

MONITOR DELLE COSTRUZIONI

luglio 2012



Il Monitor dell'edilizia toscana 2012, che presentiamo nelle pagine successive, non è il tradizionale documento di analisi cui gli anni trascorsi ci hanno abituato; il quadro che esce dal Monitor 2012 delle costruzioni è forse il peggiore nella storia recente dell'economia regionale. Tutte le grandezze considerate mandano segnali preoccupanti: fuoriuscita dal mercato di imprese e, quindi, lavoratori, aziende strette tra lavoro che non c'è e crisi di liquidità per mancati pagamenti della pubblica amministrazione e restrizioni del credito, calo dell'occupazione, crollo dei mutui per investimenti tanto in abitazioni quanto nel non residenziale.

Anche il mercato immobiliare è in piena crisi: le famiglie non programmano l'acquisto di abitazioni e le banche non concedono mutui a soggetti "deboli". Eppure esiste una domanda di abitazioni inesausta, che non si riesce a soddisfare: piani, programmi restano sulla carta e le buone intenzioni sono soffocate da procedure e adempimenti che non trovano semplificazione. La pianificazione urbanistica ha tempi irragionevoli, l'opzione del recupero si scontra con procedimenti dove il tempo si dilata fino a scoraggiare l'investitore più volenteroso.

Anche il settore delle opere pubbliche è in forte crisi: calano bandi e aggiudicazioni, il portafoglio delle imprese ha orizzonti temporali sempre più brevi, gli enti locali subiscono i vincoli del patto di stabilità e trovano difficoltà ad attivare forme innovative di partenariato pubblico privato; le iniziative si scontrano con le resistenze all'ammodernamento infrastrutturale di cui la Toscana ha bisogno: dagli impianti di energie rinnovabili allo smaltimento dei rifiuti, alle nuove grandi infrastrutture di viabilità. Anche i tempi delle opere pubbliche tendono all'infinito.

Da quest'anno il Monitor si arricchisce di dati forniti da altri importanti e qualificati soggetti con cui si consolida il rapporto di collaborazione.

L'IRPET nel suo consuntivo, Banca d'Italia con la sua nota sull'economia regionale, Unioncamere Toscana con l'indagine congiunturale sull'industria delle costruzioni (in collaborazione con la nostra associazione) hanno tutti ampliato il quadro delle conoscenze e testimoniato dell'importanza del settore nel rilancio della domanda interna e nelle politiche per l'uscita dalla crisi.

Spetta ora a chi ha le competenze politico amministrative decidere di fare scelte chiare e di impegnarsi per tradurle in realizzazioni concrete, nella consapevolezza che sviluppando le costruzioni si contribuisce soprattutto allo sviluppo della Toscana nella sua interezza.

Alberto Ricci
Presidente Ance Toscana

INDICE

1. PRODUZIONE, VALORE AGGIUNTO E INVESTIMENTI NELLE COSTRUZIONI IN TOSCANA: TRA DATI MACROECONOMICI E RISULTATI DELLE IMPRESE	4
2. UN INDICATORE DI CONTROLLO: I CONSUMI DI CEMENTO	9
3. IMPRESE, OCCUPAZIONE E RICORSO ALLA CASSA INTEGRAZIONE	10
4. IL MERCATO DELLE IMPRESE TOSCANE DI COSTRUZIONE	14
5. L'EDILIZIA PRIVATA: LA QUESTIONE ABITATIVA	18
6. LE COMPRAVENDITE	21
7. LE OPERE PUBBLICHE	30
8. IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO	38
9. IL FINANZIAMENTO AL SETTORE DELLE COSTRUZIONI: IMPRESE E FAMIGLIE	42

Avvertenza: il presente monitor è stato chiuso con i dati disponibili al 10 luglio 2012

A cura di: Luciano Pallini,
Centro Studi ANCE Toscana

Hanno collaborato:
Mariella Chiarelli e Luisa Chiarelli
Si ringraziano: Sara Pucci,
Centro studi Confindustria Toscana, IRPET,
Centro Studi Unioncamere Toscana,
Banca d'Italia Firenze, Centro Studi ANCE; Ufficio Studi AITEC

Graphic design: Marco Agnisetta (tram19 - San Gimignano)

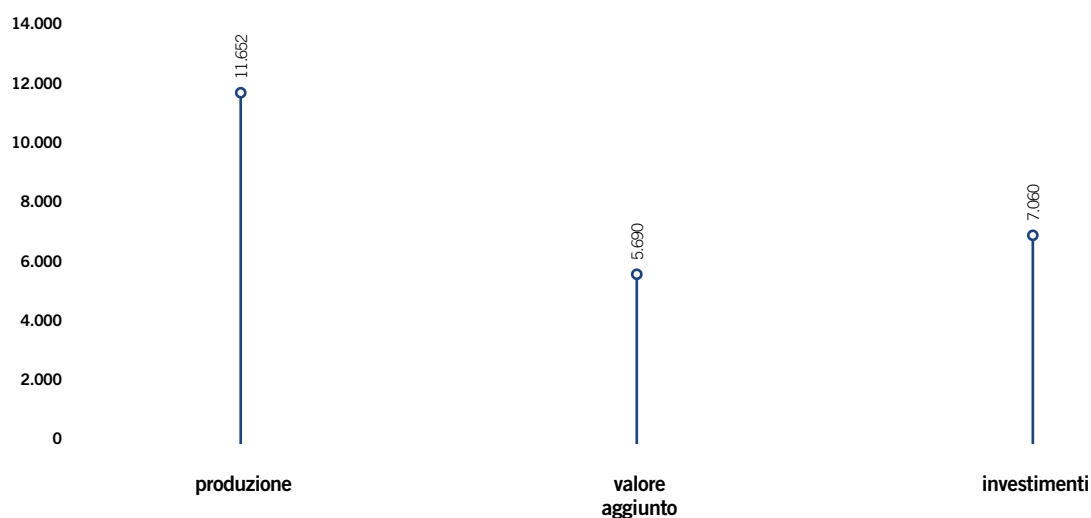
1. PRODUZIONE, VALORE AGGIUNTO E INVESTIMENTI NELLE COSTRUZIONI IN TOSCANA: TRA DATI MACROECONOMICI E RISULTATI DELLE IMPRESE

Dalle crisi precedenti viene l'insegnamento – confermato da autorevoli economisti – che il contributo decisivo per uscirne viene dall'edilizia che, sola, può garantire il rilancio della domanda interna e nello stesso tempo accrescere la competitività di sistema con il potenziamento e l'adeguamento infrastrutturale, oltre che favorire il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni dell'abitare.

Sta in questa considerazione la maggiore attenzione che l'edilizia ha ricevuto quest'anno dagli istituti di ricerca, in questo costantemente sollecitati negli anni da ANCE Toscana.

Intanto una fotografia della dimensione del settore che nel 2011 a prezzi correnti vede il valore della produzione attestarsi a 11,7 miliardi di euro e il valore aggiunto a 5,7 miliardi di euro (è un settore ad alta intensità di lavoro) mentre gli investimenti in costruzioni hanno superato, seppur di poco, i 7 miliardi di euro (oltre il 40% del totale degli investimenti fissi lordi nella regione).

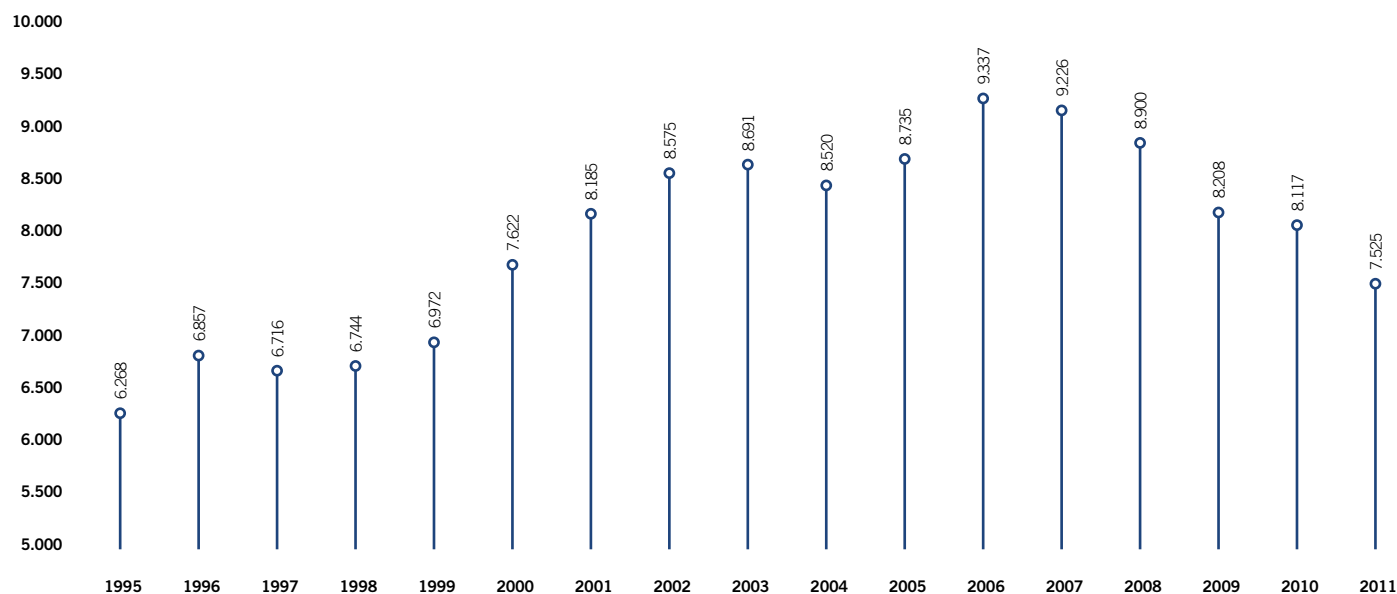
Grafico 1 **COSTRUZIONI: VALORE DELLA PRODUZIONE, VALORE AGGIUNTO, INVESTIMENTI 2011**
IN TOSCANA (milioni di Euro - prezzi correnti) Fonte: IRPET



L'andamento della produzione edilizia (a prezzi costanti) disegna l'andamento del ciclo espansivo che, iniziato nel 1995, ha raggiunto il picco nel 2006 con una crescita pressoché ininterrotta di dodici anni, cui è seguita la fase discendente che tuttora perdura.

Grafico 2 COSTRUZIONI: VALORE DELLA PRODUZIONE 1995-2011 IN TOSCANA

(milioni di Euro - prezzi concatenati 2000) Fonte: IRPET

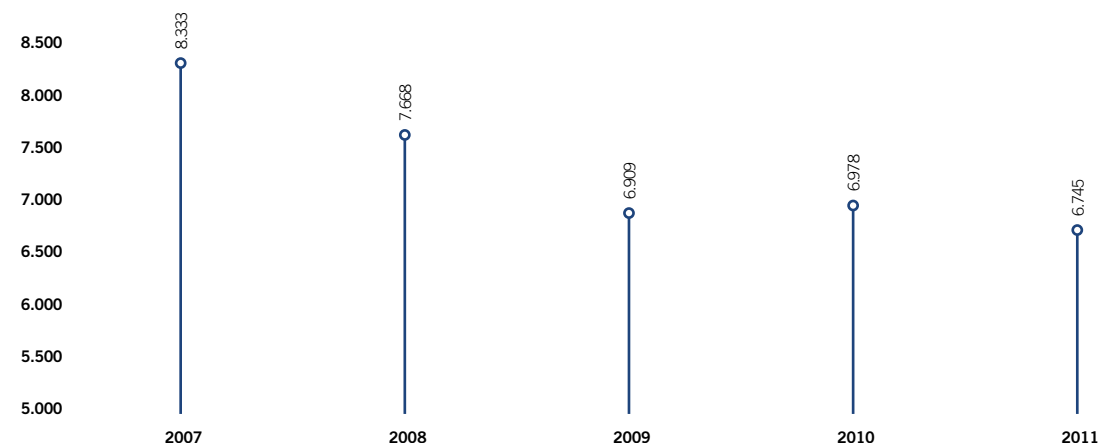


La crisi ha colpito in particolare gli investimenti in costruzioni, che segnano una costante riduzione, scendendo di quasi il 20% tra 2007 e 2011.

Grafico 3 INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI 2007-2011 IN TOSCANA

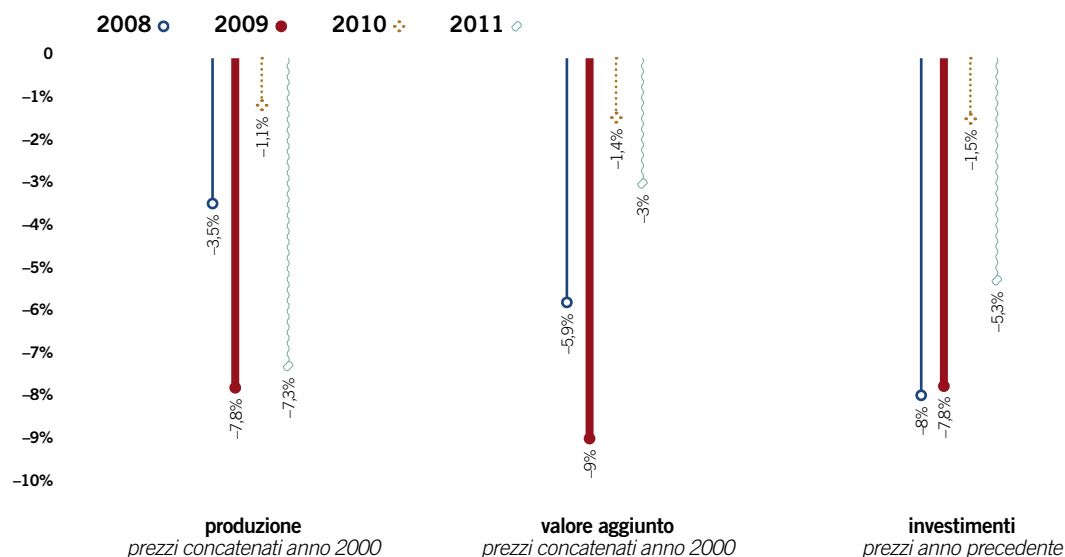
(milioni di Euro - prezzi anno precedente)

Fonte: IRPET



Nel quadriennio 2008-2011 l'andamento di tutte le grandezze resta in area negativa, anche nel 2010 quando si è avuta l'illusione che l'intensità della crisi si stesse riducendo, illusione svanita nel 2011.

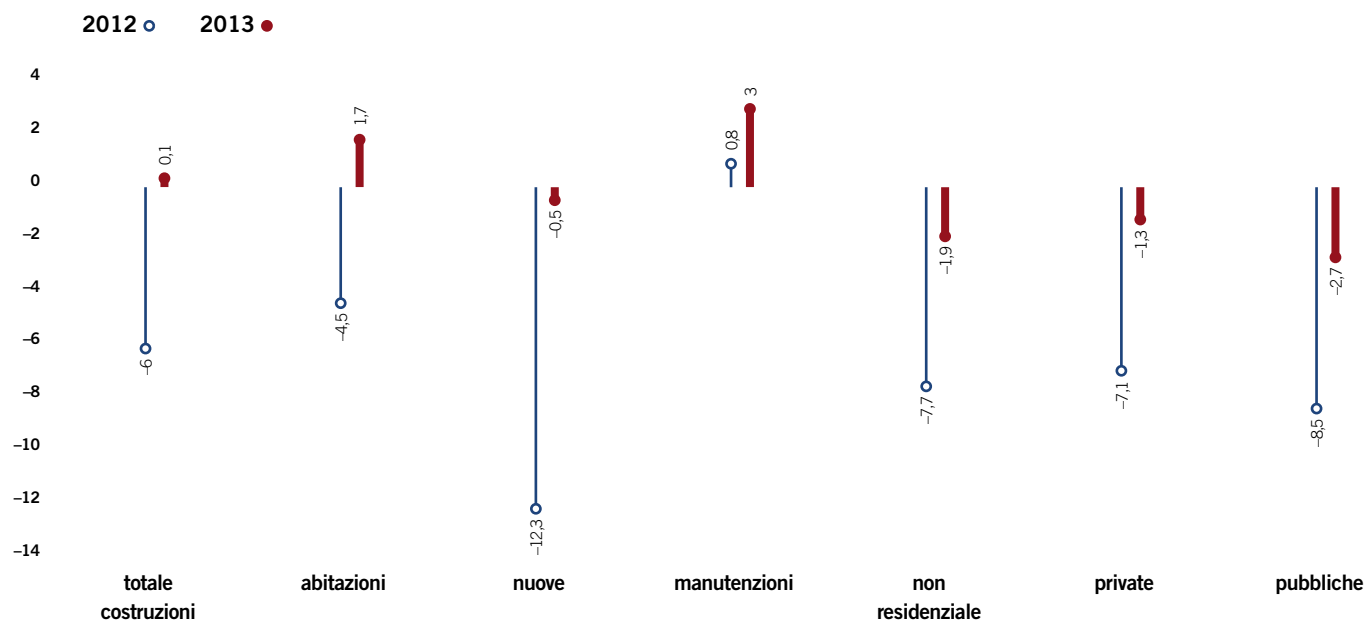
Grafico 4 **COSTRUZIONI: VARIAZIONI % SU ANNO PRECEDENTE, VALORE AGGIUNTO E INVESTIMENTI IN TOSCANA** Fonte: nostre elaborazioni su dati IRPET



È un andamento in linea con i dati nazionali: questa sostanziale coincidenza, tuttavia, non è di nessun conforto per il futuro. Le stime ANCE per il biennio 2012-2013 segnano ancora un profondo rosso per gli investimenti (-6%) che includono un -12% delle nuove abitazioni e un -8,5% delle opere pubbliche. Nel 2013 è previsto un arresto della caduta, ma non per le opere pubbliche ancora al -2,7%.

Solo le manutenzioni non mostrano segni di crisi anzi, nel 2013, dovrebbero crescere del 3%.

Grafico 5 **ITALIA - INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI: VARIAZIONI % SU ANNO PRECEDENTE PRODUZIONE, VALORE AGGIUNTO E INVESTIMENTI** Fonte: nostre elaborazioni su dati ANCE



Importante novità negli strumenti di conoscenza dell'andamento del settore è l'indagine congiunturale sull'industria delle costruzioni realizzata da Unioncamere in collaborazione con ANCE Toscana. I dati (in termini di ore lavorate) confermano – aggravandolo – l'andamento del settore nel 2011: un calo dell'attività del 10%, che non distingue tra mercato regionale e mercati extraregionali e che appare assai più accentuata nelle tre province della Toscana meridionale (-22%); hanno sofferto soprattutto le imprese con più di 50 addetti, la cui attività è calata del 14,4% contro il -5,2% di quelle di dimensione inferiore.

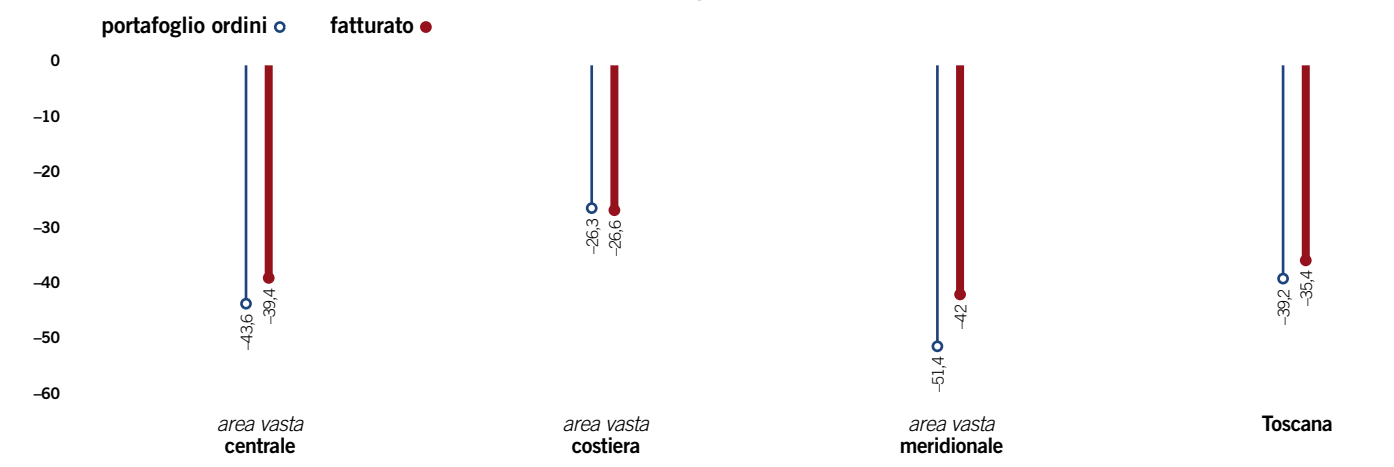
Il portafoglio ordini assicura quasi 9 mesi di attività, poco differenziato territorialmente e per dimensione aziendale: quelle sopra i 50 addetti hanno ordini per poco più di 10 mesi, una capacità di resistenza non infinita.

Tabella 1 **INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI IN TOSCANA** (variazioni di attività per mercato e portafoglio lavori, in mesi)
Fonte: nostre elaborazioni su indagine sulle costruzioni Unioncamere/ANCE Toscana

	variazione % attività (in ore lavorate) 2011 su 2010	di cui: solo mercato locale/regionale	numero di mesi di attività assicurata dal portafoglio ordini
Toscana	-10,5	-10,9	8,9
aree vaste			
AV costa	-4,4	-4,6	8,9
AV interno	-5,3	-5,2	8,2
AV meridionale	-21,5	-22,3	9,5
classe di addetti			
fino a 49 addetti	-5,2	-5,2	6,8
50 addetti e oltre	-14,3	-14,9	10,4

C'è ovviamente una stretta correlazione tra l'andamento del portafoglio ordini e quello del fatturato, entrambi meno accentuati nella Toscana costiera.

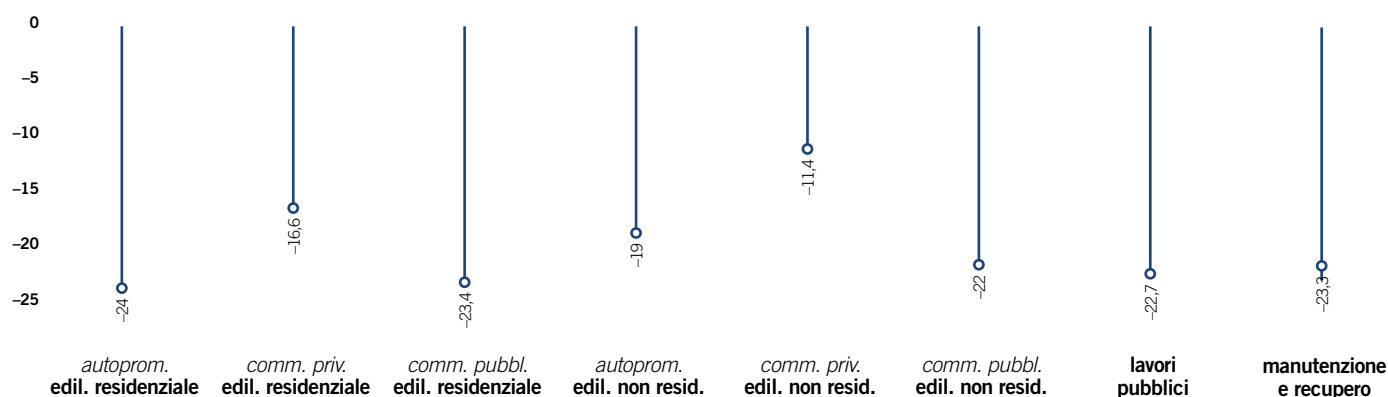
Grafico 6 **ANDAMENTO FATTURATO E PORTAFOGLIO ORDINI 2011 RISPETTO A 2010 IN TOSCANA**
(saldo aumentato/diminuito) Fonte: nostre elaborazioni su indagine Unioncamere-ANCE Toscana sulle costruzioni



Il calo dell'attività è generalizzato in tutti i comparti e per ogni tipologia di committente: appare lievemente più bassa per le commesse dei privati per edilizia residenziale e non residenziale, mentre colpisce il calo elevato dell'attività nel comparto della manutenzione e del recupero.

