2.521	2.766	626	749	728	2.103
Totale provincia	4.710	5.110	5.460	1.247	1.451	1.387	4.085
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	19,8	8,1	4,1	14,4	-4,6	23,6	9,4
Altri comuni della provincia	21,2	8,9	9,7	11,3	4,9	10,1	8,5
Totale provincia	20,5	8,5	6,9	12,8	0,1	16,1	8,9

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLA PROVINCIA DI RAVENNA

	2016	2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Comune capoluogo	1.994	2.088	2.125	506	607	481	1.594
Altri comuni della provincia	2.318	2.291	2.371	554	729	597	1.880
Totale provincia	4.312	4.379	4.496	1.059	1.336	1.079	3.474
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	28,6	4,7	1,8	11,0	8,6	-0,2	6,5
Altri comuni della provincia	28,2	-1,2	3,5	9,9	16,1	13,7	13,5
Totale provincia	28,4	1,6	2,7	10,4	12,5	7,0	10,1

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

	2016	2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Comune capoluogo	1.788	1.847	2.046	512	594	554	1.660
Altri comuni della provincia	2.731	3.001	3.604	818	972	861	2.651
Totale provincia	4.519	4.847	5.650	1.330	1.566	1.415	4.311
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	25,4	3,2	10,8	12,2	9,9	13,5	11,8
Altri comuni della provincia	21,7	9,9	20,1	13,3	2,3	-1,7	4,0
Totale provincia	23,2	7,2	16,6	12,9	5,0	3,8	6,9

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLA PROVINCIA DI RIMINI

	2016	2017	2018	I trim. 2019*	II trim. 2019*	III trim. 2019*	Primi 9 mesi 2019*
Comune capoluogo	1.179	1.248	1.429	374	420	335	1.128
Altri comuni della provincia	1.511	1.590	1.759	440	514	411	1.364
Totale provincia	2.689	2.837	3.189	813	933	746	2.493
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
Comune capoluogo	12,8	5,9	14,6	42,7	8,4	-6,8	11,9
Altri comuni della provincia	24,5	5,2	10,7	15,5	21,4	-0,3	12,2
Totale provincia	19,1	5,5	12,4	26,6	15,2	-3,3	12,1

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Il ritrovato interesse delle famiglie per l'immobiliare conferma che nel Paese c'è ancora una forte domanda di abitazioni da soddisfare, alla quale il settore è chiamato a rispondere con prodotti innovativi, in linea con le nuove esigenze dell'abitare e in grado di garantire elevate prestazioni in termini di qualità, efficienza energetica e sicurezza.

I temi della rigenerazione urbana e della messa in sicurezza del patrimonio immobiliare stanno diventando centrali nelle agende dei governi. Di fronte agli effetti del cambiamento climatico e alla necessità di rendere le città sostenibili, tutti gli operatori hanno la responsabilità di promuovere una forte azione di prevenzione e messa in sicurezza delle aree urbane e dei territori.

In questa direzione un ruolo fondamentale può essere giocato dagli incentivi fiscali Ecobonus e Sismabonus che, se troveranno piena attuazione, saranno in grado di innescare un ampio processo di manutenzione e di riqualificazione urbana.

Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni: un patrimonio immobiliare inadeguato

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

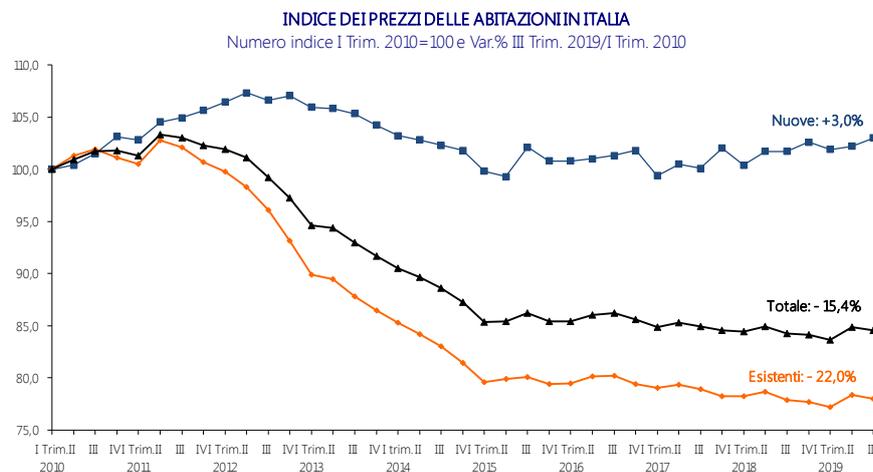
L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, evidenzia, nel terzo trimestre 2019, per la prima volta dall'ultimo trimestre del 2016, un tasso di variazione positivo (+0,4%) dei prezzi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

A determinare 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.

ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	Totale
2014	-2,6	-5,5	-4,7
2015	-2,0	-4,5	-3,8
2016	0,7	0,1	0,3
2017	-0,7	-1,2	-1,1
2018	1,1	-1,0	-0,6
<i>I trim. 2019</i>	<i>1,5</i>	<i>-1,3</i>	<i>-0,9</i>
<i>II Trim. 2019</i>	<i>0,5</i>	<i>-0,4</i>	<i>-0,1</i>
<i>III Trim. 2019</i>	<i>1,3</i>	<i>0,1</i>	<i>0,4</i>
Var% III trim.2019/ I trim. 2010	3,0	-22,0	-15,4

Elaborazione Ance su dati Istat



Elaborazione Ance su dati Istat

Anche i prezzi delle abitazioni esistenti crescono, seppur di un solo decimo di punto, dopo un lungo periodo di flessione. Tra il primo trimestre 2010 ed il terzo trimestre 2019, l'indice Istat dei prezzi delle abitazioni è diminuito del 15,4%. La riduzione, però, ha riguardato soprattutto gli immobili usati i cui prezzi hanno registrato una significativa flessione del 22%, mentre le nuove abitazioni hanno recuperato i cali degli anni di crisi e oggi manifestano un aumento contenuto del 3%.

Secondo Nomisma, che presenta una serie storica più lunga, i prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane⁹ hanno visto una riduzione complessiva, tra il picco del primo semestre 2008 ed il secondo semestre 2019, del 24,8% in termini nominali (-32,9% in termini reali).

Nel secondo semestre del 2019 si è registrata una stazionarietà nelle variazioni dei prezzi che interrompe la lunga dinamica negativa in atto da oltre dieci anni.

Con riferimento all'area urbana dell'Emilia-Romagna, monitorata da Nomisma, a Bologna, nel corso del 2019, i prezzi delle abitazioni hanno registrato nella seconda parte dell'anno un primo lieve aumento dell'1,2% in termini reali, su base annua.

Complessivamente Bologna, dal picco dei prezzi raggiunto nel primo semestre 2008, ha visto una riduzione media dei prezzi delle abitazioni pari a 30% in termini nominali (-37,6% in termini reali).

La previsione di Nomisma per il 2020 è di una stabilità dei prezzi delle abitazioni, mentre le aspettative espresse dagli agenti immobiliari sono orientate verso una lieve ripresa delle quotazioni in aumento già nella prima parte dell'anno.

Quello che emerge è un fenomeno nuovo rispetto ai passati cicli immobiliari: nonostante il 2019 sia stato il sesto anno di ripresa del numero delle transazioni residenziali, non si è ancora manifestata la crescita dei valori immobiliari, almeno come media a livello nazionale.

I dati evidenziano, come sopra illustrato, un ulteriore fenomeno, quello che vede un risveglio dei prezzi del prodotto nuovo che, 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 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.

Un ulteriore e rilevante fattore che contraddistingue i cambiamenti del mercato immobiliare è fortemente legato alla demografia: invecchiamento, nuove tipologie di famiglie, maggiore mobilità territoriale, cambiamenti degli stili di vita, soprattutto da parte dei cd. Millenials, con una crescente tendenza a preferire alla proprietà l'utilizzo, anche delle abitazioni, arricchito da "esperienze" condivise, come nel caso del co-living.

⁹ Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE RISORSE PER LE INFRASTRUTTURE IN EMILIA-ROMAGNA

Gli investimenti pubblici

Nel corso degli ultimi anni, in occasione della manovra di finanza pubblica, i governi hanno costantemente annunciato la volontà di puntare sul rilancio degli investimenti pubblici per sostenere la crescita economica.

A tal fine, a partire dal 2016, sono state stanziati, a livello nazionale, ingenti risorse per la realizzazione di nuove infrastrutture e sono state introdotte misure importanti per sostenere gli investimenti pubblici, prime tra tutte le nuove regole di finanza pubblica per gli enti territoriali.

Nonostante ciò, i risultati conseguiti sul livello degli investimenti sono stati sempre deludenti e lontani dalle aspettative, perché si sono scontrati 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 partire dal 2005, registrando, fino al 2018, una riduzione di quasi il 60%.

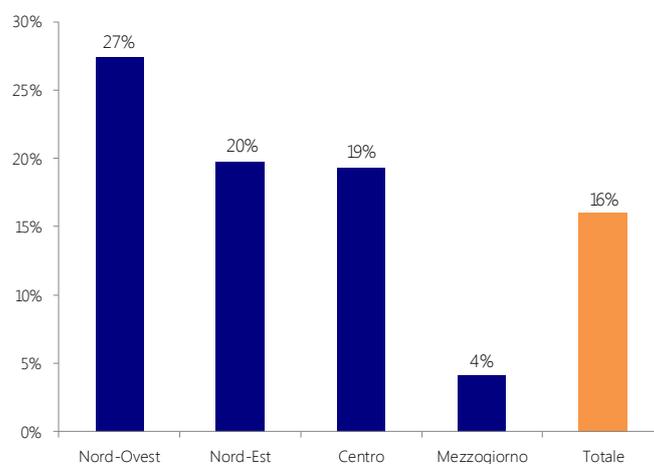
Nel 2019 sono emersi primi segnali positivi che, però, hanno riguardato esclusivamente l'andamento degli investimenti degli enti territoriali.

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 dell'anno un aumento del 16%** che può essere spiegato 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.

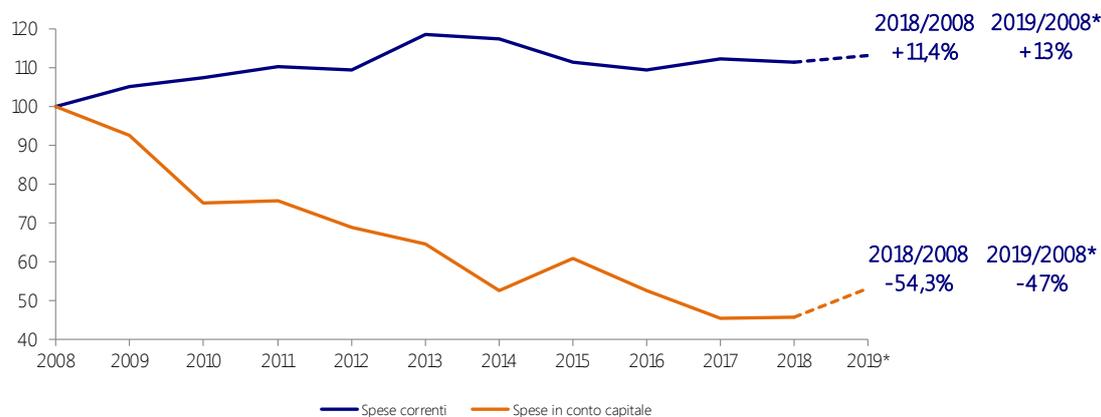
È evidente che il cambiamento delle regole finanziarie richiede tempi fisiologici di assimilazione da parte degli enti che, dopo anni di inattività, hanno visto del tutto depotenziata la loro capacità di investimento, anche a causa del blocco del turnover del personale.

A ciò si aggiungano le criticità per gli enti deficitari, in particolare quelli in procedura di pre-dissesto, per i quali sono previste alcune limitazioni all'utilizzo degli avanzi, in parte mitigate dalla Legge di bilancio per il 2020, che hanno inciso sulla loro capacità di spesa.

