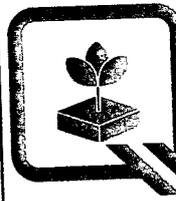


**PROGETTI E CONCORSI**  
Occasione retrofitting  
il business del rinnovo



**ICMQ**  
**ECO** Una scelta  
di eccellenza.



Con ICMQ ECO  
garantisce al mercato  
prodotti eco-compatibili  
e contribuisce con  
punteggi e crediti alla  
certificazione di edifici  
sostenibili.

www.icmq.org

NEL SITO



**DOSSIER ON LINE**

**Piano casa: le nuove leggi  
Focus regione per regione**  
Ampliamenti: il punto con i commenti  
degli esperti e i testi normativi

**BANDI**

**A Macomer avviso da 40 milioni  
per potenziare l'inceneritore**  
Scarica dal sito i documenti di gara  
(Servizio riservato agli abbonati)

**LAVORO**

**La riforma Fornero è legge:  
le novità per le costruzioni**  
Vademecum per professionisti e imprese  
dai licenziamenti alle partite Iva

**DECRETO SVILUPPO**

**il DI 83/2012 in Gazzetta,  
on line il focus degli esperti**  
Il «fascicolo» con gli approfondimenti  
sulle principali misure per l'edilizia

www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com

Le imprese potranno scambiare i lavori non pagati con i debiti contributivi: basterà farsi certificare l'importo dovuto

# Durc, compensazione con i crediti Pa

Osservatorio Ance, l'edilizia affonda: -6,0% nel 2012, contro il -3,8% previsto sei mesi fa. In cinque anni -26%

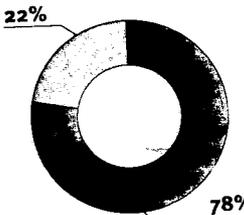
I crediti vantati dalle imprese nei confronti delle pubbliche amministrazioni potranno essere usati a compensazione dei debiti contributivi, facendosi rilasciare un Durc regolare senza sborsare un centesimo. È quanto prevede un emendamento al decreto sulla spending review approvato la settimana scorsa dalle commissioni Affari costituzionali e Bilancio della Camera. Grazie al credito l'impresa potrà ottenere l'immediato rilascio del Durc. A due condizioni: che l'im-

porto vantato sia uguale o superiore ai versamenti contributivi ancora da effettuare e che il credito sia certificato. Per la definizione dei dettagli servirà un nuovo decreto. Intanto la situazione dell'edilizia peggiora: l'Ance aggiorna le sue stime sul 2012 da -3,8 a -6%, con il residenziale di nuovo a -12 per cento. Boccata d'ossigeno dal decreto sviluppo: +1,3% al settore nel 2013, fermando così la sua caduta (+0,1%). ■

SERVIZI ALLE PAGINE 2 E 3

## RITARDI NEL PAGAMENTO

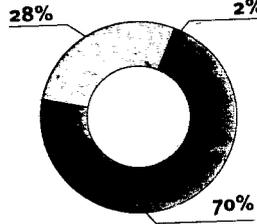
IMPRESE CHE DENUNCIANO RITARDI



Fonte: Ance - indagine rapida maggio 2012

I dati Ance

NELL'ULTIMO ANNO I RITARDI SONO:



Secondo il sondaggio Ance presentato il 26 giugno resta irrisolto il nodo del ritardo dei pagamenti da parte della Pa. Le imprese di costruzione che denunciano sfioramenti dei tempi sono il 78% del campione, poco meno dell'82% di un anno fa, ma il 70% del campione denuncia un aggravarsi dei ritardi, che infatti salgono in media dai 114 giorni del sondaggio maggio 2011 ai 133 giorni di maggio 2012. Il totale crediti dei costruttori è stimato in 19 miliardi di euro.

