

# Edilizia Flash

GENNAIO 2023 - N. 1

A cura della  
Direzione Affari Economici,  
Finanza e Centro Studi

- **Il quadro macroeconomico**
- **Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni**
- **Il Superbonus 110%**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **Il caro materiali**
- **I lavori pubblici**
- **Il PNRR: stato di attuazione**
- **Il credito**
- **I numeri di Edilizia Flash**

## Il quadro macroeconomico

### PIL e componenti della domanda

Nel corso del 2022 l'economia italiana continua ad evidenziare una performance positiva, superando le attese della maggior parte degli osservatori economici riviste in peggioramento, dopo l'inizio del conflitto in Ucraina. Secondo le ultime previsioni dell'Istat per il biennio 2022-2023, il PIL italiano è stimato crescere a ritmi ancora sostenuti nel 2022 (+3,9%) per poi rallentare significativamente nel 2023 (+0,4%). La recente stima preliminare del PIL, rilasciata dall'Istat, conferma per il 2022 un aumento dell'economia italiana del +3,9% su base annua. La crescita risulta trainata dalla domanda interna, soprattutto nella parte degli investimenti (+10% per il 2022) e tra i settori produttivi spicca l'importante contributo fornito dalle costruzioni, che hanno svolto un ruolo trainante per l'economia italiana.

Come si legge, infatti, nel **Report dell'Istituto, per gli investimenti in costruzioni, la stima è di un aumento tendenziale, nei primi tre trimestri del 2022, del +12,8%, grazie, soprattutto, alla buona performance degli investimenti privati in edilizia, legati agli incentivi fiscali dei bonus ordinari e del Superbonus.** Il Superbonus, in particolare, grazie all'attivazione della lunga filiera industriale legata alle costruzioni, ha dimostrato di essere un motore di sviluppo dalle potenzialità enormi, non solo per la rapidità dei suoi effetti nella risalita economica, ma anche perché è in grado di innescare effetti di lungo periodo che incideranno sulla qualità della vita delle persone. Gli interventi di Superbonus stanno contribuendo, in maniera significativa, ad un reale ammodernamento del patrimonio immobiliare in chiave energetica e antisismica, alla riduzione dell'impronta ecologica del patrimonio edilizio italiano e alla ricerca e all'utilizzo di materiali innovativi.

**L'Istat, nel quadro previsionale per il 2023, attribuisce ancora al settore delle costruzioni il principale ruolo di traino dell'economia, grazie alla realizzazione degli investimenti pubblici legati all'attuazione del PNRR.**

	Variazioni % rispetto all'anno precedente	
	2022	Previsione 2023*
<b>PIL</b>	<b>+3,9</b>	<b>+0,4</b>
- Consumi	+3,7	+0,4
- Investimenti fissi lordi	+10,0	+2,0
- Esportazioni	+10,8	+2,0
- Importazioni	+13,2	+2,2

Fonte: Istat "Le prospettive per l'economia italiana nel 2022-2023", dicembre 2022

### INFLAZIONE

L'inflazione, dopo i livelli record che si sono registrati ad ottobre e novembre (+11,8% per entrambi), a dicembre si attesta ad un livello pari all'**11,6%** rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

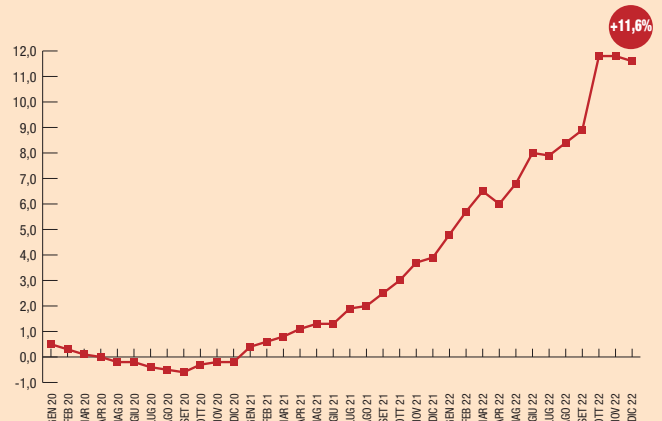
Il lievissimo rallentamento è principalmente dovuto alla leggera decelerazione dei prezzi relativi all'elettricità e combustibili.

Con il dato di dicembre l'inflazione, in media d'anno, risulta pari all'8,1%, segnando l'aumento più ampio dal 1985. La persistenza del fenomeno inflattivo dovuto alla crisi energetica e la conseguente restrizione monetaria attuata dalla BCE, che proseguirà anche nei prossimi mesi, stanno incidendo negativamente sul potere d'acquisto delle famiglie e sulla capacità di investimento delle imprese.



### Inflazione\*

Var% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



\*Indice NIC - Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività

Elaborazione Ance su dati Istat

### Occupazione

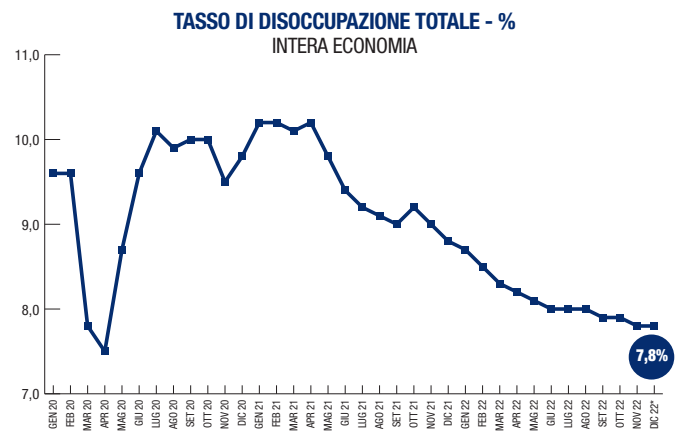
I dati mensili diffusi dall'Istat relativi a dicembre 2022 mostrano che il numero di occupati per l'intera economia si attesta a oltre 23 milioni, in aumento di circa 37mila unità rispetto al mese di novembre, per effetto dell'aumento dei dipendenti permanenti e degli autonomi. L'occupazione continua ad attestarsi su un livello elevato confrontabile con giugno 2019.

Il tasso di disoccupazione, sempre secondo i dati Istat, a dicembre si mantiene sostanzialmente stabile sui livelli del mese precedente, attestandosi al 7,8%.



\*dati destagionalizzati; \*\* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat



\* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat



## Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni

Nel 2022 gli **investimenti nel settore delle costruzioni** confermano il percorso di crescita intrapreso ad inizio del 2021, dopo la battuta d'arresto registrata nell'anno della pandemia. L'Istat, nei dati di contabilità nazionale, stima, infatti, nei primi nove mesi del 2022 un importante aumento tendenziale del +12,8% dei livelli produttivi del settore (al lordo dei costi per trasferimento di proprietà).

Anche la stima ANCE, di fine ottobre scorso, è di un significativo incremento degli investimenti in costruzioni del +12,1% rispetto al 2021. Tale crescita risulta trainata, in particolare, dalla manutenzione straordinaria abitativa (+22% rispetto al 2021), sostenuta dagli incentivi per la ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio abitativo.