Gli investimenti da recuperare per tornare ai livelli pre-crisi sono ancora lontani. Al riguardo, appare opportuno ricordare che tra il 2008 e il 2018 i comuni hanno registrato una **contrazione della spesa in conto capitale di oltre il 54%**, passando da 20,8 miliardi di euro di investimenti nel 2008 a 9,5 miliardi nel 2018.

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.

ANDAMENTO DELLA SPESA CORRENTE ED IN CONTO CAPITALE NEI COMUNI ITALIANI - PERIODO 2008-2019* (n.i. 2008=100)



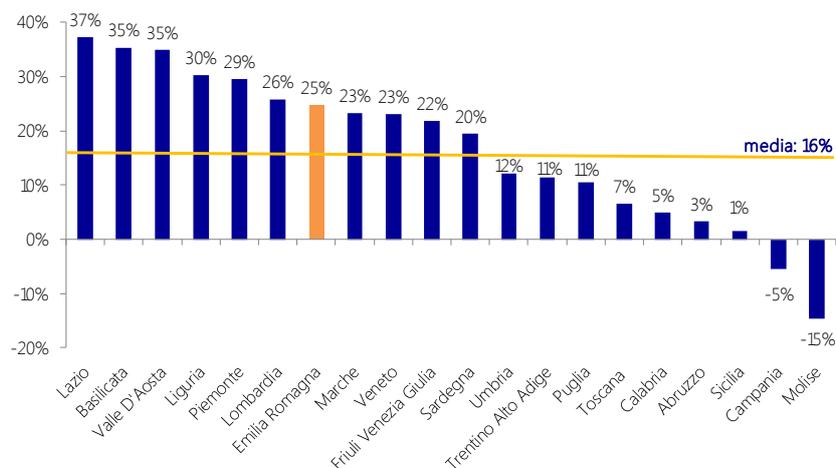
(*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati SIOPE

In Emilia-Romagna la spesa in conto capitale di comuni nei primi 10 mesi del 2019 segna un significativo incremento, pari al 25%, che si aggiunge all'aumento del 10,6% registrato nel 2018, rispetto all'anno precedente.

SPESA IN CONTO CAPITALE DEI COMUNI ITALIANI PER REGIONE

Var.% gen-ott 2019/2018



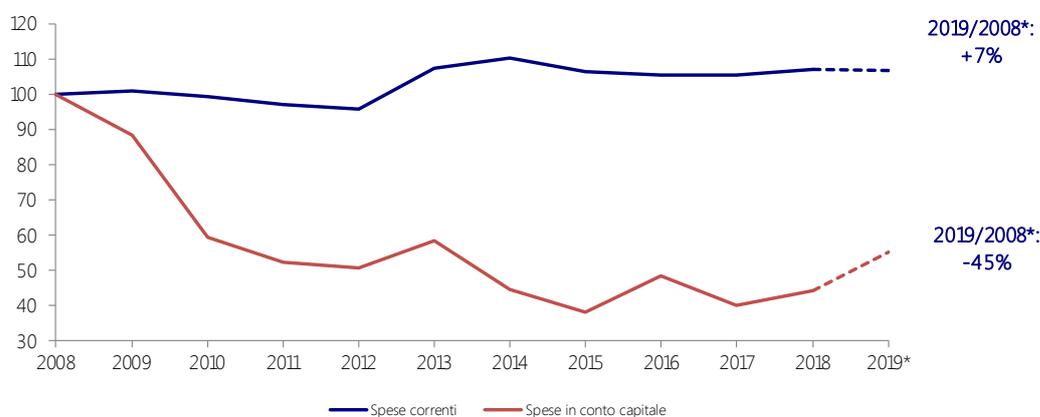
Elaborazione Ance su dati SIOPE

Complessivamente, nel biennio 2018-2019, ipotizzando una crescita nel 2019 del 25%, la spesa per investimenti aumenterebbe di oltre il 38%, dopo la riduzione del 60% registrata tra il 2008 e il 2017.

Questi dati dimostrano la buona capacità amministrativa degli enti in Emilia-Romagna che hanno saputo sfruttare le molteplici misure di sostegno degli investimenti pubblici messe in campo negli ultimi anni.

Anche in Emilia-Romagna i livelli produttivi da recuperare sono, però, ancora lontani, nonostante il recupero dell'ultimo biennio. Infatti, anche confermando, ottimisticamente, una crescita del 25% a fine anno, gli investimenti in conto capitale dei comuni sarebbero comunque inferiori di circa il 45% rispetto al livello conseguito nel 2008.

ANDAMENTO DELLA SPESA CORRENTE ED IN CONTO CAPITALE NEI COMUNI IN
EMILIA-ROMAGNA - PERIODO 2008-2019* (n.i. 2008=100)



(*) Stima Ance
Elaborazione Ance su dati SIOPE

Anche nella regione, la caduta degli investimenti a partire dal 2008 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.

A livello nazionale, con riferimento all'andamento dell'intero comparto delle opere pubbliche, 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 forti ritardi rispetto alla programmazione dei due enti (cfr. Box che segue). A queste difficoltà, si sono aggiunti i ritardi causati dal cambiamento dei vertici aziendali e dagli effetti della riforma del mercato degli appalti pubblici (D.Lgs n.50/2016) e dei suoi correttivi nonché, a partire dal 2018, il processo di *project review* adottato su alcuni importanti interventi, soprattutto ferroviari (es. Torino Lione, AV/AC Brescia-Verona, Terzo Valico dei Giovi, Gronda di Genova). A ciò si aggiunga l'aggravarsi della crisi che ha colpito alcune grandi imprese italiane impegnate in importanti cantieri stradali in corso o in fase di avvio (es. SS 106 Jonica - megalotto 3, Agrigento – Caltanissetta – A19, SS Sassari- Olbia, ecc.).

Criticità nella realizzazione delle grandi infrastrutture hanno riguardato anche importanti interventi in Emilia-Romagna quali, tra gli altri, il Passante di Bologna, la Bretella Campogalliano-Sassuolo, e l'autostrada Cispadana.

