



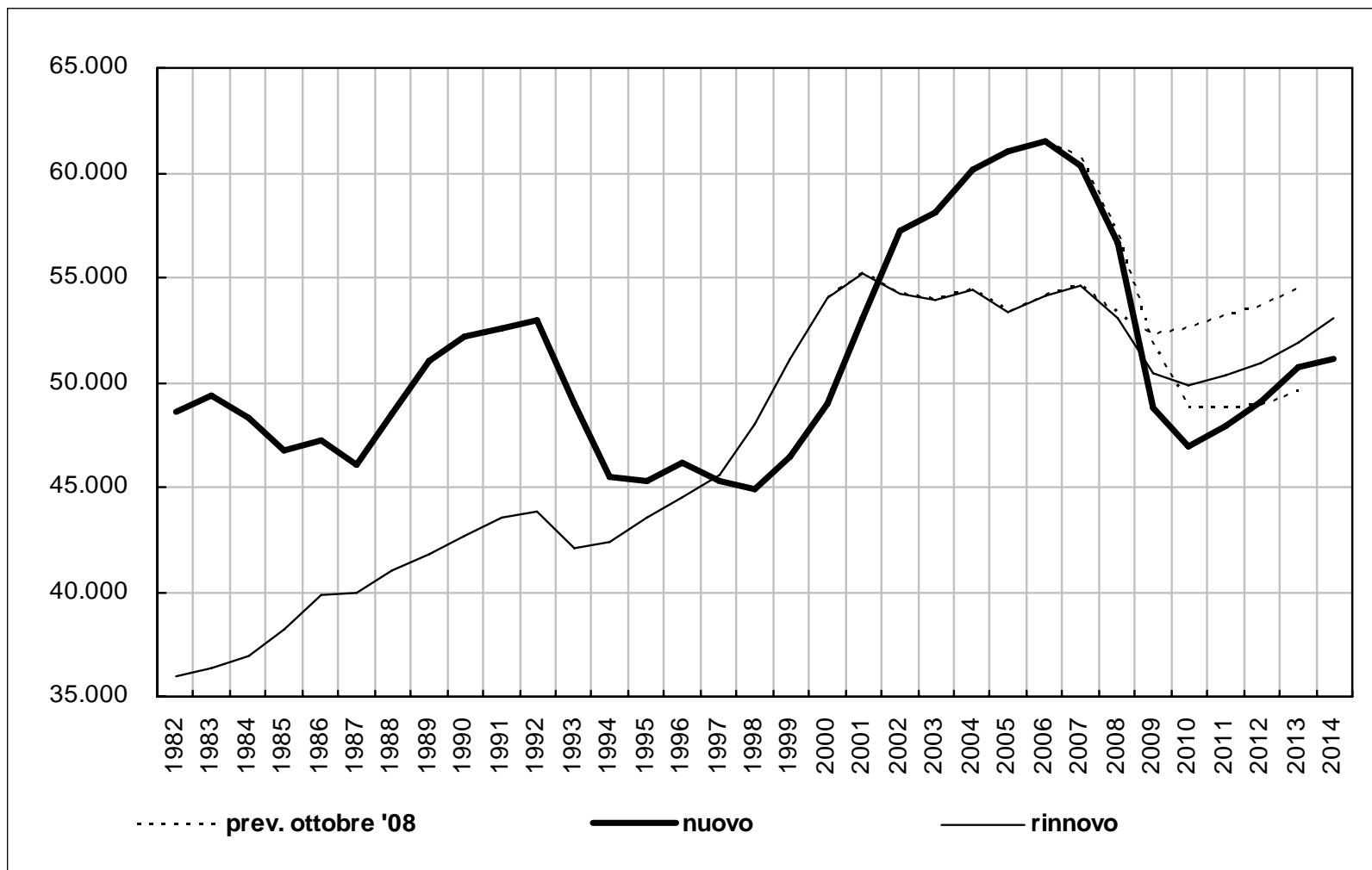
POTENZIALITA' E IMPATTO DEI NUOVI PROVVEDIMENTI SULL'EDILIZIA

di Roberto Mostacci

Forum P.A
Roma, 19 maggio 2010

Investimenti in costruzioni

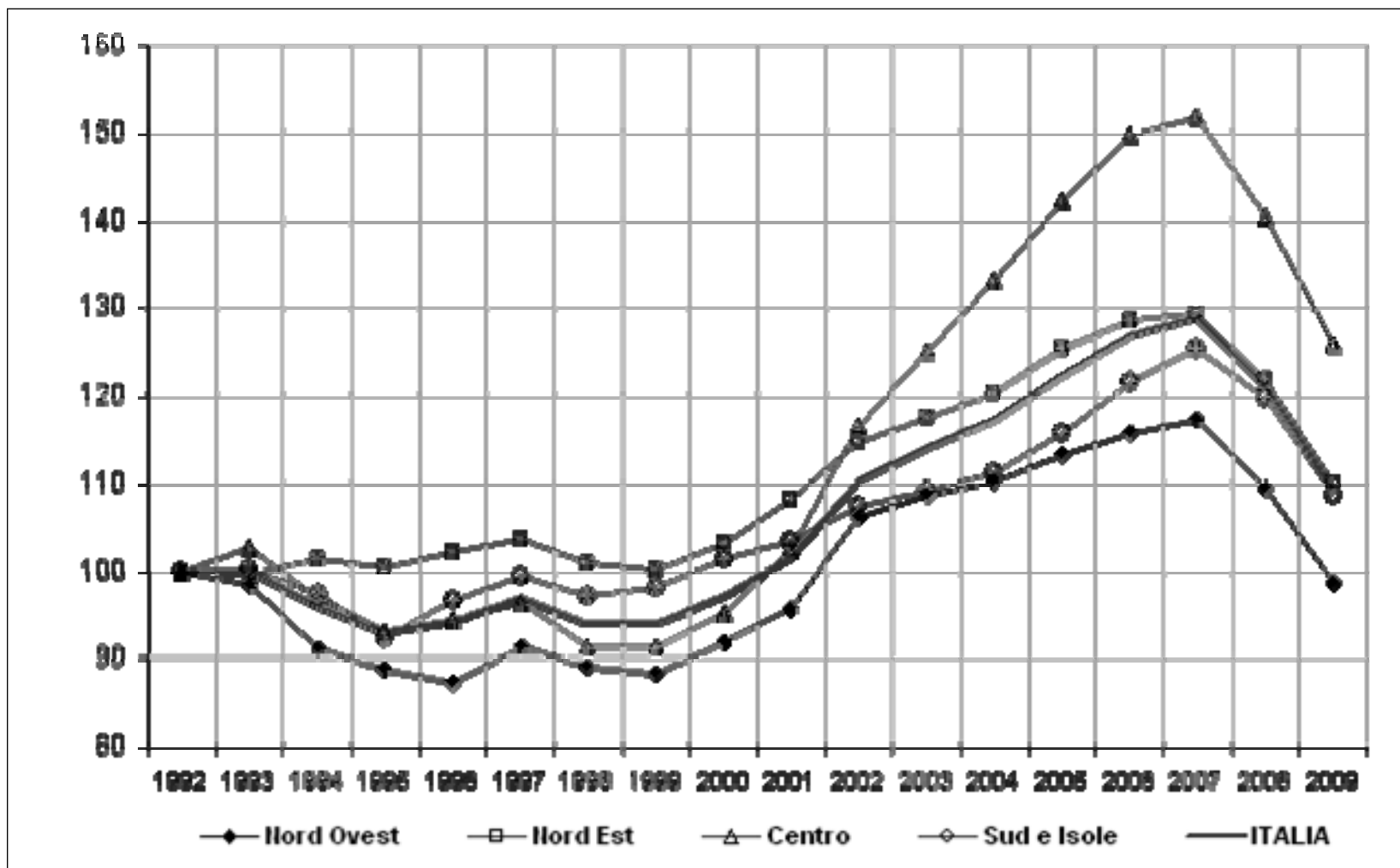
Prezzi costanti 1995 – milioni di euro (eurolire fino al 1999)



Fonte: Cresme/Si

La dinamica dei prezzi – Aree geografiche

Numeri indice: 1992=100 - Calcolati su valori costanti



Fonte: Cresme/Si



La crisi degli anni successivi

La crisi, per effetto di cause interne ed esterne al settore e al Paese, è di estrema gravità.

Alcuni dati possono rappresentarla:

- **Gli investimenti nella nuova edilizia sono crollati, dal 2006 ad oggi, del 35%.**
- Quelli nella **nuova produzione di abitazioni, del 47,3%**: pressoché dimezzata, pertanto, l'attività delle imprese che agivano in questo importante comparto dell'economia.
- Nel solo 2010, è prevista una **diminuzione del 14,1%** nella **nuova edilizia residenziale** e del **14,4%** nella **nuova edilizia non residenziale**.
- La **produzione di laterizi, di cemento, di piastrelle in ceramica**, nel 2009 è **calata di oltre il 30%** rispetto all'anno precedente.
- Le dimensioni di tale crisi generalizzata stanno **riflettendosi**, esaurito il supporto della cassa integrazione, **sull'occupazione con effetti drammatici** a livello nazionale e sulle singole realtà locali.