## REGOLAMENTO APPALTI

# Certificati lavori, «sanatoria» senza Og11

Emendamento al decreto legge 73/2012: la conversione automatica esclude le imprese impiantiste

Conversione automatica per tutte le «categorie variate», ma con l'esclusione della Og11. È la soluzione al problema dei certificati lavori trovata al Senato dopo la proroga di 180 giorni della fase transitoria del regolamento appalti decisa con il DI 73/2012. Il meccanismo è previsto da un emendamento alla legge di conversione del decreto legge, in discussione presso la commissione Lavori pubblici

di Palazzo Madama. L'emendamento in questione, firmato dal relatore del provvedimento Cosimo Gallo (Pdl), è atteso al voto martedì 3 luglio.

Dal meccanismo viene però esclusa la Og11, categoria relativa agli impianti tecnologici, dove peraltro si assommano le maggiori difficoltà legate all'obbligo di riemissione dei vecchi certificati lavori. Giudizio al momento sospeso anche sulla possibilità di rivedere l'inasprimento dei requisiti previsti per gli impiantisti (180% per le varie classifiche) che mette in pericolo la permanenza sul mercato di centinaia di aziende. ■

SERVIZIO A PAGINA 5

## QUALIFICAZIONE



### CERTIFICATI LAVORI

Sono circa 25mila quelli da rimettere. Dopo la proroga sul filo di lana il Ministero è a caccia di una soluzione semplificata

### IMPIANTI

Resta il nodo della categoria Og11: con i requisiti al 180% molte imprese rischiano l'esclusione dal mercato

TRIPODI A PAGINA 4

## SPECIALE

# Anteprima classifiche, i bilanci delle imprese

La propensione all'estero delle grandi imprese del mondo dell'edilizia (costruttori, produttori, impiantisti/ingegneria) continua a salvare i bilanci dalla crisi delle costruzioni.

Le crescite di fatturato maggiori, nel 2011, interessano proprio le aziende più presenti fuori confine: **Salini Costruttori** (+27,6%) e nell'impiantistica (siderurgica) **Danieli** (+21,1%).

Altrettanto forti all'estero **Salpem (Eni)** e **Astaldi**, rispettivamente +13 e +14,5 per cento.

Astaldi ha scalzato nel 2011 la posizione n. 1 tra i costruttori a



Impregilo, e sta firmando in queste settimane maxicontratti all'estero. Impregilo torna tuttavia in vetta per giro d'affari nel primo trimestre 2012, periodo nel quale anche Trevi registra un boom (+42%).

Nello Speciale «Anteprima Classifiche» i dati di bilancio 2011 delle società quotate e di un campione di quelle che hanno già comunicato i loro indicatori in vista del Dossier Classifiche che uscirà a ottobre su «Edilizia e Territorio». ■

SPECIALE ALL'INTERNO

**ICMQ ECO**  
Una scelta di eccellenza.

Con ICMQ ECO garantisce al mercato prodotti eco-compatibili e contribuisce con punteggi e crediti alla certificazione di edifici sostenibili.

www.icmq.org

## NEL SITO



## DM TARIFFE

Ingegneri contro: meglio i criteri dell'Autorità. Nel mirino la possibilità di ribassi fino al 60% e l'assenza di rimborsi spesa



## REGIONI

Basilicata ecco l'elenco degli interventi senza rischio sismico individuate le opere «con limitata rilevanza ai fini della pubblica e privata incolumità»

## PAGAMENTI

Cessioni e compensazioni: operativi i decreti dell'Economia. In «Gazzetta Ufficiale» le regole per la certificazione dei crediti

Emendamento al decreto spending review: i debiti contributivi si potranno compensare con i pagamenti non saldati

# Ok allo scambio crediti-Durc

L'importo vantato dall'impresa dovrà essere certificato e di valore uguale o superiore alla cifra da versare

DI GIUSEPPE LATOUR

**R**ecarsi all'Inps, all'Inail o in Cassa edile, di fronte a qualche contributo ancora da versare, oppure la certificazione di un proprio credito verso la pubblica amministrazione. Ottenendo così il Durc senza sborsare un centesimo. È il nuovo meccanismo inserito nella legge di conversione del decreto sulla spending review, in discussione alla Camera. Che, in sostanza, allarga quanto il Governo aveva già previsto con i suoi decreti sulla certificazione dei crediti e le compensazioni, estendendo questi strumenti anche all'emissione del documento unico di regolarità contributiva.