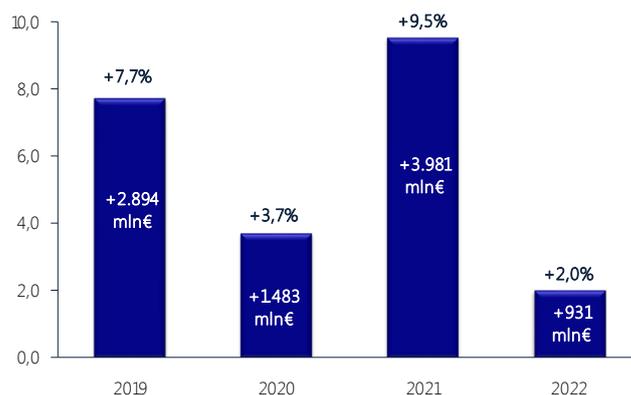
L'inversione di segno riscontrata per gli investimenti locali risulta confermata, a livello nazionale, anche nella Nota di aggiornamento del Documento di Economia e Finanza 2019 (Na-Def 2019) di settembre 2019 che, nel delineare lo scenario tendenziale precedente alla ma-

novra di finanza pubblica per il 2020, ha stimato per il 2019 un incremento della spesa pubblica per investimenti fissi lordi del 7,7% in valori correnti.

Per la prima volta, nella NaDef, non è stata operata una revisione al ribasso rispetto alle previsioni formulate nel DEF, ma al contrario si passa da un +5,2% stimato ad aprile a un +7,7% della NADEF.

IN AUMENTO LA SPESA PUBBLICA PER INVESTIMENTI FISSI LORDI

Variazioni rispetto all'anno precedente



Elaborazione Ance su dati NADEF 2019

Per spiegare questo importante incremento, che corrisponde a circa tre miliardi di euro aggiuntivi nel 2019, la Nadef richiama, accanto agli investimenti degli enti locali, anche la realizzazione di interventi per il rischio idrogeologico che, nell'ultimo anno, hanno beneficiato dell'ottenimento della clausola di flessibilità dall'Unione europea per oltre 2,5 miliardi di euro. Per tali interventi si riscontra un avanzamento dal punto di vista programmatico che, però, al momento non sembra aver prodotto effetti rilevanti sui livelli produttivi.

Alla luce di ciò e in considerazione delle difficoltà riscontrate per i grandi enti di spesa, secondo le valutazioni dell'Ance, la previsione di crescita del 7,7% degli investimenti fissi lordi per l'anno 2019 appare eccessivamente ottimistica.

La stima dell'Ance sugli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche indica, nel 2019, un primo segno positivo del 2,9%, corrispondente a circa un miliardo di investimenti pubblici aggiuntivi su tutto il territorio nazionale.

Un'inversione di segno che viene confermata nel 2020 con un incremento dei livelli produttivi del 4%. Tale previsione, più contenuta rispetto ai trend in atto sul mercato delle opere pubbliche, tiene conto degli effetti peggiorativi sul comparto determinati dall'ultima manovra di finanza pubblica e del permanere di difficoltà nell'effettivo impiego delle risorse disponibili.

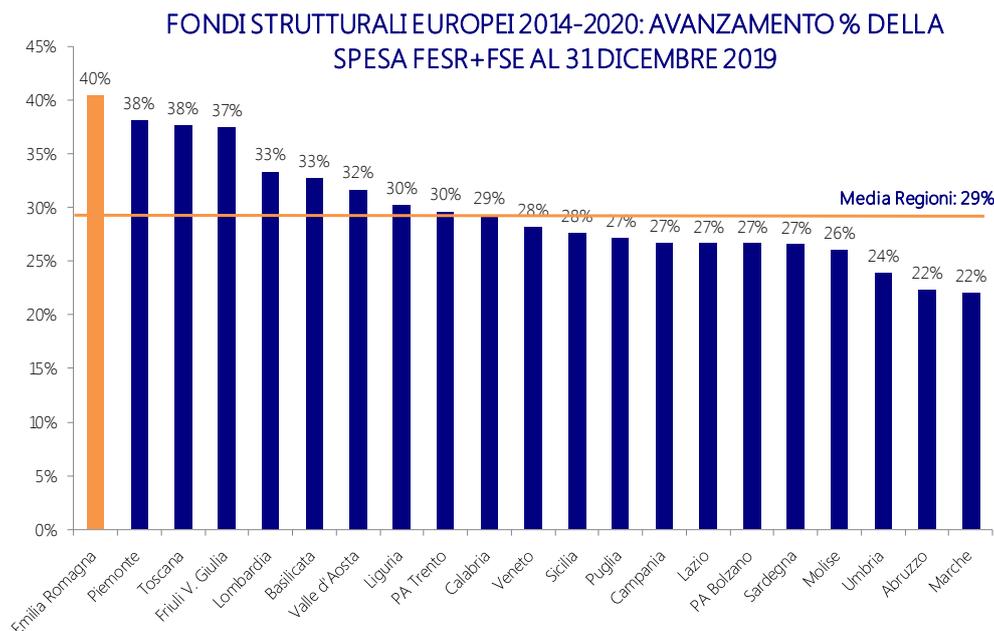
I fondi strutturali europei 2014-2020

I fondi europei per la coesione territoriale rappresentano una componente importante degli investimenti in Emilia-Romagna.

La regione, per il periodo di programmazione 2014-2020, può contare complessivamente su **circa 1,3 miliardi di euro**.