Anche per il comparto delle opere pubbliche la stima per il 2022 risulta positiva (+4% su base annua) ma più contenuta, rispetto alle previsioni iniziali, in considerazione del persistere delle tensioni sui prezzi di materie prime ed energetiche

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI*					
	2021	2020	2021**	2022**	2023**
	Milioni di euro		Variazioni % in quantità		
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>153.051</b>	<b>-6,2%</b>	<b>20,1%</b>	<b>12,1%</b>	<b>-5,7%</b>
<b>ABITAZIONI</b>	<b>71.869</b>	<b>-7,8%</b>	<b>21,7%</b>	<b>18,1%</b>	<b>-18,6%</b>
- nuove	15.894	-10,2%	11,2%	4,5%	3,4%
- manutenzione straordinaria	55.975	-7,0%	25,0%	22,0%	-24,0%
<b>NON RESIDENZIALI</b>	<b>81.182</b>	<b>-4,8%</b>	<b>18,6%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,2%</b>
- private	50.999	-8,9%	20,9%	8,2%	-3,0%
- pubbliche	30.183	2,6%	15,8%	4,0%	25,0%

\* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà; \*\* Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

e dei ritardi nell'avvio delle opere del PNRR.

Per il 2023 si prevede un livello di investimenti ancora molto elevato benché in ridimensionamento del -5,7% rispetto agli eccezionali valori raggiunti nel 2022. Tale risultato è il combinato disposto del mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria (-24% rispetto al

2022), a seguito delle modifiche apportate al Superbonus 110% e del sostanziale blocco delle cessioni dei crediti fiscali che ancora non ha trovato un'adeguata soluzione. La previsione considera, viceversa, un'importante crescita negli investimenti in opere pubbliche (+25%), legata principalmente alla realizzazione del PNRR.

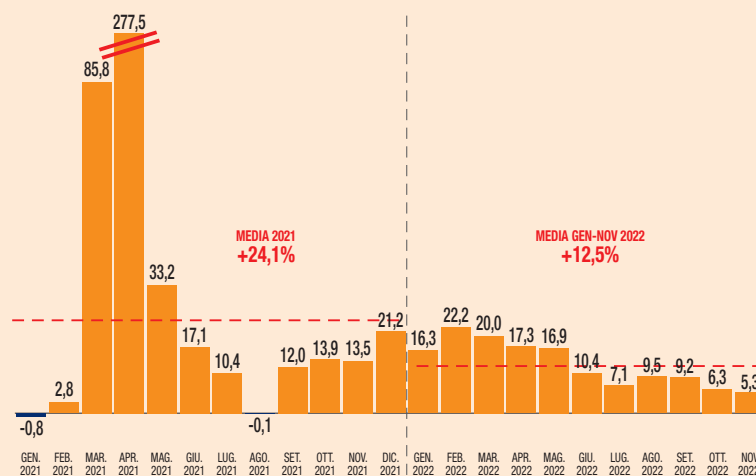
### Produzione nelle costruzioni

Indice Istat - Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente\*

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario, a novembre 2022 prosegue nel suo percorso di crescita, con un ulteriore aumento del +5,3% rispetto allo stesso mese del 2021. Tale incremento, sebbene di intensità più contenuta rispetto ai mesi precedenti (+6,3% a ottobre e +9,2% a settembre) conferma la dinamica positiva in atto da circa due anni.

Con la buona performance di novembre, il risultato di crescita per i primi undici mesi del 2022 è di un aumento tendenziale del +12,5%. Tale dinamica, in ragione d'anno è in linea con la previsione formulata da ANCE a ottobre scorso (+12,1% rispetto al 2021).

I dati disponibili ci descrivono, quindi, un settore ancora in forte crescita, nonostante le prospettive rimangano alquanto incerte. Infatti, il persistere del caro materiali, l'aumento sostenuto dei prezzi energetici e gli ulteriori rialzi dei tassi di interesse, costituiscono dei fattori di rischio che potrebbero ridimensionare i livelli produttivi del settore.

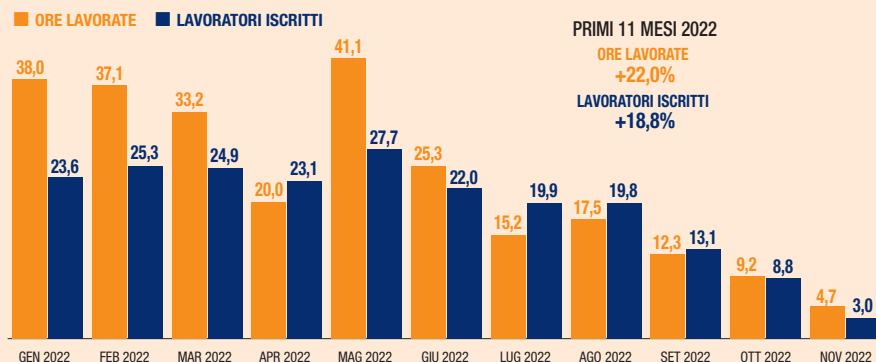


\*dati destagionalizzati; \*\*dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

### Ore lavorate e lavoratori iscritti

Var. % mensili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati CNCE: dati su 113 casse edili /edilcasse (la cassa edile di Rovigo è stata inglobata da CEIV). Estrazione: 28 novembre 2022 per i primi 9 mesi; estrazioni del 3 e del 16 gennaio 2023 per i dati di ottobre e novembre. In occasione della diffusione del dato dell'ultimo mese di ciascun trimestre vengono rivisti anche i dati dei mesi precedenti.

Anche i mesi di ottobre e novembre 2022 mostrano dinamiche positive nel confronto con gli stessi mesi dell'anno precedente, sebbene l'intensità sia più moderata rispetto ai tassi mensili a due cifre registrati da inizio anno. In particolare, secondo i dati Cnce elaborati su 113 casse edili / edilcasse, le ore lavorate evidenziano un incremento tendenziale del 9,2% ad ottobre e del 4,7% a novembre; per i lavoratori iscritti gli incrementi corrispondenti risultano pari a 8,8% e a 3,0%. Complessivamente, i primi 11 mesi del 2022 segnano un aumento a doppia cifra, pari, rispettivamente, al +22,0% nelle ore lavorate e al +18,8% nei lavoratori iscritti nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

## Il Superbonus 110%

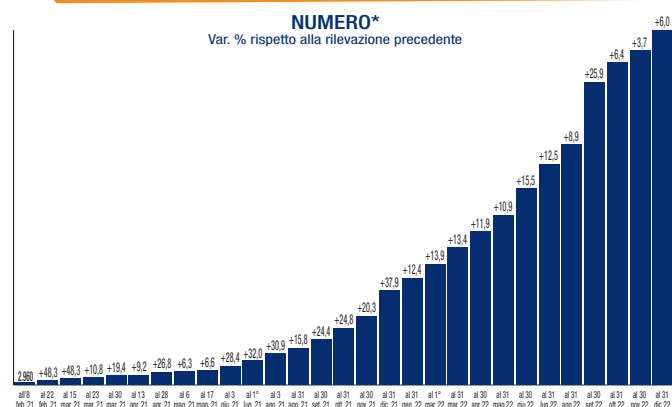
Nel mese di dicembre, secondo il consueto monitoraggio Enea-MASE, risultano **20.490 i nuovi interventi legati all'efficiamento energetico sostenuti dal Superbonus 110% per un ammontare complessivo di circa 4,4 miliardi.**

Rispetto alla rilevazione precedente si registra un ulteriore aumento del **6% in numero** e del **7,5% nell'importo**, in accelerazione rispetto ai due mesi precedenti. Su tale dinamica, ha inciso certamente la scadenza al 31 dicembre 2022 (prorogata "in extremis" a marzo 2023 dalla Legge di Bilancio per il 2023), per usufruire della detrazione delle spese sostenute per interventi su immobili unifamiliari o su unità immobiliari indipendenti.