Un piano casa: due sbocchi:

- Avvio dell'housing sociale
- Piano straordinario per il rilancio dell'

Le parole chiave del nuovo modello

- L'art. 11 del **DL 112 del 2008**, con gli aggiustamenti della sua trasformazione in legge (133/2008), ha recepito la logica del modello di housing sociale e ne ha **definito il meccanismo normativo**.
- **Le parole chiave:**
 - Integrazione
 - Bisogni reali
 - Diritti edificatori
 - Agevolazioni fiscali locali
 - Trasparenza
 - Fondi immobiliari

La genesi dei programmi di intervento

L'iter previsto per il **Sistema Integrato dei Fondi (SIF)** **incastrato dalla programmazione regionale non è ancora approvato.**

Ma, prima di occuparsi dei Fondi occorre definire una **serie di aspetti complessi:**

1. Individuazione delle **aree pubbliche**
2. Definizione della **potenzialità edificatoria**
3. Bando per l'individuazione del **promotore**
4. Elaborazione del **progetto di fattibilità**
5. Accordo e **modello operativo**
6. Elaborazione **piano industriale** e individuazione **SGR**



Programma straordinario per il rilancio dell'edilizia

- **Ampliamenti** edifici fino a 1.000 mc;
- Demolizioni e **ricostruzione** edifici.

Con **effetti congiunturali** rilevanti:

- 1,5 milioni di piccoli interventi;
- 70 mld di investimenti (4/5 punti di PIL);
- +100% produzione annua edilizia residenziale

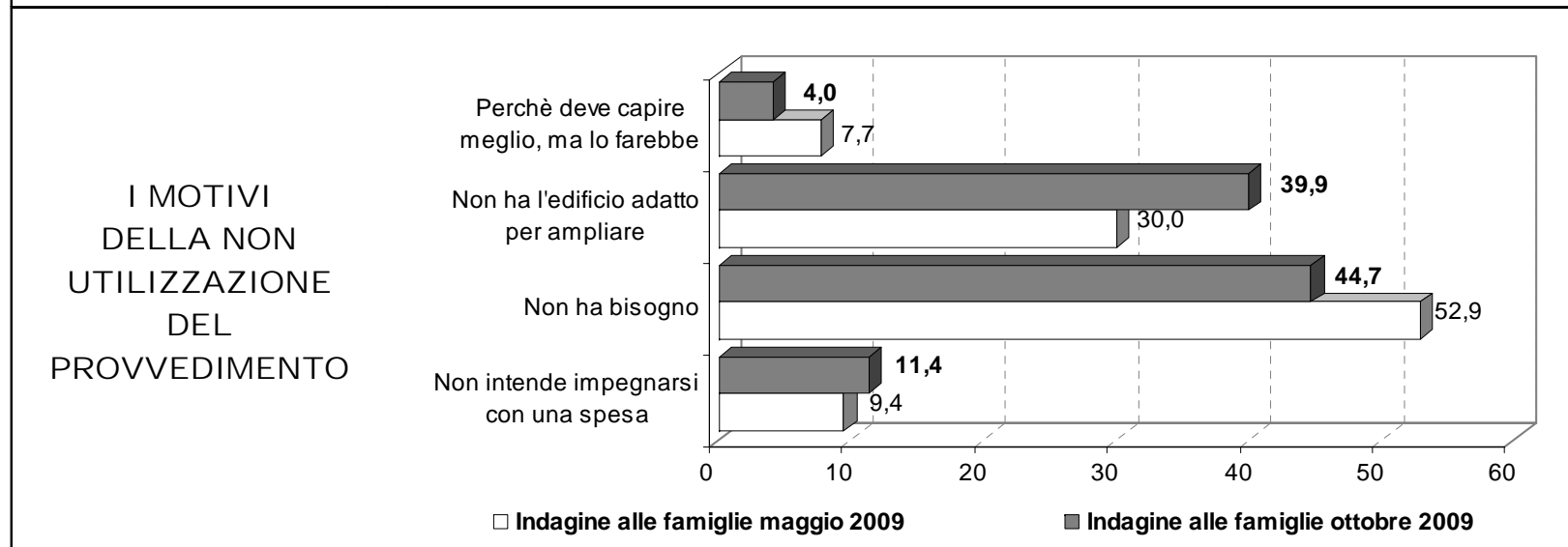
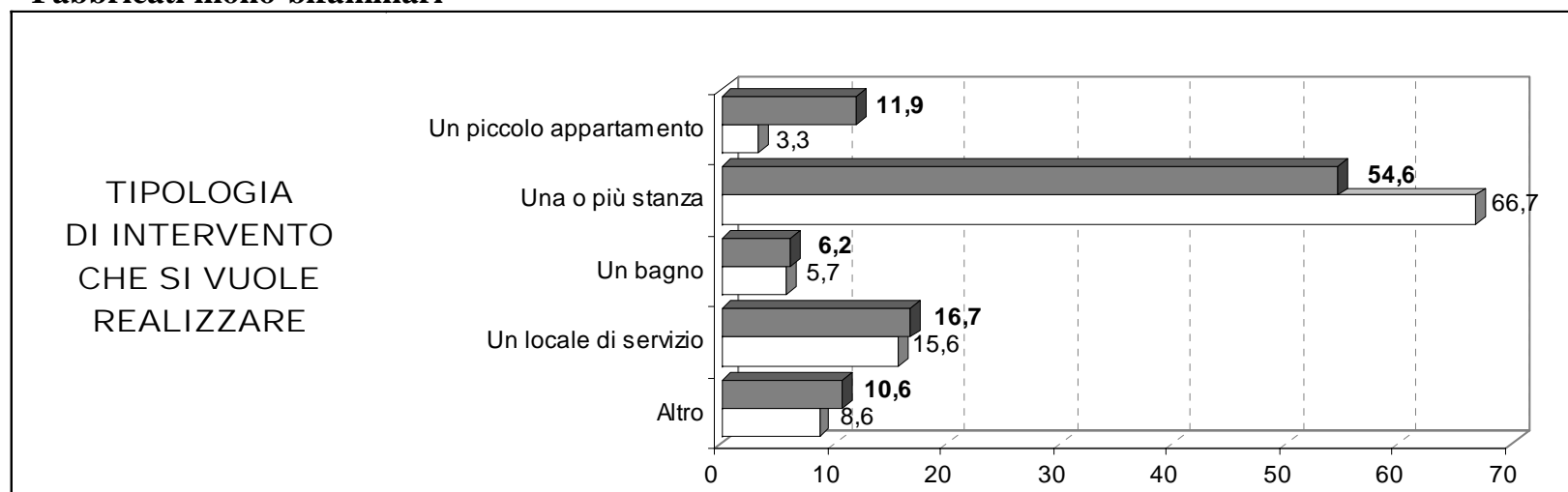


Modello degli interventi previsti

- Promozione di **numerosi interventi**, ma **leggeri**;
- Estremamente **distribuiti** sul territorio;
- **Agili** e rapidamente **promuovibili** dai privati;
- Facilmente sostenibili dalla **finanza familiare**.

Indagini presso le famiglie

- Fabbricati mono-bifamiliari



Fonte: CRESME "Indagini campionarie alle famiglie realizzate a maggio 2009 e ottobre 2009"

Ruolo delle Regioni e dell'ANCI

- Passaggio dallo ***straordinario*** all'***ordinario***;
- Creazione di **condizioni** di successo;
- Studio di **schemi procedurali** semplificati e condivisi dai comuni e dai tecnici di settore;
- Definizione di **modelli standardizzati** per la gestione delle pratiche amministrative e per evitare abusi e distorsioni sul territorio;
- Creazione del sistema informativo **SIPEM**.

Periodo di validità delle norme regionali per l'attuazione del piano

		2009						2010						2011						2012						oltre																										
	<i>durata efficacia in mesi</i>	mag-09	giu-09	lug-09	ago-09	set-09	ott-09	nov-09	dic-09	gen-10	feb-10	mar-10	apr-10	mag-10	giu-10	lug-10	ago-10	set-10	ott-10	nov-10	dic-10	gen-11	feb-11	mar-11	apr-11	mag-11	giu-11	lug-11	ago-11	set-11	ott-11	nov-11	dic-11	gen-12	feb-12	mar-12	apr-12	mag-12	giu-12	lug-12	ago-12	set-12	ott-12	nov-12	dic-12							
Piemonte	29,5																																																			
Lombardia	42																																																			
Veneto	23,5																																																			
Liguria	24																																																			
Val d'Aosta	42																																																			
Bolzano	18																																																			
Friuli Venezia G.	42																																																			
Emilia Romagna	18																																																			
Toscana	20																																																			
Marche	19,5																																																			
Umbria	18																																																			
Lazio	27																																																			
Abruzzo	27																																																			
Molise	25,5																																																			
Campania	18																																																			
Basilicata	26,5																																																			
Puglia	24																																																			
Sardegna	18																																																			

Sistema comparativo dei dispositivi normativi regionali

REGIONI	Coefficiente temporale	Coefficiente normativo intrinseco	Coefficiente composto
Piemonte	0,9	0,9451	0,8506
Friuli Venezia G.	1,1	0,8910	0,9801
Lombardia	1,1	0,8914	0,9805
Veneto	0,75	1,0707	0,8030
Val d'Aosta	1,1	0,8734	0,9607
Bolzano	0,5	0,9176	0,4588
Liguria	0,9	0,8318	0,7486
Emilia Romagna	0,5	0,9083	0,4542
Toscana	0,5	0,8734	0,4367
Marche	0,75	0,9543	0,7157
Umbria	0,5	0,8651	0,4326
Lazio	0,9	0,9265	0,8339
Abruzzo	0,9	0,8318	0,7486
Molise	0,9	0,9359	0,8423
Campania	0,75	0,8734	0,6551
Basilicata	0,9	0,9001	0,8101
Puglia	0,9	0,8651	0,7786
Sardegna	0,75	0,8734	0,6551

Il patrimonio abitativo di potenziale impatto

Lo stock abitativo complessivo in Italia è costituito da **29,3 milioni di abitazioni** comprese in 11,7 milioni di edifici.

Gli edifici che presumibilmente non rientrano nelle aree urbane storiche e che hanno una dimensione unitaria inferiore a 1.000 mc (o 350 mq) sono **7.666.000**. Di questi, quasi 7,4 milioni sono fabbricati mono o bi familiari. Nel complesso, le **abitazioni “potenzialmente” coinvolte dal Piano casa sono poco più di 10,1 milioni**.

I **flussi autorizzativi**, ovvero i permessi per edificare rilasciati dai Comuni nella media annuale del periodo 2003-2007, ammontano a **58.849 permessi per nuovi edifici**. I **permessi per interventi di ampliamento sul patrimonio esistente sono 127.527**, di questi 39.159 hanno originato nuove abitazioni, il restante riguarda ampliamenti parziali di abitazioni preesistenti.



Ampliamenti di edifici residenziali: domande attese e flusso “normale”

	Totali	Domande autorizzazione attese		Attuali rilasci di permessi media annua (1)	Incremento permessi	
		2010	2011		2010	2011
<i>Regioni</i>						
Piemonte	44.221	8.844	35.377	15.172	58%	233%
Valle d'Aosta	807	403	403	590	68%	68%
Lombardia	117.474	58.737	58.737	32.116	183%	183%
Trentino Alto Adige	1.134	1.134	-	8.229	14%	0%
Veneto	76.198	22.859	53.338	25.404	90%	210%
Friuli Venezia Giulia	2.739	-	2.739	4.920	0%	56%
Liguria	9.888	1.978	7.910	2.126	93%	372%
Emilia Romagna	24.109	24.109	-	12.206	198%	0%
Toscana	17.195	17.195	-	6.764	254%	0%
Umbria	5.416	5.416	-	3.418	158%	0%
Marche	13.897	4.169	9.728	4.151	100%	234%
Lazio	46.849	9.370	37.479	8.418	111%	445%
Abruzzo	18.972	1.897	17.075	7.337	26%	233%
Molise	5.958	426	5.533	888	48%	623%
Campania	41.214	12.364	28.850	11.421	108%	253%
Puglia	52.990	13.247	39.742	15.208	87%	261%
Basilicata	8.602	2.150	6.451	1.612	133%	400%
Calabria	d.n.d.	d.n.d.	d.n.d.	7.361	-	-
Sicilia	d.n.d.	d.n.d.	d.n.d.	10.346	-	-
Sardegna	24.886	7.466	17.420	8.690	86%	200%
ITALIA	512.548	191.766	320.783	186.377	103%	172%

Fonte: Elaborazioni e stime Cresme

Note: (1) media annua dei permessi per edificare (per nuovi edifici e ampliamenti) rilasciati dai Comuni nel periodo 2005-2009

L'impatto dagli ampliamenti residenziali attesi

Le domande attese nel biennio 2010 - '11

TOTALE	512.550
<i>di cui:</i>	
→ Nel 2010	192.000
→ Nel 2011	321.000
Incremento sul flusso ordinario	+ 138%

Il valore degli investimenti attivati

TOTALE	30.780 milioni €	Incremento % su produzione ordinaria
<i>di cui:</i>		
→ Nel 2010	2.300 milioni €	+3,2%
→ Nel 2011	9.600 milioni €	+13,3%
→ 2011 e 2012	18.880 milioni €	+13,1%
Altri oneri	6.150 mln€	

**L'impatto
occupazionale**

382.350 Occupati diretti	+	132.670 Occupati indotto
-------------------------------------	----------	-------------------------------------