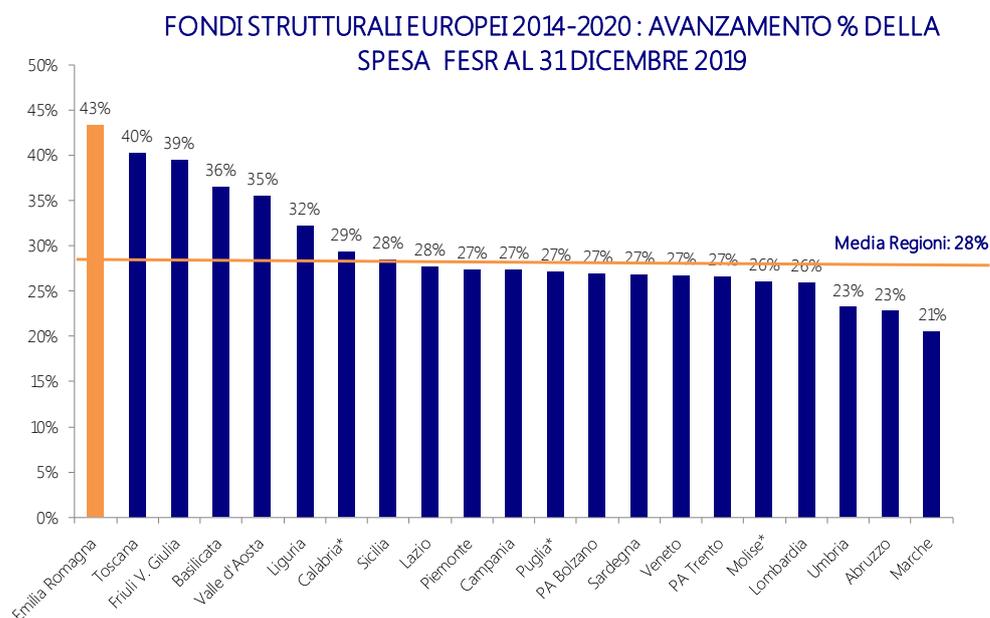
Si tratta delle risorse dei fondi strutturali europei programmate nell'ambito del Programma Operativo Regionale del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR), dotato complessivamente di circa 481,9 milioni di euro, e del Programma Operativo Regionale del Fondo Sociale Europeo (FSE), dotato di circa 786,25 milioni di euro.

Secondo gli ultimi dati, aggiornati al 31 dicembre 2019, l'Emilia-Romagna ha speso 513,3 milioni di euro corrispondente al 40% del totale dei finanziamenti, il livello più alto registrato dalle regioni italiane (media nazionale 29%) che conferma la buona capacità amministrativa degli enti regionali.



Elaborazione Ance su dati Agenzia per la coesione territoriale

In merito ai livelli di spesa raggiunti dal POR FESR, a dicembre 2019, l'Emilia-Romagna si distingue per il risultato migliore tra le regioni italiane (43%, pari a 209 milioni di euro spesi sui 482 milioni previsti, contro una media nazionale del 28%).



(*) Programma plurifondo

Elaborazione Ance su dati Agenzia per la coesione territoriale

Fondo Sviluppo e Coesione

Per quanto riguarda il **Fondo Sviluppo e Coesione**, dopo i ritardi già registrati nella fase di programmazione delle risorse si continuano a registrare **lentezze nella spesa**.

A livello nazionale è stato speso solo il 2,6% delle risorse del FSC (812 milioni di euro a fronte di una dotazione complessiva di 32 miliardi di euro).

Con riferimento alla Regione Emilia Romagna, si segnala che Il **Piano operativo territoriale FSC 2014/2020 della città metropolitana di Bologna**, cosiddetto "Patto per Bologna", sottoscritto a settembre 2017, **pari a circa 55 milioni di euro a valere sulle risorse del Fondo sviluppo e coesione, presenta**, secondo i recenti dati della Ragioneria Generale dello Stato, aggiornati al 31 ottobre 2019, **il seguente stato di avanzamento**:

- **Programmato il 19% delle risorse, pari a 10,5 milioni;**
- **spesa inferiore al 2%, pari a soli 1,05 milioni di euro.**

Di fronte all'estrema polverizzazione degli strumenti programmatori previsti e ai gravi ritardi nella spesa del Fondo Sviluppo e Coesione, il Governo è recentemente intervenuto prevedendo del DL n.34/2019, cosiddetto "Crescita", alcune misure volte a semplificare ed efficientare il funzionamento dei fondi nazionali per il riequilibrio territoriale.

L'approccio introdotto appare positivo ma occorre accelerare la il processo di riprogrammazione affinché si possa contribuire ad aumentare l'effettiva spesa per investimenti.

Le prospettive per il 2020 e i programmi per il rilancio degli investimenti locali in Emilia-Romagna

In merito alle prospettive per l'anno in corso, la Legge di bilancio per il 2020 (Legge 27 dicembre 2019, n. 160), 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.

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.

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 definanziamenti 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.

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)**.

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.

Nel prosieguo dell'analisi si offre un approfondimento sul Programma di investimenti per i comuni e il Fondo per la progettazione, le due misure della Legge di bilancio per il 2020 che potranno contribuire, fin da subito, a sostenere i segnali di ripresa degli investimenti che stanno emergendo a livello locale.

Contributi investimenti comuni per efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile ("Piano spagnolo") (Art. 1, co. 29-37)

La Legge di bilancio per il 2019 ripropone il cosiddetto "Piano Spagnolo" previsto dalla scorsa Legge di bilancio, estendendolo a tutti i comuni e stabilizzandolo per 5 anni.

E' prevista l'assegnazione a favore dei comuni di 500 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020-2024 per la realizzazione di opere pubbliche in materia di efficientamento energetico e di sviluppo territoriale sostenibile, tra le quali l'adeguamento e la messa in sicurezza di scuole, edifici pubblici, patrimonio comunale e abbattimento delle barriere architettoniche.

Le risorse sono assegnate entro il 31 gennaio 2020, con decreto del Ministero dell'Interno, in base alla dimensione demografica dei comuni:

- 50.000 euro per ciascuno dei comuni con popolazione inferiore o uguale a 5.000 abitanti;
- 70.000 euro per ciascuno dei comuni con popolazione tra i 5.001 e 10.000 abitanti;
- 90.000 euro per ciascuno dei comuni con popolazione tra i 10.001 e 20.000 abitanti;
- 130.000 euro per ciascuno dei comuni con popolazione tra i 20.001 e 50.000 abitanti.
- 170.000 euro per ciascuno dei comuni con popolazione tra i 50.001 e 100.000 abitanti.
- 210.000 euro per ciascuno dei comuni con popolazione tra i 100.001 e 250.000 abitanti.
- 250.000 euro per i comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti.

Entro il 10 febbraio 2020 il Ministero dell'Interno comunica a ciascun comune beneficiario l'assegnazione del contributo per ciascun anno che dovrà essere impiegato per finanziare uno o più interventi, a condizione che l'opera non sia integralmente finanziata da altri soggetti e che l'intervento sia aggiuntivo rispetto alla programmazione triennale dell'ente.

I lavori dovranno iniziare entro il 15 settembre 2020. In caso di mancato avvio nei termini previsti e di parziale utilizzo, i contributi vengono revocati e riassegnati.

La scelta di riproporre il Programma di investimenti per i comuni, il cosiddetto "Piano spagnolo", è certamente apprezzabile, tuttavia, le risorse previste appaiono assolutamente sottodimensionate e non sufficienti a rafforzare i segnali di ripresa dei livelli di investimento degli enti locali registrati nel corso dell'anno anche grazie all'avvio dei lavori dei piccoli comuni finanziati dai 400 milioni stanziati lo scorso anno.

Fondo progettazione enti locali (Art. 1, co. 51-58)

La Legge di bilancio per il 2020 prevede l'assegnazione agli enti locali di contributi per spese di progettazione definitiva ed esecutiva, relativa ad interventi di messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico, di messa in sicurezza ed efficientamento energetico delle scuole, degli edifici pubblici e del patrimonio comunale, nonché per investimenti per la messa in sicurezza di strade. Si tratta di 2,8 miliardi di euro di cui 85 milioni nel 2020, 128 milioni nel 2021, 170 milioni nel 2022 e 200 milioni annui dal 2023 al 2034.

Per l'attribuzione delle risorse, i Comuni devono comunicare le richieste di contributo, per un massimo di tre interventi, entro il 15 gennaio dell'anno di riferimento del contributo. L'intervento che si intende realizzare deve essere dotato di CUP e deve essere compreso negli strumenti programmatori dello stesso comune o in altro strumento di programmazione.

L'ammontare del contributo assegnato a ciascun comune è determinato entro il 28 febbraio con decreto del Ministro dell'Interno, tenendo conto del seguente ordine prioritario:

- a) messa in sicurezza del territorio a rischio idrogeologico;
- b) messa in sicurezza di strade, ponti e viadotti;

c) messa in sicurezza ed efficientamento energetico degli edifici, con precedenza per gli edifici scolastici, e di altre strutture di proprietà dell'ente.

L'ente beneficiario del contributo deve affidare la progettazione entro tre mesi dalla data di emanazione del decreto ministeriale che determina l'ammontare del contributo. In caso contrario, il contributo è recuperato dal Ministero dell'interno.

La disposizione è apprezzabile perché definisce un meccanismo stabile di finanziamento della progettazione dei comuni. Tuttavia, l'ammontare di risorse previste per il 2020 appare insufficiente a rafforzare l'attività di investimento degli enti e consentire loro di sfruttare al meglio le ulteriori opportunità di investimento che la stessa Legge di bilancio prevede negli anni successivi.

I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI

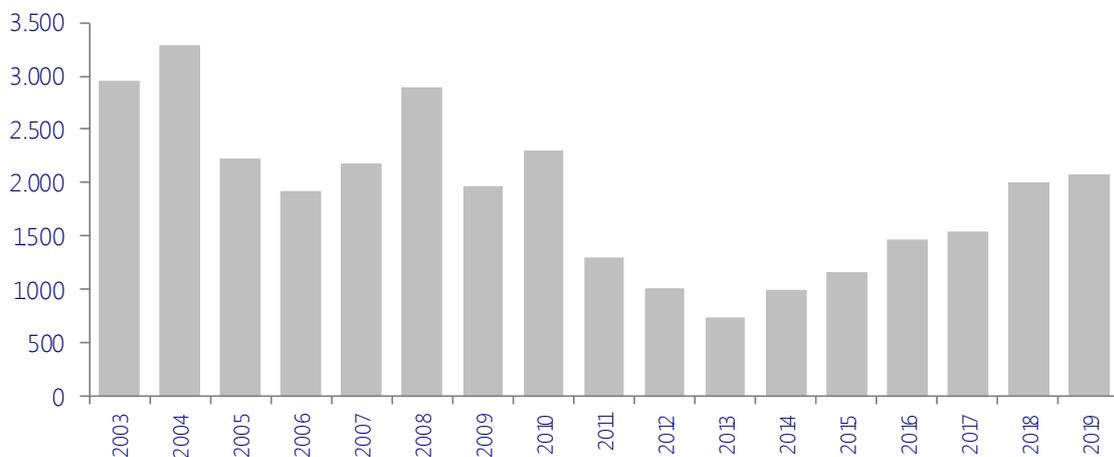
In Emilia-Romagna, secondo il monitoraggio Ance-Infoplus sui bandi di gara pubblicati, la domanda di lavori pubblici, dopo aver raggiunto il livello minimo nel 2013, è cresciuta progressivamente negli anni successivi.

Il 2019, in particolare, ha visto la pubblicazione di 1.400 bandi per un ammontare corrispondente di oltre 2mld di euro. Rispetto all'anno precedente, si registra un aumento del 6,1% in valore ma con un numero di pubblicazioni in calo dell' 11,6% (gli stessi dati per l'Italia, sono, rispettivamente, +25,7% e -4,8%).

L'aumento negli importi banditi nella regione, tuttavia, risulta completamente attribuibile alla presenza di tre grandi appalti, a fronte di un'unica gara presente nel 2018¹⁰. Al netto dei bandi di importo superiore ai 100mln, infatti, la dinamica degli importi banditi diventa negativa del 7,3%.

In questo senso, pertanto, accanto all'andamento complessivo degli importi banditi nella regione, è opportuno anche considerare le tendenze della domanda pubblica di lavori al netto delle grandi opere. I risultati, rispetto al quadro totale, infatti, possono essere molto diversi. Si riportano, a questo proposito, due grafici esemplificativi di lungo periodo. Come risulta evidente, in molti anni, i grandi lavori hanno offerto un contributo consistente alla dinamica positiva della domanda e, in alcuni casi, ne hanno addirittura cambiato il segno (come nel caso del 2019).

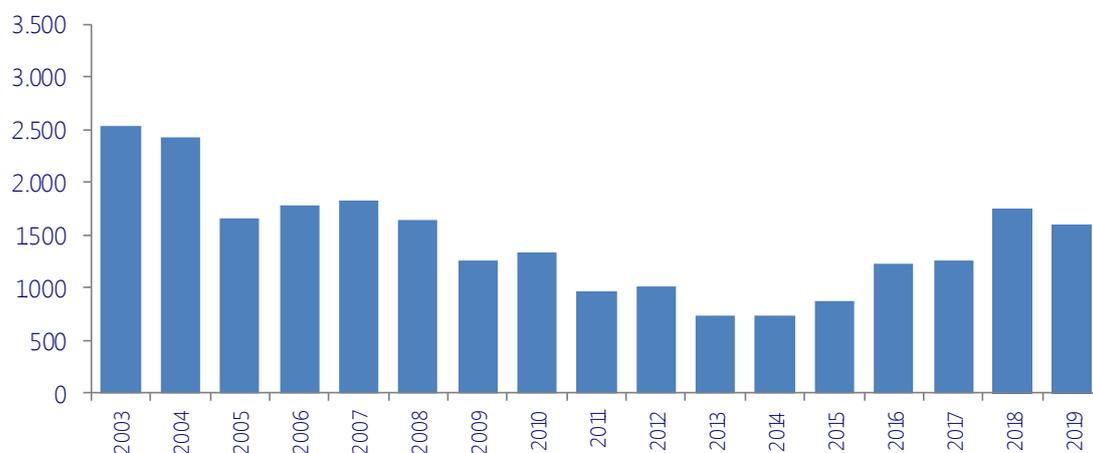
BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN EMILIA-ROMAGNA
IMPORTI POSTI IN GARA (min€ 2019)



Elaborazione Ance su dati Infoplus

¹⁰ Non comprende il bando da 1,5mld per la selezione del socio privato operativo della costituenda società alla quale sarà affidata la concessione del servizio idrico integrato per la provincia di Reggio Emilia. Data la prevalenza di servizi (circa 75%) e l'orizzonte di 20 anni della concessione si è ritenuto opportuno inserire in banca dati solo l'importo annuale dei lavori previsti di circa 20mln

**BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN EMILIA-ROMAGNA - NETTO OPERE SUPERIORI
AI 100MLN: IMPORTI POSTI IN GARA (mln€ 2019)**



Elaborazione Ance su dati Infoplus

**BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN EMILIA-ROMAGNA
CLASSI DI IMPORTO**

Classi d'importo (Euro)	2018		2019		Var.% 2018/2017		Var.% 2019/2018	
	Numero	Importo (mln€)	Numero	Importo (mln€)	Numero	Importo	Numero	Importo
fino a 150.000	738	54	540	36	25,3	18,1	-26,8	-33,5
150.001-500.000	466	132	459	134	17,7	23,6	-1,5	1,5
500.001-1000.000	190	134	169	122	45,0	41,2	-11,1	-8,9
1000.001 - 5.000.000	154	357	186	436	26,2	37,0	20,8	22,0
5.000.001 - 20.000.000	38	424	45	432	40,7	54,4	18,4	2,0
20.000.001 - 50.000.000	7	208	12	353	-22,2	-9,1	71,4	69,3
50.000.001 - 100.000.000	6	413	1	84	100,0	87,6	-83,3	-79,7
fino a 100.000.000	1599	1722	1412	1597	25,2	39,8	-11,7	-7,3
oltre 100.000.000	1	232	3	476	-50,0	-12,7	200,0	105,1
TOTALE	1.600	1.954	1.415	2.073	25,1	30,5	-11,6	6,1

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Classi di importo – Nel 2019, oltre alla già menzionata crescita dei grandi appalti, si registrano dinamiche positive anche per le fasce 1-5mln, 5-20mln e 20-50mln. Di contro, si rilevano forti riduzioni nelle classi 50-100mln e nei bandi per lavori di importo inferiore al milione di euro (fa eccezione la fascia 150-500mila, limitatamente agli importi). In particolare, soprattutto per le opere sotto i 150mila euro si registra una marcata contrazione (oltre il 25% in numero e il 33% in valore nel confronto con l'analogo periodo dell'anno precedente), legata, presumibilmente, alle modifiche apportate dallo sblocca cantieri alla disciplina dei contratti sottosoglia (art.36 dlgs 50/2016). *Per i lavori d'importo compreso tra 40mila euro e 150mila euro, viene previsto, infatti, l'affidamento diretto, previa acquisizione di almeno 3 preventivi da operatori economici, ove disponibili. Pertanto, è possibile che per i tagli di la-*

avori più ridotti le stazioni appaltanti, prendendo atto delle nuove disposizioni, ricorrano in misura maggiore all'affidamento diretto.

Enti appaltanti – Per alcuni enti, la performance di crescita negli importi è quasi completamente attribuibile alla presenza dei grandi lavori precedentemente menzionati. E' il caso, ad esempio degli enti pubblici non economici (quali università, ospedali, autorità portuali, enti culturali ecc..., +90,4% ma solo +6,8% senza la gara dell'hub portuale di Ravenna di 199,8mln) e dell'Anas (da 80mln banditi nel 2018 ai 282mln di un anno dopo, che scendono a 140mln al netto della gara di novembre 2019 di 142mln euro per il prolungamento della s.s.9 "Emilia"). A proposito dell'Anas si segnalano, inoltre, alcuni interventi nella regione legati ad accordi quadro di manutenzione promossi dall'ente su tutto il territorio nazionale.

Segni positivi caratterizzano anche le società del settore dei servizi pubblici locali (+5% in numero e +129% in valore rispetto al 2018); in particolare si rilevano interventi, promossi dalla società Iren spa, per lavori di estensione, allacciamento e manutenzione su reti e impianti acqua, gas e fognature (2 lotti per circa 90mln su 6 per 455mln totali ripartiti tra Emilia-Romagna Liguria. Si evidenzia, inoltre, la gara posta sul mercato da Hera spa da 106mln in 7 lotti per lavori di manutenzione programmata, estensione reti ed accessori.

Tendenze negative, si riscontrano, di contro, nei bandi pubblicati dagli enti locali, con l'unica eccezione delle province, la cui domanda risulta in crescita (+18% in numero e +80% in valore). In parte, tale dinamica può essere collegata all'assurgere di alcune province della regione a "stazioni uniche appaltanti".

Negative tutte le altre tipologie di enti locali, tra i quali, in particolare, i comuni che nel periodo considerato vedono una riduzione del 9% nel numero di pubblicazioni e del 27% in valore. Questo risultato negativo può dipendere in qualche misura dagli elevati valori di confronto del 2018. Infatti rispetto al 2017, le gare pubblicate dai comuni avevano registrato un incremento molto marcato, soprattutto in valore (+35% nel numero di gare e +230% negli importi). Inoltre, su tali enti, storicamente caratterizzati da importi medi molto ridotti delle opere poste sul mercato, potrebbero, presumibilmente, anche incidere in modo rilevante le già menzionate modifiche dello sblocca cantieri sui contratti sottosoglia (maggior ricorso all'affidamento diretto invece che pubblicazione della gara).

**BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN EMILIA-ROMAGNA
GARE DI IMPORTO UGUALE O SUPERIORE AI 20MLN EURO NEL 2019**

Data	Ente	Descrizione	Importo in euro
12/02/2019	ANAS SPA	Dg 06/19 accordo quadro triennale per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria per il risanamento strutturale di opere d'arte su tutto il territorio nazionale, suddiviso in n. 22 lotti per un importo complessivo di 660 000 000.00 euro. lotto 7: nord-est - area compartimentale Emilia-Romagna.	40.000.000
15/03/2019	HERA SPA	Esecuzione di ripristini di pavimentazioni stradali afferenti lavori di manutenzione, lavori programmati ed estensioni per i servizi a rete nell'ambito del territorio gestito dal Gruppo Hera. Suddivisa in 2 lotti. Lotto 1: Area EMILIA (province di Bologna, Modena e Ferrara).	20.400.000
18/03/2019	AGENZIA TERRITORIALE DELL'EMILIA ROMAGNA PER I SERVIZI IDRICI E RIFIUTI	Procedura aperta per l'affidamento in concessione del Servizio Idrico Integrato (SII) per la provincia di Rimini, ad esclusione del comune di Maiolo.	20.000.000
03/04/2019	AUTOSTRADALE PER L'ITALIA SPA	Bando di gara per l'affidamento di lavori di opere di completamento sulla viabilità connessa al lotto 1 della terza corsia nel tratto rimini nord cattolica, ubicati sull'autostrada A14 Bologna-Bari-Taranto.	21183.688
15/07/2019	COMUNE DI BOLOGNA	Gara europea per la conclusione di un accordo quadro inerente il servizio per la manutenzione e riqualificazione del patrimonio verde comunale (2020-2024).	83.861740
26/08/2019	AUTOSTRADALE PER L'ITALIA SPA	Interventi di manutenzione delle pavimentazioni della piattaforma autostradale, degli svincoli, delle aree di servizio e di parcheggio e delle altre pertinenze lungo le tratte autostradali, l'appalto e' suddiviso in 10 lotti, per importo complessivo pari ad euro 764.066.341,60. lotto 4	134.200.000
12/09/2019	AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI BOLOGNA	Riordino e riqualificazione delle strutture dell'area pediatrica nell'ambito del polo materno infantile.	32.658.036
30/09/2019	IREN EMILIA SPA	Lavori di estendimento, allacciamento e manutenzione su reti e impianti acqua, gas e fognature numero di riferimento. valore: 455 702 500 euro. La gara è suddivisa in 6 lotti; lotto n.1	40.800.000
30/09/2019	IREN EMILIA SPA	Lavori di estendimento, allacciamento e manutenzione su reti e impianti acqua, gas e fognature numero di riferimento. valore: 455 702 500 euro. La gara è suddivisa in 6 lotti; lotto n.2	45.600.000
16/10/2019	ANAS SPA	Accordo quadro quadriennale per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria della pavimentazione suddiviso in 20 lotti. Valore 520 000 000 euro. Lotto 5 Emilia-Romagna.	30.000.000
28/10/2019	AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA DI MODENA	Lavori di realizzazione del nuovo fabbricato ospedaliero destinato a ospitare le attività afferenti al dipartimento materno infantile del Policlinico di Modena.	24.167.141
21/11/2019	ANAS	Prolungamento della S.S. 9 - Tangenziale Nord di Reggio Emilia nel tratto da San Prospero Strinati a Corte Tegge.	141823.840
25/11/2019	AUTORITA' PORTUALE DI RAVENNA	Lavori di costruzioni per opere idrauliche, costruzione di fondazione e di superficie per autostrade e strade, realizzazione dei lavori dell'hub portuale di Ravenna.	199.829.120
04/12/2019	HERA S.P.A.	Accordo quadro con piu' operatori economici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione programmata, estensione reti ed accessori. la gara suddivisa in 7 lotti. L'importo complessivo euro 106 600 000.00.lotto n 2	21600.000
04/12/2019	HERA S.P.A.	Accordo quadro con piu' operatori economici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione programmata, estensione reti ed accessori. la gara suddivisa in 7 lotti. L'importo complessivo euro 106 600 000.00.lotto n 1	26.400.000
11/12/2019	AUTOSTRADALE PER L'ITALIA SPA	Accordo quadro per lavori di manutenzione delle opere d'arte all'aperto ed in sotterraneo . Questo appalto e' suddiviso in lotti; Lotto n.3	25.000.000
27/12/2019	ANAS SPA	Accordo quadro quadriennale per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria del corpo stradale. il valore totale del lavoro e' 360 000 000.00euro. Lotto 17	25.000.000

Elaborazione Ance su dati Infoplus