Nel decreto varato dall'esecutivo in materia di compensazioni, infatti, non si parlava di Durc. Ma soltanto di debiti per tributi erariali, regionali e locali, «nonché per contributi assistenziali e previdenziali e per premi per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni e le malattie professionali». Una formulazione con qualche zona d'ombra che adesso la nuova legge, dopo l'approvazione alla

Camera e il ritorno al Senato, è destinata a integrare.

La modifica è arrivata lunedì scorso, durante la discussione nelle commissioni Affari costituzionali e Bilancio della legge di conversione del decreto, grazie a un emendamento a firma di Giulio Calvisi, deputato del Pd. Secondo il nuovo testo, il Durc «è rilasciato anche in presenza di una certificazione», ottenuta ai sensi del decreto legge n. 185 del 2008. Qui si disciplina lo strumento con il quale un'impresa che detiene un credito certo, liquido ed esigibile per un appalto può ottenere una certificazione, da portare in banca per un'operazione di cessione del credito o da usare per una compensazione.

A queste possibilità se ne aggiunge un'altra: l'impresa potrà ottenere, grazie al suo credito, il rilascio immediato del documento unico di regolarità contributiva. Il nuovo articolo 13-bis del decreto sulla spending review pone una sola condizione: i crediti vantati nei confronti delle pubbliche amministrazioni dovranno essere «di importo almeno pari ai versamenti contributivi accertati e non ancora versati» da parte dell'imprenditore. Quindi, la

## IMPRESE VS PA

I contenuti dei decreti appena pubblicati per il riconoscimento dei crediti con la Pa

## Decreto Certificazione di crediti dello Stato

- In vigore dal 6 luglio
- Certificazione del credito entro 60 gg dalla richiesta
- Procedure per via ordinaria oppure per via telematica (tramite futura piattaforma Consip)
- Istanza a commissario ad acta in caso di inadempienza per il rilascio della certificazione (entro 50 gg)
- Compensazione automatica in caso di debiti con lo stesso ente
- Cessione del credito "pro soluto" o "pro solvendo"

## Decreto Pagamento crediti della Pa con titoli di Stato

- In vigore dal 6 luglio
- Crediti commerciali maturati a tutto il 2011
- Credito a partire da 1.000 euro (per multipli superiori)
- Dotazione del fondo di 2 miliardi (incrementabili a 2,7 miliardi)
- Pagamento in Cct quinquennali (nov. 2012- nov. 2016)



compensazione dovrà estinguere interamente il debito contributivo o non potrà essere effettuata.

La novità potrebbe avere un impatto fortissimo nella vita quotidiana delle imprese. I debiti contributivi, anche di entità minima, sono ordinaria amministrazione per le aziende. E, spesso, condizionano la presenza sul mercato perché possono causare problemi nell'emissione del Durc. Per comprendere l'estensione del fenomeno, basti pensare che nel corso del 2011 sono stati emessi 4,1 milioni di Durc tra Inps, Inail e Casse edili. Que-

ste ultime da sole hanno prodotto circa 900mila certificazioni.

Questo meccanismo così importante, però, non andrà a regime subito. Per conoscere in dettaglio le modalità di attuazione del nuovo strumento sarà necessario aspettare un decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze, preparato di concerto con il ministero del Lavoro, «da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione». Quindi, visto che la legge di conversione dovrà chiudere il suo percorso entro il prossimo 7 luglio, il decreto do-

vrebbe arrivare a inizio settembre.

Sempre che il testo non sia modificato ancora. Il voto finale in commissione ha fatto registrare una spaccatura inedita tra Pdl e Udc, che hanno dato il loro parere favorevole al provvedimento, e il Pd, che si è astenuto. Il capogruppo del Partito democratico in commissione Bilancio, Pierpaolo Baretta, ha fatto sapere che chiederà una «discussione approfondita» in Aula. E che, per questo motivo, non potrà garantire «un iter rapido» alla legge. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La Provincia ligure rimanda al 30 giugno 2013 il pagamento di 36mila euro, dovuti all'impresa di Roberto Principe (presidente dell'Ance regionale): parte la battaglia legale



Presidente Roberto Principe, Ance Liguria

## Imperia, raffica di decreti ingiuntivi

DI JADA C. FERRERO

**C**ara impresa edile, ti devo 36mila euro a partire da oggi. Ti pagherò entro il 31 maggio 2013, in un'unica soluzione». È il succo della certificazione di credito che un'impresa imperiese delle costruzioni, Principe, ha ricevuto il 5 giugno dalla Ragioneria della Provincia di Imperia, per lavori alla viabilità fatti nell'estate 2011. Un "papiro" che rischia un lungo contenzioso: «Ho incaricato il legale - chiarisce il titolare, Roberto Principe, attuale presidente di Ance Liguria - di avviare decreto ingiuntivo. Avevo chiesto io la certificazione, per lo sconto in banca, poi peraltro non avvenuto, ma non mi sarei mai atteso tempi simili. Purtroppo lavoriamo più con gli avvocati che con gli ingegneri: collezione diffide e ingiunzioni. La misura è colma. Fra Imperia e Savona negli ultimi sei mesi hanno chiuso quattro impianti di calcestruzzo».

La colpa è in primis del patto di stabilità, che frena la spesa degli enti, costretti, anche magari con molte risorse in "pancia", a fermare le erogazioni. La crisi però ha molti volti. A Sanremo si innesta sulla vicenda Casino, per i soci pubblici una macchina da soldi al tramonto. Complici le slot, incassi lordi a picco nella più antica casa da gioco italiana

(dal 1904): da 104 milioni di inizio Duemila, a 55 milioni annui.

Nella città dei fiori si fa incandescente il rapporto fornitori-Palazzo Bellevue, per pagamenti-lumaca conseguiti a colpi di carte bollate, se ottenuti. Qui il quadro era precipitato già un anno fa, in giugno, con una prima raffica di decreti ingiuntivi innescata da 14 imprese dell'edilizia dell'orbita di Ance Imperia, sigla presieduta da Olimpio Lanteri. Esasperate, pretendevano il saldo di circa tre milioni insoluti. Una "battaglia" inconclusa per alcune: a novembre il Comune aveva sì pagato, ma non erano stati, perlomeno non a tutte, riconosciuti pure interessi e spese legali.

In questi giorni la Giunta sanremese di Maurizio Zoccarato aspetta da Roma il via libera al decreto, alla firma, che alleggerirà il patto per 143 Comuni italiani "virtuosi". Possibile ossigeno. Nel frattempo, imposta una manovra ultras severa per l'annata 2012, accarezzando faticose ipotesi di cessione di immobili, per far quadrare i conti.

Sul mattone, d'altronde, ovvero sul presunto gettito da cartolarizzazioni e alienazioni, giocano ora le proprie carte molte amministrazioni, appena rinfaccate dallo spostamento dell'obbligo di bilancio preventivo 2012 dal 30 giugno al 30 agosto.

Fuori i cespiti, allora. Gradualmente, la ma-

nova 2012-2014 appena impostata dalla Provincia di Imperia passa da lì: «Nel triennio - anticipa l'assessore alle Finanze, Andrea Artoli - prevediamo di cedere un alloggio, una colonia marina, un paio di magazzini, la caserma dei vigili del fuoco: solo per il 2012 un gettito stimato in 5 milioni, idem nel 2013». L'extrema ratio sarà la vendita di un gioiello immateriale: «Nel 2014, la quota del 4% in Autofiori, da cui ricaviamo però un utile spendibile di un milione di euro l'anno. Una mauguratissima ipotesi però - ammette - ora inserita nel documento programmatico».

Nella vita avvocato a Sanremo, Artoli ha difeso svariati fornitori in lite col Comune, attivando a sua volta decreti ingiuntivi e pignoramenti in tesoreria. Circa la Provincia di Imperia e il suo «Pagherò nel maggio 2013», articola una difesa, ma ammette «il quadro è drammatico, abbiamo chiesto alla Regione che anticipi, rispetto a novembre, la regionalizzazione del patto di stabilità».

L'ente ligure governato da Claudio Burlando dall'anno scorso la attua, modificando gli obiettivi del patto posti dal legislatore con "stanze di compensazione" che evitano le "pene" più dure ai non virtuosi fra gli enti soggetti, 52 Comuni liguri (su 235) e le quattro Province. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NEL SITO



## I DATI

La sintesi e le tabelle dell'Osservatorio Ance i comparti, il trend storico, le elaborazioni sul mercato immobiliare abitativo

## IL PIANO CITTÀ

Altri progetti al Mit: i Comuni campani, Verona, Genova  
Prosegue il viaggio di «Edilizia e Territorio» nelle bozze arrivate al Ministero

CIPE, LE OPERE DI MONTI  
Il tabellone con i progetti approvati e il cronoprogramma  
Le nostre elaborazioni dei dati diffusi dal ministero delle Infrastrutture

## GRANDI IMPRESE

Colpo grosso di Astaldi in Russia: appalto da 1,1 miliardi  
Contratto per un'autostrada a San Pietroburgo da 2,2 miliardi (quota 50%)

www.ediliziaeterritorio.it

L'Osservatorio Ance corregge al ribasso le previsioni sul 2012, da -3,8 a -6,0%, ma nel 2013 la caduta si fermerà

# Edilizia, -26% in cinque anni

Effetto positivo del Dl Sviluppo (+1,3%), ma non basta - Buzzetti: «Aiuti per la casa»

DI ALESSANDRO ARONA

Il decreto sviluppo (Dl 22 giugno 2012, n. 83) è secondo l'Ance il primo vero, positivo, passo per sostenere l'edilizia, dopo anni di annunci. Tant'è che l'ufficio studi dell'Associazione stima un effetto dell'1,3% sul settore nel 2013, tale da invertire le previsioni per il prossimo anno da -1,2 a +0,1 per cento.

Tuttavia questa spinta, pur significativa, soprattutto per effetto dell'aumento delle detrazioni Irpef al recupero abitativo dal 36 al 50%, diventa poca cosa a fronte di una crisi del settore che continua da cinque anni, e che peggiora il suo trend in questo primo semestre 2012.

## LA CONGIUNTURA ANCE

Nei dati dell'Osservatorio congiunturale Ance, infatti, mentre nel dicembre scorso l'ufficio studi dell'Associazione costruttori prevedeva per quest'anno un ulteriore calo (in valori reali) degli investimenti nelle costruzioni del 3,8%, ora invece la previsione precipita a -6,0 per cento. Il 2012 sarà il quinto anno consecutivo di crisi per l'edilizia, con impatto complessivo sul settore, dal 2008 al 2012, pari al -25,8% in valori reali, 43 miliardi di euro di investimenti in meno.

Per il comparto delle abitazioni, quello che più ha pagato la crisi in questi anni, le previsioni passano per il 2012 da -6 a -12,3% (-44,4% il calo reale cumulato 2008-2012), per l'edilizia industriale/terziaria si passa da -4,0 a -7,1% (-27,9% in cinque anni), per i lavori pubblici da -8,0 a -8,5% (-37,5% nel quinquennio). Reggono invece meglio recupero e ristrutturazioni, le cui previsioni anzi migliorano da +0,5 a +0,8% (questo è peraltro l'unico comparto in aumento su base quinquennale: +9,3%).

## OCCUPATI E IMPRESE

Dall'inizio della crisi - secondo le stime Ance - l'edilizia ha perso 325mila posti di lavoro (su circa due milioni di posti raggiunti nel 2008), che salgono a 500mila considerando anche i settori collegati. Le imprese cessate sono 27mila, saldo

fra 40mila chiusure di imprese con più di un addetto e 12mila nuove imprese con un solo addetto: «Si perde la parte strutturata del settore» ha spiegato il direttore Affari economici dell'Ance, Antonio Gennari. Nel triennio 2009-2011 7.552 imprese di costruzioni hanno attivato procedure fallimentari (il 23% dei fallimenti).

## IL DECRETO SVILUPPO

L'Ance valuta positivamente la spinta che il decreto sviluppo dovrebbe dare all'edilizia, già in parte nel 2012, ma soprattutto nel 2013, tant'è che l'ufficio studi prevede per il 2013 uno stop al calo degli investimenti (si vedano i dati sopra).

## UN'ALTRA SPINTA

Tuttavia l'Ance insiste sul fatto che bisogna avere più coraggio nell'utilizzare la spinta all'edilizia come strumento anti-ciclico. Gennari e il presidente Paolo Buzzetti sottolineano in particolare l'irrisolto nodo del ritardo dei pagamenti (vedi box qui a destra) e le difficoltà del mercato abitativo, dove la domanda potenziale esiste ancora (vedi box), ma le case non si comprano perché le famiglie sono in crisi e le banche hanno inasprito bruscamente le condizioni per i mutui. Da qui la proposta dell'Ance: «Creiamo ad esempio - dice Buzzetti - un fondo di garanzia che rassicuri le banche sui prestiti per i mutui immobiliari», oltre a «riutilizzare meglio e velocemente i fondi per il social housing della Cassa Depositi».

L'Ance insiste poi nell'inserire nel Dl sviluppo l'esenzione Imu sull'invenduto («Non è un regalo ai costruttori - dice Buzzetti - avrebbe un effetto anti-crisi perché non disincentiverebbe la nuova costruzione; e poi questa tassa sul magazzino non ce l'ha nessun settore industriale») e nel fare chiarezza sulle misure approvate dal Ciipe e nello sbloccare a breve quanto deciso (invece degli 80 miliardi di cui ha parlato il ministro Passera l'Ance stima solo 20,7 miliardi di nuove risorse, di cui meno del 30% disponibili nel 2012 in termini di cassa, cioè di spendibilità effettiva).

## RESIDENZIALE DIMEZZATO

Investimenti in costruzioni, variazioni % in valori reali

	2012*	2008	2009	2010*	2011*	2012*	2013*	Quinquennio 2008-2012
	Variazioni % in quantità							
Costruzioni	133.019	-2,4	-8,6	-6,6	-5,3	-6,0	0,1	-25,8
Abitazioni	70.979	-0,4	-8,1	-5,1	-2,9	-4,5	1,7	-19,4
Nuove*	26.159	-3,7	-18,7	-12,4	-7,5	-12,3	-0,5	-44,4
Manutenzione straordinaria*	44.820	3,5	3,1	1,1	0,5	0,8	3,0	9,3
Costruzioni non residenziali	62.040	-4,4	-9,1	-8,1	-7,9	-7,7	-1,9	-32,1
Private*	36.636	-2,2	-10,7	-5,4	-6,0	-7,1	-1,3	-27,9
Pubbliche*	25.404	-7,2	-7,0	-11,5	-10,5	-8,5	-2,7	-37,5

Fonte: Elaborazione Ance su dati Istat  
\* Stime Ance

## Pagamenti, ritardo medio salito a 133 giorni (+17%)

L'indagine effettuata dall'Ance a maggio conferma che il 78% delle imprese viene pagata in ritardo, e il 70% del campione denuncia un ulteriore peggioramento dei tempi, che sono arrivati in media a 208 giorni (sette mesi), pari a 133 giorni di ritardo, il 17% in più rispetto al dato di un anno fa.

Tra le cause citate resta al numero 1 il Patto di stabilità degli enti locali (al secondo posto la mancanza di risorse di cassa). La stima dell'Ance è che i crediti commerciali vantati dalle imprese di costruzione verso la Pa siano pari a 19 miliardi di euro, di cui il 63% a livello locale. Per far fronte al problema le imprese (55% di risposte) cercano di farsi anticipare le fatture dalle banche, operazioni che però in termini di costo hanno subito un forte aggravio in questi mesi (tassi tra il 4,7 e il 7,7%), mentre al secondo posto compare la «confessione» di avere a loro volta ritardato il pagamento di fornitori o subappaltatori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Patto stabilità, investimenti bloccati: -32% in 5 anni

Nel Rapporto 2012 della Corte dei conti sulla finanza pubblica si segnala che nel biennio 2010-2011 la spesa in conto capitale degli enti locali è diminuita del 19% rispetto al 2009, e che questo trend è in gran parte attribuibile alle regole del Patto di stabilità degli enti locali. Anche i dati Anci-Ref sui Comuni (rielaborati dall'Ance), confermano questo trend: dal 2004 al 2010 la spesa in conto capitale dei Comuni è scesa del 32%, mentre quella corrente è aumentata del 5 per cento.

Il Patto di stabilità, dunque, induce gli enti locali a rispettare i saldi più facilmente tagliando investimenti e ritardando i pagamenti degli appalti, piuttosto che razionalizzando la spesa corrente.

Secondo l'Ance, inoltre, i Comuni hanno risorse giacenti per 11 miliardi di euro, più 2,5 mld delle Province (dati Upi) disponibili per investimenti, ma bloccate dal Patto di stabilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Immobiliare, niente bolla: la domanda potenziale c'è

Il mercato immobiliare abitativo è in forte calo, con compravendite scese del 31,2% nel quinquennio 2007-2011, e in ulteriore consistente caduta (-19,2%) nel primo trimestre 2012 rispetto allo stesso periodo del 2011 (elaborazioni Ance su dati agenzia Territorio). Tuttavia i prezzi hanno mediamente tenuto: -8,6% nominale rispetto al picco del primo semestre 2008, pari a -14% in valori reali. Partendo dal 2005, inoltre, mentre gli scambi sono scesi del 20% circa, i prezzi delle case restano superiori del 15% circa.

Nel periodo 2004-2010, inoltre (elaborazioni Ance sui dati Istat), si sono formate in Italia 2.299.691 nuove famiglie, ma le nuove unità abitative costruite sono state solo 1.717.497, lasciando scoperta una domanda potenziale di 582.194 famiglie. «In Spagna, tanto per capirci - sottolinea l'Ance - sono state realizzate 1,1 milioni di case in più rispetto alle nuove famiglie».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Francia e Germania, potenti incentivi all'edilizia abitativa

Germania e Francia - spiega l'Ance - hanno attivato fin dalle prime fasi della crisi, nel 2008-2009, potenti incentivi all'edilizia privata. «Finanziamenti agevolati o a fondo perduto - ha osservato il presidente Buzzetti - non detrazioni fiscali».

La Germania ha stanziato, fra il 2007 e il 2012, 7,3 miliardi di euro di sussidi pubblici diretti ai proprietari per interventi di manutenzione abitativa e di riqualificazione energetica degli edifici. Secondo stime governative questo avrebbe attivato investimenti privati per 30 miliardi di euro.

In Francia una serie di misure pro-residenziale: tramite il dispositivo «Scellier» gli investitori privati sono stati incentivati a impiegare le loro risorse nella costruzione di alloggi destinati alla locazione, mentre con lo strumento del prestito a tasso zero lo Stato ha aiutato le categorie meno abbienti a costruire e acquistare la prima casa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA