

Costruttori La necessità di riqualificare gli immobili apre spazi di mercato. Ma da luglio i bonus fiscali saranno ridotti drasticamente

Edilizia Un business da ristrutturare

In cinque anni scesi di 50 miliardi gli investimenti sul nuovo. Hanno tenuto i lavori agevolati con il 50% e il 55%

DI PAOLO GASPERINI

Cinquanta miliardi di euro persi in cinque anni. È di questa entità il calo di fatturato dell'edilizia italiana dal 2007 al 2012, e quest'anno il trend non appare destinato a cambiare di segno perché è prevista un'ulteriore discesa per altri cinque miliardi. Se si considera anche l'effetto delle mancate entrate fiscali conseguenti, si può legittimamente sostenere che l'aggravamento del rapporto tra debito pubblico e Pil è dovuto anche al crollo dell'attività edilizia.

Il traino fiscale

Gli ultimi dati dell'ufficio studi **Ance**, l'Associazione nazionale dei costruttori edili, dicono che a pesare in negativo è soprattutto il crollo di vendite di abitazioni nuove. La previsione è che, a fine anno, i cantieri residenziali registreranno un giro d'affari di 21,5 miliardi di euro, con una perdita di 25,5 miliardi rispetto al 2007 (meno 54,2%). Sul business ha pesato il fallimento dei piani casa regionali varati nel 2009. Sulla carta infatti sarebbe stato possibile effettuare ampliamenti e ricostruzioni di strutture non abitative con procedure snelle. In realtà i vincoli posti dai Comuni, la farraginosità di alcune normative e la mancata ripresa economica hanno decretato l'insuccesso del provvedimento.

Tengono invece le attività di ristrutturazione, che possono godere soltanto per qualche mese del traino indotto dal maxi

bonus fiscale. La detrazione Irpef del 50% sulla manutenzione straordinaria e le opere assimilabili è destinata a tornare alla misura standard del 36% dopo il prossimo 30 giugno, se non interverrà una proroga che appare quanto mai opportuna soprattutto per le casse erariali. Non è un paradosso: senza un'agevolazione fiscale significativa per le opere interne aumenterebbe il ricorso al «nero». Secondo le stime di Nomisma, il patrimonio abitativo italiano bisognoso di ristrutturazioni radicali ammonterebbe, basandosi sulle risposte date al censimento, a 5,7 milioni di unità, pari al 19% del totale.

Inoltre, sempre dal 1° luglio, verranno ricondotti al medesimo trattamento delle ristrutturazioni edilizie anche gli interventi per la riqualificazione energetica, che attualmente godono di un bonus del 55%. Quanto sia stato fondamentale per il settore questa agevolazione lo dice una recente stima di Cresme ed Enea: al dicembre del 2011, era già stato attivato un volume complessivo di 1.400.000 interventi pari a 17 miliardi di euro di investimenti (in media 12.150 euro per singolo intervento), che hanno visto impegnate soprattutto piccole e medie imprese dell'edilizia e dell'indotto, con un impatto di oltre 50 mila posti di lavoro nei settori coinvolti che spaziano dalle fonti rinnovabili alla domo-

tica, dagli infissi ai materiali avanzati. Non è possibile dare con sicurezza numeri più aggiornati perché non c'è più l'obbligo di comunicazione preventiva e le dichiarazioni dei redditi 2012, fonte da cui

sarà possibile ricavare i dati, non sono ancora state presentate, ma è legittimo pensare che si siano aggiunte almeno altre centomila operazioni per un giro d'affari indotto ben superiore al miliardo di euro all'anno.

E in futuro, con normative che da un lato agevolino ulteriormente gli interventi di riqualificazione e dall'altro penalizzi-

no gli immobili meno virtuosi sotto il profilo del risparmio, vi è ancora uno spazio enorme di sviluppo, perché l'80% del patrimonio edilizio nazionale ha ancora prestazioni energetiche non accettabili in quanto costruito prima degli anni 90. Per rendere l'idea è come se l'80% del parco auto italiano viaggiasse ancora senza marmitta catalitica e solo con benzina super.