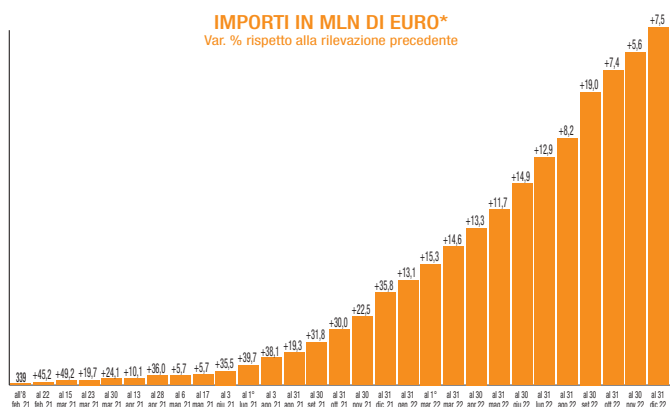
Con il dato di dicembre, si chiude un **2022 da record, che ha visto quasi triplicare, rispetto all'anno precedente, gli interventi sostenuti dal Superbonus**, passati da circa 96 mila del 2021 a 264 mila del 2022. Tale evidenza si riscontra anche nell'importo degli investimenti, che chiudono l'anno con oltre 46 miliardi, rispetto ai 16 registrati nel 2021.

Dall'inizio del provvedimento, il numero totale degli interventi agevolati con il Superbonus energetico ha raggiunto le **359.440 richieste, per un investimento complessivo di 62,5 miliardi di euro.**

### Interventi



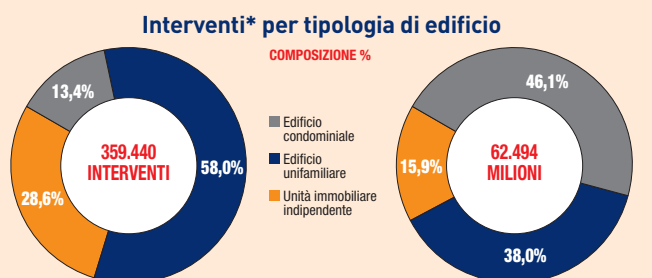
\* Interventi con almeno un'asseverazione protocollata



Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MASE

Guardando alla tipologia di edificio, si osserva che la maggior parte degli interventi continua a riguardare gli edifici unifamiliari (58,0%) e le unità immobiliari indipendenti (28,6%). I condomini, infine rappresentano il 13,4% del totale degli interventi.

In termini di importo, gli interventi sui condomini continuano ad avere una importanza significativa, incidendo per quasi la metà dell'ammontare complessivo (ovvero 28,8mld su 62,5). I lavori in questione, ovviamente, hanno un importo medio elevato (circa 600mila euro), se raffrontato agli interventi su singole abitazioni (circa 95/115mila euro).

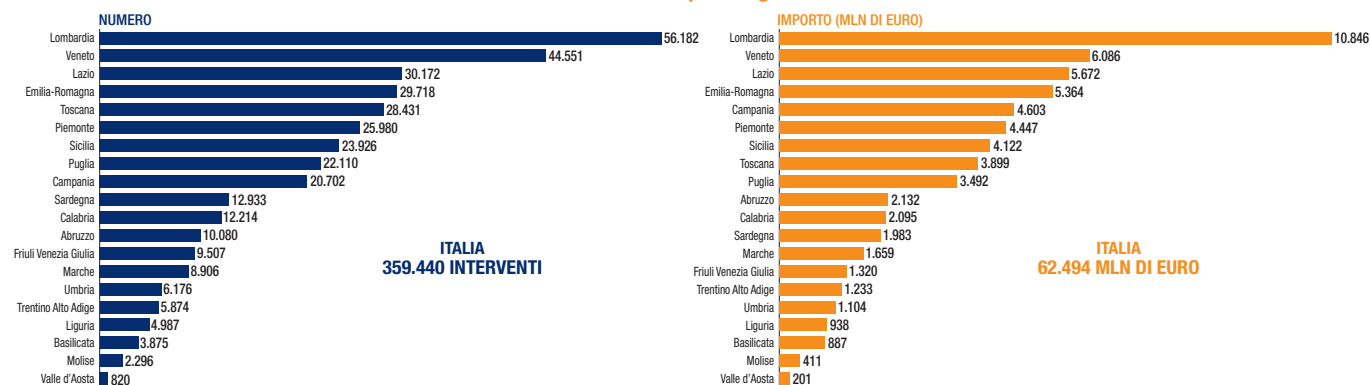


\* Interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 31 dicembre 2022

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MASE

La distribuzione regionale conferma al primo posto la Lombardia, seguita da Veneto, Lazio ed Emilia-Romagna. Allo stesso modo, le performance delle quattro principali regioni meridionali, Sicilia, Puglia, Campania e Sardegna, continuano a risultare sostenute.

### Interventi\* per Regione



\* Interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 31 dicembre 2022

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MASE

Come si legge infatti nel Report dell'Istat di dicembre scorso, il Pil italiano è stimato a crescere a ritmi ancora sostenuti nel 2022 (+3,9%) per poi rallentare significativamente nel 2023 (+0,4%). La crescita risulta trainata dalla domanda interna, soprattutto nella parte degli investimenti (+10% per il 2022) e tra i settori produttivi spicca l'importante contributo fornito dalle costruzioni, che hanno svolto un ruolo trainante per l'economia italiana, grazie, soprattutto, alla buona performance degli investimenti privati in edilizia, legati agli incentivi fiscali dei bonus ordinari e del superbonus.

Al fine di non vanificare gli importanti risultati del Superbonus 110%, è necessario trovare una soluzione che garantisca lo sblocco immediato della cessione dei crediti fiscali per i cantieri già avviati.



## ● Il mercato immobiliare residenziale

Il mercato immobiliare residenziale sta vivendo una fase delicata, all'interno di uno scenario economico incerto. Gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate danno ancora evidenza di un mercato in crescita, sebbene in rallentamento rispetto alla fase espansiva cominciata nel terzo trimestre 2020. Il numero di abitazioni compravendute, nel terzo trimestre 2022, registra un ulteriore aumento dell'1,7% nel confronto con lo stesso periodo del 2021. Tale risultato è la sintesi di una crescita tendenziale lievemente più marcata nei comuni capoluogo (+2,2%) e di un aumento del +1,5% dei comuni non capoluogo.

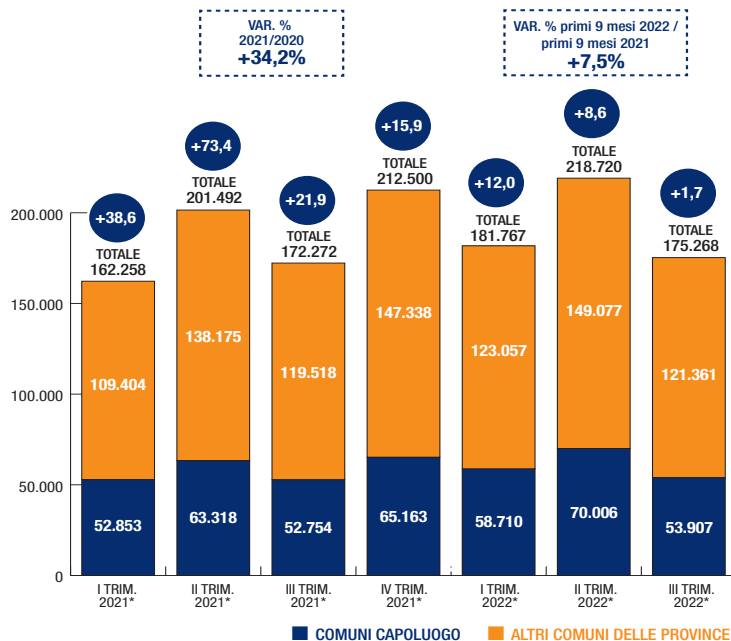
Con riferimento alle otto principali città italiane per popolazione, si registrano, nel complesso, oltre 26mila abitazioni acquistate in più (+1,2% rispetto allo stesso periodo del 2021). In particolare, a Palermo, nel confronto con il terzo trimestre del 2021, si osservano i maggiori tassi di crescita delle compravendite, pari a +12,9%. Incrementi sempre positivi, sotto il 10%, si rilevano per Torino (+7,7%), Bologna (6,5%), Genova (+2,9%) e Roma (+1,9%). Di contro, a Milano, dove si concentra il 23% circa degli scambi delle otto maggiori città, si osserva un primo cambio di segno negativo (-5,1%), così come a Firenze (-5,5%) e a Napoli (-2,9%).

Nomisma nel suo rapporto di fine novembre prevede, per il 2022, 767 mila transazioni residenziali, in lieve aumento del +2,5% rispetto al 2021.

Per il futuro, tuttavia, c'è il rischio di un rallentamento, se non addirittura un'inversione di tendenza. L'elevata inflazione, trainata soprattutto dalla componente energetica, e il conseguente aumento dei tassi di interesse sui mutui sono fattori che potranno avere un importante effetto depressivo sulla domanda immobiliare proveniente dalle famiglie che, a parità di reddito, hanno peggiori condizioni di accesso al credito. Alla luce dell'importanza che il mercato del credito riveste all'interno del settore residenziale, testimoniata da una

### Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



\* Dati provvisori.

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

quota di compravendite assistite da mutuo pari a circa la metà dei contratti stipulati, è inevitabile che queste dinamiche impattino fortemente anche sui livelli di attività del mercato residenziale. Nomisma prevede, infatti, per il 2023, una contrazione del numero di transazioni del -13,3%.

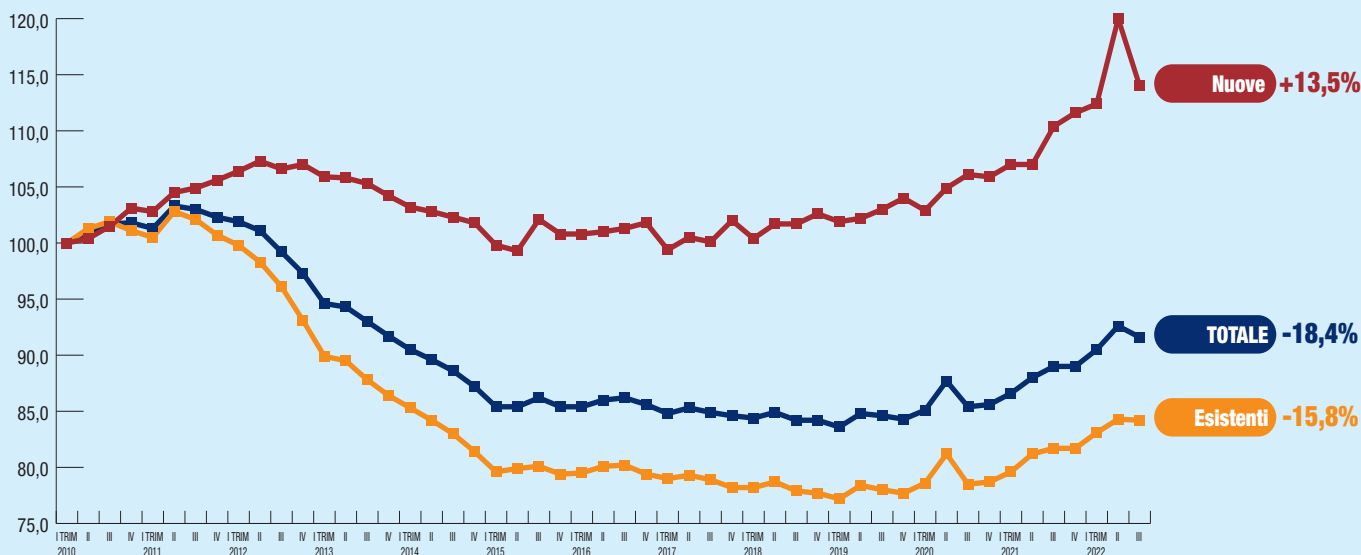
Dopo un primo semestre caratterizzato da un'accelerazione della dinamica espansiva dei prezzi delle abitazioni in atto ormai da tre anni, gli ultimi dati riferiti al terzo trimestre 2022, confermano un andamento comunque positivo ma più debole.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel terzo trimestre 2022, un ulteriore tasso di variazione positivo del +3,0%

rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, sebbene di entità più contenuta rispetto ai periodi precedenti (+5,2% nel secondo trimestre e +4,5% nel primo). Alla base del rallentamento vanno posti i cambiamenti intervenuti negli ultimi mesi, con l'accesso al mercato fattosi improvvisamente più problematico e con la prudenza che è tornata a riaffacciarsi sia da parte delle famiglie sia dalle imprese.

### Prezzi delle abitazioni dal 2010

Numero indice I Trim. 2010=100 e Var.% III Trim. 2022/I Trim. 2010



Elaborazione Ance su dati Istat



## Il caro materiali

Si è appena concluso un anno eccezionale per i mercati delle materie prime, con prezzi che in molti casi hanno raggiunto i picchi più alti degli ultimi 10 anni o addirittura superato il loro massimo storico. I rincari dei prezzi energetici, registrati già a partire dal 2021 a seguito della ripresa post pandemica e accentuatisi notevolmente in seguito allo scoppio del conflitto Russia-Ucraina, stanno alimentando fortemente l'inflazione, giunta ad una crescita a due cifre (a dicembre +11,6% su base annua), con ricadute importanti sui consumi delle famiglie e sui costi delle imprese.

In questo contesto, le imprese di costruzioni, si trovano oggi a sostenere, oltre agli elevati aumenti della bolletta energetica con un aggravio di costo sulle lavorazioni, anche un maggior prezzo nell'acquisto dei materiali impiegati nei cantieri, proprio in virtù dell'energia richiesta per la loro produzione. Secondo le rilevazioni Ance-Prometeia, nel 2022 l'aumento complessivo del prezzo dell'energia registra un incremento del +142,5% nel confronto con l'anno precedente. Su tale dinamica ha inciso l'impennata del gas naturale che, nell'anno scorso anno ha mostrato un incremento di prezzo del +179,7% (quasi 3 volte rispetto al valore del 2021). Tale andamento si unisce agli

aumenti di prezzo delle principali commodity impiegate dal settore delle costruzioni che si sono manifestati ben prima della crisi energetica, a causa dell'interruzione delle filiere produttive che avevano, già alla fine del 2020, determinato uno shock nel lato dell'offerta. Gli indicatori a nostra disposizione mostrano segnali di discesa per le materie plastiche e per il legno, mentre continuano ad aumentare i prezzi degli altri materiali da costruzioni, sebbene, in rallentamento rispetto agli eccezionali livelli dello scorso anno. La situazione è, comunque, ancora preoccupante. Il ferro tondo per cemento armato, a maggio 2022, aveva raggiunto un incremento annuo del 101%, livello massimo degli ultimi 20 anni, per poi gradualmente rientrare nel corso dei mesi successivi.

Nel dettaglio, si osserva come il ferro tondo abbia registrato un aumento acquisito per il 2022 del +37,2% nel confronto con lo scorso anno, dopo il +54,1% registrato nel 2021. Allo stesso modo anche il bitume nel 2022 riporta un ulteriore incremento di prezzo del +34,3% (già +35% l'aumento tendenziale registrato nel 2021), nonostante il prezzo stia iniziando una lieve discesa rispetto al picco di giugno 2022.

La crisi geopolitica internazionale ha favorito l'intensificarsi

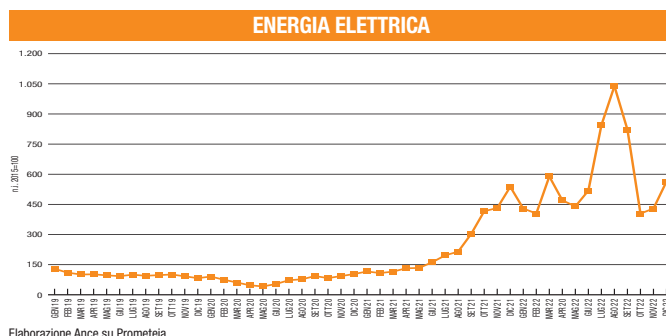
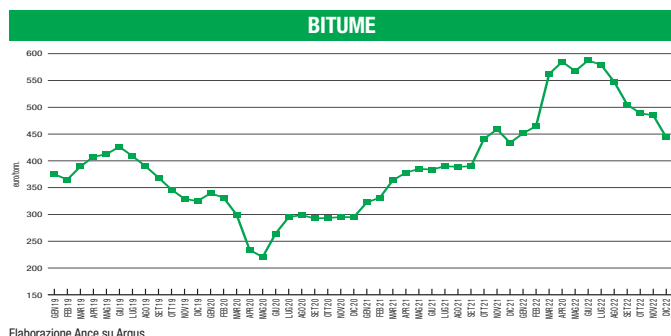
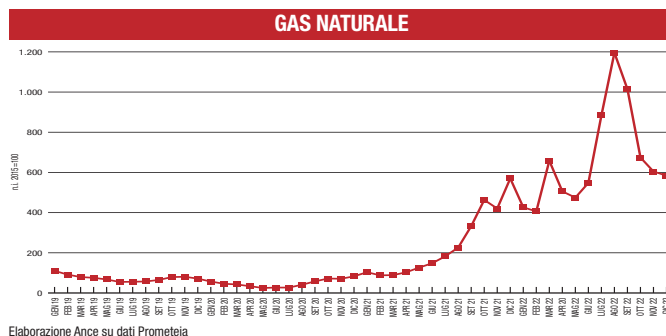
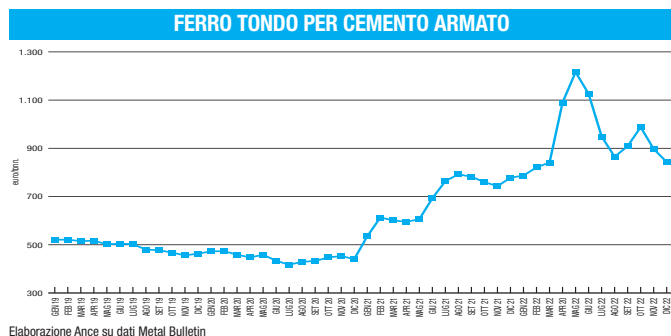
VARIAZIONI DI PREZZO DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE			
MATERIALE	Fonte	Var % media 2021/ media 2020	Var % media 2022/ media 2021
Ferro - acciaio tondo per cemento armato	Metal Bulletin	+54%	+37,2%
Polietilene (HDPE)	Prometeia	+75%	-1,5%
Polietilene (LDPE)	Prometeia	+97%	-5,1%
Polipropilene	Prometeia	+79%	-4,2%
PVC	Prometeia	+89%	+16,2%
Polistirene	Prometeia	+61%	+26,4%
Rame	Prometeia	+46%	+6,1%
Petrolio	Prometeia	+55%	+55,7%
Gasolio	Prometeia	+52%	+95,1%
Bitume	Argus	+35%	+34,3%
Legname di conifera piallato grezzo, Italia (€/mc)	Prometeia	+84%	-13,1%
Gas Naturale	Prometeia	+394%	+179,7%
Energia Elettrica	Prometeia	+221%	+142,5%

Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

delle tensioni sui prezzi, che già nel 2021 erano saliti considerevolmente a causa di colli di bottiglia nella catena di approvvigionamento: basti pensare che la Russia, fino allo scoppio della guerra forniva oltre il 40% degli acquisti di gas dall'estero nel nostro Paese e oltre il 10% dei prodotti petroliferi raffinati. La suddetta incidenza è scesa di molto, negli ultimi mesi, grazie alle misure straordinarie intraprese dalla Commissione Europea e dagli Stati membri, ma il caro materiali ed energia sta continuando ad affliggere le economie dei paesi Europei e dell'Italia. In Italia, in particolare, la produzione industriale, in

calo da settembre, sconta le negative performance delle produzioni energivore e una relativa stagnazione delle imprese manifatturiere.

Di fronte a tali aumenti che impattano fortemente sui costi di costruzione, il Governo, con la nuova Legge di Bilancio, ha cercato di introdurre delle misure di contrasto prevedendo contributi sotto forma di credito di imposta in favore delle imprese per l'acquisto di energia elettrica e gas naturale. Velocità, certezza dell'applicazione delle regole e sanzioni proporzionate sono indispensabili affinché le imprese possano fruire dei crediti per contenere l'aumento dei costi.



## I lavori pubblici

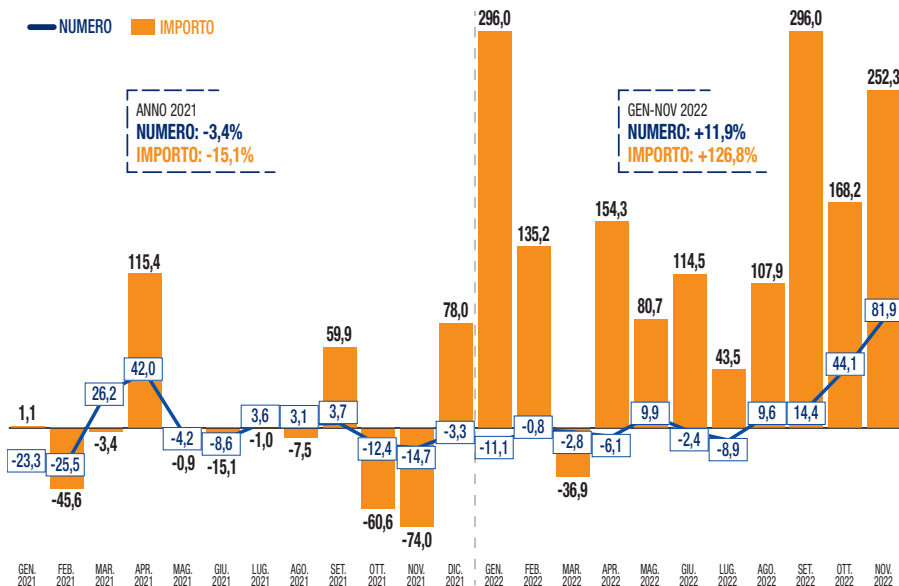
**Novembre 2022**, con circa 2.960 gare pubblicate per un importo di 7,9 mld, segna un **ulteriore aumento del +82% nel numero** rispetto allo stesso mese del 2021, variazione che sale a **+252% per quanto concerne il valore bandito**. Con il dato di novembre, il valore posto in gara nei primi 11 mesi dell'anno raggiunge i 55 mld, posizionandosi ad un livello quasi doppio rispetto a quanto registrato nel 2021 (32 mld).

La crescita registrata nel mese di novembre è sicuramente spiegata dalla ripartizione del Fondo per l'avvio delle opere indifferibili, istituito dal Decreto "Aiuti" (DL 50/2022) per consentire l'adeguamento dei prezzi delle opere finanziate nell'ambito del PNRR, del Fondo Complementare e di quelle per le quali è prevista la nomina di un commissario straordinario, al fine di avviare le relative procedure di affidamento entro il 31 dicembre 2022. La ripartizione dei fondi è avvenuta con Decreto firmato dal Ragioniere Generale dello Stato il 18 novembre 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 278 del 28 novembre 2022.

È evidente che le opere del PNRR e le iniziative ad esso collegate abbiano trainato questa forte accelerazione e, presumibilmente, continueranno a farlo ancora nei prossimi mesi. Tra i bandi più rilevanti pubblicati nel mese di novembre si segnalano **due Lotti della Messina Catania Palermo: il lotto 3**, la Tratta Lercara Dir. - Caltanissetta Xirbi (per un importo di 1,7 mld) e il **lotto 4a**, inerente alla tratta Caltanissetta Xirbi - nuova Enna (per un

### Bandi di gara per lavori pubblici

Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



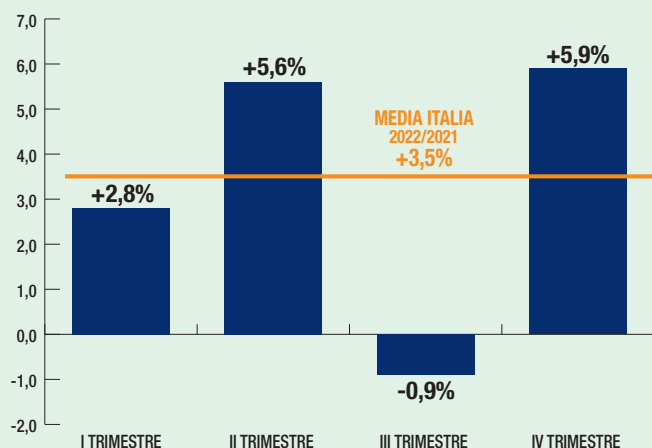
Elaborazione Ance su dati Infoplus

importo di 1,3 mld). Si segnalano, inoltre, il nuovo collegamento ferroviario della stazione di Bergamo Aeroporto Orio al Serio per 127 mln e l'Accordo Quadro biennale per lavori di riqualificazione del corpo stradale della S.S.407 "Basentana" (bando Anas suddiviso in 2 lotti, per un importo totale di 100 mln).



### Andamento della spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % rispetto al periodo precedente



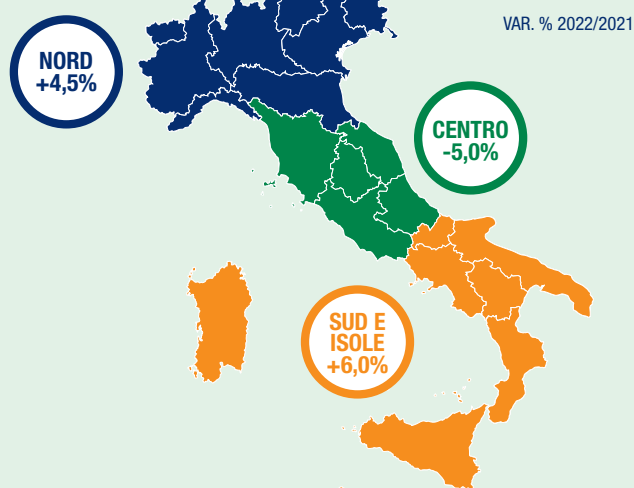
Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

I dati della Ragioneria Generale dello Stato sulla **spesa in conto capitale dei comuni registrano nel 2022 un incremento del 3,5%**, rispetto all'anno precedente. Tale andamento è il risultato di due trimestri positivi (+2,8% I trim. e +5,6% II trim.), di un terzo trimestre che segna una lieve battuta d'arresto (-0,9%), seguito dalla buona performance registrata nell'ultimo trimestre (+5,9%).

L'andamento della spesa in conto capitale conferma la ripresa degli investimenti comunali avviata nel corso del 2019 (+12,6% rispetto al 2018), soffo-

cata nel 2020 dall'emergenza epidemiologica (+2,8%) e consolidatasi nel 2021 (+15,7%).

I dati territoriali dimostrano come anche al Sud la ripresa degli investimenti pubblici abbia assunto nel 2022 maggiore evidenza. I comuni delle regioni meridionali, infatti, segnano un incremento della spesa in conto capitale di oltre il 6%, superando il Nord (+4,5%). Il Centro si distingue per una contrazione della spesa in conto capitale del -5%, in parte fisiologica dopo il forte incremento registrato lo scorso anno.





## ● Il PNRR: stato di attuazione

Dopo oltre un anno e mezzo dall'avvio del PNRR, che vede il settore delle costruzioni coinvolto nella realizzazione di 108 miliardi di euro di investimenti (circa la metà del Piano), la programmazione e ripartizione dei fondi è quasi completa. **Ad oggi, 99,2 miliardi, pari al 92% delle risorse destinate ad interventi di interesse del settore delle costruzioni, risultano allocati ai territori**, ovvero per tali finanziamenti è possibile individuare i territori nei quali le risorse europee produrranno effetti in termini di investimenti realizzati. Le risorse assegnate a livello regionale risultano superiori, pari a 102 miliardi, perché tengono conto delle ulteriori risorse nazionali, circa 2,2 miliardi, disponibili per gli stessi programmi di investimenti inseriti nel PNRR.

La distribuzione geografica delle risorse territorializzate vede **le regioni del Mezzogiorno e del Nord rispettivamente con il 42% e il 41% delle risorse, corrispondente a 43,3 e 42 miliardi**, mentre per quelle del Centro risultano assegnati 16,8 miliardi, pari al 16%. Le regioni che ospitano i maggiori investimenti sono la Lombardia e la Campania con 11,9 miliardi di euro, la Sicilia con 9,5 miliardi di euro e il Veneto con 8,7 miliardi. Se la fase di riparto dei fondi ai territori è avvenuta rapidamente, nel rispetto dei termini previsti, il passaggio dall'allocazione dei fondi alla loro spesa effettiva sta riscontrando alcune difficoltà, come risulta dai dati contenuti nella Nota di aggiornamento al DEF 2022 di settembre scorso che segnano un livello di spesa molto più basso rispetto a quello preventivato (20,5 miliardi di euro nel periodo 2020-2022, contro i 33,7 miliardi previsti solo ad aprile scorso).

La realizzazione del PNRR ha risentito, inevitabilmente, dell'**aumento dei prezzi dei materiali** che ha determinato uno slittamento in avanti dei cronoprogrammi delle opere.

Desta preoccupazione la **capacità progettuale**, e, più in generale, la **capacità amministrativa** degli enti pubblici, soprattutto del Mezzogiorno, fortemente depotenziata dopo anni di blocco del turnover. Anche le misure finora adottate per rafforzare la dotazione delle P.A. fanno fatica ad essere attuate e richiederanno tempi lunghi per produrre effetti positivi.

C'è poi un problema di **tempi di realizzazione**. La scadenza del 2026 per la realizzazione degli investimenti è del tutto incompatibile con i tempi medi impiegati nel nostro Paese per realizzare un'opera pubblica. Secondo gli ultimi dati disponibili della Presidenza del Consiglio dei Ministri (2018), in Italia servono mediamente 4,4 anni per realizzare le opere pubbliche e oltre la metà del tempo impiegato riguarda le fasi di progettazione. Tale tempistica si riduce a circa 3 anni per le opere inferiori ai 100 mila euro e arriva a quasi 16 anni per le grandi opere, superiori ai 100 milioni di euro.

Infine, la realizzazione degli investimenti del PNRR nei tempi previsti si scontra con la **manca di manodopera e di figure professionali specializzate**.

I prossimi mesi saranno cruciali perché, oltre al PNRR, a fine anno si chiude la programmazione 2014-2020 dei Fondi Strutturali Europei e occorre avviare la **nuova programmazione 2021-2027 che prevede per l'Italia oltre 75 miliardi di euro** ai quali si aggiungono circa 73 miliardi di Fondo Sviluppo e Coesione.

L'auspicio è che gli interventi promossi attraverso i fondi, nazionali ed europei, per il riequilibrio territoriale siano veramente complementari rispetto a quelli finanziati con il PNRR e consentano di delineare una **strategia complessiva di sviluppo infrastrutturale Paese**.

### PNRR: LE RISORSE "TERRITORIALIZZATE" RIPARTIZIONE REGIONALE

REGIONE	Investimento mln €*	inc. % sul totale
LOMBARDIA	11.959	12%
CAMPANIA	11.875	12%
SICILIA	9.492	9%
VENETO	8.700	9%
LAZIO	7.434	7%
PUGLIA	7.117	7%
PIEMONTE	7.055	7%
EMILIA ROMAGNA	5.828	6%
TOSCANA	4.755	5%
ABRUZZO	4.424	4%
CALABRIA	4.345	4%
LIGURIA	4.101	4%
SARDEGNA	3.319	3%
MARCHE	2.861	3%
TRENTINO-ALTO ADIGE	2.090	2%
FRIULI-VENEZIA GIULIA	2.034	2%
UMBRIA	1.719	2%
BASILICATA	1.638	2%
MOLISE	1.067	1%
VALLE D'AOSTA	250	0,2%
<b>NORD</b>	<b>42.018</b>	<b>41%</b>
<b>CENTRO</b>	<b>16.770</b>	<b>16%</b>
<b>SUD</b>	<b>43.277</b>	<b>42%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>102.064</b>	<b>100%</b>

(\* Il totale degli investimenti comprende circa 2,2 miliardi di risorse proprie dei Ministeri competenti)

Elaborazione Ance su dati pubblici





## Il credito

I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi ai primi 9 mesi 2022 mostrano un nuovo calo di erogazioni, sia per gli investimenti residenziali (-11,7% rispetto allo stesso periodo del 2021), sia per gli investimenti non residenziali, (-33,7% rispetto ai primi 9 mesi 2021). A livello regionale, i finanziamenti destinati a edilizia residenziale crescono, nel periodo, solo nel Lazio, in Sardegna, in Trentino Alto Adige, in Valle d'Aosta e in Emilia-Romagna. Per gli investimenti nel non residenziale, invece, la diminuzione riguarda tutte le regioni, con l'eccezione della Puglia. Anche le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case

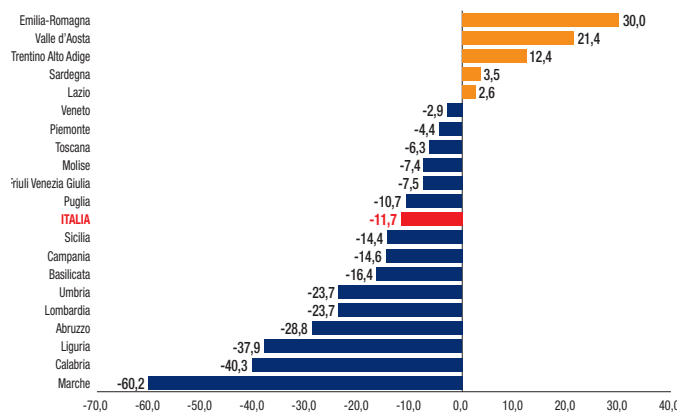
registrano una diminuzione nello stesso periodo, -8,1% tra gennaio e settembre 2022, causato dal forte ridimensionamento delle surroghe e sostituzioni di mutui che, nel periodo, sono diminuite di oltre il 72% a causa dell'importante incremento dei tassi d'interesse registrato negli ultimi mesi. I nuovi contratti sono, invece, aumentati del 2,3% nei primi 9 mesi del 2022, risultato degli incrementi registrati nei primi due trimestri e di un calo del 3,3% nell'ultimo trimestre. Tra le regioni, soltanto le Marche, l'Abruzzo, la Basilicata e la Valle d'Aosta hanno registrato variazioni positive nelle erogazioni mutui alle famiglie per la casa.