Grafico 7 **ANDAMENTO ATTIVITÀ PER SETTORE E COMMITTENTE ORDINI 2011 RISPETTO A 2010 IN TOSCANA** (saldo aumentato/diminuito)

Fonte: nostre elaborazioni su indagine Unioncamere-ANCE Toscana sulle costruzioni



Al netto delle aziende che non esprimono una valutazione (81 su 635 delle intervistate) per una quota superiore al 60% il fatturato del 2012 non calerà sostanzialmente rispetto al 2011, l'8% prevede un aumento e il 30% una diminuzione: ad avvertire maggiormente il morso della crisi sono le aziende che operano nella Toscana centrale (Firenze, Prato, Pistoia).

Tabella 2 **PREVISIONE ANDAMENTO FATTURATO IN TOSCANA** (2012 su 2011)

Fonte: nostre elaborazioni su indagine sulle costruzioni Unioncamere/ANCE Toscana

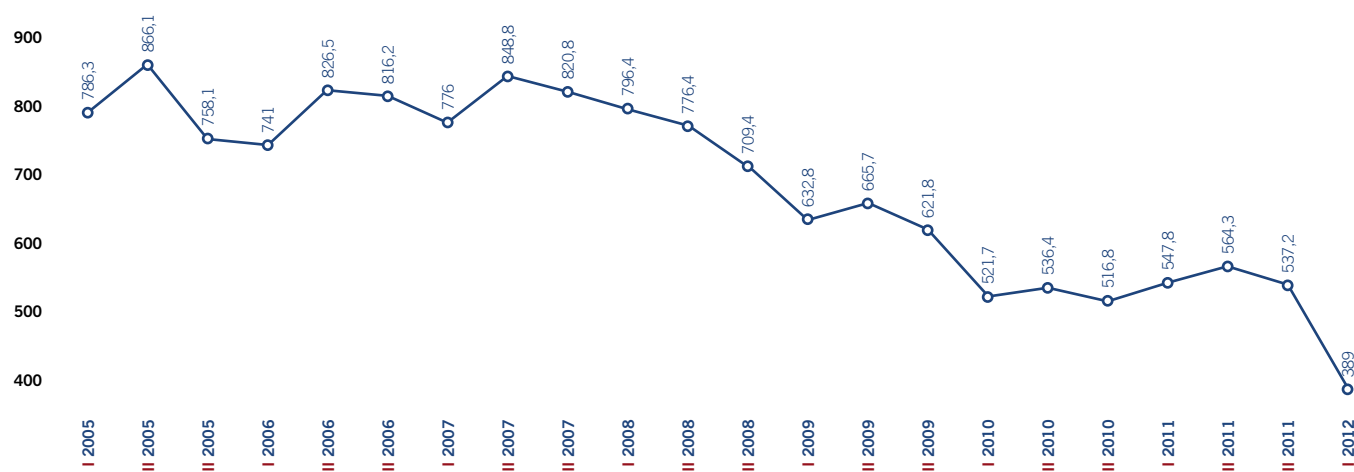
	aumenterà	diminuirà	rimarrà stabile	totale (al netto mancate risposte)
aree vaste				
AV costa	6,9	37,6	55,6	100
AV interno	9,7	23,5	66,8	100
AV meridionale	7,4	29,7	62,8	100
classe di addetti				
da 10 a 49 addetti	8,3	30,2	61,5	100
50 addetti e oltre	5,9	26,5	67,6	100
totale	8,1	30	61,9	100

2. UN INDICATORE DI CONTROLLO: I CONSUMI DI CEMENTO

I dati relativi al consumo di cemento – con la loro tempestiva diffusione – ci consentono di tenere sotto controllo l'andamento della congiuntura. I dati quadrimestrali mostrano, a partire dal primo quadrimestre 2007 – un'inarrestabile contrazione fino a scendere sotto quota 400.000 tonnellate nel primo quadrimestre 2012 (complici maltempo e scioperi dell'autotrasporto): ma è solo la metà del consumo del 2007.

Grafico 8 **CONSUMO DI CEMENTO IN TOSCANA** (migliaia di tonnellate per quadrimestre)

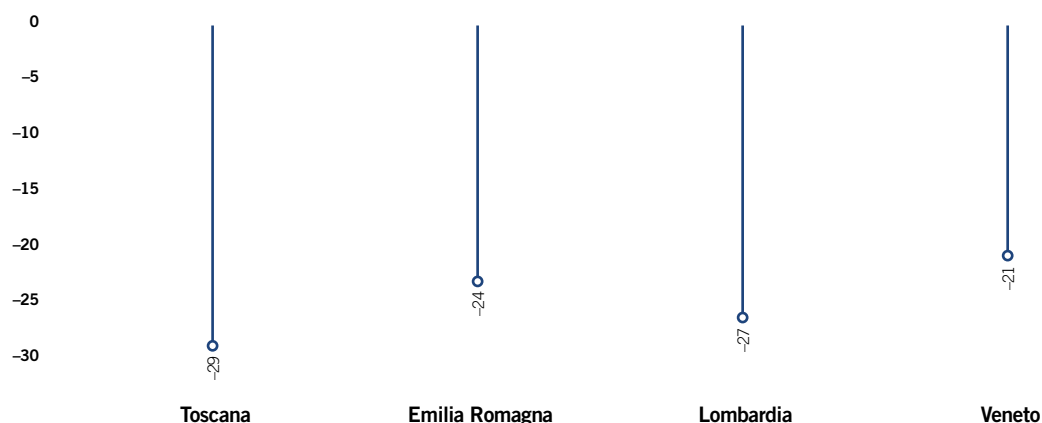
Fonte: nostre elaborazioni su dati AITEC



Il calo del primo quadrimestre 2012 risulta generalizzato in tutte le regioni, anche se in Toscana si ha il risultato più negativo con un calo che arriva quasi al 30%.

Grafico 9 **CONSUMO DI CEMENTO - REGIONI A CONFRONTO** (variazione % primo quadrimestre 2012 su primo 2011)

Fonte: nostre elaborazioni su dati AITEC



3. IMPRESE, OCCUPAZIONE E RICORSO ALLA CASSA INTEGRAZIONE

Le imprese attive nel comparto delle costruzioni – a giugno 2012 – sono oltre 63.400: il 70% delle quali presenti nei lavori specializzati (dove si ritrova tutta l'impiantistica), mentre sono 18.200 le imprese di costruzione di edifici e solo 468 quelle operanti nel comparto dell'ingegneria civile.

Quasi l'80% sono imprese artigiane, in gran parte nei lavori specializzati; le imprese industriali sono il 45% delle imprese attive nella costruzioni di edifici e quasi due terzi delle imprese operanti nelle opere pubbliche.

Il numero di imprese attive si riduce del 2,1% con il calo tra le artigiane, che arriva al 2,5% mentre tra le non artigiane si ha una crescita dello 0,5% (la costruzione di edifici comunque segna un -0,8%).

Tabella 3 **IMPRESE ATTIVE, NUMERO E VARIAZIONI % IN TOSCANA**

Fonte: nostre elaborazioni su dati Movimprese

	attive	variazioni % su secondo 2011
totale costruzioni		
costruzione di edifici	18.252	-2,3%
ingegneria civile	468	-0,4%
lavori specializzati	44.711	-2%
totale generale	63.431	-2,1%
non artigiane		
costruzione di edifici	8.707	-0,8%
ingegneria civile	302	0,5%
lavori specializzati	5.429	2,6%
totale non artigiane	14.438	0,5%
artigiane		
costruzione di edifici	9.545	-2,9%
ingegneria civile	166	-0,6%
lavori specializzati	39.282	-2,4%
totale artigiane	48.993	-2,5%

Il bilancio iscrizioni/cessazioni nel secondo quadrimestre 2012 non appare pesante, ferman-dosi a -47, con le imprese artigiane che crescono di 33 unità. Assai più pesante era stato invece il dato del primo trimestre 2012 che arrivava a -1.116 unità, di cui -909 tra le imprese artigiane.

Tabella 4 **IMPRESE ISCRITTE E CESSATE IN TOSCANA, SALDO**

Fonte: nostre elaborazioni su dati Movimprese

	secondo trimestre 2012			saldo primo trimestre 2012
	iscrizioni	cessazioni	saldo	
totale costruzioni				
costruzione di edifici	193	250	-57	-282
ingegneria civile	2	4	-2	0
lavori specializzati	896	884	12	-834
totale	1.091	1.138	-47	-1.116
artigiane				
costruzione di edifici	208	231	-23	-167
ingegneria civile	2	4	-2	4
lavori specializzati	951	893	58	-746
totale	1.161	1.128	33	-909

Nella dimensione provinciale, il calo più consistente delle imprese iscritte investe la provincia di Siena (-4,2%) con Livorno e Lucca al -3% mentre a Arezzo emerge un modestissimo +0,1%: Firenze contiene la perdita di imprese a -0,8% (il saldo iscritte/cessate a giugno 2012 è positivo).

Tabella 5 **IMPRESE ATTIVE NELLE PROVINCE TOSCANE, VARIAZIONI % II 2012 SU 2011** (saldo iscritte-cessate)

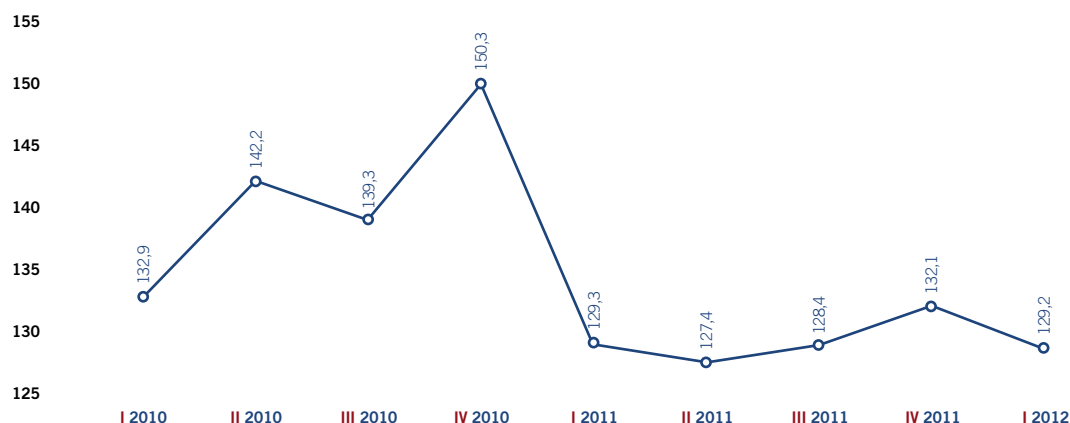
Fonte: nostre elaborazioni su dati Movimprese

	imprese attive	variazioni % II 2012 su 2011	saldo iscrizioni cessazioni	
			II 2012	I 2012
Massa Carrara	3.797	0,1	15	-63
Lucca	8.304	-3,1	-22	-163
Pistoia	5.641	-2,9	-32	-122
Prato	4.677	-2,7	-10	-87
Firenze	16.322	-0,8	58	-237
Livorno	4.420	-3,2	-8	-84
Pisa	6.620	-1,5	11	-117
Arezzo	5.760	-2,5	-19	-105
Siena	4.352	-4,2	-32	-98
Grosseto	3.538	-2	-8	-40
Toscana	63.431	-2,1	-47	-1.116

I dati sugli occupati nell'edilizia, rilevati da ISTAT (peraltro influenzati da componenti amministrativi quali la regolarizzazione di immigrati o i movimenti da e verso il sommerso) indicano una forte contrazione che ha contrassegnato tutto il 2011 e che si conferma nel primo trimestre 2012.

Grafico 10 **OCCUPATI IN EDILIZIA IN TOSCANA** (dati trimestrali della forza lavoro - migliaia di unità)

Fonte: ISTAT - Rilevazione trimestrale della forza lavoro



I dati che arrivano dalle casse edili confermano la gravità della situazione: nel primo trimestre 2012 – le variazioni escludono il dato di Pistoia per movimenti prevalentemente amministrativi – le imprese sono calate quasi del 9%, i lavoratori occupati del 12,5% e le ore lavorate del 15% (complice un maltempo eccezionale).

Sono dati che segnalano un sensibile peggioramento rispetto all'andamento del primo trimestre 2011 che già disegnava un quadro negativo, attorno al -5% per imprese e lavoratori e circa -3% per le ore lavorate.

Tabella 6 **CASSE EDILI: IMPRESE ISCRITTE** (lavoratori, ore lavorate primo trimestre 2012 e variazioni % su primo trimestre 2012)
Fonte: elaborazioni su dati Casse edili

	media primo trimestre 2012			variazioni su primo trimestre 2011		
	numero imprese	lavoratori	ore lavorate	numero imprese	lavoratori	ore lavorate
Arezzo	377	1.683	181.463	-15%	-16,9%	-25,9%
Firenze	1.671	7.265	831.926	-7,1%	-15%	-16,1%
Livorno	648	2.677	357.351	-8,8%	-9,7%	-11,3%
Lucca	947	3.612	434.283	-9,2%	-13,2%	-13,3%
Pistoia	516	1.905	227.291			
Prato	486	1.657	192.130	-3,1%	-10,7%	-11,6%
Grosseto	533	2.240	271.838	-5,8%	-10,9%	-10,1%
Siena	612	2.505	262.027	-12,2%	-12,2%	-22,6%
Massa Carrara	357	1.232	126.130	-10,7%	-10%	-19,2%
Pisa	848	3.260	384.525	-9,3%	-8,9%	-11,3%
Toscana	6.996	28.036	3.268.963			
Toscana esclusa Pistoia	6.480	26.130	3.041.672	-8,7%	-12,5%	-15,2%

Il ricorso alla cassa integrazione nei primi cinque mesi del 2012 si riduce rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente seppur di poco (-3%), dato nel quale – a una riduzione della cassa ordinaria – corrisponde una esplosione (+77%) della cassa straordinaria che segue un +120% del 2011 e un +90% del 2010. Altrettanto imponente è stata la progressione del ricorso alla cassa in deroga.

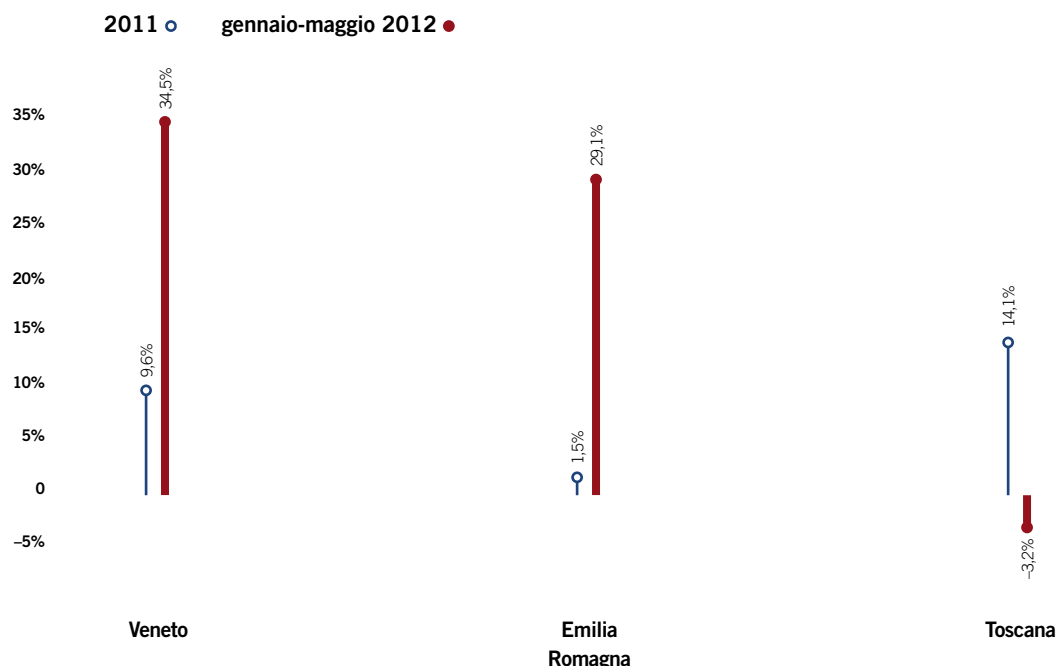
Tabella 7 **CIG IN TOSCANA** (ore autorizzate gennaio-maggio 2012 e variazioni % su corrispondente periodo del 2011)
Fonte: elaborazioni su dati INPS

	ore autorizzate						variazioni%		
	2008	2009	2010	2011	genn.-maggio 2011	genn.-maggio 2012	2010	2011	genn.-maggio 2012
ordinaria	1.988.925	4.150.960	4.078.943	3.866.551	2.064.914	1.521.525	-2%	-5%	-26%
straordinaria	35.392	297.851	575.024	1.261.269	409.384	725.409	93%	119%	77%
deroga	165.136	126.118	1.030.335	1.356.617	525.381	656.780	717%	32%	25%
totale	2.189.453	4.574.929	5.684.302	6.484.437	2.999.679	2.903.714	24%	14%	-3%

La Toscana – che nel 2011 aveva avuto un maggiore richiesta di ore di cassa, con il suo pur modesto calo – nei primi cinque mesi si distingue da Emilia Romagna e Veneto che segnano incrementi delle ore autorizzate attorno al 30%.

Grafico 11 **TOTALE ORE CIG AUTORIZZATE - REGIONI A CONFRONTO**

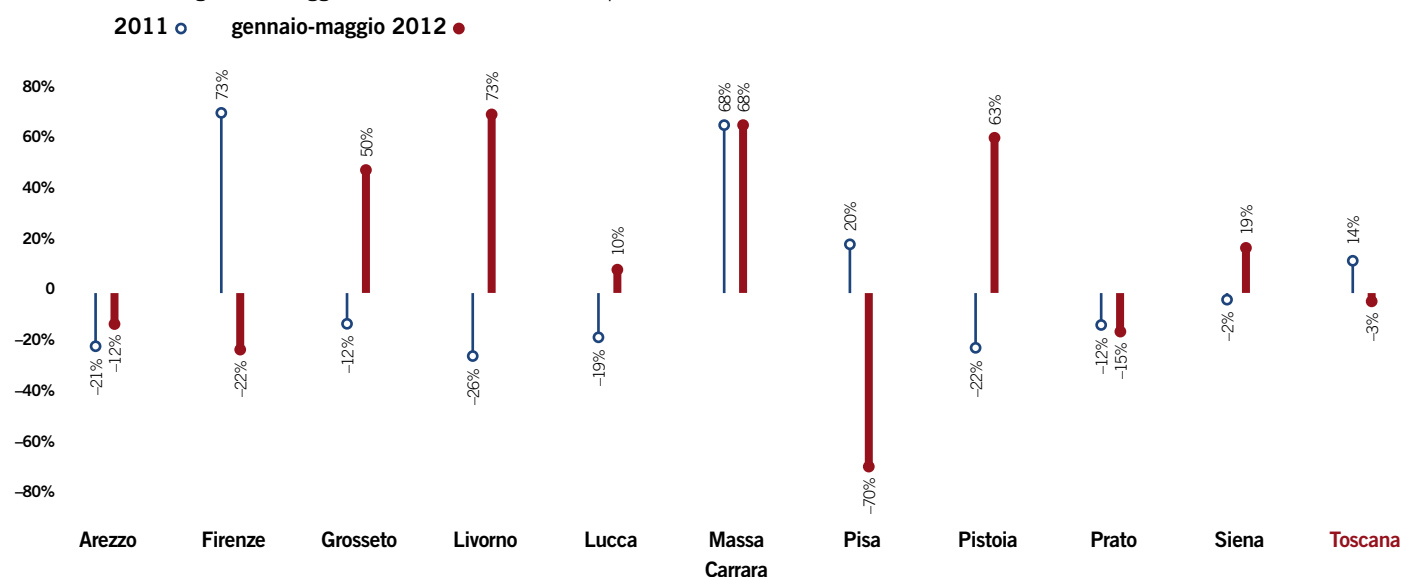
(2011 e gennaio-maggio 2012 - variazioni % stesso periodo) Fonte: elaborazioni su dati INPS



Nelle diverse province il ricorso alla cassa integrazione nei primi cinque mesi del 2012 cresce in misura rilevante a Massa Carrara, Grosseto, Livorno e Pistoia e, in misura più contenuta, a Siena e Lucca. Il calo è invece assai rilevante a Pisa e più modesto ad Arezzo, Firenze e Prato. In linea generale (salvo Prato e Arezzo sul versante della riduzione e Massa Carrara per la crescita) il dato dei primi cinque mesi 2012 è di segno opposto al dato medio 2011: a un calo nell'anno scorso corrisponde un incremento fino a maggio 2012.

Grafico 12 **TOTALE ORE CIG AUTORIZZATE - PROVINCE A CONFRONTO**

(2011 e gennaio-maggio 2012 - variazioni % stesso periodo) Fonte: elaborazioni su dati INPS



4. IL MERCATO DELLE IMPRESE TOSCANE DI COSTRUZIONE

L'indagine congiunturale realizzata da Unioncamere con la collaborazione di ANCE Toscana ha riguardato tutte le imprese con oltre 50 addetti e un campione rappresentativo di quelle con 10 e più addetti, per un totale di 635 imprese intervistate.

È stato così possibile ricostruire le caratteristiche strutturali del mercato delle imprese: la geografia, i settori, gli attori.

Sul mercato regionale le imprese realizzano circa il 70% del loro fatturato: la quota diventa pressoché totalizzante (90,3%) per quelle fino a 49 addetti mentre per le imprese sopra i 50 addetti la quota si ferma al 55%.

Dal mercato nazionale viene il 28% del fatturato (la quota si ferma al 21% nella Toscana centrale metropolitana), mentre per le imprese sopra i 50 addetti pesa per il 42% rispetto al ben più modesto 8% per quelle di dimensione inferiore. La propensione all'internazionalizzazione è modesta, tant'è che dall'estero viene solo il 2,2% del fatturato; anche per le imprese maggiori ci si ferma a un sempre modestissimo 3%. Sono soprattutto aziende della Toscana interna, che si avventurano in terre incognite dalle quali traggono oltre il 6% del fatturato.

Tabella 8 **DISTRIBUZIONE % DEL FATTURATO 2011 DELLE IMPRESE TOSCANE** (per localizzazione geografica)

Fonte: nostre elaborazioni su indagine sulle costruzioni Unioncamere/ANCE Toscana

composizione % fatturato	da mercato locale-regionale	da mercato extra-regionale-nazionale	da mercato estero	
Aree Vaste				
AV costa	71,1	28,3	0,6	100
AV interno	73	20,8	6,2	100
AV meridionale	66	33,2	0,8	100
Classe di addetti				
fino a 49 addetti	90,3	8,5	1,3	100
50 addetti e oltre	55,5	41,7	2,9	100
Toscana	69,9	27,9	2,2	100

La quasi totalità delle aziende (97,7%) opera sul mercato regionale e quasi il 93% vi realizza almeno la metà del fatturato.

Sono invece poco più del 20% le imprese che si spostano in altre regioni italiane e sono solo l'8,6% del totale quelle che ne ricavano più della metà del fatturato.

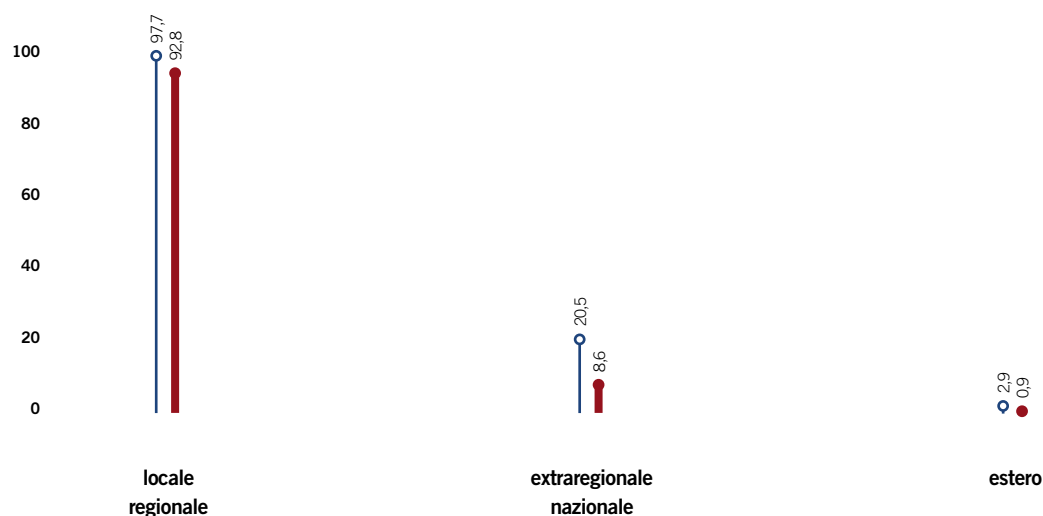
Infine sono meno del 3% le imprese che vanno all'estero e nemmeno l'1% arriva a realizzarvi almeno il 50% dei suoi ricavi.

Grafico 13 **MERCATO DOVE OPERANO LE AZIENDE** (% su totale)

E % DI AZIENDE CHE VI REALIZZANO ALMENO IL 50% DI FATTURATO

Fonte: nostre elaborazioni su indagine sulle costruzioni Unioncamere-Ance Toscana

aziende operanti sul mercato ○ % aziende con almeno il 50% di fatturato ●



Complessivamente le aziende mostrano un'accentuata dipendenza dal settore pubblico, dal quale viene quasi il 40% del fatturato: il dato è appena maggiore per le imprese più grandi (44,5%) e per le imprese della costa (54,2%).

Il 28% del fatturato viene dalle attività di manutenzione e recupero che nella Toscana meridionale contribuisce con quasi il 45%, mentre nelle imprese maggiori l'incidenza sale al 32%.

L'edilizia residenziale contribuisce per il 17% al fatturato con una netta diversificazione a seconda delle dimensioni: è del 25% per aziende fino a 49 addetti, mentre solo l'11% in quelle con oltre 50 addetti. Nella Toscana interna l'edilizia residenziale contribuisce per il 25%.

Geograficamente si hanno minori differenziazioni per l'edilizia non residenziale che concorre con il 15% al fatturato totale, quota che nelle aziende fino a 49 addetti arriva al 20%.

Tabella 9 **DISTRIBUZIONE % DEL FATTURATO 2011 DELLE IMPRESE TOSCANE** (per settore di attività)

Fonte: nostre elaborazioni su indagine sulle costruzioni Unioncamere/ANCE Toscana

composizione % fatturato	da comparto edilizia residenziale	da comparto edilizia non residenziale	da comparto lavori pubblici	da comparto manutenzione e recupero
Aree Vaste				
AV costa	12,2	16,8	54,2	16,8
AV interno	24,8	14,4	38,2	22,5
AV meridionale	15,8	14,9	24,6	44,7
Classe di addetti				
fino a 49 addetti	25	19,9	32,8	22,3
50 addetti e oltre	11,1	12,4	44,5	32
Toscana	16,9	15,5	39,7	28

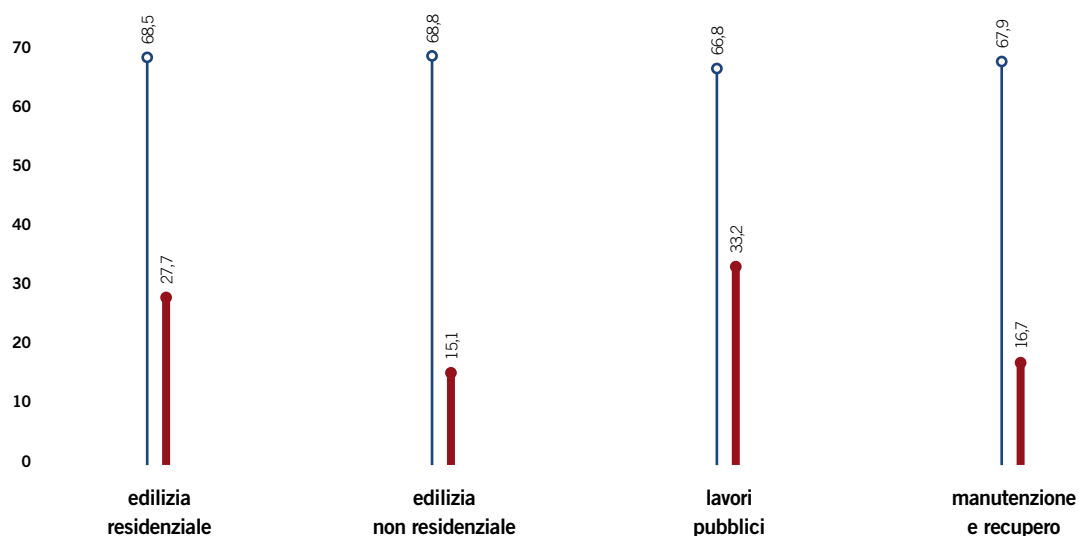
In tutti i comparti opera quasi il 70% delle aziende. Un terzo delle imprese (graf. 14) realizza almeno il 50% del fatturato aziendale con gli appalti pubblici. Leggermente inferiore, ma comunque superiore a un quarto (27,7%) è il numero di imprese che realizzano almeno il 50% del fatturato nell'edilizia residenziale, mentre sono poco più del 15% le aziende che realizzano almeno la metà del loro fatturato nell'edilizia non residenziale e nella manutenzione e recupero.

Grafico 14 **COMPARTI DOVE OPERANO LE AZIENDE** (% su totale)

E % DI AZIENDE CHE VI REALIZZANO ALMENO IL 50% DI FATTURATO

Fonte: nostre elaborazioni su indagine sulle costruzioni Unioncamere-Ance Toscana

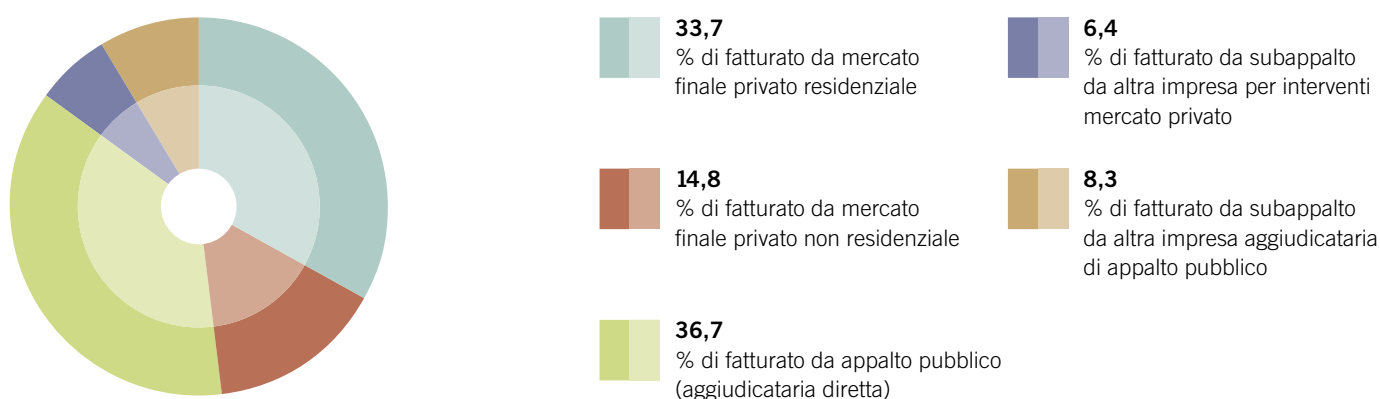
quota imprese totali operanti nel comparto ○ % aziende con almeno il 50% di fatturato ●



Se si incrociano mercati e ruolo (titolare o subappaltatore) emerge che solo il 15% del fatturato viene da subappalti: l'8,3% da aggiudicatario di lavori pubblici, il 6,4% dal settore privato. Il resto del fatturato come aggiudicatario diretto di lavori pubblici (36,7%) e dal mercato residenziale privato (33,7%) mentre solo il 15% dal non residenziale privato.

Grafico 15 **COMPARTI E RUOLO DELLE AZIENDE: COMPOSIZIONE % DEL FATTURATO**

Fonte: nostre elaborazioni su indagine sulle costruzioni Unioncamere-ANCE Toscana

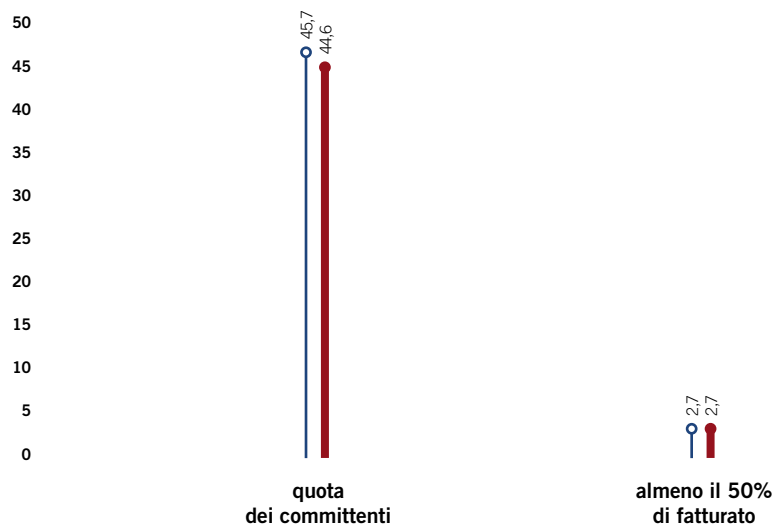


Tuttavia il 45% delle aziende lavora – in qualche misura – in subappalto, anche se sono solo il 2,7% quelle per le quali il subappalto concorre per almeno il 50% al totale del fatturato.

Grafico 16 **% DI IMPRESE CHE LAVORANO IN SUBAPPALTO**
E % DI IMPRESE CHE VI FANNO OLTRE IL 50% DI FATTURATO

Fonte: nostre elaborazioni su indagine sulle costruzioni Unioncamere-Ance Toscana

subappalto privato ○ subappalto pubblico ●



5. L'EDILIZIA PRIVATA: LA QUESTIONE ABITATIVA

Le informazioni sul mercato residenziale (nuovo e recupero) mostrano evidenti carenze: i dati sui permessi per costruire sono fermi al 2009 (e mostravano un netto calo); quelli sugli interventi di recupero – sempre insufficienti – hanno perso anche l'unico dato significativo, il numero delle comunicazioni inviate per beneficiare del bonus per le ristrutturazioni edilizie.

I dati dai finanziamenti agli investimenti in edilizia abitativa sono un indicatore indiretto del crollo delle nuove iniziative immobiliari. I primi dati sulle abitazioni disponibili dal censimento 2011 offrono alcuni importanti elementi in risposta a chi ripetutamente sostiene che non ci sia bisogno di abitazioni e che le nuove abitazioni in edificazione abbiano mere finalità speculative senza soddisfare il fabbisogno primario. Tra 2001 e 2011 lo stock di abitazioni è cresciuto di 122.500 unità: le abitazioni occupate sono aumentate di quasi 140.000 unità: la differenza (18.000 abitazioni) è andata a soddisfare un fabbisogno abitativo pregresso.

Tabella 10 **ABITAZIONI TOTALI E OCCUPATE AI CENSIMENTI 2011 E 2001** (indice di occupazione)

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT

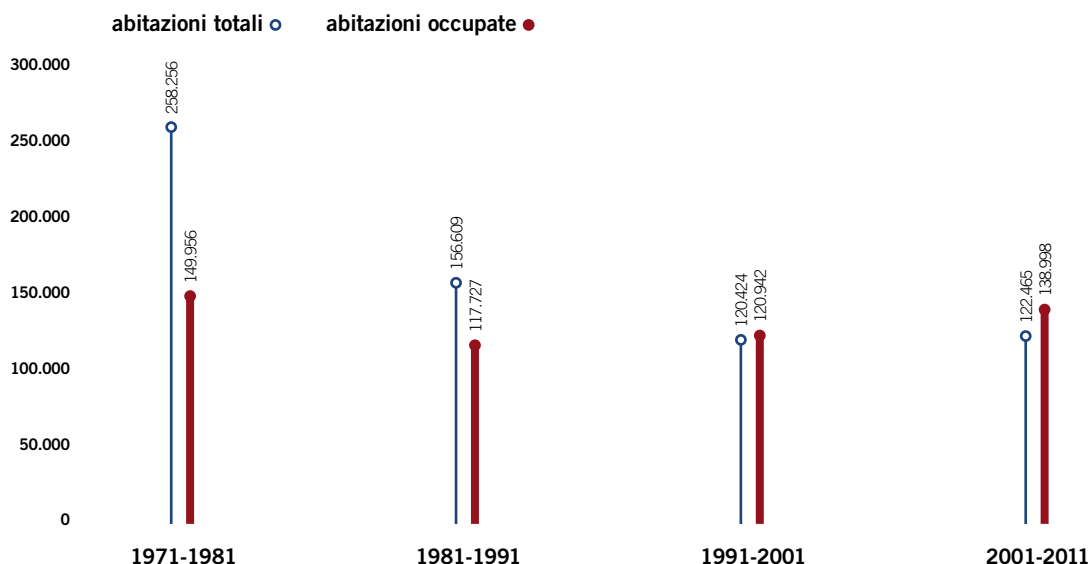
	abitazioni totali		abitazioni occupate		indice di occupazione	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Massa Carrara	104.791	111.769	79.494	83.350	75,9%	74,6%
Lucca	189.505	200.916	144.815	158.307	76,4%	78,8%
Pistoia	125.832	136.699	103.715	116.207	82,4%	85%
Prato	89.918	95.656	82.884	91.446	92,2%	95,6%
Firenze	413.205	433.132	371.445	403.909	89,9%	93,3%
Livorno	170.294	180.420	132.952	144.112	78,1%	79,9%
Pisa	169.761	191.002	148.831	168.840	87,7%	88,4%
Arezzo	144.843	163.968	122.544	137.998	84,6%	84,2%
Siena	121.082	136.263	100.962	112.371	83,4%	82,5%
Grosseto	137.869	139.740	87.329	97.429	63,3%	69,7%
Toscana	1.667.100	1.789.565	1.374.971	1.513.969	82,5%	84,6%
totale	1.368	1.036	1.366	1.243	776	860

L'indice di occupazione, a livello regionale, è salito dall'82,5% all'84,6%, con punte ben superiori al 90% a Prato e Firenze: ove si consideri il patrimonio abitativo abbandonato nella montagna e nelle zone interne meno appetibili turisticamente, le seconde case disseminate soprattutto nelle fascia costiera e una quota di abitazioni che resta libera temporaneamente in attesa di essere venduta o affittata, siamo vicini al completo utilizzo dello stock abitativo esistente.

Dal 1990 si è rovesciata la forbice tra incremento dello stock di abitazioni e abitazioni occupate – rilevante negli anni Settanta e Ottanta anche per le forti migrazioni interne – da sud a nord, dalle zone interne di collina e montagna ai centri della pianura, dai centri maggiori alle cinture metropolitane e urbane.

Grafico 17 AUMENTO STOCK ABITAZIONI TOTALI E OCCUPATE NEGLI INTERVALLI CENSUARI 1971-2011

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT



A questa domanda legittima occorre dare una risposta che coniughi nuova edificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente – abitativo o non residenziale – che risulta largamente inutilizzato.

È il *mismatch* tra caratteristiche della domanda e dell'offerta che occorre colmare, ove si pensi che secondo le stime presentate da ANCE Toscana a dicembre 2011, tra 2010 e 2030 serviranno quasi 250.000 abitazioni aggiuntive.

Tabella 11 FABBISOGNO ABITATIVO STIMATO AL 2030

Fonte: ANCE Toscana

totale fabbisogno abitazioni al 2010	231.093
incremento abitazioni stimato 2002-2010	122.562
fabbisogno insoddisfatto al 2010	108.531
incremento nuclei familiari 2010-2030	138.620
fabbisogno aggiuntivo abitazioni 2010-2030	247.151

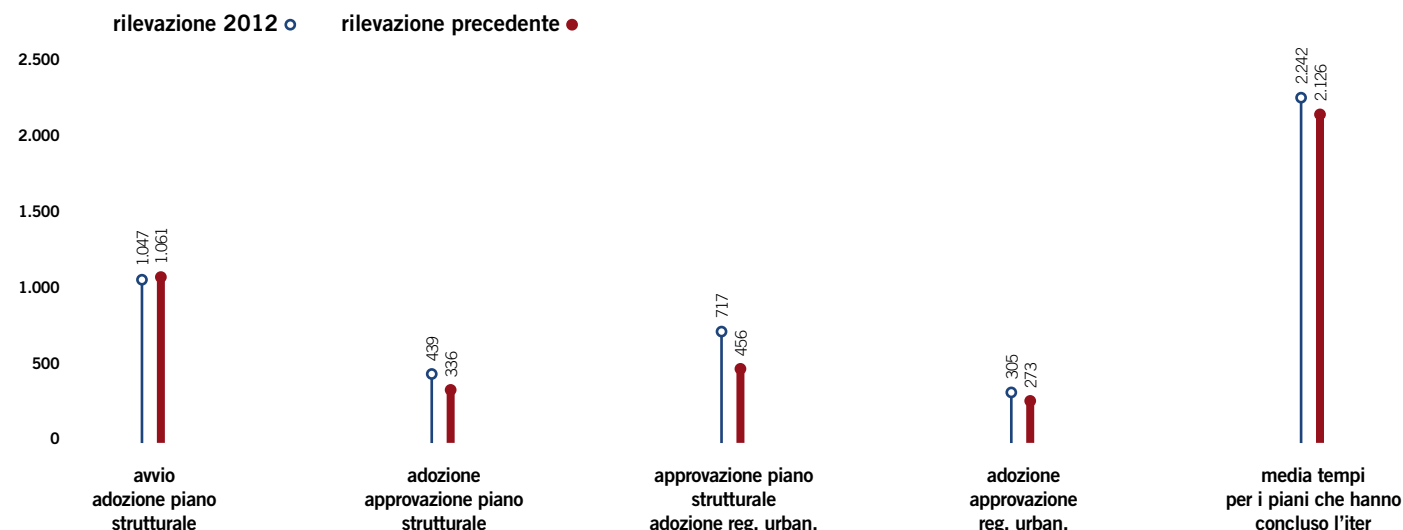
Spetta alle istituzioni dare una risposta a chi chiede una casa a canone sociale e a quelle situazioni (la fascia grigia) che, senza avere i requisiti per accedere agli alloggi pubblici, non dispone di reddito sufficiente per acquistare una casa sul mercato libero. La tematica dell'*housing* sociale da materia di convegni dovrebbe passare alla fase delle realizzazioni concrete; così come il recupero dell'esistente e la riqualificazione urbana dovrebbero essere incentivate, oltre che in termini di contributi, soprattutto assicurando certezza di tempi (brevi) e di regole (essenziali). In assenza di questo contesto di regolazione ogni piano di recupero e ogni iniziativa di riqualificazione urbana diventa un percorso di guerra nel quale anche l'investitore più volenteroso è costretto ad abbandonare.

I tempi sono fondamentali anche per la pianificazione urbanistica: recenti dati elaborati da IRPET confermano la percezione diffusa che – al di là delle intenzioni nominali di semplificazione e snellimento – nella concreta applicazione delle norme i processi di pianificazione tendono a dilatarsi oltre ogni ragionevolezza.

Nonostante le dichiarazioni di voler snellire e semplificare si allungano i tempi di tutte le fasi, con le criticità concentrate nella fase cruciale, dal punto di vista attuativo, della adozione del regolamento urbanistico: l'incremento dei tempi risente anche dei diversi sistemi rilevati (nel primo: i comuni con procedimento ultimato; nel secondo: tutti i comuni) ma è comunque innegabile che esista una dilatazione dei tempi di pianificazione urbanistica.

Grafico 18 **TEMPI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA** (numero dei giorni)

Fonte: elaborazioni su dati IRPET Regione Toscana



6. LE COMPRAVENDITE

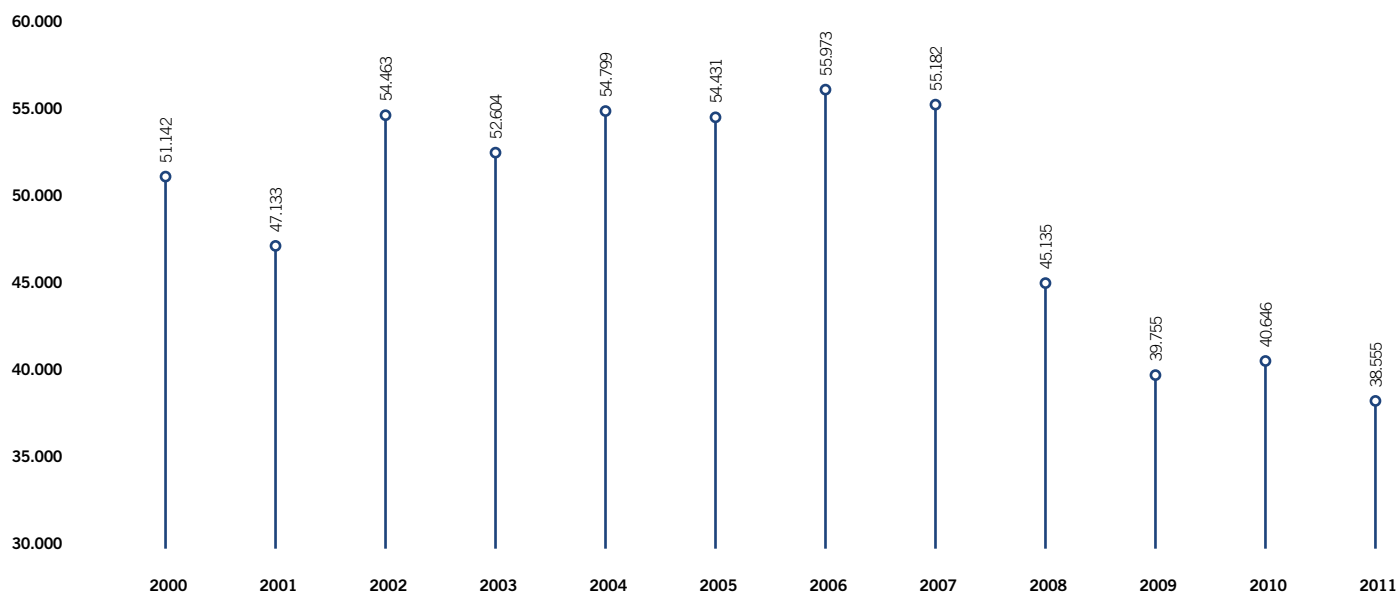
I dati resi disponibili per il primo trimestre 2012 dimostrano che si acuisce la crisi del mercato immobiliare, che segna un calo a livello nazionale del 19,6% per il residenziale: tra le grandi città, Firenze segna un calo più accentuato del 21,6%.

Si conferma così quel quadro fortemente negativo che, a livello regionale e provinciale, può essere ricondotto a tutto il 2011, sia per il comparto residenziale che per il non residenziale.

Dalle oltre 55.000 compravendite residenziali del 2007 (livello sul quale si mantenevano dal 2002) attraverso due cadute a 45.000 nel 2008 e al di sotto di 40.000 nel 2009 si è toccato il minimo di 38.500 transazioni del 2011.

Grafico 19 **COMPRAVENDITE RESIDENZIALI 2000-2011 IN TOSCANA** (numero di transazioni)

Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio



L'IMI (intensità del mercato immobiliare) dal tetto del 3,12% del 2002 scende nel 2011 a 1,87% a sottolineare il rallentamento intervenuto sul mercato.

Grafico 20 IMI RESIDENZIALI 2000-2011 IN TOSCANA

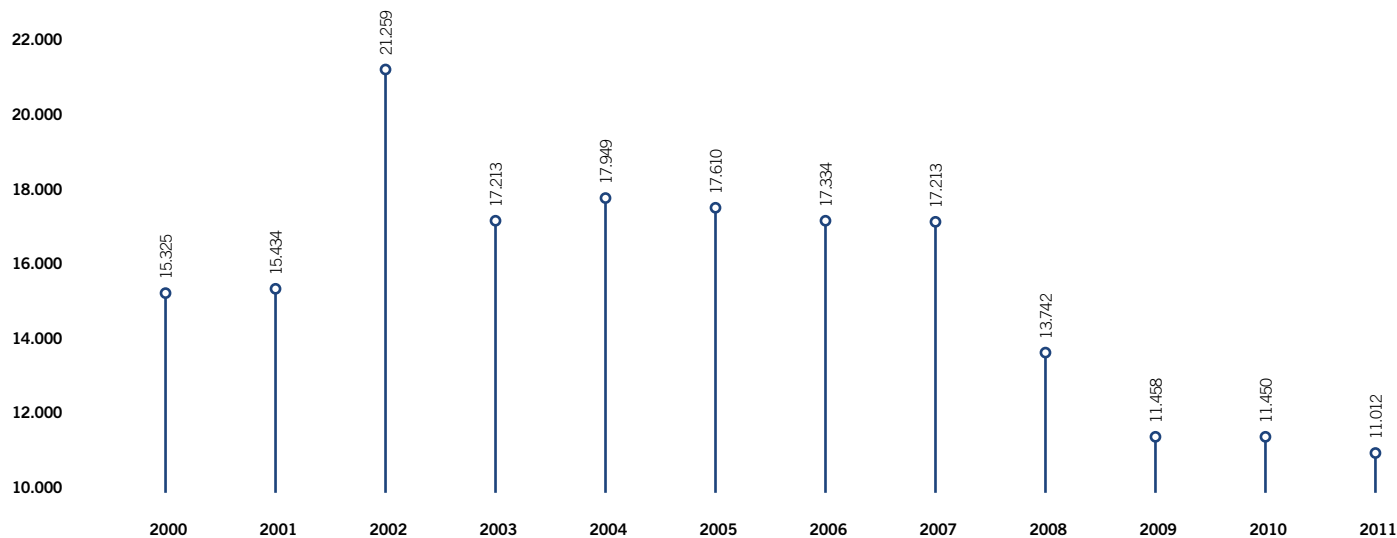
Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio



Anche il non residenziale, stabile attorno alle 17.000 compravendite dal 2003 (dopo il boom del 2002 con 21.250 transazioni), nel 2008 cade a 13.700 compravendite e nel 2009 a 11.500 circa con un calo ulteriore a 11.000 nel 2011 (il primo trimestre 2102 segna un -18% circa).

Grafico 21 COMPRACVENDITE NON RESIDENZIALI 2000-2011 IN TOSCANA (numero di transazioni)

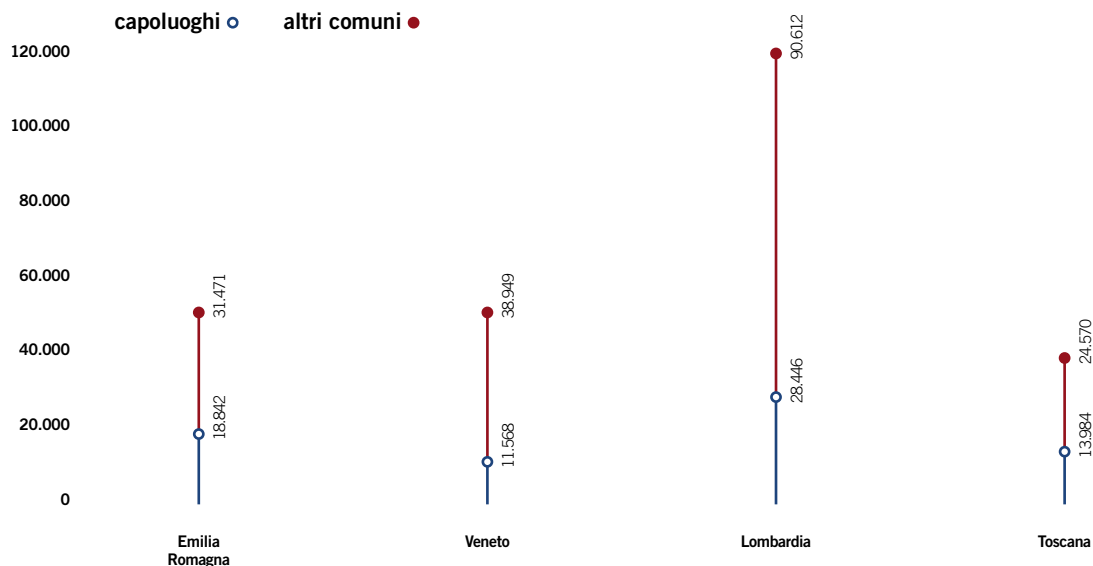
Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio



ANCE Toscana ha dedicato all'analisi della situazione del mercato immobiliare un convegno a inizio dicembre 2011 e ha sviluppato – nell'ambito di un report sul settore di MPS – un'analisi comparata estesa a quattro regioni, aggiungendo la Lombardia a Veneto ed Emilia Romagna. Le dimensioni dei mercati sono abbastanza omogenee, tra 35 e 50.000 transazioni, con l'eccezione della Lombardia che si colloca al di sopra delle 120.000 transazioni.

Grafico 22 **RESIDENZIALE - NUMERO TRANSAZIONI 2011**

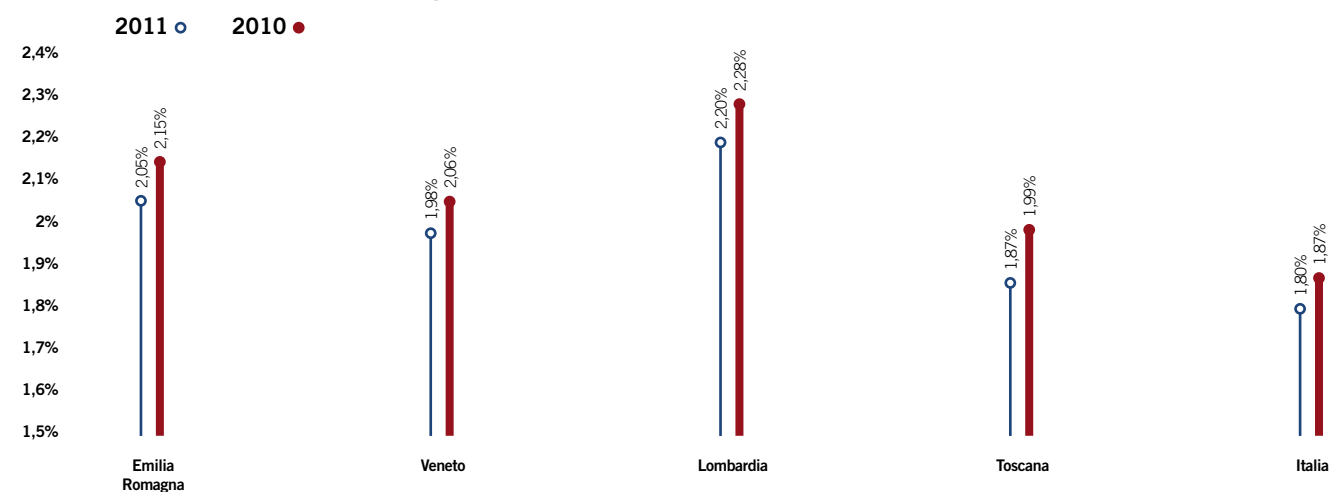
(Emilia Romagna, Veneto, Lombardia, Toscana - Capoluoghi e altri comuni) Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio



L'IMI – indicatore che misura l'intensità del mercato immobiliare, dato dal rapporto tra transazioni e patrimonio abitativo – mostra un evidente e generalizzato calo nel 2011 rispetto al 2010, il mercato della Lombardia è quello che manifesta il maggior dinamismo. Risalta il basso valore dell'indicatore per la Toscana 1,87% contro un valore medio del 2% e oltre nelle altre regioni.

Grafico 23 **RESIDENZIALE - CONFRONTO IMI 2011-2010** (Emilia Romagna, Veneto, Lombardia, Toscana e Italia)

Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio



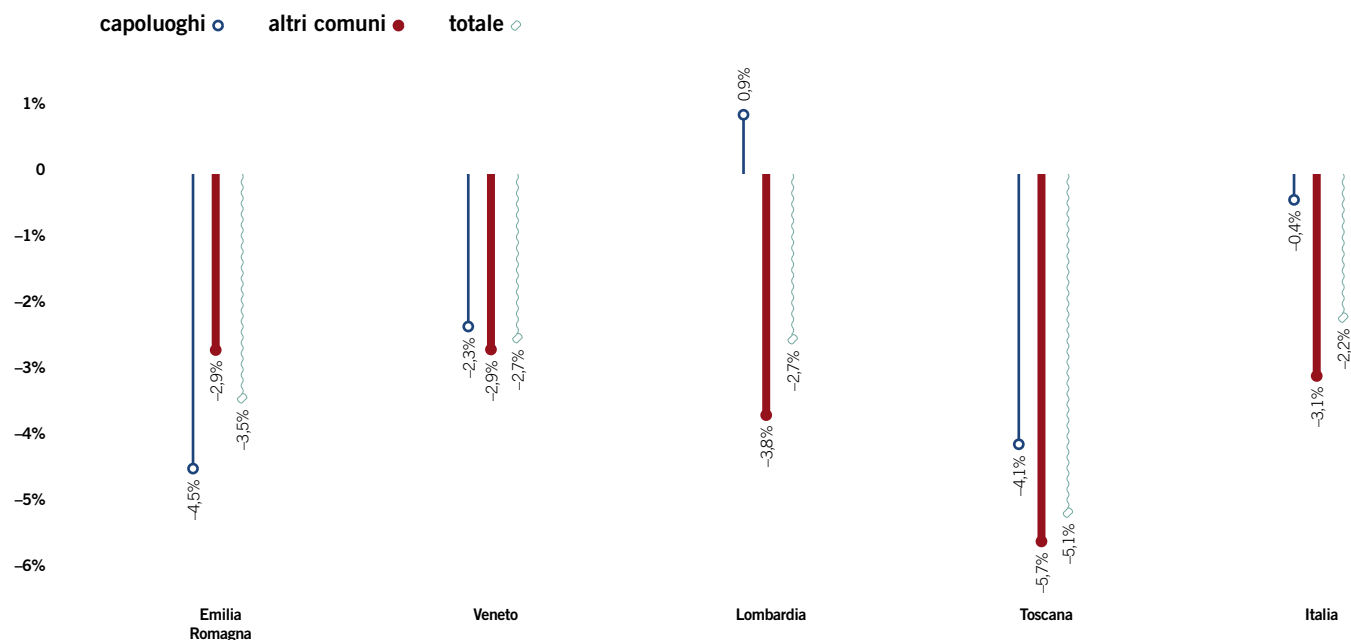
Pesa su queste dinamiche anche lo stock di abitazioni invendute la cui consistenza (130.000 a livello nazionale) è stata misurata di recente da Scenari Immobiliari e che si concentra soprattutto nelle periferie urbane. In Toscana sono stimate in 7.000, un terzo rispetto alle 22.500 abitazioni invendute della Lombardia.

Grafico 24 **NUMERO ABITAZIONI INVENDUTE 2011** (Emilia Romagna, Veneto, Lombardia, Toscana)
Fonte: Scenari Immobiliari



Nel 2011 la Toscana registra il risultato peggiore con un calo delle transazioni del 5,1%, che per i comuni non capoluogo arriva al -5,7%. Andamenti differenziati si hanno per i capoluoghi, che a livello nazionale, contengono il decremento allo 0,4%: in Lombardia le transazioni crescono dello 0,9%, mentre in Emilia Romagna (-4,5%) si fa peggio che in Toscana (-4,1%). Al di sotto del -3%, sostanzialmente senza differenze, il risultato del Veneto.

Grafico 25 **RESIDENZIALE - VARIAZIONI NUMERO TRANSAZIONI 2011 SU 2010**
(capoluoghi, altri comuni e totale - Regioni e Italia) Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio



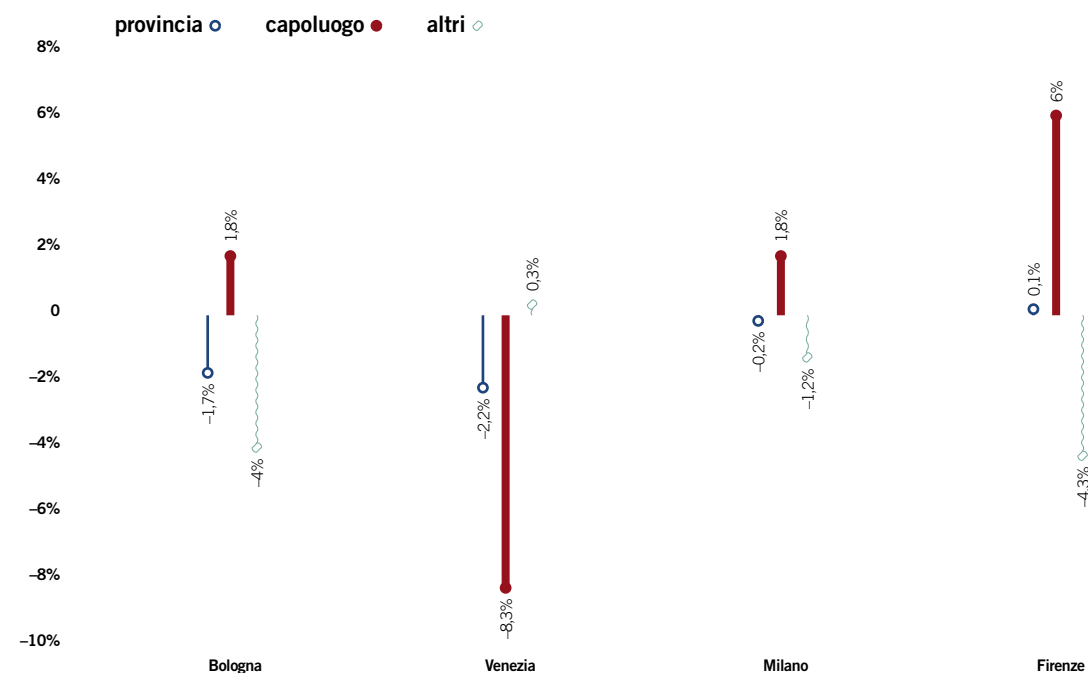
Se si guardano i capoluoghi di regione, Firenze tiene (+0,1%) in virtù del forte incremento delle transazioni nel capoluogo stesso (+6,0%) che compensa il netto calo (-4,3%) degli altri comuni della provincia.

Assieme al comune di Firenze crescono in misura più contenuta Bologna e Milano, anche se il calo degli altri comuni porta il risultato delle rispettive province in area negativa.

A Venezia, invece, alla modesta crescita (+0,3%) degli altri comuni si contrappone il tonfo del capoluogo stesso con un -8,3%.

Grafico 26 **RESIDENZIALE - VARIAZIONI NUMERO TRANSAZIONI 2011 SU 2010** (capoluoghi di regione)

Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio

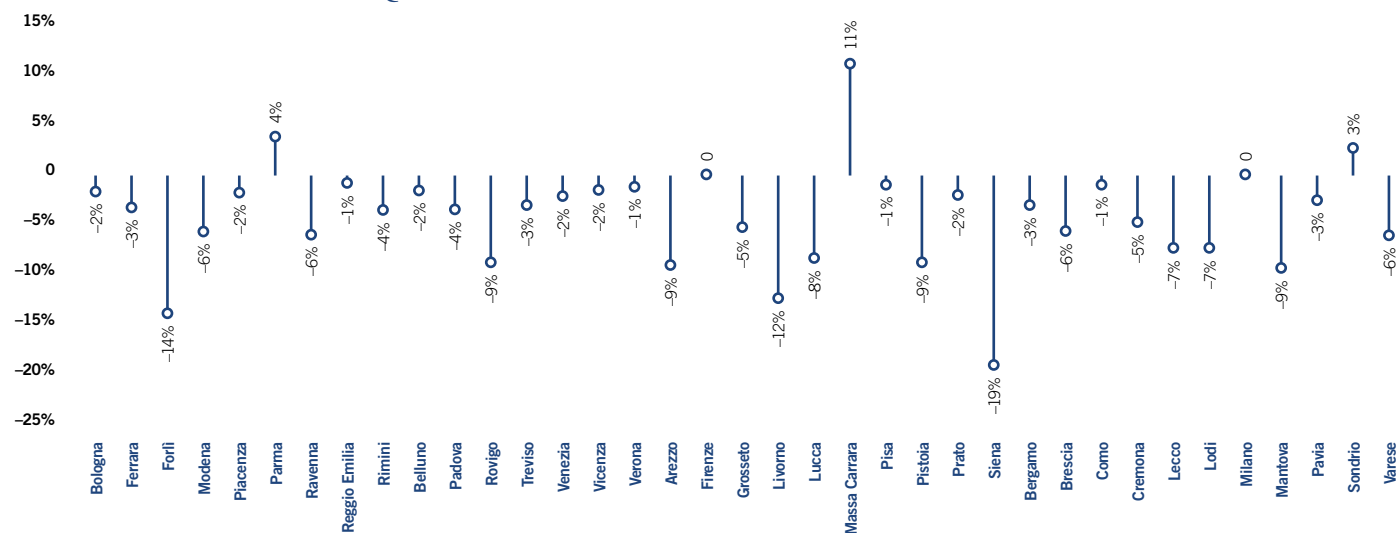


Uno sguardo d'insieme consente di percepire un andamento negativo del mercato abbastanza generalizzato, con solo tre province in crescita.

In Lombardia l'intervallo di oscillazione è tra il +3,0% di Sondrio e il -9% di Mantova; in Veneto nessuna provincia segna una crescita e l'oscillazione va dal -1% di Verona al -9% di Rovigo; in Emilia Romagna al -14% di Forlì si contrappone il +4% di Parma. In Toscana si hanno i picchi estremi, dal +11% di Massa Carrara al -19% di Siena.

Grafico 27 **RESIDENZIALE - VARIAZIONI NUMERO TRANSAZIONI 2011 SU 2010:**

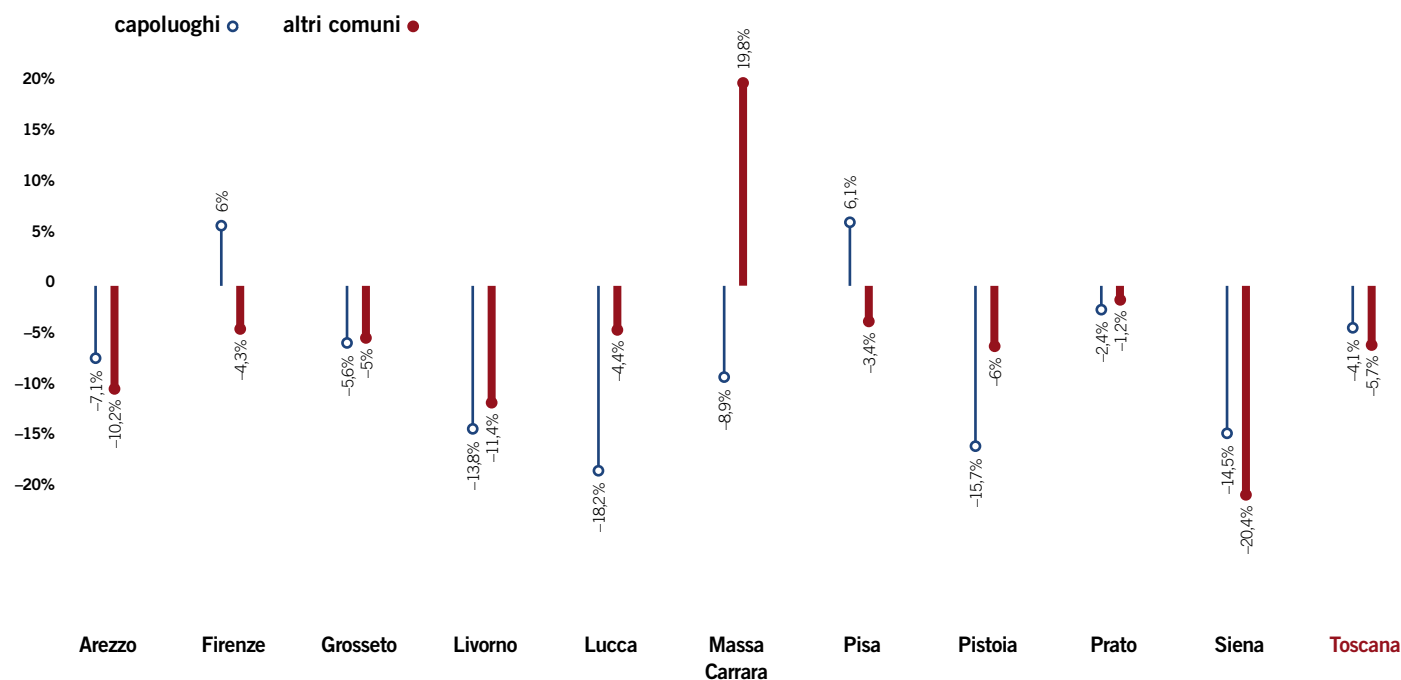
PROVINCE DELLE QUATTRO REGIONI Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio



In Toscana tra i capoluoghi oltre a Firenze solo Pisa cresce, tutti gli altri sono in forte calo fino al -18,2% di Lucca e il -15,7% di Pistoia.

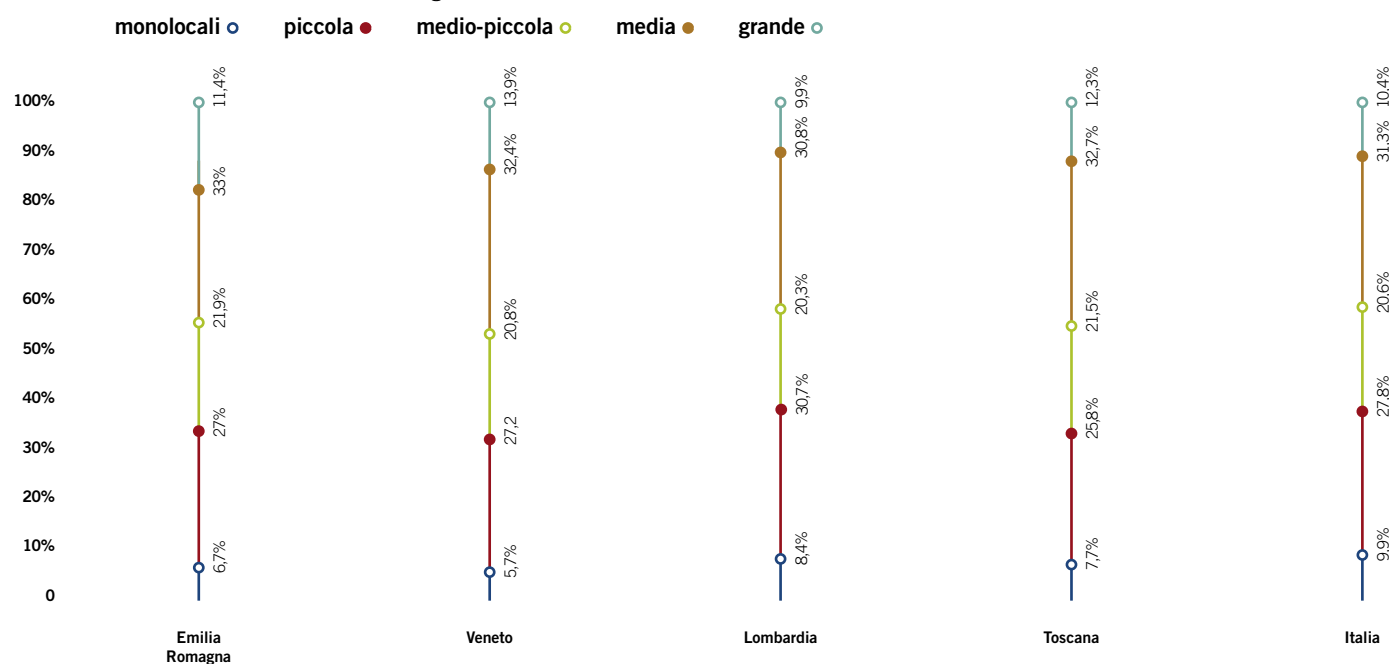
Se si guarda ai comuni non capoluogo, solo Massa Carrara segna un balzo di +19,8%: in tutte le altre province si hanno sensibili perdite che arrivano al -20,4% di Siena e al -11,4% di Livorno.

Grafico 28 **RESIDENZIALE - VARIAZIONI NUMERO TRANSAZIONI 2011 SU 2010: CAPOLUOGHI E ALTRI COMUNI NELLE PROVINCE TOSCANE** Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio



Le abitazioni più piccole – monolocali compresi – rappresentano il 40% circa del mercato della Lombardia a fronte di un 33-34% delle altre regioni. Si invertono le parti per quanto riguarda le abitazioni medie e grandi che arrivano al 44-45% di Emilia Romagna, Veneto e Toscana e che invece si fermano al 40% in Lombardia.

Grafico 29 **COMPOSIZIONE NUMERO TRANSAZIONI 2011 PER SUPERFICIE ABITAZIONE** (Regioni e Italia) Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio



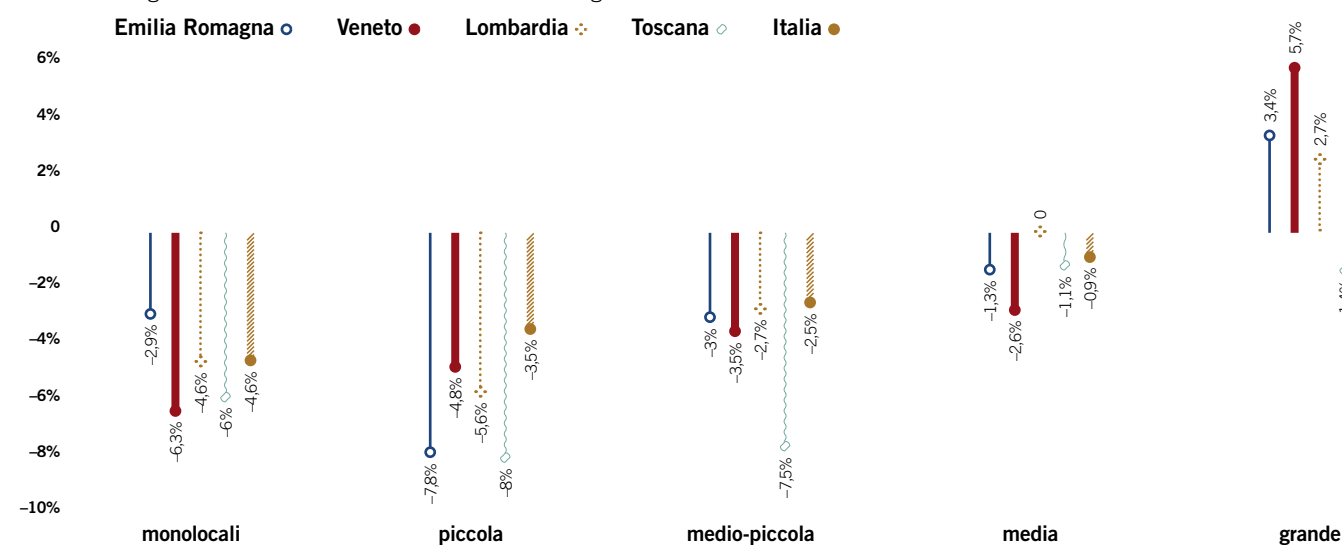
Analizzando le variazioni delle compravendite emerge un dato: fatto salvo che in Toscana – dove pure il calo è assai contenuto – le transazioni riferite ad abitazioni grandi crescono, fino a un +5,7% del Veneto.

Esiste una relazione inversa tra dimensione dell'abitazione e calo delle compravendite: più le case sono piccole, maggiore è il calo.

Assieme alla crisi economica pesa sicuramente la forte restrizione nell'erogazione di nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni.

Grafico 30 **VARIAZIONI NUMERO TRANSAZIONI 2011 SU 2010 PER SUPERFICIE ABITAZIONE**

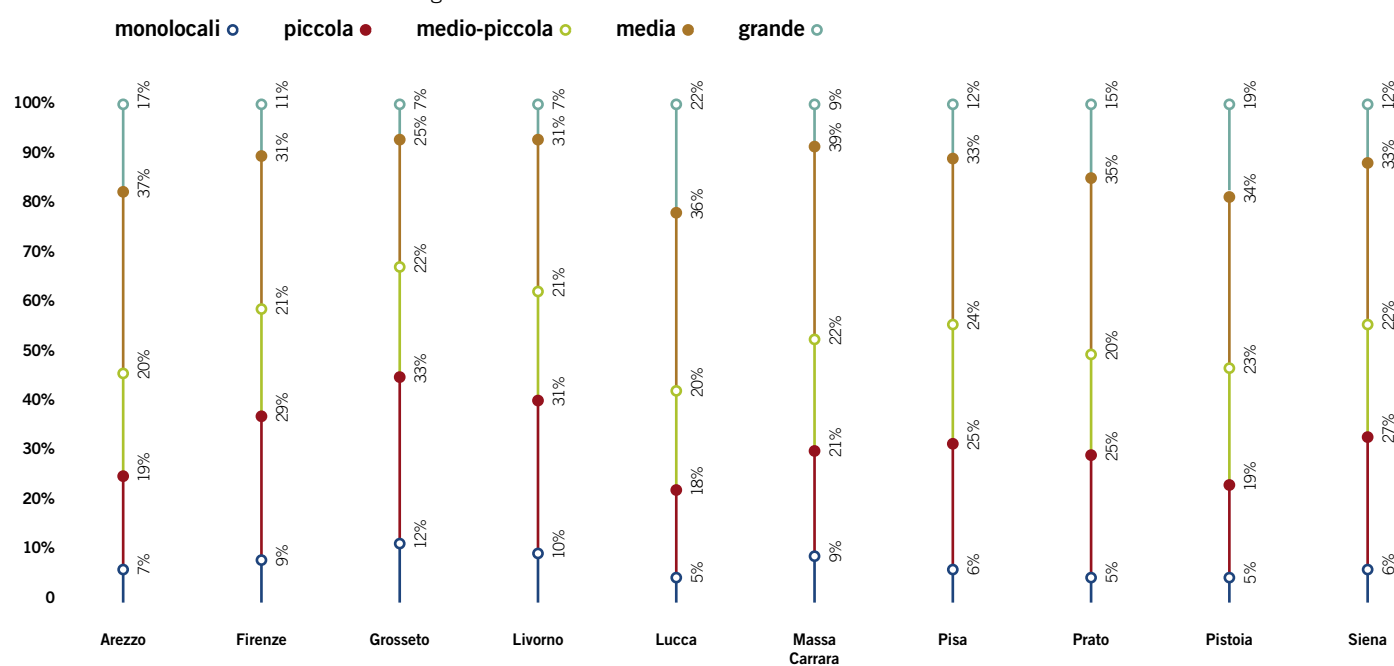
(Regioni e Italia) Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio



Monolocali e piccole abitazioni – a Grosseto e Livorno – rappresentano oltre il 40% del mercato, mentre si attestano al 24% a Pistoia e Lucca, in queste province e ad Arezzo le abitazioni grandi e medio grandi sono ben oltre il 50% del mercato.

Grafico 31 **NUMERO TRANSAZIONI 2011 PER SUPERFICIE ABITAZIONE** (Province della Toscana)

Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio



Per i monolocali e le piccole abitazioni il calo delle compravendite è generalizzato: solo Firenze è stabile per i monolocali e Prato per le piccole abitazioni.

Per le abitazioni medio-piccole Massa Carrara, Prato e Pisa crescono, mentre Firenze è stazionaria.

Per le medio-grandi e le grandi la Toscana si divide con cinque province in crescita e cinque in calo o stazionarie.

Tabella 12 **VARIAZIONE NUMERO TRANSAZIONI 2011 SU 2010**

PER SUPERFICIE ABITAZIONE IN TOSCANA Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia del Territorio

	monolocali	piccola	medio-piccola	media	grande
Arezzo	-3%	-20%	-18%	2%	-3%
Firenze	0	-2%	0	1%	4%
Grosseto	-6%	-6%	-11%	1%	-12%
Livorno	-4%	-12%	-19%	-14%	-17%
Lucca	-9%	-14%	-16%	-8%	10%
Massa Carrara	-4%	-10%	6%	45%	9%
Pisa	-2%	-6%	2%	6%	0
Prato	-8%	6%	5%	-5%	-7%
Pistoia	-2%	-8%	-7%	-9%	2%
Siena	-38%	-18%	-19%	-16%	-21%
Toscana	-6%	-8%	-8%	-1%	-1%

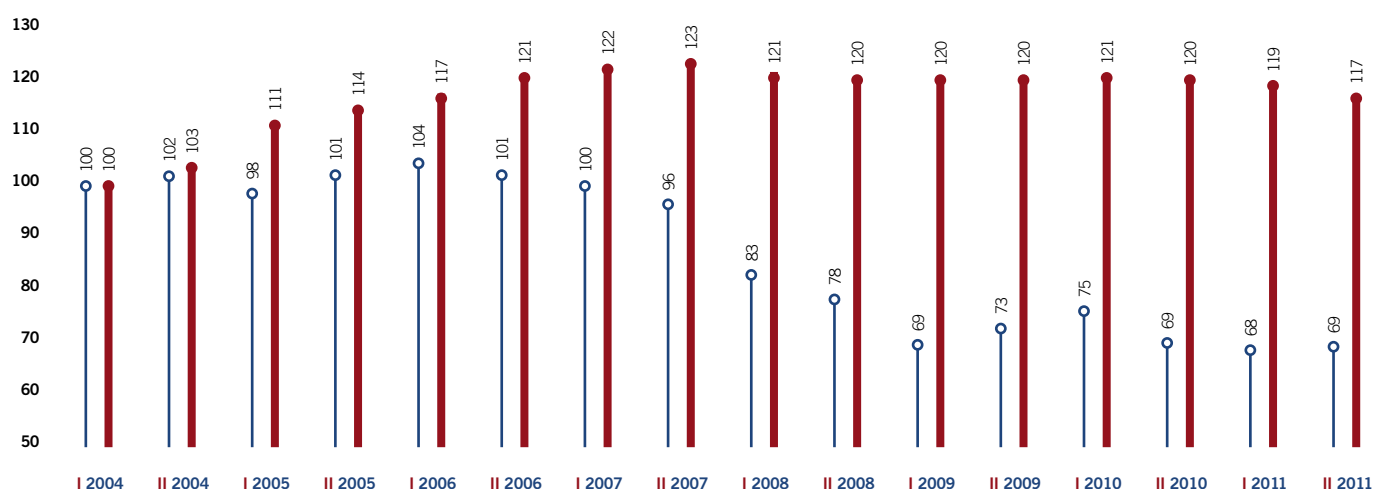
La riduzione delle compravendite non ha prodotto un calo dei prezzi delle abitazioni: i dati recentemente pubblicati da Banca d'Italia mostrano come fino a tutto il 2010 i prezzi siano rimasti praticamente stabili, con i venditori che preferivano allungare i tempi di vendita piuttosto che ridurre il prezzo.

Il 2011 mostra qualche prima crepa su questo fronte.

Grafico 32 **DINAMICA PREZZI ABITAZIONI E COMPRASVENDITE - NUMERO INDICI** (I semestre 2004 = 100)

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia

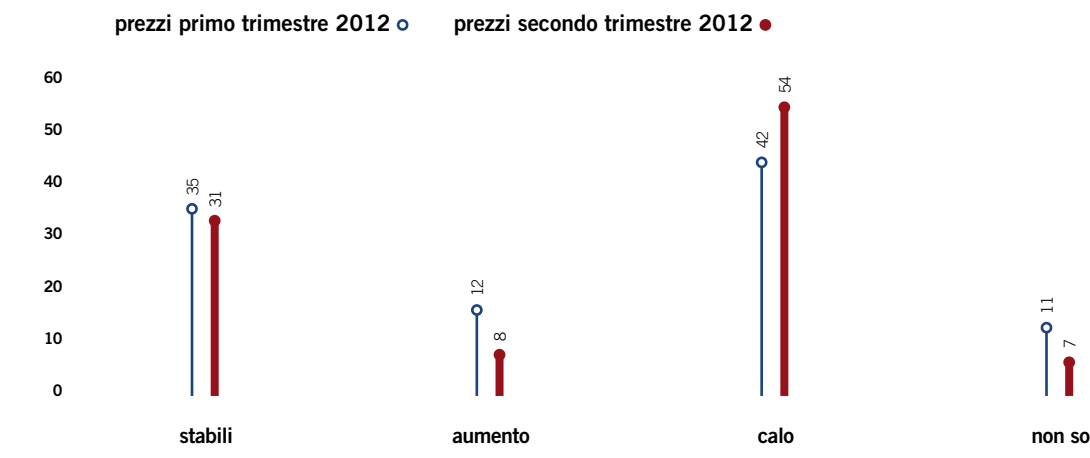
compravendite ○ prezzi reali ●



I risultati di un sondaggio di Immobiliare.it indica che i prezzi sono previsti in calo, con un'accentuazione tra il primo e il secondo trimestre 2012 (dal 42 al 54%), sia a causa dell'aggravarsi della situazione economica nazionale, sia per l'impatto dell'introduzione dell'IMU.

Grafico 33 **DINAMICA ATTESA PREZZI ABITAZIONI**

Fonte: elaborazioni su dati Immobiliare.it



La stessa fonte attenua la convinzione – ancora maggioritaria (56%) – che sia un buon momento per acquistare, posponendo l'acquisto di un anno; mentre è ancora più diffusa la convinzione che non sia un buon momento per vendere (arrivato al 79%) così come si riduce l'aspettativa che lo sarà tra un anno.

Tabella 13 **PROPENSIONE ALL'ACQUISTO E VENDITA DI ABITAZIONI**

Fonte: elaborazioni su dati Immobiliare.it

	propensione acquisto		propensione vendita	
	I 2012	II 2012	I 2012	II 2012
è un buon momento	57	56	6	7
non è un buon momento	15	12	75	79
lo sarà tra 1 anno	18	21	10	8
non so	10	11	9	6

7. LE OPERE PUBBLICHE

Dai livelli del 2007 e 2008 (rispettivamente 1,0 e 1,2 miliardi di euro) i bandi di gara in Toscana pubblicati (occorre ricordare che sono mutate più volte le soglie di obbligo) erano precipitati nel 2009 e nel 2010 ai 900 milioni di euro: nel 2011 risalgono (ma si tratta di prezzi correnti) a 967 milioni di euro, esclusivamente in virtù del bando di 183 milioni di euro dell'ASL di Livorno per la realizzazione del nuovo ospedale.

Nel 2011 la riduzione del numero dei bandi pubblicati è stata generalizzata in tutta la Toscana, mentre gli importi crescono – oltre che a Livorno (+112,3%) – solo a Massa Carrara (+157,2%) e a Pisa (+36,3%).

I primi quattro mesi del 2012 vedono un ulteriore calo dei bandi pubblicati (–8,4%) con forti differenze tra le province e un aumento degli importi a 287 milioni di euro (+38,9%): calano solo ad Arezzo (–13,5%), Lucca (–24,9%), Pisa (–10,4%) e Prato (–38,5%). La proiezione a tutto il 2012 del risultato del primo quadrimestre non arriverà agli importi messi a gara nel 2011 se non vi saranno importi analoghi a quello per l'ospedale di Livorno del 2011.

Tabella 14 **BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN TOSCANA** (per provincia - importi in milioni di euro)

Fonte: elaborazioni su dati ANCE-INFOPLUS

	2011		genn.-apr 2011		genn.-apr 2012		variazione % 2010/2009		variazione % 2011/2010		variazione % genn.-aprile 2012/2011	
	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo
Arezzo	56	63	23	19	23	17	18,6	37,9	–32,5	–36	0	–13,5
Firenze	147	182	57	62	37	90	–27,9	7,8	–2	–11,3	–35,1	45,7
Grosseto	85	57	23	13	25	29	13,8	64,1	–6,6	–16,1	8,7	114,2
Livorno*	70	251	24	17	18	20	14,9	–9,1	–9,1	112,3	–25	13
Lucca	40	45	14	17	11	12	6,7	23,3	–37,5	–46,8	–21,4	–24,9
Massa Carrara	32	60	10	21	18	12	40	–27,5	–23,8	157,2	80	–45,5
Pisa	37	146	15	29	23	26	13,2	–5,5	–57	36,3	53,3	–10,4
Pistoia	35	23	9	5	11	8	19,6	31,9	–36,4	–45,3	22,2	55,1
Prato	15	21	8	7	2	4	–12,9	–30,9	–44,4	–23,9	–75	–38,5
Siena	44	56	17	11	14	26	–23,3	–34,5	–21,4	–8,7	–17,6	136,2
non ripartibili	30	63	14	4	14	43	11,4	46,3	–23,1	–12	0	874,8
totale	591	967	214	206	196	287	–0,8	5,3	–23,2	6,6	–8,4	38,9

** Ad agosto 2011 è stato pubblicato un bando in project finance da 173 milioni di euro dall'ASL di Livorno per la costruzione del nuovo Presidio ospedaliero

È stato escluso il bando pubblicato a luglio 2010 dalla Comunità di ambito Toscana Sud per un valore di 520 milioni di euro relativo all'affidamento del servizio pubblico di gestione integrata dei rifiuti urbani (comuni interessati Arezzo, Grosseto, Siena)

Dal 2009 sono spariti dal mercato dei lavori pubblici i grandi attori degli anni precedenti: Ferrovie, ANAS, Autostrade e tutto il peso ricade sul sistema degli enti locali e delle loro articolazioni per servizi (ASL, municipalizzate).

Nel 2011, su 967 milioni di euro di importi messi a gara, oltre 700 erano espressione di questo sistema di stazioni appaltanti mentre dall'amministrazione dello stato e dalle società a partecipazione pubblica vengono importi modesti.

Nei primi quattro mesi del 2012 c'è da segnalare una ripresa dei bandi degli enti locali.

Tabella 15 **BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN TOSCANA** (per ente appaltante - importi in milioni di euro)

Fonte: elaborazioni su dati ANCE-INFOPLUS

	2011		genn.-apr 2011		genn.-apr 2012		variazione % 2010/2009		variazione % 2011/2010		variazione % genn.-aprile 2012/2011	
	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo
amministrazioni dello Stato	37	75	10	13	13	25	30,6	-22,4	-21,3	93,3	30	93
enti locali	348	283	131	85	118	116	-4,8	-3,8	-29,4	-39,4	-9,9	36,9
enti pubblici non economici	122	392	36	57	32	88	24,7	77,9	5,2	74,9	-11,1	54,6
enti pubblici economici	8	8	2	2	3	8	14,3	11	0	1,6	50	279,9
società del settore dei servizi pubblici locali (municipalizzate)	34	143	16	35	16	14	-18,3	-22,3	-30,6	126	0	-59,4
società a partecipazione pubblica (incluse concessionarie)	37	62	19	16	13	37	13,6	31,1	-26	-37,1	-31,6	135,5
società concessionarie di servizi	3	5	-	-	-	-	-62,5	-88,6	0	50,8	-	-
altri enti	2	1	-	-	-	-	-60	-51,1	-50	-85,1	-	-
enti non classificati	-	-	-	-	1	0,1						
totale	591	967	214	206	196	287	-0,8	5,3	-23,2	6,6	-8,4	38,9

Tra gli enti locali, come sempre, sono i Comuni ad apportare il più consistente contributo agli appalti, anche se nei primi quattro mesi del 2012 un contributo importante è venuto dalle Province.

Tabella 16 **BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN TOSCANA** (per ente locale - importi in milioni di euro)

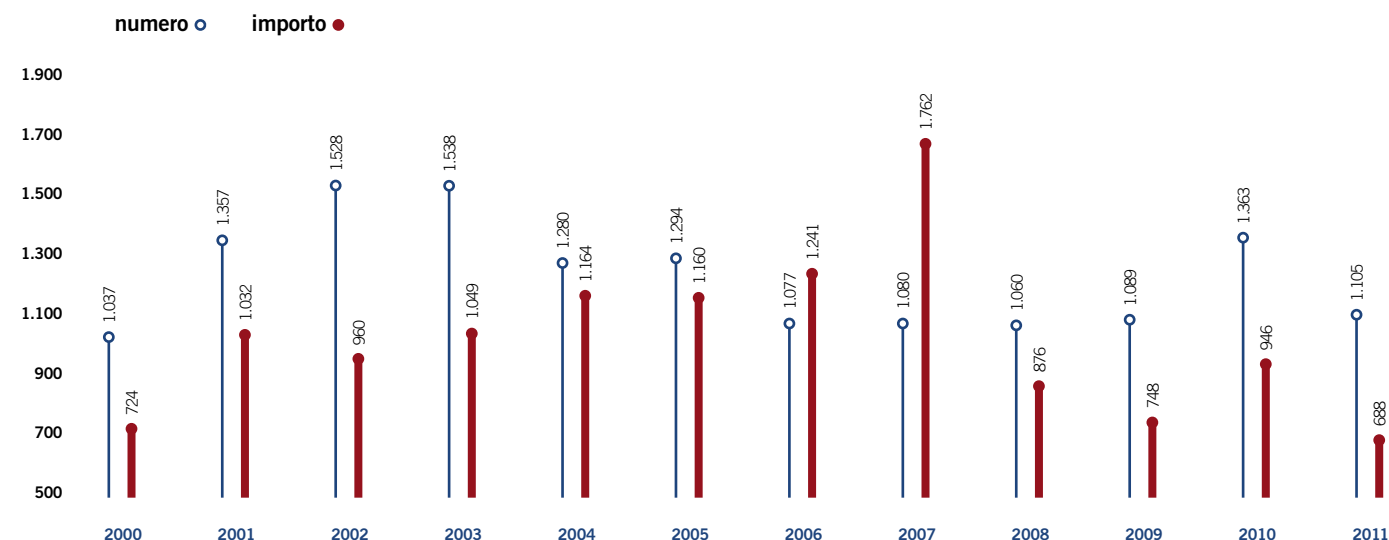
Fonte: elaborazioni su dati ANCE-INFOPLUS

	2011		genn.-apr 2011		genn.-apr 2012		variazione % 2010/2009		variazione % 2011/2010		variazione % genn.-aprile 2012/2011	
	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo	numero	importo
enti locali	348	283	131	85	118	116	-4,8	-3,8	-29,4	-39,4	-9,9	36,9
Regioni	8	8	4	5	1	0	-25	-2,8	-33,3	-12,8	-75	-96,8
Province	29	43	7	6	24	68	-49,2	-29,6	-12,1	-60,6	242,9	1008,4
Comuni	284	225	114	73	86	46	0,2	10	-31,9	-34,5	-24,6	-36,2
altri enti locali	27	8	6	1	7	2	47,6	-34,7	-12,9	21,1	16,7	43,2

L'osservatorio regionale sulle opere pubbliche consente di ricostruire la storia degli appalti pubblici per lavori al di là delle modifiche nella soglia di pubblicità: dopo 5 anni di importi aggiudicati superiori al miliardo di euro, dal 2008 si è avuto un brusco ridimensionamento che ha portato al minimo di 688 milioni di lavori aggiudicati nel 2011: il più basso dal 2000 (valori prezzi correnti). Gli effetti si riscontrano sul portafoglio lavori delle aziende toscane.

Grafico 34 **NUMERO E IMPORTO AGGIUDICAZIONI SOPRA 150.000 EURO** (2000-2011 - importi in milioni di euro)

Fonte: SITAT - Osservatorio regionale sulle opere pubbliche



Anche i bandi per servizi di ingegneria – propedeutici ai bandi di gara per lavori – dal 2010 sono stabilizzati su livelli bassi come importo, al di sotto dei 5 milioni di euro nel primo quadrimestre 2012.

Tabella 17 **BANDI PER SERVIZI DI INGEGNERIA** (numero e importo - migliaia di euro)

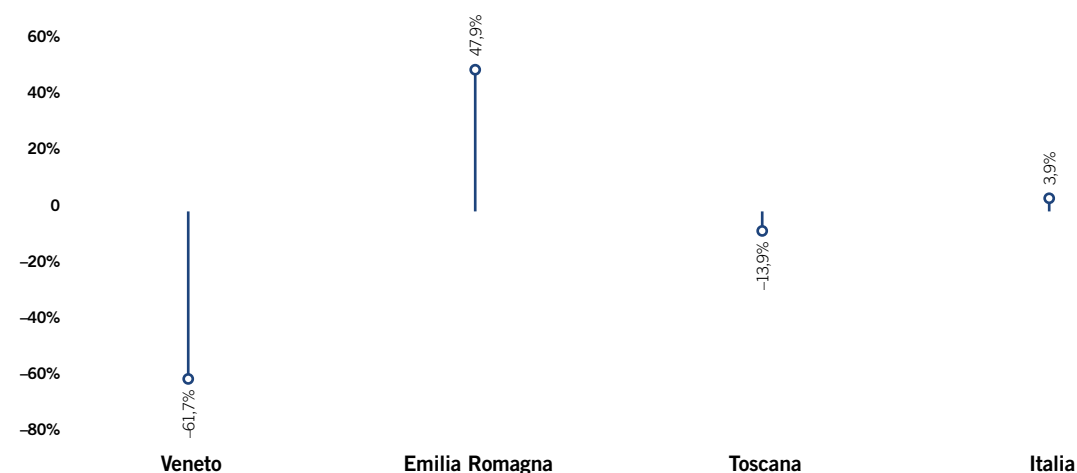
Fonte: elaborazioni su dati OICE

	2008		2009		2010		2011		gennaio-maggio 2012	
	numero	euro	numero	euro	numero	euro	numero	euro	numero	euro
Veneto	291	38.447	211	19.240	241	96.281	167	24.587	61	4.322
Emilia Romagna	178	19.043	211	20.591	249	19.551	135	6.616	77	4.981
Toscana	178	17.433	254	27.906	222	13.010	196	14.965	102	4.923
Italia	4.534	785.979	3.931	693.139	3.897	588.291	3.827	560.066	1.570	210.944

L'andamento appare abbastanza erratico nel tempo e con sensibili differenze tra regioni: se in Italia aumentano del 4%, in Toscana il calo è di quasi il 14% a fronte di un aumento del 48% in Emilia Romagna.

Grafico 35 **BANDI DI GARA PER SERVIZI DI INGEGNERIA** (variazioni importi primo quadrimestre 2012)

Fonte: elaborazioni su dati OICE



Merita un approfondimento in questo contesto la politica di investimento della Regione Toscana. Gli accordi di Programma Quadro che danno sostanza all'intesa Stato-Regioni del 1999 sono per il 90% assorbiti dalle infrastrutture di trasporto (11,4 miliardi di euro su un totale di 12,8). In generale, la percentuale di avanzamento della spesa da parte dei soggetti attuatori è superiore al 90%: fanno eccezione le infrastrutture di trasporto al 70% e la difesa del suolo, al 54%. Va sottolineato come l'avanzamento della spesa per le grandi reti di comunicazioni stia fortemente rallentando, dall'8% del 2009 al 6% del 2010, al 3% del 2011: un primo obiettivo sarebbe quello – tenuto conto dei vincoli tecnici – di sollecitare l'accelerazione dei lavori per giungere in tempi brevi alla conclusione, poiché i benefici di un investimento si percepiscono solo dopo avere utilizzato l'opera.

Tabella 18 **ACCORDI DI PROGRAMMA QUADRO** (importi e avanzamento - importi in milioni di euro)

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana

	numero progetti	costo complessivo	costo effettivo	risorse gestite dalla Regione	Avanzamento spesa soggetti attuatori				
					importo	totale avanzamento al 31.12.11	nel 2011	nel 2010	nel 2009
beni culturali	226	254,1	254,1	155,3	230,9	91%	2%	5%	10%
asili nido	57	25,1	25	19	22,9	91%	7%	5%	14%
infrastrutture per il territorio	144	96,4	96,4	50,4	88,3	92%	5%	2%	3%
ricerca e trasferimento tecnologico per il sistema produttivo	34	66,1	66,1	37,7	65,7	99%	5%	10%	16%
competitività dei territori e delle imprese	107	200,8	200,8	78,2	184,9	92%	11%	14%	23%
infrastrutture di trasporto	159	11.447	11.266,1	5.113,6	8.025,7	70%	3%	6%	8%
difesa del suolo e tutela delle risorse idriche	308	652,4	652,4	332	279,8	54%	5%	3%	5%
società dell'informazione	19	43,8	43,8	39,5	42,3	97%	19%	40%	39%
totale	1.054	12.785,7	12.604,7	5.825,7	8.940,5	71%	4%	5%	8%

Cala l'importo delle opere inserite nel Programma Straordinario Investimenti (PSI) 2003-2004, passato da 3,6 a 3,4 miliardi di euro con un calo di oltre 200 milioni di euro a causa dell'annullamento della convenzione relativa al project financing per la bretella Prato-Lastra a Signa, con corrispondente riduzione dei progetti.

Colpisce tuttavia come, a oggi, a ormai 8 anni dalla sua approvazione l'avanzamento sia fermo 1,7 miliardi di euro (il 48% dello stanziamento 2010): tutela delle risorse idriche, difesa della costa, rilancio dei poli espositivi, miglioramento della qualità urbana di Firenze segnano il passo in termini di percentuale di avanzamento, anche se a preoccupare è il lento progredire degli investimenti per la viabilità, con gli impegni fermi al 56% dello stanziamento. Un modello da ripensare è quello adottato per la realizzazione degli interventi delegati alle province, che tradizionalmente avevano investimenti ridotti e strutture tecniche ridotte. Pesa il patto di stabilità, l'incertezza sul futuro di questi enti, ma un rilancio degli investimenti richiede che tutte queste risorse, a oggi inutilizzate, siano messe in campo. Salva il risultato l'avanzare veloce, dopo una fase di avvio lenta, dei quattro ospedali in project financing: questo può essere lo strumento da attivare con decisione.

Tabella 19 **PROGRAMMA STRAORDINARIO DI INVESTIMENTI** (2003-2004 - importi in milioni di euro)

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana

	stanziamenti			numero	progetti			impegni	
	2011	2010	differenza 2011		importo 2011	importo 2010	differenza 2011	2011	% su stanziamento 2010
infrastrutture varie	1.060,6	1.323,7	-263,1	199	1.014,7	1.273,4	-258,7	740,3	55,9%
difesa della costa	134,5	113,1	21,4	42	130,3	110	20,3	50,7	44,8%
rilancio poli espositivi	168,1	165,3	2,8	17	167,9	157,9	10	80,6	48,8%
investimenti sanitari	988,8	988,5	0,3	7	988,8	988,5	0,3	228,4	23,1%
strutture innovative per il sociale	182,1	182,1	-	480	181,6	181,6	-	144,1	79,1%
edilizia abitativa per studenti universitari	156,1	155,6	0,5	36	155,3	155,5	-0,2	113,3	72,8%
Toscana museo diffuso	104,7	104,7	-	72	104,7	104,7	-	104	99,3%
e-Toscana	86,2	86,2	-	80	82	82	-	68,9	79,9%
portale della Toscana	10	10	-	2	10	10	-	10	100%
rete distribuzione acqua di Montedoglio	10,5	10,5	-	2	10,5	10,5	-	10,5	100%
miglioramento qualità urbana Firenze	33,8	33,8	-	11	33,8	33,8	-	11	32,5%
tutela risorse idriche	435,8	424	11,8	343	421,7	420,5	1,2	165,2	39%
totale	3.371,2	3.597,5	-226,3	1.291	3.301,3	3.528,4	-227,1	1.727	48%

Gli impegni crescono a 1.727 milioni di euro, con un incremento di 130 milioni di euro, per 108 milioni da imputarsi agli investimenti sanitari, di 27 milioni di euro gli impegni per la viabilità – meno del 2,5% – tutto il resto sembra rallentare.

I pagamenti sono cresciuti di 205 milioni di euro: 107 per la sanità e 80 per la viabilità.

Tabella 20 **PROGRAMMA STRAORDINARIO DI INVESTIMENTI - IMPEGNI PAGAMENTI**

(2003-2004 - importi in milioni di euro) Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana

	impegni			pagamenti		
	2011	2010	differenza	2011	2010	differenza
infrastrutture varie	740,3	713,3	27	467,3	386,9	80,4
difesa della costa	50,7	58,3	-7,6	36,9	35,4	1,5
rilancio poli espositivi	80,6	80	0,6	57,8	55,3	2,5
investimenti sanitari	228,4	121,6	106,8	204,1	97,3	106,8
strutture innovative per il sociale	144,1	144,1	0	118,8	118,8	0
edilizia abitativa per studenti universitari	113,3	108,7	4,6	94,3	89,2	5,1
Toscana museo diffuso	104	104	0	103,5	103	0,5
e-Toscana	68,9	68	0,9	57,3	55,6	1,7
portale della Toscana	10	10	0	10,0	10	0
rete distribuzione acqua di Montedoglio	10,5	10,5	0	9,5	8,7	0,8
miglioramento qualità urbana Firenze	11	11	0	6,7	6,7	0
tutela risorse idriche	165,2	167,1	-1,9	113,8	107,5	6,3
totale	1.727	1.596,6	130,4	1.280	1.074,4	205,6

Più positiva, anche per la sua diversa composizione, l'attuazione del PSI 2005 che è arrivato a quasi 800 milioni di euro: acquisto di treni e piani urbani per la mobilità – oltre due terzi del programma – sono pressoché ultimati (anche se i pagamenti per i Piani Urbani della Mobilità – PUM – sono fermi al 43%).

Tabella 21 **PROGRAMMA STRAORDINARIO DI INVESTIMENTI** (2005 - importi in milioni di euro)

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana

	stanziamenti			n. progetti 2011	progetti			impegni	
	2011	2010	differenza 2011		importo progetti 2011	importo progetti 2010	differenza 2011	2011	%impegni 2011 su stanziamento 2010
patrimonio strutturale e strumentale della sanità	66,7	66,7	-	9	66,7	66,7	-	56,2	84,3%
infrastrutture telematiche, efficienza e innovazione nella PA	53,1	53,0	0,1	57	52,1	52,1	-	48,2	90,9%
beni culturali ulteriori investimenti	10,5	10,5	-	5	10,5	10,5	-	10,5	100%
mobilità - treni	222,3	207,6	14,7		222,3	207,6	14,7	222,3	107,1%
mobilità - PUM	263,8	263,8	-	10	263,8	263,8	-	249	94,4%
mobilità - porti	14	14,0	-	58	13,7	14	-0,3	6,6	47,1%
impiantistica sportiva	5,3	5,1	0,2	72	5,3	5,3	-	5,1	100%
offerta termale	57,3	57,4	0,1	25	57,3	57,3	-	50,2	87,5%
invasi idrici multifunzionali	22	21,6	0,4	40	22	21,5	0,5	11,2	51,9%
distretti industriali e sistemi produttivi locali	64	63,7	0,3	50	54,9	54,9	-	52,9	83%
competitività e sostenibilità offerta commerciale	5	5	-			-	-		0
totale	784	768,4	15,6	326	768,6	753,7	14,9	712,2	92,7%

Non appare spedito invece il cammino del PSI 2006, quasi 300 milioni di euro, fermo al 46% di impegnato sul totale stanziato, in particolare per i Piani Urbani della Mobilità (10,3%) e per le risorse idriche (20,1%) mentre per alcune voci non si hanno ancora progetti approvati.

Tabella 22 **PROGRAMMA STRAORDINARIO DI INVESTIMENTI** (2006 - importi in milioni di euro)

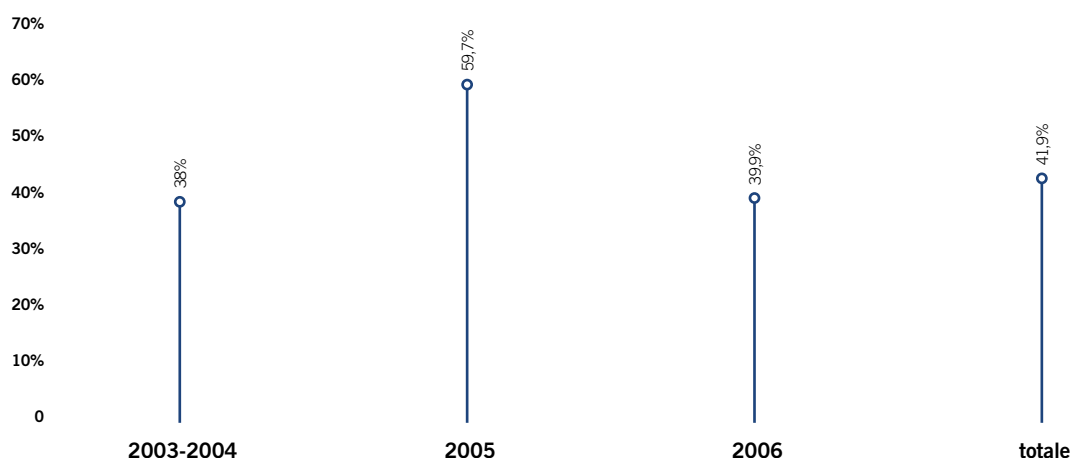
Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana

	stanziamenti			n. progetti 2011	progetti			impegni	
	2011	2010	differenza 2011		importo progetti 2011	importo progetti 2010	differenza 2011	2011	%impegni 2011 su stanziamento 2010
agricoltura e sviluppo rurale: pretrattamento carcasce animali	2	2	-	0	0	-	-		0
agricoltura e sviluppo rurale: energia per le aree rurali	17,7	14,6	3,1	39	17,7	12,2	5,5	4,6	31,5%
agricoltura e sviluppo rurale: riconversione strutture agroindustriali	4	4	-			-	-		0
imprese - infrastrutture ecologiche per aree produttive	5,4	5,4	-	3	3,7	3,7	-	2,6	48,1%
Infrastrutture turistiche e comm.-turismo	4	4	-			-	-		0
edilizia scolastica	27,6	27,6	-	43	27,6	27,6	-	20,5	74,3%
beni culturali	47,3	47,1	0,2	44	47,3	47,1	0,2	44,1	93,6%
mobilità - PUM 2008/2009	27,8	26,1	1,7	20	27,8	26,1	1,7	2,7	10,3%
risorse idriche 2006/2007	41,2	41,2	-	53	13,8	13,8	-	8,3	20,1%
valorizzazione ambientale territorio toscano	42,3	43,4	-1,1	54	42,3	43,4	-1,1	31,2	71,9%
strutture innovative per il sociale	79,6	79,4	0,2	169	79,6	79,3	0,3	21,1	26,6%
totale	298,9	294,8	4,1	425	259,8	253,2	6,6	135,1	45,8%

Del totale di 4,6 miliardi di euro stanziati con i tre programmi straordinari di investimenti solo il 41,9% è arrivato in pagamento alle imprese; e il piano più vecchio – impostato addirittura nel 2001 – a essere fermo al 38%.

Grafico 35 **PIANI STRAORDINARI INVESTIMENTO** (pagamenti su stanziato 2011)

Fonte: elaborazioni su Regione Toscana



In Toscana l'83% delle imprese ha rapporti con la Pubblica Amministrazione: di queste oltre due su tre (il 58,8% delle imprese totali intervistate) lamentano ritardi nei pagamenti da parte della PA, e addirittura più di tre su quattro tra le imprese con oltre 50 addetti.

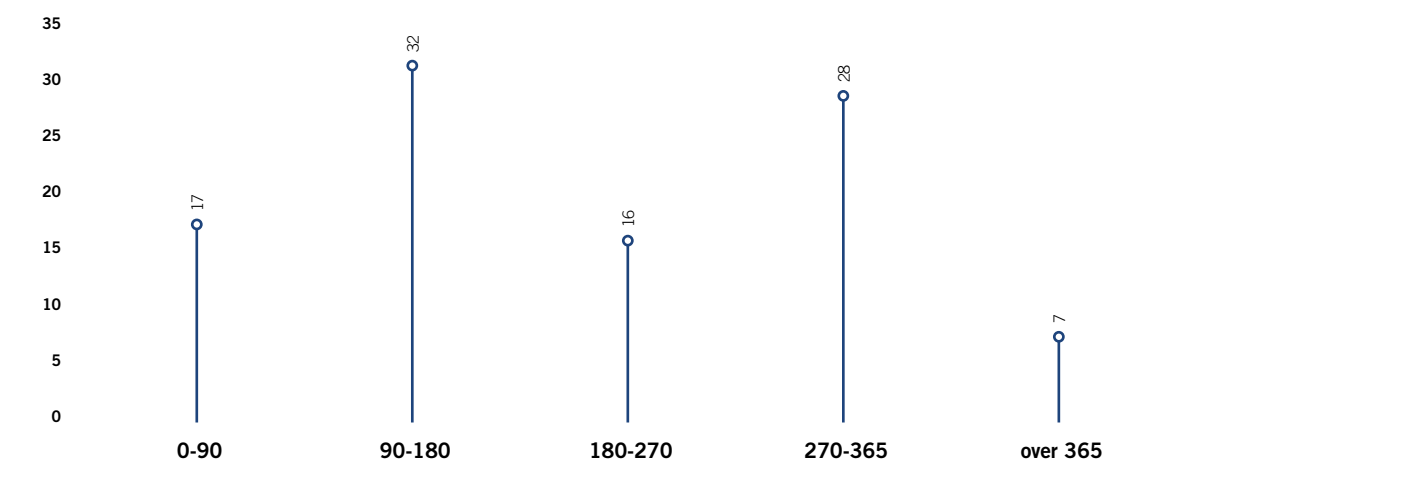
Tabella 23 **RITARDI DI PAGAMENTO DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**

Fonte: elaborazione su indagine congiunturale Unioncamere/ANCE Toscana

	sì	no	non ha rapporti con la Pubblica Amministrazione	totale
Territori				
AV centrale	52,8	29,3	17,9	100
AV costa	62,7	18,8	18,5	100
AV meridionale	61,2	25,8	13,0	100
Classi dimensionali				
da 10 a 49 addetti	57,8	25,2	17,0	100
50 addetti e oltre	73,6	13,9	12,5	100
totale	58,8	24,4	16,7	100

Il 51% delle imprese che segnalano ritardi subiscono un ritardo superiore ai 6 mesi; il 49% ritardi minori. La situazione appare assai grave ove si consideri che il ritardo supera i 9 mesi per il 28% delle aziende e per il 7% addirittura l'anno.

Grafico 36 **GIORNI DI RITARDO PAGAMENTO** (classi)
Fonte: elaborazioni su indagine congiunturale Unioncamere/ANCE

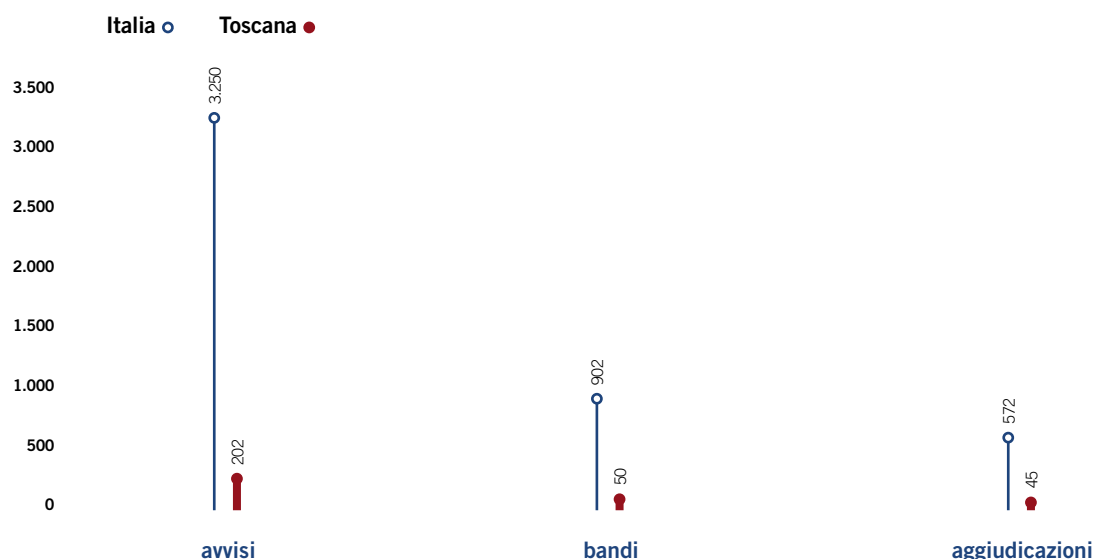


8. IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

La scarsità crescente di risorse e i vincoli sempre più stringenti del patto di stabilità, assieme alla ricerca di gestioni più efficienti, hanno dato l'impulso allo sviluppo del partenariato pubblico privato: in un decennio (2000-2011) su oltre 200 miliardi di euro di lavori aggiudicati 32 sono venuti dal partenariato e di questi 25 miliardi dalla Concessione di costruzione e gestione, sia ex art. 37 quater, sia che da stazione appaltante.

Grafico 37 **AVVISI, BANDI E AGGIUDICAZIONI IN TOSCANA E ITALIA** (2000-2009)

Fonte: elaborazioni su dati OICE



I risultati concreti sono stati assai inferiori alle attese. Nei dieci anni considerati si sono contate 45 aggiudicazioni per un importo di 1,3 miliardi di euro. Da un successivo riscontro realizzato in collaborazione con *L'osservatorio regionale sulle opere pubbliche* al 2009 solo 35 di queste risultavano effettivamente avviate e qualche altra si è persa negli anni successivi (in primis la bretella Prato-Lastra a Signa per 250 milioni di euro).

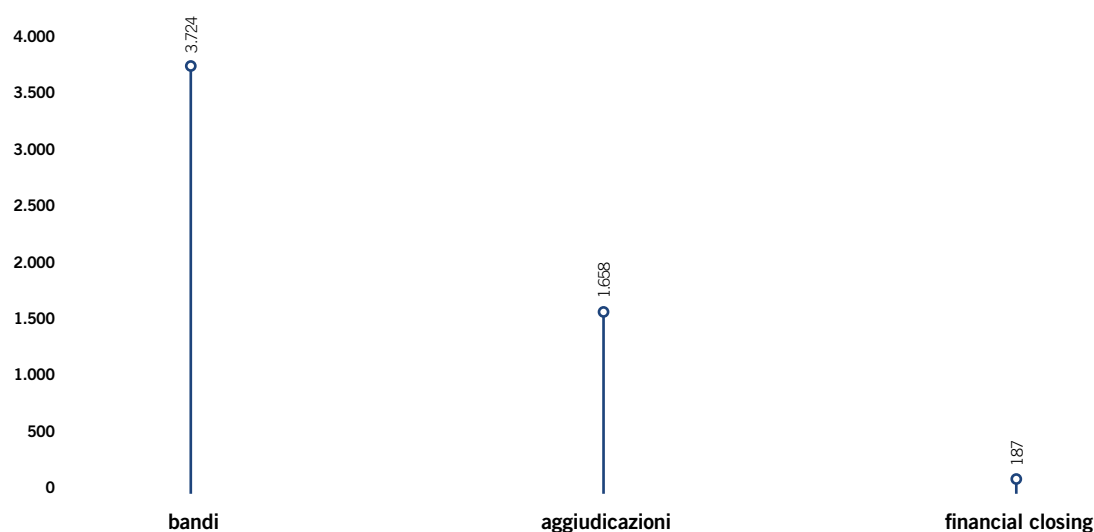
Si è utilizzato lo strumento adattandolo alle diverse tipologie di lavori (cimiteri, riqualificazione urbana e parcheggi, i più numerosi) di importo generalmente modesto tale da non richiedere sofisticati interventi delle banche per il financial closing, utilizzando permuta, diritti edificatori come moneta di scambio.

Tabella 24 PROJECT FINANCING IN TOSCANA: AGGIUDICAZIONI (2000-2009) E REALIZZAZIONI

	aggiudicazioni	lavori ultimati in corso al 2009
centri polivalenti	1	1
cimiteri	9	8
energia	1	1
parcheggi	5	4
rifiuti	1	1
riqualificazione urbana	8	6
sanità	2	2
scuola	2	1
sociale	4	2
sport	4	3
tempo libero	0	0
trasporti	4	4
turismo	2	1
università	2	1
varie	0	0
totale	45	35

Perché tra l'aggiudicare e il realizzare c'è di mezzo il mare (burrascoso) del financial closing: solo 2 bandi su 100 riescono a chiudere, forse per parte degli altri si è proceduto senza l'intervento della banca, indispensabile per le opere maggiori. E comunque il project financing è vittima, come tutto il comparto, dell'accanimento normativo che con frequenza impressionante modifica regole e norme generando incertezze e costi di apprendimento notevoli da parte delle imprese e delle stazioni appaltanti.

Grafico 38 PROJECT FINANCING IN ITALIA: NUMERO BANDI, AGGIUDICAZIONI E FINANCIAL CLOSING (2002-2011) Fonte: Edilizia e territorio da rilevazione UTFP



Vi sono state, comunque, criticità che spiegano questi scarsi risultati. Già nel 2004 l'Unità Tecnica della Finanza di Progetto ne indicava le principali:

- Il mercato non risponde alla sollecitazione di presentare proposte o offerte perché i progetti programmati sono poco credibili, in genere senza sostenibilità economico-finanziaria (Santa Claus Economics).
- L'amministrazione non dichiara l'opera di pubblico interesse o sospende di fatto la dichiarazione a tempo indeterminato perché, pur in presenza di proposte estremamente povere, con contratti di concessione mutuati da quelli di appalto, senza disciplinari di gestione, con incongruenze tra il contratto di concessione e il piano economico-finanziario, senza asseverazione credibile, non si vuole rinunciare all'iniziativa.
- Il project financing è attivato in presenza di condizioni sospensive quando le iniziative richiedono procedimenti ablatori da espletare, varianti al PRG o autorizzazioni che non dipendono dall'amministrazione concedente.
- L'amministrazione ha sopravvalutato la propria capacità di sostenere il procedimento e il contratto di concessione, nelle sue diverse fasi.
- Ricorsi giurisdizionali in ogni fase.

Altre criticità sono emerse dall'analisi specifica dell'esperienza toscana:

- Esiste una "pregiudiziale politica" nei confronti dell'intervento dei privati nella progettazione, realizzazione ma, soprattutto, nella gestione delle infrastrutture e dei servizi connessi.
- Non pochi interventi, per i quali le stazioni appaltanti sollecitano proposte, sono chiaramente insostenibili dal punto di vista finanziario, ma servono solo a simulare una risposta a qualche richiesta di cittadini, pur non avendo alcuna reale possibilità di concretizzazione.
- In generale si rileva l'insufficiente coinvolgimento dei cittadini nella fase di progettazione degli interventi, offrendo così un comodo alibi a chi è portatore di una "cultura della conservazione" e si oppone a qualsiasi processo di ammodernamento infrastrutturale del territorio.
- Esiste un atteggiamento conservativo in parte delle imprese, che non amano l'assunzione del rischio e tendono a operare recuperando le certezze dell'appaltatore.

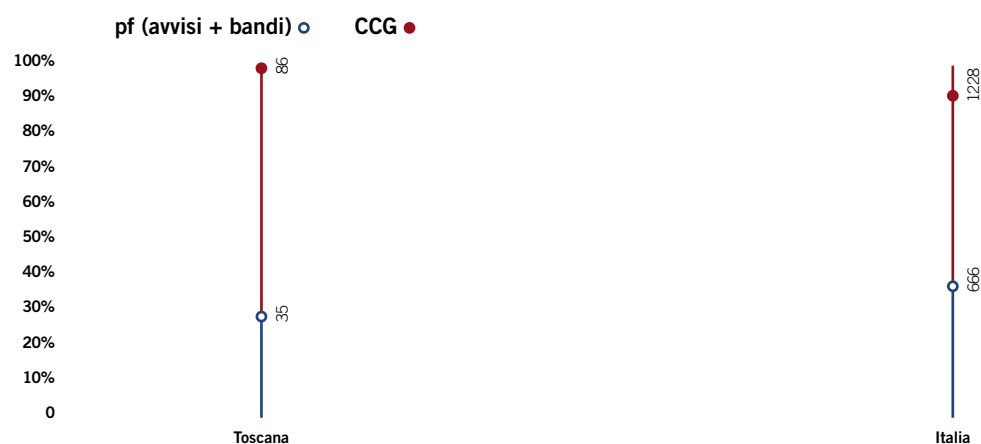
Gli anni 2009-2012 rappresentano la fase dell'arrocco: scottate dalla mancanza di risultati e frenate dal rafforzamento degli adempimenti richiesti dalla normativa per attivare iniziative in project financing, gli enti hanno abbandonato lo strumento di partenariato.

La media di questo triennio è di 10 iniziative in PF per anno contro le 25 della fase eroica. Si riscopre, nei «moderni mercati», la vecchia concessione di costruzione e gestione.

In Toscana a fronte di 35 interventi in project financing se ne contano 86 con la concessione di costruzione e gestione della stazione appaltante (in Italia il rapporto è meno squilibrato, 666 contro 1.228).

Grafico 39 **PF E CCG 2009-MARZO 2012 IN TOSCANA E ITALIA** (Province della Toscana)

Fonte: elaborazione su dati OICE



Il risultato comunque è fortemente condizionato dal ricorso a questi strumenti di partenariato per la realizzazione di impianti da fonti rinnovabili: 11 su 35 proposte per il PF, 66 su 86 per la concessione di costruzione e gestione. Senza le rinnovabili il partenariato sarebbe veramente ben poca cosa.

Tabella 25 **PF E CCG IN TOSCANA: TIPOLOGIA DI OPERA** (2009-2012)

Fonte: elaborazioni su dati OICE

PPP 2009-2012			
	PF	CCG	totale
centri polivalenti	0	0	0
cimiteri	1	0	1
energia e illuminazione	11	66	77
parcheggi	3	3	6
rifiuti	1	0	1
riqualificazione urbana	1	0	1
sanità	2	0	2
scuola	2	1	3
sociale	4	5	9
sport	6	4	10
tempo libero	0	4	4
trasporti	0	1	1
turismo	1	0	1
università	0	0	0
varie	3	2	5
totale	35	86	121

Inoltre, la Regione deve accelerare i tempi per opere autostradali e di grande viabilità – dalla Autostrada Tirrenica alla SGC Firenze-Pisa-Livorno al raccordo autostradale Firenze-Siena – che solo con il concorso dei privati possono essere realizzate con l'introduzione del pedaggio.

Poi occorrono altri interventi di ricostruzione di un clima favorevole al project financing, che si può utilizzare anche per interventi più modesti.

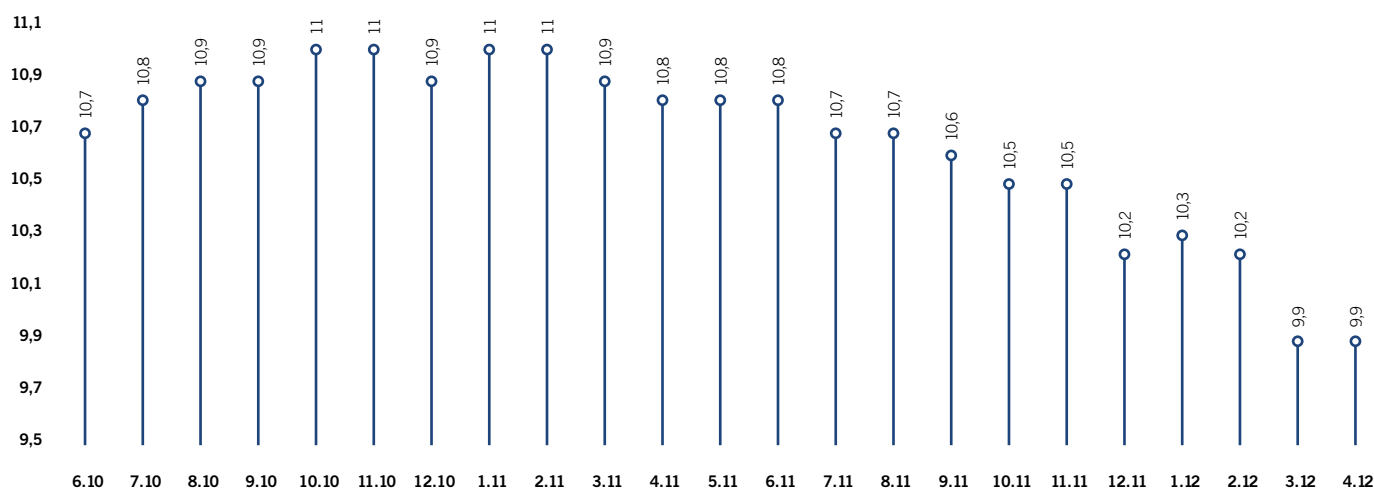
In sintesi servono:

- **alfabetizzazione di base**: occorre ripartire dai fondamentali, perché gli attori del project financing siano padroni della specifica grammatica che regola lo strumento.
- **repertori delle buone pratiche** per il target medio/basso delle iniziative: i modelli MM o Pe-demontana sono difficilmente trasferibili.
- **incubatore** delle operazioni in project financing, nel quale le stazioni appaltanti e gli operatori trovino quella assistenza che è necessaria nel lungo cammino dall'idea alla realizzazione.

9. IL FINANZIAMENTO AL SETTORE DELLE COSTRUZIONI: IMPRESE E FAMIGLIE

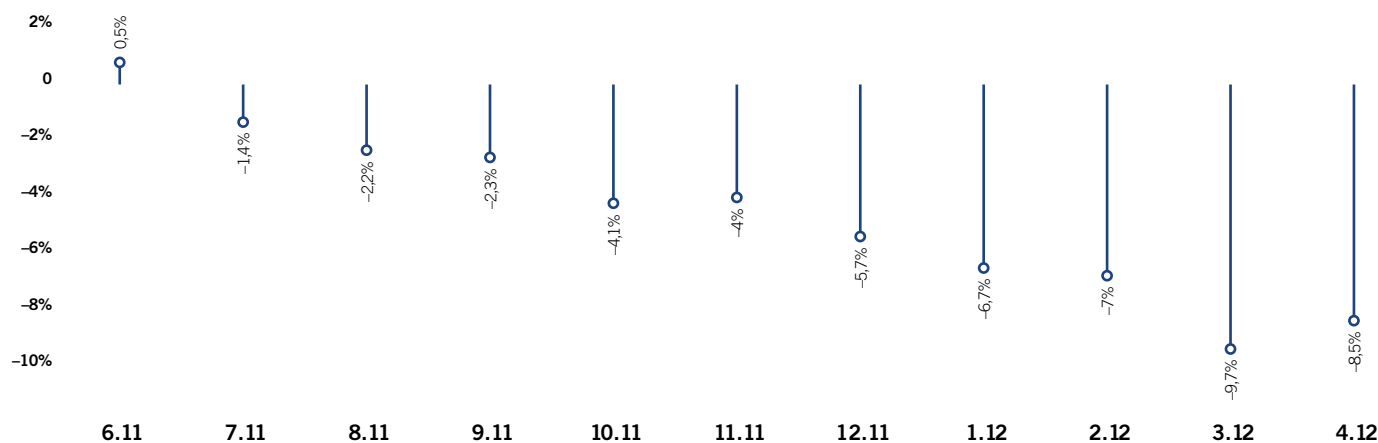
Dall'inizio del 2011 i prestiti vivi erogati alle costruzioni sono calati scendendo da 11 miliardi di euro a meno di 10 miliardi.

Grafico 40 **PRESTITI VIVI ALLE COSTRUZIONI IN TOSCANA - VALORI A FINE MESE**
(miliardi di euro - giugno 2010-aprile 2012) Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia



La contrazione è andata progressivamente accentuandosi a partire dall'autunno 2011, con riduzioni tendenziali che dal -4,1% dell'ottobre sono arrivate al -9,7% di marzo e al -8,5% di aprile 2012.

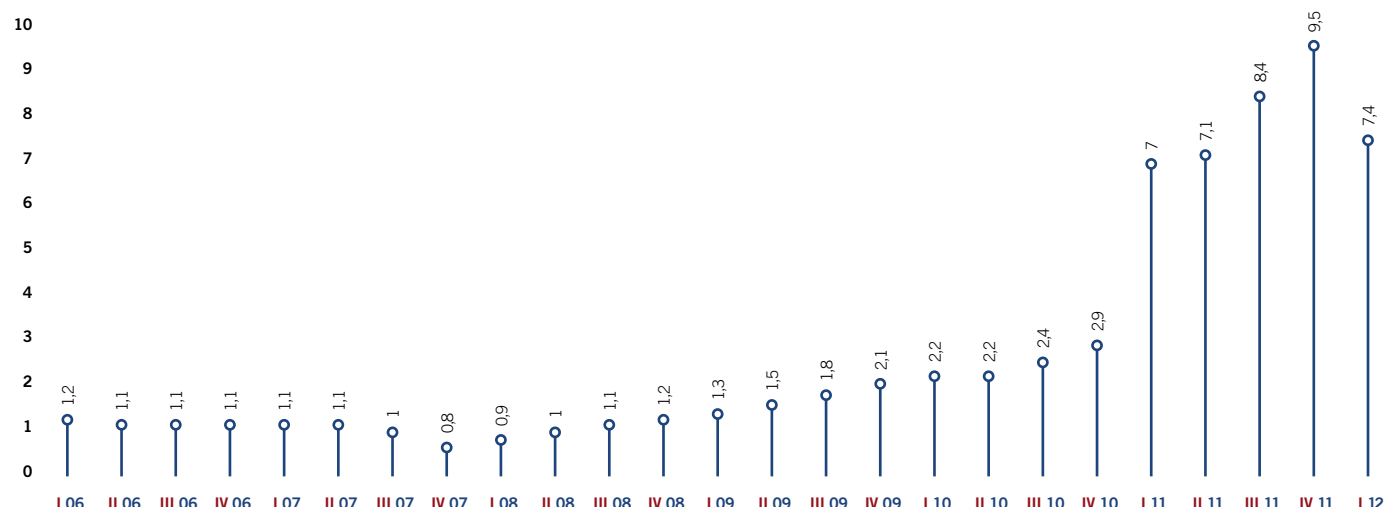
Grafico 41 **PRESTITI VIVI ALLE COSTRUZIONI IN TOSCANA - VALORI A FINE MESE**
(giugno 2010-aprile 2012 - variazioni % stesso mese anno precedente) Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia



Si sostiene che non vi è stretta creditizia o che almeno non è così accentuata perché si tratterebbe del semplice trasferimento di partite contabili dai prestiti vivi a sofferenze, cresciute esponenzialmente da fine 2010.

Grafico 42 **TASSO DI DECADIMENTO PRESTITI ALLE COSTRUZIONI IN TOSCANA** (I trim. 2006-I trim. 2012)

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia



Le imprese non sembrano della stessa opinione: intanto accanto agli “scoraggiati dal lavoro” appaiono gli “scoraggiati dal credito”: il 42,3% delle imprese intervistate ha dichiarato di non aver fatto ricorso al sistema bancario nel 2011 (solo il 19% delle imprese con oltre 50 addetti e il 32% di quelle della Toscana centrale).

Tabella 26 **IMPRESE CHE HANNO FATTO RICORSO AL SISTEMA BANCARIO NEL 2011 IN TOSCANA**

Fonte: indagine congiunturale Unioncamere/ANCE Toscana

	sì	no	totale (al netto mancate risposte)
Aree Vaste			
AV centrale	67,9	32,1	100
AV costiera	51,6	48,4	100
AV meridionale	52,8	47,2	100
Classe di addetti			
da 10 a 49 addetti	56,1	43,9	100
50 addetti e oltre	81	19	100
totale	57,7	42,3	100

Il 36% delle imprese dichiara di non aver avuto difficoltà nell'accesso al credito nel 2011 (ma ci sono oltre 100 imprese che non rispondono): le difficoltà maggiori (43,6%) per le imprese della Toscana centrale, minori difficoltà (23,5%) quelle delle imprese con oltre 50 addetti.

Tabella 27 **DIFFICOLTÀ DI ACCESSO AL CREDITO NEL 2011 IN TOSCANA**

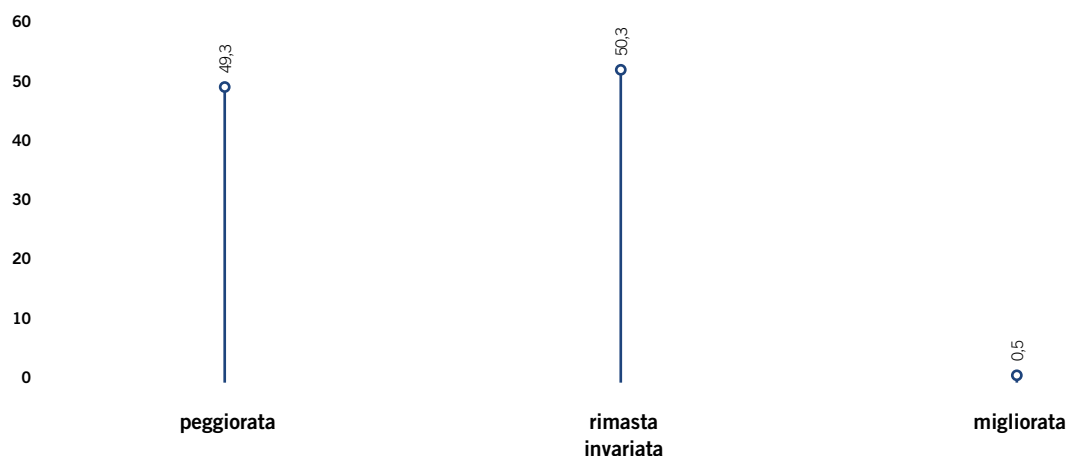
Fonte: indagine congiunturale Unioncamere/ANCE Toscana

	sì	no	totale (al netto mancate risposte)
Aree Vaste			
AV centrale	43,6	56,4	100
AV costiera	33,7	66,3	100
AV meridionale	30	70	100
Classe di addetti			
da 10 a 49 addetti	36,8	63,2	100
50 addetti e oltre	23,5	76,5	100
totale	36	64	100

Le imprese si dividono: per circa la metà (50,3%) la situazione di accesso al credito nel 2011 è rimasta invariata rispetto al 2010; per l'altra metà (49,3%) è peggiorata e quindi mediamente l'accesso al credito è risultato più difficile.

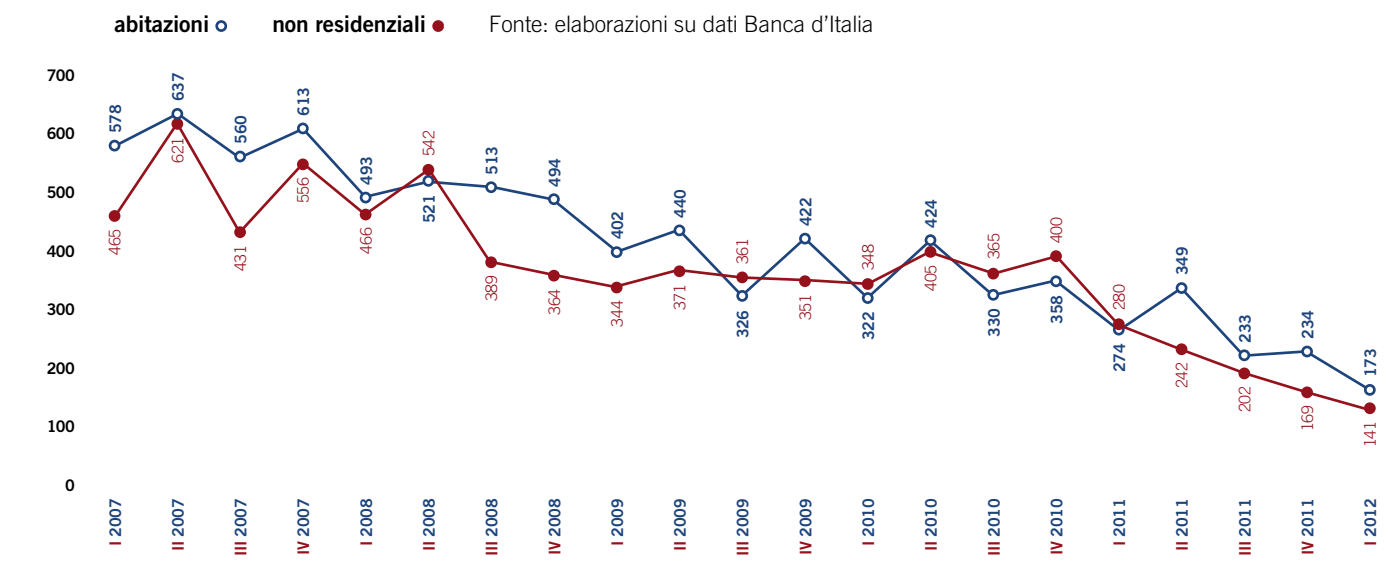
Grafico 43 **GIUDIZIO SULL'ACCESSO AL CREDITO IN TOSCANA** (2011 rispetto al 2010)

Fonte: indagine congiunturale Unioncamere/ANCE Toscana



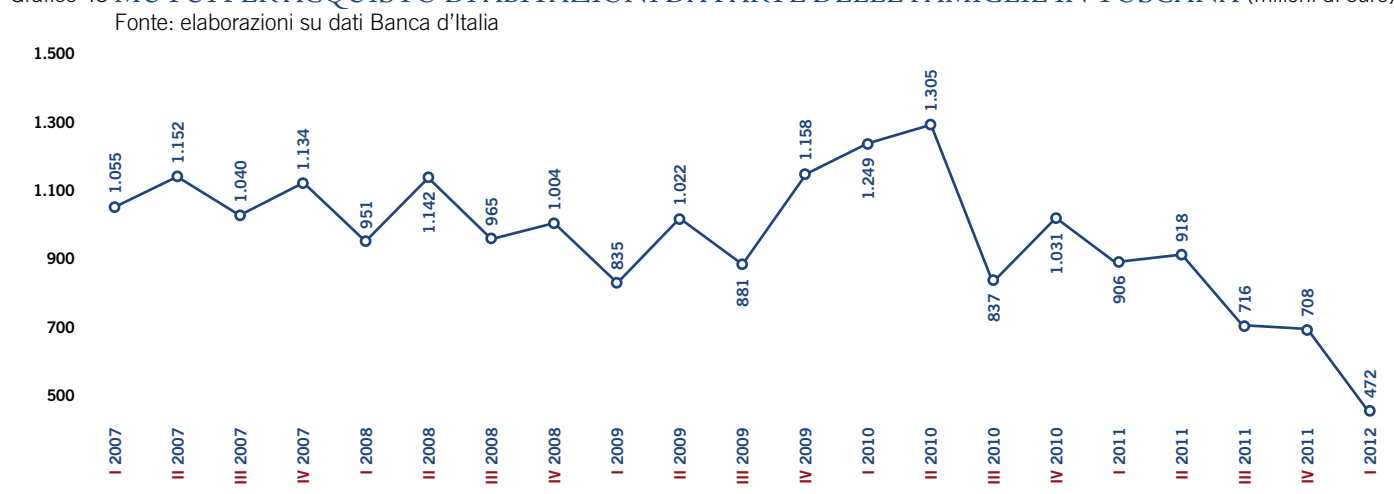
I nuovi mutui erogati per gli investimenti sono calati sia per le abitazioni che per gli immobili residenziali: dagli oltre 600 milioni di euro degli inizi 2007 siamo scesi attorno ai 150 milioni di euro agli inizi del 2012.

Grafico 44 **MUTUI PER INVESTIMENTI IN ABITAZIONI E FABBRICATI NON RESIDENZIALI** (milioni di euro)



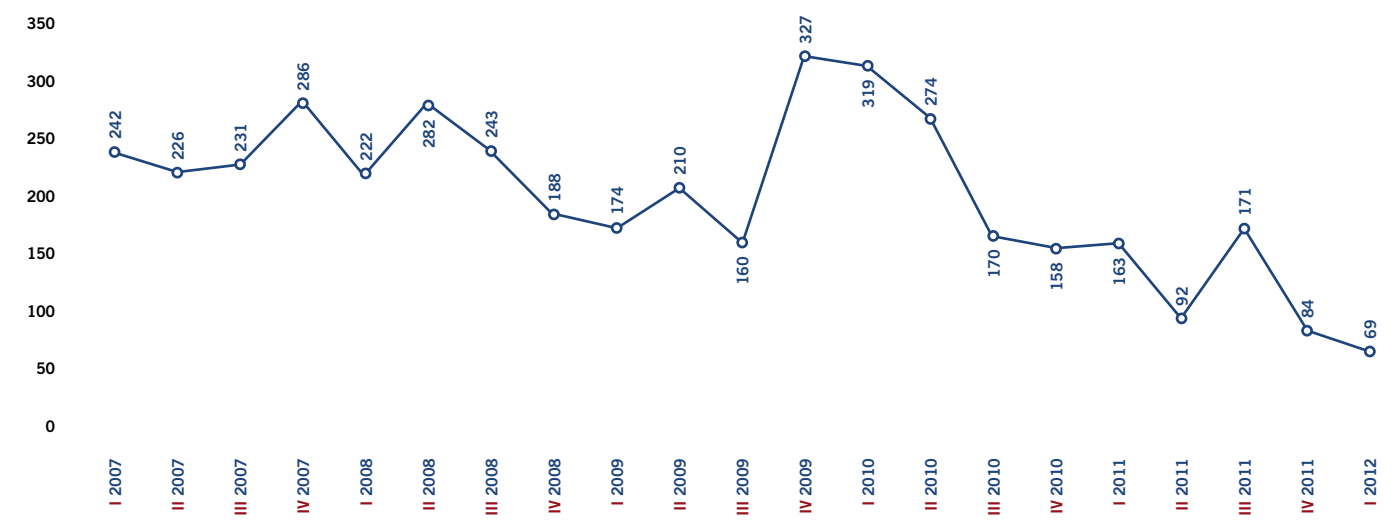
I mutui concessi alle famiglie per l'acquisto di abitazioni – pur in calo – hanno resistito per tutto il 2009, fino a registrare un rimbalzo nella prima parte del 2010, ma dall'inizio del 2011 mostrano un crollo vertiginoso, da 1.300 milioni del giugno 2010 ai 472 milioni di euro del marzo 2012.

Grafico 45 **MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN TOSCANA** (milioni di euro)



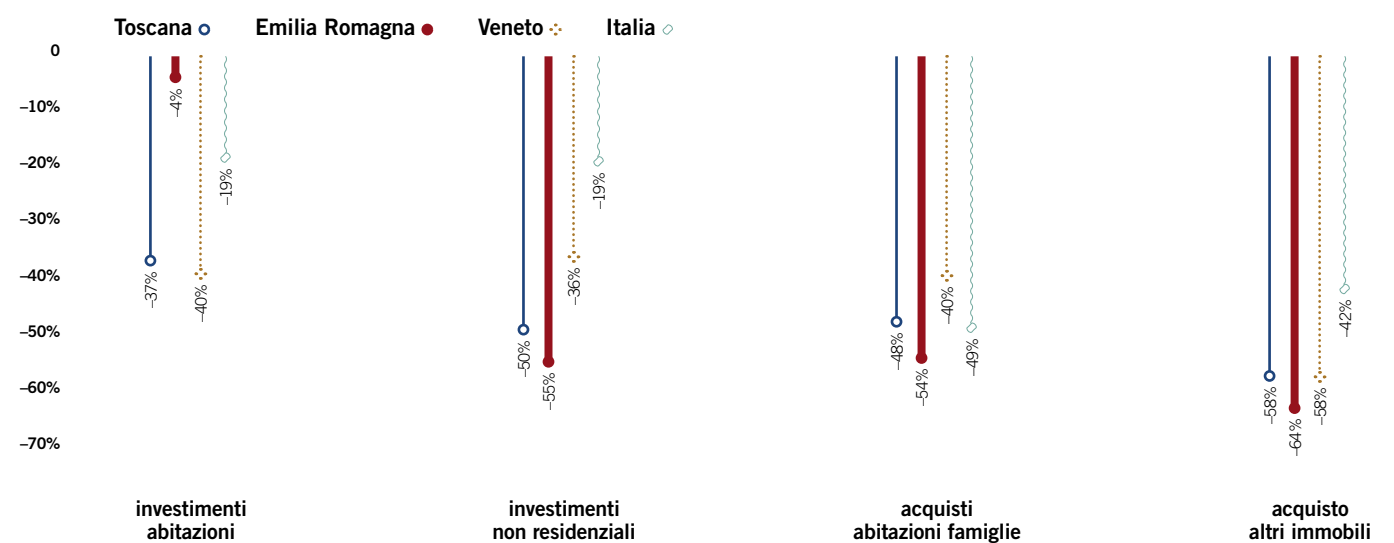
Lo stesso andamento contrassegna i mutui per immobili non residenziali: dal rimbalzo di inizio 2010 (327 milioni di euro) ai 69 milioni di euro del primo trimestre 2012.

Grafico 46 **MUTUI PER ACQUISTO DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI IN TOSCANA** (milioni di euro)
Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia



Il primo trimestre 2012 non mostra sostanziali differenze nel raffronto con il dato nazionale e quello delle regioni Veneto ed Emilia Romagna, con un segno meno generalizzato dal -40% al -60%.

Grafico 47 **VARIAZIONI TENDENZIALI PRIMO TRIMESTRE 2012** (Italia e Regioni)
Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia

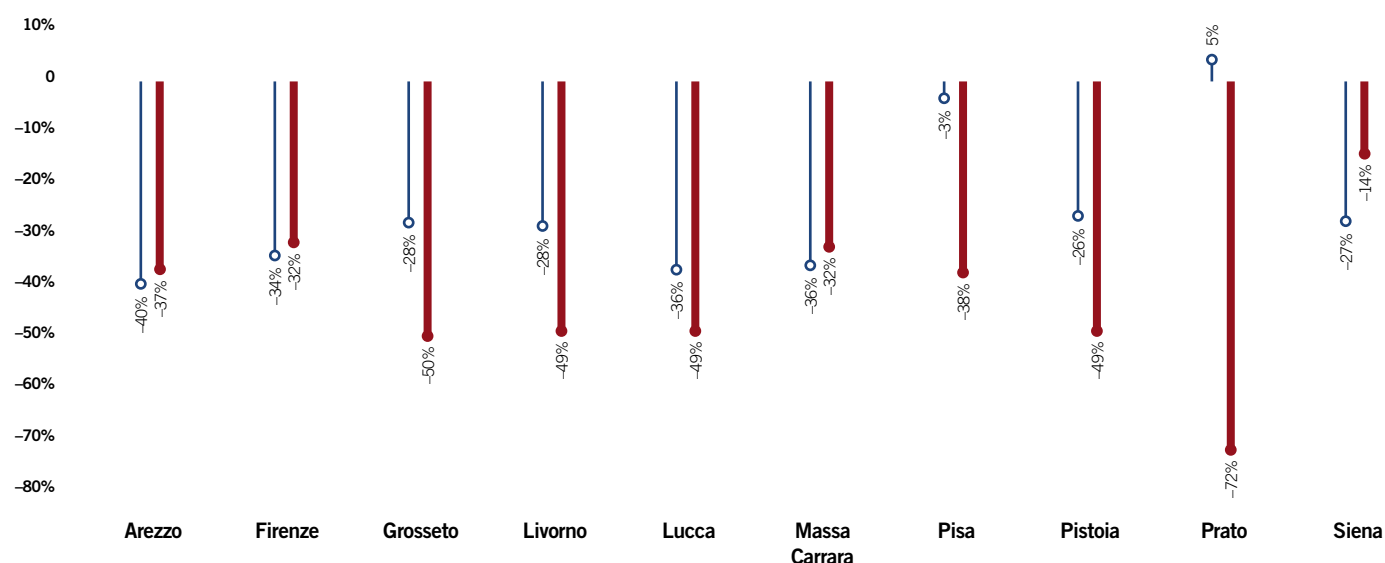


Nessuna provincia appare in controtendenza nel primo trimestre 2012 per gli investimenti in abitazioni, mentre nel 2011 spicca l'unico dato con segno positivo che viene da Prato.

Grafico 48 **INVESTIMENTI IN ABITAZIONI NELLE PROVINCE TOSCANE** (variazioni tendenziali 2011-I trim. 2012)

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia

2011 ○ primo trimestre 2012 ●

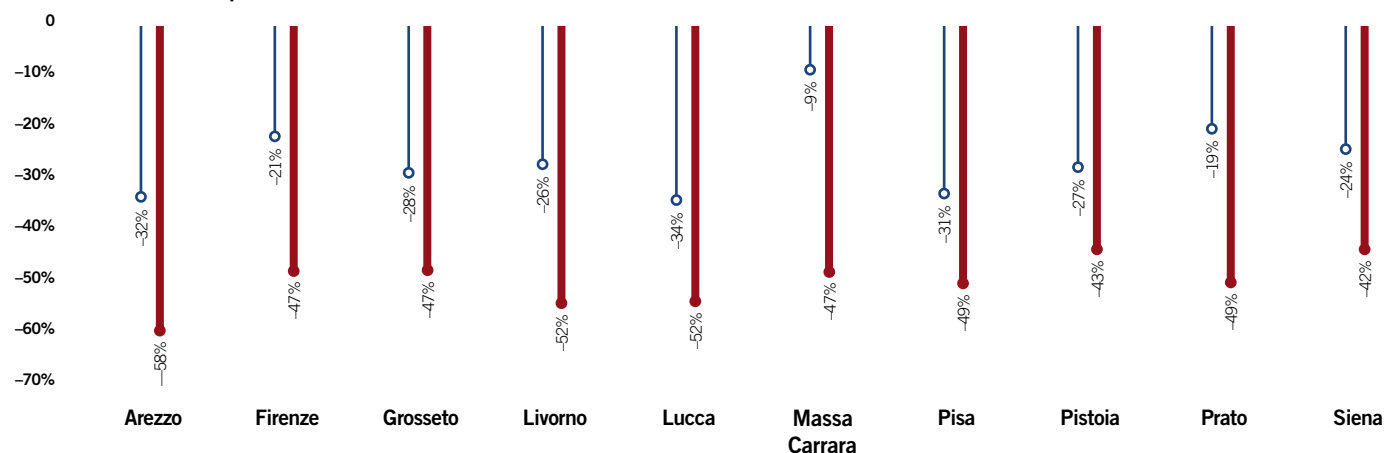


Nel caso invece di mutui per acquisto di abitazioni nessun segno positivo, né nel 2011 né nel primo trimestre 2012, impressionante nella sua omogeneità.

Grafico 49 **ACQUISTO ABITAZIONI FAMIGLIE NELLE PROVINCE TOSCANE** (variazioni tendenziali 2011-I trim. 2012)

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia

2011 ○ primo trimestre 2012 ●

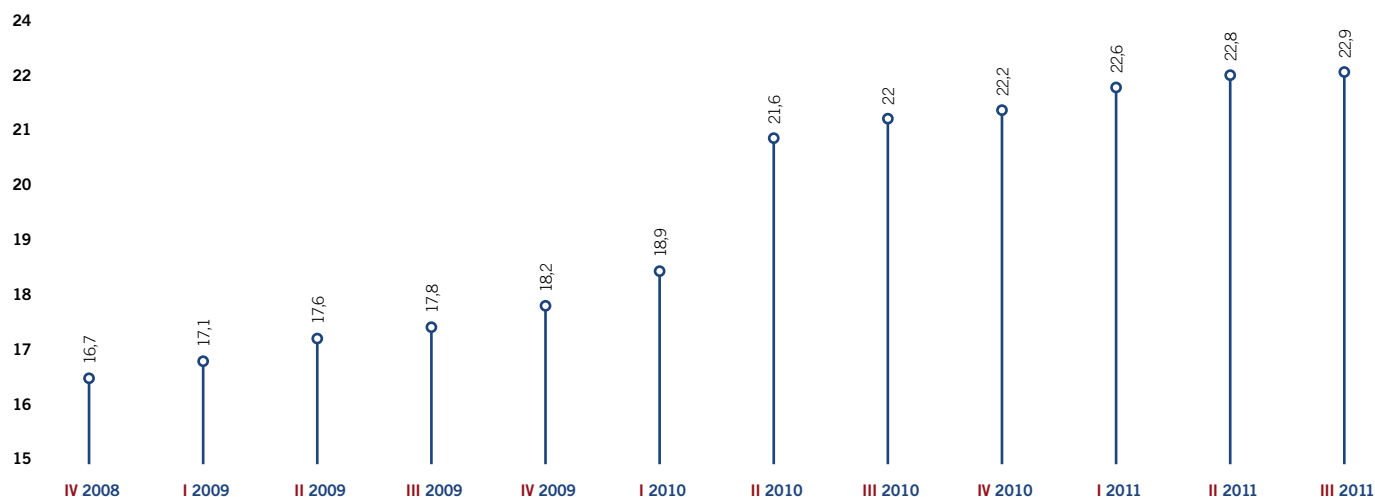


Le banche sostengono che non vengono erogati mutui perché è calata la richiesta, i richiedenti lamentano le condizioni imposte. In generale si sottolinea che immigrati e giovani hanno difficoltà nell'ottenere mutui: ma non erano queste le principali categorie di destinatari dei mutui subprime con le conseguenze ben note?

In meno di 4 anni il debito complessivo contratto dalle famiglie per l'acquisto di abitazioni è passato da 16,7 a 22,9 miliardi di euro, con un forte rallentamento da metà 2010.

Grafico 50 **CONSISTENZA MUTUI FAMIGLIE PER ACQUISTO DI ABITAZIONI IN TOSCANA** (miliardi di euro)

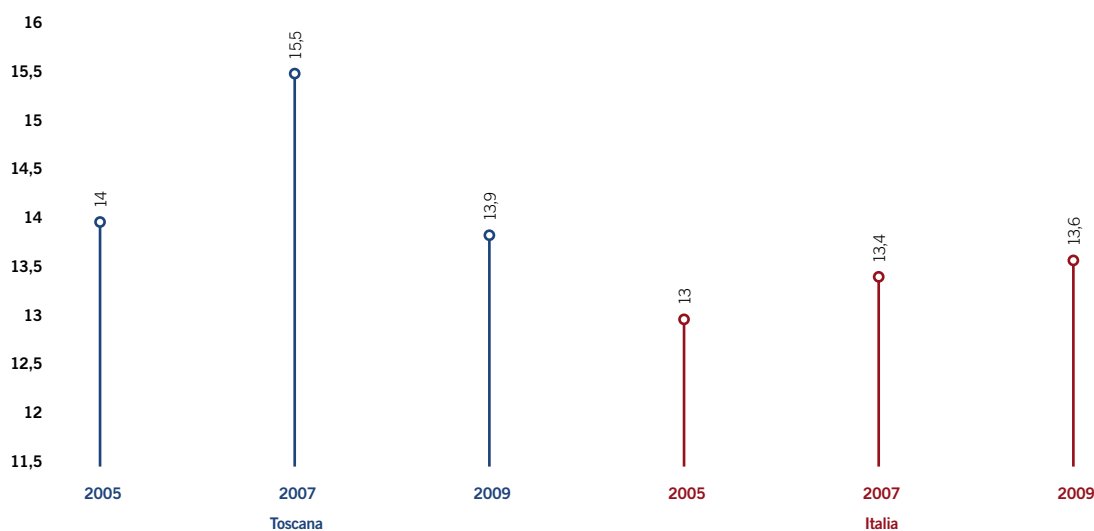
Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia



La quota di famiglie indebitate nel 2009 in Toscana con il 13,9% era pressoché equivalente al dato medio nazionale (13,6%), rientrando dopo un picco del 15,7% nel 2007.

Grafico 51 **QUOTA FAMIGLIE INDEBITATE**

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia



Ovvio che le famiglie indebitate per l'acquisto di abitazioni crescono al crescere del reddito, dal 3,6% dei redditi bassi al 20,1% dei redditi alti. Di converso le famiglie vulnerabili (oltre 30% del reddito per il servizio del mutuo) calano al crescere del reddito.

Tabella 28 **FAMIGLIE VULNERABILI IN TOSCANA**

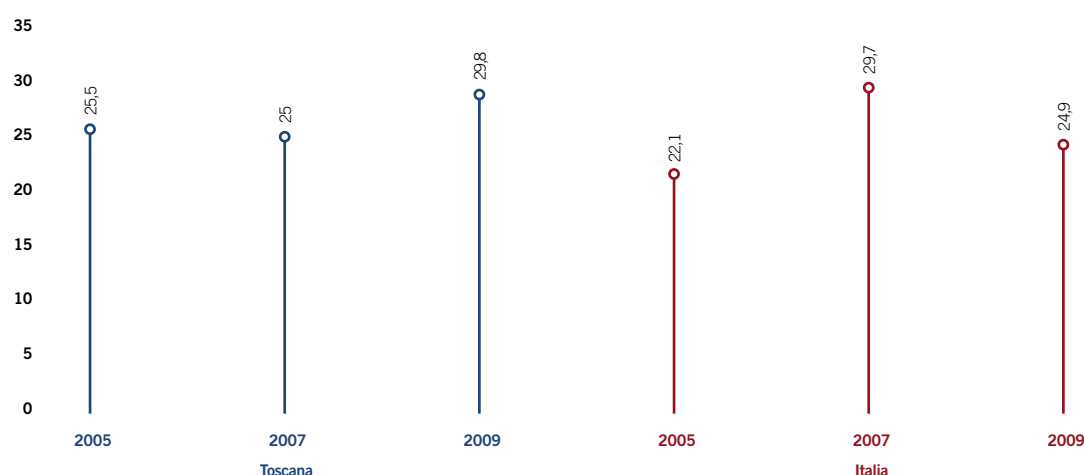
Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia

	quota di famiglie indebitate	famiglie vulnerabili sul totale
quota di famiglie indebitate	13,9	3,5
redditi bassi	3,6	2
redditi medio-bassi	10,9	5,9
redditi medio-alti	17,2	4,3
redditi alti	20,1	1,3

Complessivamente in Toscana nel 2009 le famiglie vulnerabili detenevano il 30% del debito complessivo per l'acquisto di abitazioni, ben superiore al 25% medio nazionale.

Grafico 52 **QUOTA DI DEBITO DETENUTO DALLE FAMIGLIE VULNERABILI**

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia



Le abitazioni costituiscono il 63% della ricchezza netta dei toscani, una quota cresciuta progressivamente dal 2002 anche in virtù della forte crescita dei valori immobiliari.

Tabella 29 **RICCHEZZA NETTA IN TOSCANA** (miliardi di euro)

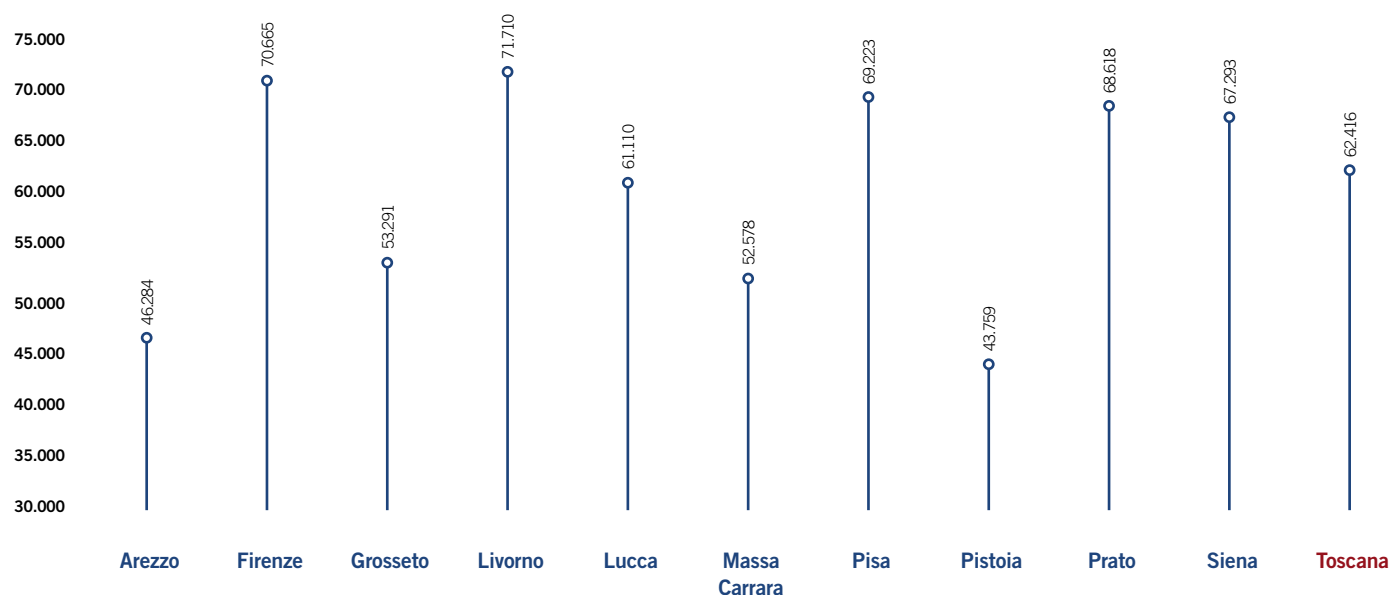
Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
abitazioni	237	261	279	319	349	369	378	391	398
ricchezza netta	464	491	524	579	613	608	629	635	635
quota abitazioni su ricchezza netta	51%	53%	53%	55%	57%	61%	60%	62%	63%

Il valore medio catastale delle abitazioni oscilla attorno ai 70.000 euro a Firenze, Pisa, Siena e Livorno toccando i minimi a Arezzo e Pistoia, attorno ai 45.000.

Grafico 53 **VALORE MEDIO DELLE ABITAZIONI PER PROVINCIA** (migliaia di euro)

Fonte: IRPET



Il gettito stimato dall'IMU per la Toscana è di 1.517 milioni di euro, dei quali il 15% viene dall'abitazione principale che assicura un gettito di 232 euro per immobile, mentre dalle seconde case e da quelle possedute da soggetti diversi dalle persone fisiche viene un gettito per immobile rispettivamente di 582 e 759 euro. Ben più elevato il gettito per immobile da uffici (1.220), negozi e botteghe (914) e attività produttive (3.340).

Tabella 30 **STIMA DEL GETTITO IMU PER TIPOLOGIA** (2011 - valori assoluti in milioni di euro e euro)

Fonte: IRPET

categoria	gettito Imu	valori %	gettito per immobile
abitazione principale	281	18,5%	232
altre abitazioni possedute da persone fisiche	379	25%	582
abitazioni possedute da persone non fisiche	143	9,4%	759
pertinenze (cat. C2, C6 e C7)	194	12,8%	146
uffici e studi privati (cat. A10)	60	4%	1.220
negozi e botteghe (cat. C1)	115	7,6%	914
uso produttivo (gruppo D)	286	18,9%	3.340
altro uso (Cat. C3, C4 e C5)	59	3,9%	633
totale fattispecie diversa da abitazione principale	1.237	81,5%	490
totale	1.517	100%	406
di cui di proprietà di persone fisiche	993	65%	