Previsioni

Se le stime di **Ance** si fermano al 2013, non lascia spazio a eccessivo ottimismo anche per il 2014 l'andamento delle autorizzazioni edilizie: di norma, infatti, i permessi per costruire riguardano opere che giungono a compimento nel giro di 24 mesi. Ebbene, nel 2012, secondo le elaborazioni dai dati Istat sarebbero stati rilasciati 95 mila permessi a costruire. Dal 2007 il calo è stato di quasi il 70%.

Infine, per quanto riguarda il non residenziale, gli investimenti nel 2014 sono previsti in calo, ma con una perdita inferiore al 2013: 1,5 miliardi in meno nel settore privato, 1,6 miliardi nel pubblico. Rispettivamente -31,6% e -42,9% dal 2007.

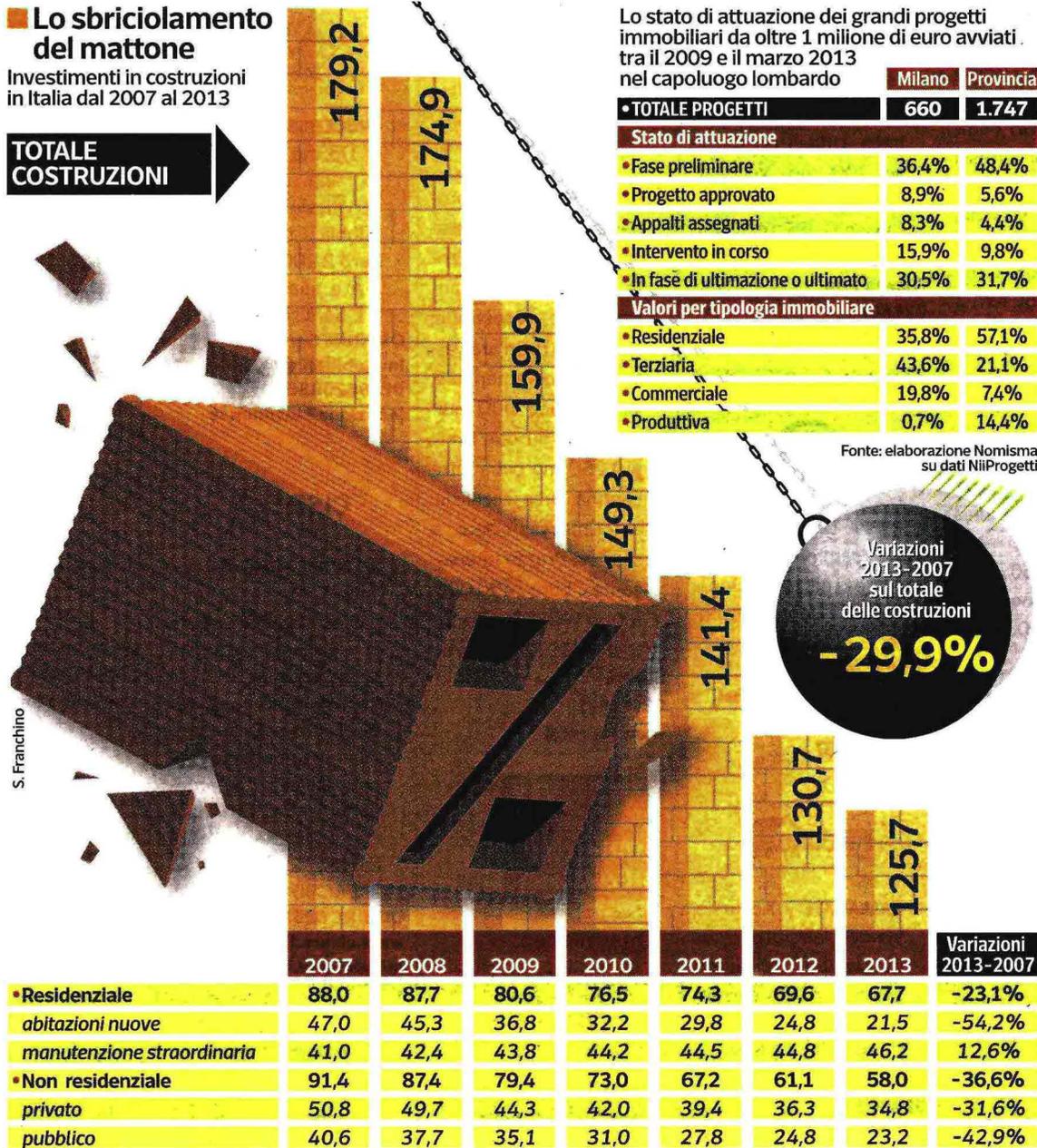
© RIPRODUZIONE RISERVATA



Lo sbriciolamento del mattone

Investimenti in costruzioni in Italia dal 2007 al 2013

TOTALE COSTRUZIONI



Lo stato di attuazione dei grandi progetti immobiliari da oltre 1 milione di euro avviati tra il 2009 e il marzo 2013 nel capoluogo lombardo

	Milano	Provincia
TOTALE PROGETTI	660	1.747
Stato di attuazione		
• Fase preliminare	36,4%	48,4%
• Progetto approvato	8,9%	5,6%
• Appalti assegnati	8,3%	4,4%
• Intervento in corso	15,9%	9,8%
• In fase di ultimazione o ultimato	30,5%	31,7%
Valori per tipologia immobiliare		
• Residenziale	35,8%	57,1%
• Terziaria	43,6%	21,1%
• Commerciale	19,8%	7,4%
• Produttiva	0,7%	14,4%

Fonte: elaborazione Nomisma su dati NiiProgetti

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Variazioni 2013-2007
Residenziale	88,0	87,7	80,6	76,5	74,3	69,6	67,7	-23,1%
• abitazioni nuove	47,0	45,3	36,8	32,2	29,8	24,8	21,5	-54,2%
• manutenzione straordinaria	41,0	42,4	43,8	44,2	44,5	44,8	46,2	12,6%
Non residenziale	91,4	87,4	79,4	73,0	67,2	61,1	58,0	-36,6%
• privato	50,8	49,7	44,3	42,0	39,4	36,3	34,8	-31,6%
• pubblico	40,6	37,7	35,1	31,0	27,8	24,8	23,2	-42,9%

Fonte: elaborazione CorriereEconomia su dati Ance, dati 2010-2012 stimati; dati 2013 previsti

I cantieri di Milano

Dall'ultimo rapporto di Nomisma sono 1.747 i progetti di sviluppo immobiliare con un investimento minimo di 1 milione di euro sull'intero territorio provinciale di Milano avviati dal 2009 a marzo 2013. Di questi, il 38% ha interessato il Comune capoluogo, mentre il restante 62% (1.087 interventi) è distribuito tra i 122 Comuni della provincia. Nel complesso, la maggior parte dei progetti è promossa da investitori privati (76% circa) e riguarda nuove edificazioni nell'84% dei casi. A Milano città la quota degli interventi di

ristrutturazione è più elevata e rappresenta il 27%. Per quanto riguarda le destinazioni dei progetti esaminati, la categoria prevalente resta quella residenziale, che riguarda il 52% degli interventi censiti a Milano e il 51% di quelli della provincia. Seguono, in città, la destinazione terziaria (31%), i servizi (16%) e l'industria (2%). Quasi sette miliardi di euro di progetti sono però ancora in fase preliminare: si tratta di oltre quattro miliardi a destinazione terziaria e oltre 2,8 per il residenziale, con investimenti che in questa fase appaiono

destinati a tempi di sviluppo più rallentati. A Milano città, dal 2009 sono stati messi in cantiere complessivamente investimenti per circa 8 miliardi di euro; 3.400 milioni di euro sono per immobili direzionali; seguono, con 2 miliardi, gli immobili di tipo ricreativo. Oltre gli 800 milioni di euro si attestano gli investimenti in complessi di tipo commerciale, mentre quelli del comparto alberghiero superano di poco i 700 milioni.

P. GASP.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I permessi di costruzione in Italia

• 1995	206.612	• 2004	296.498
• 1996	192.427	• 2005	305.706
• 1997	177.785	• 2006	289.891
• 1998	175.708	• 2007	276.702
• 1999	187.030	• 2008	215.046
• 2000	203.615	• 2009	160.454
• 2001	206.993	• 2010	128.707
• 2002	228.414	• 2011	121.371
• 2003	250.796	• 2012	95.000

Fonte: Ance-Istat