	Flussi di NUOVI MUTUI Milioni di euro Primi 9 mesi 2022	VARIAZIONI %		
		Primi 9 mesi 2022/ Primi 9 mesi 2021	2021/2020	2017/2007
<b>Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE</b>	<b>5.705</b>	<b>-11,7</b>	<b>+25,6</b>	<b>-77,1</b>
<b>Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE</b>	<b>3.459</b>	<b>-33,7</b>	<b>-33,1</b>	<b>-57,5</b>
<b>Finanziamenti TOTALI al settore edile</b>	<b>9.164</b>	<b>-21,6</b>	<b>-8,9</b>	<b>-69,2</b>
<b>MUTUI alle famiglie per acquisto di case</b>	<b>43.011</b>	<b>-8,1</b>	<b>+22,0</b>	<b>-24,0</b>
<b>Nuovi contratti</b>	<b>40.297</b>	<b>+2,3</b>	<b>+30,9</b>	<b>n.d.</b>
<b>Surroghe e sostituzioni</b>	<b>1.714</b>	<b>-72,8</b>	<b>-25,1</b>	<b>n.d.</b>

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

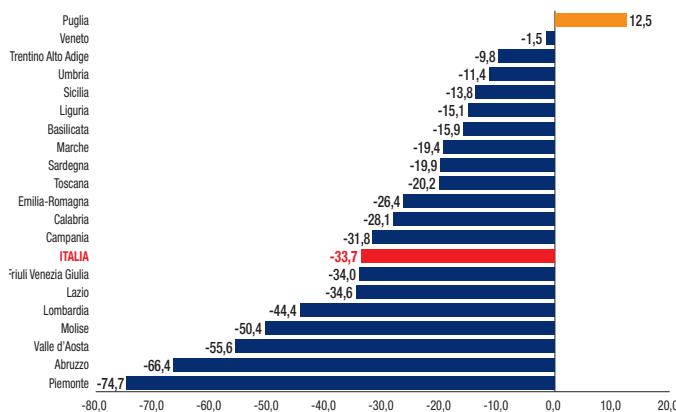
### FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE

Var. % Primi mesi 2022 / Primi mesi 2021



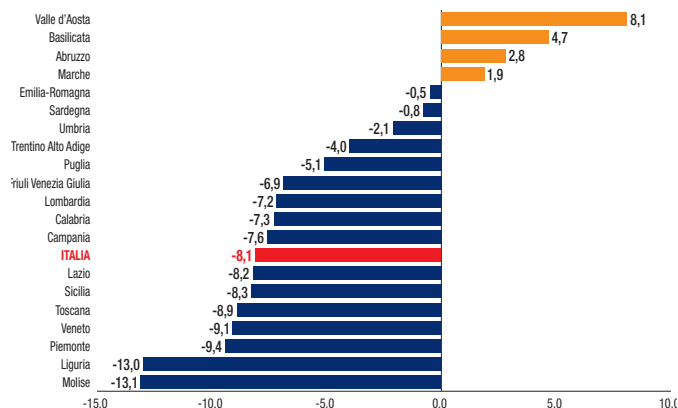
### FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA NON RESIDENZIALE

Var. % Primi mesi 2022 / Primi mesi 2021



### FLUSSO TOTALE DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE

Var. % Primi mesi 2022 / Primi mesi 2021



\* nuovi contratti di mutuo + surroghe e sostituzioni





## I numeri di Edilizia Flash

### IL QUADRO MACROECONOMICO

	Var. % rispetto all'anno precedente	
	2022	Previsioni 2023
Pil	<b>+3,9%</b>	<b>+0,4%*</b>
Inflazione	<b>+11,6%**</b>	
Occupati intera economia	<b>23.215.000</b>	
Tasso di disoccupazione	<b>7,8%***</b>	

\*Stima Istat, dicembre 2022; \*\* Var. % Dicembre 2022/Dicembre 2021; \*\*\* Dicembre 2022  
Elaborazione Ance su dati Istat

### GLI INVESTIMENTI E LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni	<b>+12,1%*</b>
Produzione nelle costruzioni	<b>+5,3%**</b>
Ore lavorate (CNCE)	<b>+4,7%***</b>
Lavoratori iscritti (CNCE)	<b>+3,0%***</b>

\* Preconsuntivo 2022 - Fonte Ance, Ottobre 2022; \*\* Novembre 2022; \*\*\* Novembre 2022  
Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

### IL SUPERBONUS 110%

INTERVENTI AL 31 DICEMBRE 2022

**359.440 cantieri**  
per **62.494 milioni di euro**

QUOTA % CONDOMINI

**NUMERO 13,4%**

**IMPORTO 46,1%**

Elaborazione Ance su dati Enea-MASE

### IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	2021*	Primi 9 mesi 2022*
Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo	<b>+34,2%</b>	<b>+7,5%</b>
	2021*	Primi mesi 2022*
Prezzi delle abitazioni (Totale)	<b>+2,5%</b>	<b>+4,2%</b>
Nuove	<b>+3,9%</b>	<b>+6,6%</b>
Usate	<b>+2,2%</b>	<b>+3,7%</b>

\* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

### IL CARO MATERIALI

Variazioni 2022/2021

Ferro-Acciaio tondo per cemento armato	<b>+37,2%</b>
Bitume	<b>+34,3%</b>
Gas naturale	<b>+179,7%</b>
Energia elettrica	<b>+142,5%</b>

Elaborazione Ance su dati Metal Bulleti, Prometeia e Argus

### IL PNNR

RISORSE ATTRIBUITE AI TERRITORI  
MLN DI EURO

NORD	<b>42.018</b>
CENTRO	<b>16.770</b>
SUD	<b>43.277</b>
<b>TOTALE</b>	<b>102.064</b>

Elaborazione Ance su dati pubblici

### I LAVORI PUBBLICI

**Bandi di gara pubblicati per lavori pubblici**

	2021	Gen-Nov 2022
Numero	<b>-3,4%</b>	<b>+11,9%</b>
Importo	<b>-15,1%</b>	<b>+126,8%</b>

**Spesa in conto capitale dei comuni italiani**

Var.% 2022/2021

**+3,5%**

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

### IL CREDITO

	2021	Primi 9 mesi 2022
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	<b>+25,6%</b>	<b>-11,7%</b>
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	<b>-33,1%</b>	<b>-33,7%</b>
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	<b>+22,0%</b>	<b>-8,1%</b>

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia