

Osservatorio Statistico  
dei **Consulenti del Lavoro**



# EDILIZIA, UNA CRISI INARRESTABILE

GLI EFFETTI DELLA CRISI DEL SETTORE EDILE NEGLI ANNI 2008-2018



**Consulti del Lavoro**  
▼ Consiglio Nazionale  
dell'Ordine

**Fondazione Studi**  
**Consulti del Lavoro**  
Consiglio Nazionale dell'Ordine

# Edilizia, una crisi inarrestabile

---

Gli effetti della crisi del settore edile negli anni 2008-2018

*Osservatorio Statistico dei Consulenti del Lavoro*

---



**Consulti del Lavoro**  
▼ Consiglio Nazionale  
dell'Ordine

in collaborazione con



**Fondazione Studi**  
**Consulti del Lavoro**  
Consiglio Nazionale dell'Ordine



### Indice

<b>1. COSTRUZIONI: PERSI OLTRE MEZZO MILIONE DI POSTI DI LAVORO IN ITALIA</b>	<b>7</b>
1.1 Diminuiscono anche nell'Unione gli occupati nelle costruzioni	7
1.2 Il valore della produzione in Italia: 75% nella manutenzione degli edifici	11
1.2.1 Gli incentivi fiscali per la manutenzione degli edifici: 286 mila posti di lavoro in più	16
1.2.2 La flessione della domanda di nuovi fabbricati: occorre recuperare il patrimonio edilizio esistente	18
1.3 Diminuiscono le ore lavorate a scapito dei salari	21
1.3 La "segregazione di genere"	23
1.4 I più colpiti sono i giovani: persa la metà dei posti di lavoro	24
1.5 In Sicilia la perdita dei 50% dei posti di lavoro	25
1.6 Diminuiscono gli operai, aumentano i lavoratori in proprio	27
1.7 Oltre la metà degli occupati ha solo la licenza media	30
1.8 17 lavoratori su 100 sono immigrati, ma sono sottostimati	32
1.9 Nel Mezzogiorno quasi un edile su quattro lavora in nero	32
<b>2. LE IMPRESE EDILI: PICCOLE, POCO PRODUTTIVE E NON COMPETITIVE PER L'ALTO COSTO DEI CONTRIBUTI SOCIALI</b>	<b>35</b>
2.1 Nanismo d'impresa: prima causa della bassa produttività italiana	37
2.2 Solo il 6,5% dei dipendenti ha ricevuto sgravi contributivi	41
2.3 Crollano gli investimenti, calano PIL e occupazione	43
2.3.1 Il PIL dell'Italia sarebbe cresciuto se gli investimenti nelle costruzioni non fossero crollati	46
2.3.2 Determinante nel crollo dell'occupazione in edilizia la severa flessione degli investimenti	47
2.3.3 Gran parte della riduzione degli investimenti pubblici è determinata dalle costruzioni	49
2.3.4 Welfare: solo lo 0,1% della spesa per l'edilizia sociale	51
2.3.5 Il patrimonio immobiliare: discesa dei prezzi e contrazione della ricchezza abitativa	55
2.3.6 Positive le attese di operatori, consumatori e imprese	58
2.4 Alta velocità: i costi più elevati in Italia	60
2.5 Forte riduzione dei prestiti alle imprese e alle famiglie e aumento delle sofferenze bancarie	64
<b>Bibliografia</b>	<b>68</b>

Autori del rapporto:

*Roberto CiccioMessere*

*Giuseppe De Blasio*

## SINTESI

### 1. COSTRUZIONI: PERSI OLTRE MEZZO MILIONE DI POSTI DI LAVORO IN ITALIA

Dal 2008 in Europa si sono persi 3,4 milioni di posti di lavoro nel settore delle costruzioni, di cui 539 mila solo in Italia. Dal 2015, tuttavia, mentre gli altri paesi europei hanno visto un aumento degli occupati nel settore edile, il Belpaese ha continuato a perdere posti di lavoro e solo nel 2017 ha registrato un aumento di 5 mila unità. Il confronto europeo consente di ipotizzare che la perdita di quasi due terzi dei posti di lavoro italiani sia dovuta alla crisi economica e alla conseguente contrazione della domanda di abitazioni, mentre un terzo sia dovuto alle debolezze strutturali del comparto delle costruzioni. Anche l'indice della produzione nelle costruzioni continua ad essere stagnante nel corso del 2018. La perdita di mezzo milione di posti di lavoro è determinata per il 71% dal settore delle costruzioni per i privati e le aziende, per l'8% dalle opere pubbliche e per il 21% dai lavori specializzati.

#### Il valore della produzione in Italia: 75% nella manutenzione di edifici

Fatto cento il valore della produzione in Italia del settore delle costruzioni nel 2017, il 74% è rappresentato dagli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio e delle infrastrutture esistenti; il 24,9% dalle nuove costruzioni; l'1% dalle fonti energetiche rinnovabili. Oggi, di conseguenza, il mercato delle costruzioni è costituito per tre quarti dal recupero del patrimonio esistente, che nel 2007 era pari al 58% del totale.

Un fattore importante per la crescita degli investimenti nella riqualificazione del patrimonio è rappresentato dagli incentivi fiscali, che hanno svolto un'azione anticiclica, anche se non risolutiva, rispetto alla forte crisi che ha interessato il mercato delle nuove costruzioni.

#### Gli incentivi fiscali per la manutenzione degli edifici: 300 mila posti di lavoro in più

Su 701 miliardi di euro investiti dal 2007 al 2017 in manutenzione straordinaria, 218 miliardi sono stati mossi dagli incentivi fiscali - pari al 31,1% del totale -, che per ciascun anno hanno attivato circa 300.000 posti di lavoro. Gli incentivi possono ancora giocare un importante ruolo di rilancio del settore: aumentare di circa 1 miliardo di euro gli sgravi fiscali permetterebbe di creare una domanda aggiuntiva diretta e indiretta di circa 2 miliardi e 292 milioni di euro, con un effetto indotto di circa 1 miliardo e 221 milioni di euro e con una ricaduta complessiva sul sistema economico di 3 miliardi e 513 milioni di euro, che produrrebbe un incremento di circa 15-18 mila unità nette di lavoro, di cui 10-12 mila direttamente nel settore delle costruzioni e il restante nei comparti collegati.

#### La flessione della domanda di nuovi fabbricati: occorre recuperare il patrimonio esistente

La flessione del numero delle nuove abitazioni è iniziata prima della crisi e per problemi strutturali; questo inviti a ripensare, almeno in parte, al modello di politica costruttiva italiana. Probabilmente oggi occorre soprattutto recuperare, riqualificare e restaurare il patrimonio edilizio esistente piuttosto che edificare nuove costruzioni. Quasi certamente non si riproporrà un nuovo boom edilizio, anche per motivi demografici, ma in alcune grandi città sarà necessario far fronte alla carente offerta di abitazioni in affitto a prezzi accessibili per le fasce sociali medio-basse.

#### Diminuiscono le ore lavorate a scapito dei salari

Nel settore delle costruzioni si registra una forte flessione delle ore lavorate; la modesta ripresa registrata negli ultimi anni non ha, però, consentito di ripristinare i valori precedenti la crisi. Questa riduzione del tempo di lavoro ha inciso negativamente su salari e retribuzioni.

#### I più colpiti sono i giovani: persa la metà dei posti di lavoro

I giovani sono stati i più colpiti dalla crisi delle costruzioni, poiché in nove anni hanno perso oltre la metà dei posti di lavoro.

#### In Sicilia la perdita del 50% dei posti di lavoro

Oltre mezzo milione di posti di lavoro persi, di cui il 44% nel Nord, il 40% nel Mezzogiorno e il 16% nel Centro, ma con forti differenze regionali: in Sicilia si è persa quasi la metà dei posti di lavoro, in Liguria solo il 4%.

#### Diminuiscono gli operai, aumentano i lavoratori in proprio

La flessione di 539 mila occupati ha coinvolto maggiormente i lavoratori dipendenti, ridotti di 382 mila unità. Il calo è stato minore tra gli autonomi (-153 mila) e i collaboratori (-5 mila). La grande maggioranza degli occupati nel settore delle costruzioni è costituita da operai (48,9%), lavoratori in proprio (33,1%) e impiegati (10,1%), mentre quote marginali si registrano nelle altre posizioni.

#### Oltre la metà ha conseguito al massimo la licenza media

Il livello di istruzione degli edili è molto basso: oltre la metà ha conseguito al massimo la licenza media (55,1%), il 40,8% il diploma e solo il 4,1% è laureato. Il basso livello di istruzione si riflette sul livello di qualifica professionale: l'81,6% svolge mansioni mediamente qualificate, il 4,8% lavori non qualificati e solo il 13,5% professioni altamente qualificate.

#### 17 lavoratori su 100 sono immigrati, ma sono sottostimati

La flessione di mezzo milione di occupati ha coinvolto principalmente i lavoratori italiani (-498 mila), mentre è nettamente inferiore tra gli stranieri extracomunitari (-41 mila) -

in gran parte provenienti dall'Albania, dal Marocco, dalla Moldavia e dall'Egitto - e soprattutto tra gli stranieri comunitari, in gran parte romeni, che registrano una flessione di sole mille unità (-0,8%).

### **Nel Mezzogiorno quasi un edile su quattro lavora in nero**

Quello delle costruzioni è il settore economico con il più alto tasso d'irregolarità, dopo l'agricoltura: la quota di occupati in nero è aumentata di 4,5 punti percentuali, salendo dall'11,4% del 2008 al 15,8% del 2016. Nel Mezzogiorno quasi un edile su quattro lavora in nero (23,7%), quota che scende al 17,9% nelle regioni del Centro e al 10,4% in quelle del Nord.

## **2. LE IMPRESE EDILI: PICCOLE, POCO PRODUTTIVE E NON COMPETITIVE PER L'ALTO COSTO DEI CONTRIBUTI SOCIALI**

Nel confronto con le aziende edili dell'Unione europea, quelle italiane si caratterizzano per la loro modesta dimensione, tra le più basse fra i 28 paesi: 2,6 addetti per impresa a fronte di 3,6 addetti nella media europea, 6,3 in Germania e 4,4 nel Regno Unito. Non sorprende, di conseguenza, che in Italia ci siano solo 80 grandi imprese, che occupano 52 mila addetti e che possono quindi competere nel mercato internazionale a fronte delle 309 del Regno Unito (289 mila addetti), 262 della Germania (152 mila addetti), 229 della Francia (310 mila addetti) e 119 della Spagna (108 mila addetti). Il fenomeno italiano del nanismo d'impresa ha gravi implicazioni economiche, perché spiega in gran parte il differenziale di produttività (pari a 36,3 mila euro per addetto) rispetto agli altri paesi europei e in particolare alla Germania (44,6 mila euro). Così non è se si considerano le grandi e medie aziende del settore, dove quelle italiane hanno performance di produttività ben superiori ai concorrenti europei di pari dimensioni. Dobbiamo, però, ricordare che in Italia il 66% degli addetti lavora in microimprese, di conseguenza la produttività media nazionale scende a livelli poco competitivi. Oltre ad essere piccole le imprese italiane scontano una elevata quota di contributi sociali rispetto al costo del lavoro: 29,3% a fronte di una media europea del 23% (che arriva al 21,7% in Germania). Risultano pertanto urgenti gli interventi che possono ridurre il cuneo contributivo. Rappresenta un'altra anomalia rispetto al resto dell'Europa la bassissima percentuale di dipendenti sul totale e, di conseguenza, la debordante presenza di autonomi.

### **Solo il 6,5% dei dipendenti ha ricevuto sgravi contributivi**

Nonostante sia emersa con forza la necessità di ridurre il peso del cuneo contributivo a carico delle imprese di costruzioni, per renderle più competitive almeno nel mercato europeo, nel 2016 solo il 6,5% dei dipendenti ha beneficiato di sgravi contributivi. Il restante 93,5% non ha ricevuto alcuna esenzione: rispetto al 2012, infatti, si registra una flessione del numero dei beneficiari.

### **Crollano gli investimenti, calano PIL e occupazione**

Gli investimenti in costruzioni registrano una riduzione di quasi 4 punti percentuali, passando dall'11,5% del 2005

all'8% del 2017; la quota del Pil per impianti, macchinari e armamenti si riduce di soli 6 decimi di punto percentuale nello stesso periodo. Oltre 65 miliardi di investimenti in meno dal 2008 al 2017 a livello nazionale riguardano il comparto delle costruzioni, di cui 10,7 per mancanza di investimenti pubblici. La contrazione è riconducibile principalmente ai Comuni ai quali fa capo circa l'80% delle decisioni d'investimento. Sul significativo calo registrato nel 2016 potrebbero aver influito le difficoltà di adattamento al nuovo Codice degli appalti. Secondo molti economisti, la ripresa incompiuta dal nostro Paese può essere attribuita principalmente ad investimenti insufficienti: la quota di PIL persa durante i nove anni è pari complessivamente a 8,1 punti percentuali e avrebbe incentivato la creazione di 1,2 milioni di posti di lavoro, con il conseguente abbattimento del tasso di disoccupazione.

### **Il PIL dell'Italia sarebbe cresciuto se gli investimenti nelle costruzioni non fossero crollati**

L'importanza degli investimenti come fattore di traino per la crescita economica può essere analizzata misurando il contributo - positivo o negativo - che gli stessi possono dare alla crescita della ricchezza nazionale. Secondo Banca d'Italia, nel periodo 2009-2014 la contrazione degli investimenti ha contribuito in modo significativo alla riduzione del PIL, con un apporto negativo nelle costruzioni. In poche parole, se il contributo alla crescita fornito dagli investimenti nelle costruzioni fosse stato positivo, la variazione del PIL (-0,4% quella reale) sarebbe stata pari al +1,1%.

### **Determinante nel crollo dell'occupazione in edilizia la severa flessione degli investimenti**

Dal 2008 al 2017 la flessione degli investimenti (poco più di 71 miliardi di euro) è stata in gran parte causata da una riduzione di oltre 65 miliardi degli investimenti nel comparto costruzioni, che nel 2008 rappresentavano il 54,5% del totale e nel 2017 il 45,3%. A subire una severa flessione soprattutto i comparti delle nuove abitazioni, delle opere pubbliche e dell'edilizia non residenziale privata, mentre cresce la manutenzione straordinaria delle abitazioni. È assai probabile che il crollo dell'occupazione nell'edilizia sia stato almeno in parte determinato dall'analoga flessione degli investimenti in questo comparto.

### **Gran parte della riduzione degli investimenti pubblici determinata dalle costruzioni**

Gran parte della riduzione degli investimenti pubblici verificata tra il 2008 e il 2017 (-12,9 miliardi di euro) è stata determinata dalle costruzioni (-10,7 miliardi), in particolare dai fabbricati non residenziali e da altre opere pubbliche. Le flessioni maggiori si sono registrate nel Mezzogiorno, nei settori dell'ambiente, degli immobili e dei trasporti. La contrazione degli investimenti pubblici è riconducibile principalmente ai Comuni ai quali fa capo circa l'80% delle decisioni d'investimento. Sul significativo calo registrato nel 2016 potrebbero aver influito le difficoltà di adattamento al nuovo Codice degli appalti.

### **Imbarazzante la situazione del Welfare: solo lo 0,1% della spesa per l'edilizia sociale**

Nel 2016 l'Italia ha speso solo lo 0,1% del totale delle spese per il welfare (circa 609 milioni su un totale complessivo di 480 miliardi di euro) contro i rischi e i bisogni collegati alla condizione abitativa delle fasce più deboli, a fronte di una media europea del 2% e di 17,3 miliardi di euro della Germania, di 18,4 miliardi della Francia e di 30,4 miliardi del Regno Unito. Secondo le stime di Federcasa, un piano di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica per 250 mila alloggi in cinque anni (al costo di 6,25 miliardi di euro), da finanziarsi attraverso il DL 47/2014, avrebbe comportato un indotto occupazionale di oltre 100 mila unità nel settore delle costruzioni.

### **Il patrimonio immobiliare: discesa dei prezzi e contrazione della ricchezza abitativa**

La dinamica positiva dei prezzi del mercato immobiliare residenziale ha determinato un aumento significativo del valore dello stock di abitazioni dal 2001 al 2011. Dal 2012 la discesa dei prezzi ha prodotto una riduzione del valore medio delle abitazioni e la conseguente contrazione del valore della ricchezza abitativa: nel 2017 risulta inferiore dell'8,9% rispetto al 2011. È importante tenere conto chi è penalizzato dal deprezzamento del patrimonio immobiliare. Gli immobili rappresentano il 74% del patrimonio delle famiglie, il 20% delle società finanziarie, il 4% delle amministrazioni pubbliche e l'1% delle società finanziarie.

### **Alta velocità: i costi più elevati in Italia**

Si discute spesso dell'opportunità di aumentare la spesa per investimenti pubblici al fine di recuperare i livelli di PIL perduti a causa della recessione. Eppure, secondo la verifica condotta dalla Corte dei Conti europea nel 2018, l'Italia è il paese dell'Unione con il più elevato costo di costruzione delle linee ad alta velocità già completate e in via di realizzazione, che non sono giustificabili sulla base della diversa conformazione orografica dei territori. Infatti, l'Italia, con 28 milioni di euro a chilometro, è il paese europeo con il più elevato costo di costruzione delle linee ad alta velocità completate, seguita dalla Francia (15 milioni), dalla Germania (13 milioni) e dalla Spagna (12 milioni).

### **Forte riduzione dei prestiti alle imprese e alle famiglie e aumento delle sofferenze bancarie**

L'accesso al credito delle imprese del settore delle costruzioni nel 2018 registra una riduzione netta del 24,5% rispetto al 2017 e segnala il prolungamento dell'intensa crisi che ha colpito il comparto e il mercato immobiliare ancora prima del 2008. La crisi ha anche determinato la difficoltà delle imprese di rendersi solvibili: il valore delle sofferenze bancarie è balzato da 27,7 miliardi di euro del 2008 a 164,6 miliardi del 2016, per subire una netta riduzione solo negli ultimi due anni. Anche il valore dei mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni registra nel 2018 una flessione pari al 14,7% rispetto al 2017, senza differenze territoriali significative: le famiglie sono titolari di un quantitativo significativo di sofferenze bancarie, che presenta un andamento simile a quello delle imprese.

## INTRODUZIONE

Il comparto delle costruzioni – che rappresenta circa il 45% del valore degli investimenti nazionali e vale circa il 10% del Pil e oltre il 6% dell'occupazione – ancora non riesce a superare quella drammatica crisi, iniziata nove anni fa, che ha prodotto la perdita di oltre mezzo milione di posti di lavoro. Comprendere le cause - complesse - della dinamica recessiva di questo settore aiuta a individuare le misure più efficaci per rilanciare l'occupazione (diretta e del suo enorme indotto) e la crescita del prodotto e della produttività, generando impatti fortemente positivi su tutto il sistema economico italiano.

Dal confronto con la flessione minore registrata dalla media europea si può ipotizzare che la perdita in Italia di circa due terzi dei posti di lavoro sia dovuta alla crisi economica, che ha colpito anche le famiglie e la loro domanda di abitazioni; mentre il restante terzo sia dovuto alle debolezze strutturali del comparto delle costruzioni. Queste ultime s'identificano principalmente nel minore valore aggiunto prodotto da ogni addetto: nella simulazione proposta con questo lavoro emerge che poco meno di tre quarti del differenziale di produttività tra le imprese edili della Germania e quelle dell'Italia è motivato dalla dimensione ridotta delle aziende italiane e poco più di un quarto da una maggiore efficienza di quelle tedesche. Le nostre imprese sono piccole, poco produttive e non competitive anche per l'elevato cuneo contributivo: promuovere la crescita dimensionale è, di conseguenza, un fattore prioritario e strategico di crescita e d'innovazione. Ma in Italia sono pochi gli incentivi che spingono le aziende a crescere.

Una risposta può venire dall'analisi dei settori che hanno subito le maggiori perdite occupazionali: il 71% del mezzo milione di posti di lavoro persi proviene dalle costruzioni di edifici per privati e aziende, l'8% dalle opere pubbliche e il 21% da lavori specializzati come il completamento e la finitura di edifici, l'installazione di impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento e raffreddamento. Da questo profondo sconvolgimento che ha colpito il settore è nato un nuovo mercato delle costruzioni, costituito per tre quarti dal recupero del patrimonio esistente – grazie anche agli incentivi fiscali che sono stati straordinariamente efficaci nel moltiplicare l'investimento pubblico e privato e produrre occupazione aggiuntiva – e solo per un quarto da nuove costruzioni. Ma se si analizza, nel maggiore dettaglio, in cosa consiste la riqualificazione del patrimonio esistente in Italia si scopre che molto spesso si tratta di lavori di ristrutturazione di appartamenti o edifici, a basso valore aggiunto. Il resto d'Europa favorisce, invece, la trasformazione edilizia, la demolizione e la ricostruzione di interi edifici, così come testimoniano la molteplicità dei cantieri e gli ingenti investimenti della finanza internazionale: unico vero traino per un mercato maturo e innovativo che ha fatto passi da gigante nell'automazione della progettazione e dei processi, della sostenibilità energetica e dell'innovazione dei materiali. Se la principale fonte di reddito, anche non unica, è la ristrutturazione semiartigianale degli edifici esistenti invece delle grandi trasformazioni urbane ad alto valore aggiunto e tecnologico, non possiamo parlare di incentivi per la crescita e il superamento del nanismo d'impresa. Probabilmente in Italia il settore è frenato anche da un eccesso di vincoli urbanistici e dalle sovraintendenze, che rendono difficili le ambiziose trasformazioni urbane delle metropoli, capaci di cambiarne l'immagine e la vocazione come quelle del Guggenheim di Bilbao o del solitario esempio italiano della CityLife di Milano.

La parte rimanente del mercato – poco più di un terzo –, costituita dalle nuove costruzioni, difficilmente potrà recuperare i livelli del passato. Un nuovo impulso, però, può giungere da una parte dagli spostamenti verso le grandi città di una quota sempre maggiore della popolazione, che produce domanda aggiuntiva di abitazioni, dall'altra dal fenomeno che investe l'Italia e la maggioranza dei paesi europei e che vede crescere il prezzo delle abitazioni più velocemente dei redditi, stimolando una forte domanda di abitazioni a prezzi agevolati, sempre nei grandi Comuni. Su quest'ultimo fenomeno, possibile volano per la ripresa di nuove costruzioni, l'Italia parte da zero. Nel nostro paese, infatti, si spendono per il *social housing* solo 600 milioni di euro (0,1%) su un totale di 480 miliardi per il welfare; investimenti ben più importanti si registrano in Germania (17,3 miliardi), in Francia (18,4 miliardi) e nel Regno Unito (30,4 miliardi). Esistono, quindi, alcuni margini per aumentare gli investimenti nel welfare abitativo, comprimendo sprechi e duplicazioni che pesano non poco sulla spesa per la protezione sociale.

Come ha scritto il Governatore della Banca d'Italia Ignazio Visco partendo dall'osservazione che il valore degli investimenti pubblici è mediamente doppio rispetto a quello delle spese correnti, per esempio assistenziali, l'impulso fornito alla crescita del Paese può essere significativo. Si possono, infatti, superare gli effetti negativi dell'aumento del debito pubblico, dovuto al disavanzo, se gli investimenti per la realizzazione di infrastrutture, soprattutto ad alto contenuto tecnologico, sono complementari al capitale privato. Questo è possibile moltiplicando di molte volte la spesa d'investimento aggiuntivo da parte delle imprese e delle famiglie. Serve, dunque, un grande progetto per far ripartire gli investimenti in infrastrutture.

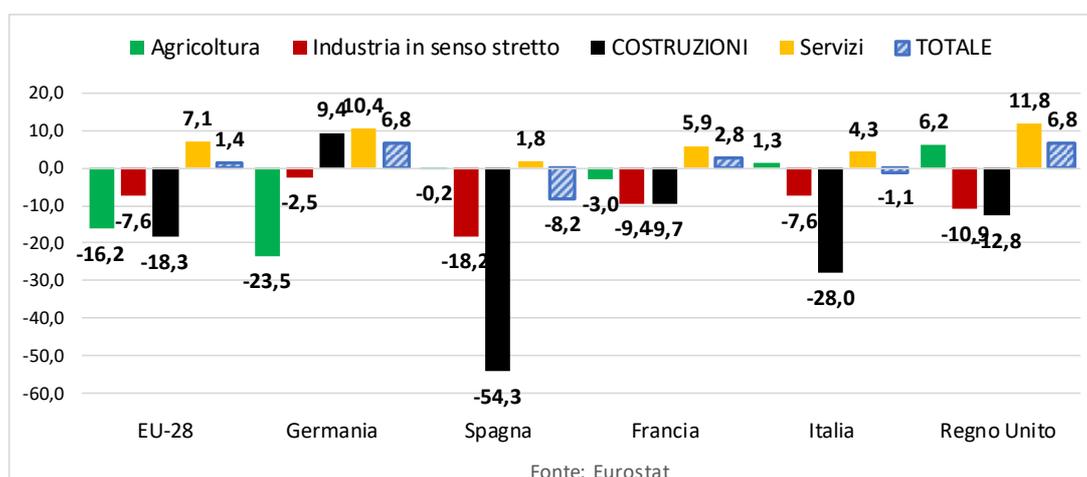
# 1. COSTRUZIONI: PERSI OLTRE MEZZO MILIONE DI POSTI DI LAVORO IN ITALIA

## 1.1 DIMINUISCONO ANCHE NELL'UNIONE GLI OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI

La ripresa economica registrata nell'Unione europea a partire dal 2014 ha consentito complessivamente ai 28 Stati membri di recuperare e superare i livelli occupazionali precedenti la crisi, con un aumento rispetto al 2008 di quasi 3 milioni di occupati (+1,4%), ma con risultati diversificati tra i grandi paesi: alla crescita dei livelli occupazionali complessivi in Germania (+6,8%; +2,6 milioni di unità), nel Regno Unito (+6,8%; +2 milioni) e in Francia (+2,8%; +719 mila), si contrappongono le dinamiche negative della Spagna (-8,2%; -1,7 milioni) e in misura minore dell'Italia (-1,1%; -255 mila) (figura 1.1 e tavola 1.1).

La crescita occupazionale complessiva nella media dell'Unione europea è, tuttavia, il risultato di un aumento del numero degli occupati nel settore dei servizi (+7,1%; +10,5 milioni di unità), che compensa la flessione nel settore delle costruzioni (-18,3%; -3,4 milioni), dell'agricoltura (-16,2%; -1,7 milioni) e dell'industria (-7,6%; -3,2 milioni).

**Figura 1.1 – Variazione degli occupati (15-64 anni) dal 2008 al 2017 per settore economico nell'Unione e in alcuni paesi europei (valori percentuali)**



**Tavola 1.1 – Variazione degli occupati (15-64 anni) dal 2008 al 2017 per settore economico nell'Unione e in alcuni paesi europei (valori assoluti in migliaia)**

	EU-28	Germania	Spagna	Francia	Italia	Regno Unito
<b>Valori assoluti in migliaia</b>						
Agricoltura	-1.662	-150	-2	-20	11	18
Industria in senso stretto	-3.171	-215	-587	-384	-368	-413
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>-3.372</b>	<b>238</b>	<b>-1.331</b>	<b>-186</b>	<b>-539</b>	<b>-331</b>
Servizi	10.468	2.706	252	1.123	642	2.598
<b>TOTALE</b>	<b>2.997</b>	<b>2.579</b>	<b>-1.668</b>	<b>719</b>	<b>-255</b>	<b>1.956</b>

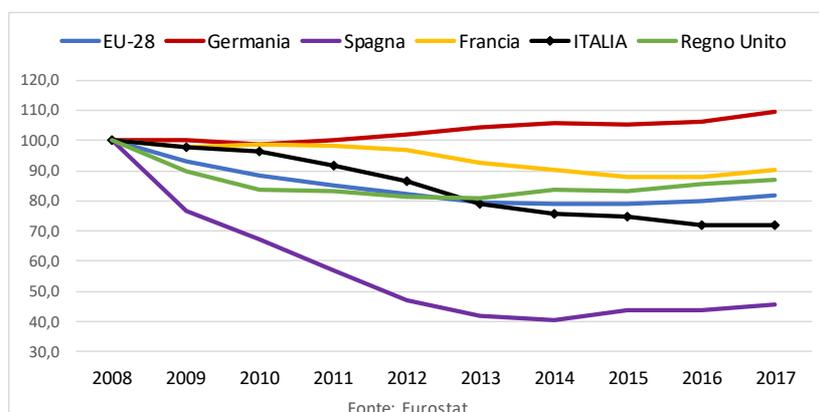
Fonte: Eurostat

Nei 28 paesi europei, dal 2008 al 2017, nel settore delle costruzioni si sono persi complessivamente quasi 3,4 milioni di posti di lavoro, con i valori più elevati in Spagna dove si registra il dimezzamento degli addetti (-1,3 milioni; -54%), seguita dall'Italia, con una perdita di oltre mezzo milione di occupati (-539 mila; -28%), dal Regno Unito (-331 mila; -12,8%) e dalla Francia (-186 mila; -9,7%) (figura 1.2 e tavola 1.2). Tra i grandi paesi solo in Germania si registra un aumento degli occupati nel settore delle costruzioni pari a oltre 200 mila unità (+238 mila; +9,4%). Tuttavia, a fronte del progressivo processo di terziarizzazione dell'economia, in tutti i paesi europei si osserva a partire dal 2015 anche una crescita dell'occupazione di quasi 500 mila unità nelle costruzioni, con la sola eccezione dell'Italia, dove a partire dal 2017 si registra un aumento di soli 5 mila occupati rispetto all'anno precedente (UE-28: +331 mila; Germania: +74 mila; Francia e Regno Unito: +41 mila).

Il confronto tra la flessione media europea degli occupati nel settore delle costruzioni negli ultimi 9 anni (-18,3%) e quella che si è registrata in Italia (-28%) consente di ipotizzare che circa due terzi della perdita dei posti di

lavoro italiani siano dovuti alla crisi economica che ha colpito anche le famiglie nella loro domanda di abitazioni, mentre un terzo sia da ricercare nelle debolezze strutturali del nostro comparto delle costruzioni.

**Figura 1.2 – Occupati (15-64 anni) nel settore delle costruzioni nell’Unione e in alcuni paesi europei – Anni 2008-2017 (Indice: 100=2008)**



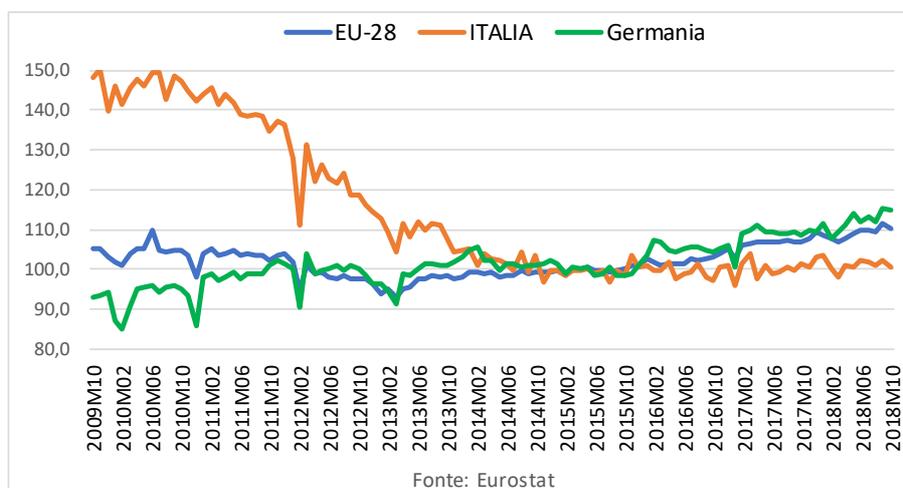
**Tavola 1.2 – Occupati (15-64 anni) nel settore delle costruzioni nell’Unione e in alcuni paesi europei – Anni 2008-2017 (valori assoluti in migliaia e percentuali)**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variazione 2017-2008	%
	<b>Valori assoluti in migliaia</b>											
EU-28	18.419	17.165	16.263	15.712	15.153	14.636	14.575	14.578	14.716	15.047	-3.372	-18,3
Germania	2.524	2.528	2.488	2.528	2.573	2.631	2.672	2.661	2.688	2.762	238	9,4
Spagna	2.453	1.884	1.646	1.399	1.154	1.025	989	1.068	1.069	1.122	-1.331	-54,3
Francia	1.915	1.872	1.894	1.881	1.856	1.773	1.732	1.684	1.688	1.729	-186	-9,7
<b>ITALIA</b>	<b>1.929</b>	<b>1.892</b>	<b>1.863</b>	<b>1.768</b>	<b>1.674</b>	<b>1.527</b>	<b>1.459</b>	<b>1.445</b>	<b>1.385</b>	<b>1.390</b>	<b>-539</b>	<b>-28,0</b>
Regno Unito	2.578	2.320	2.163	2.143	2.097	2.084	2.163	2.150	2.207	2.248	-331	-12,8

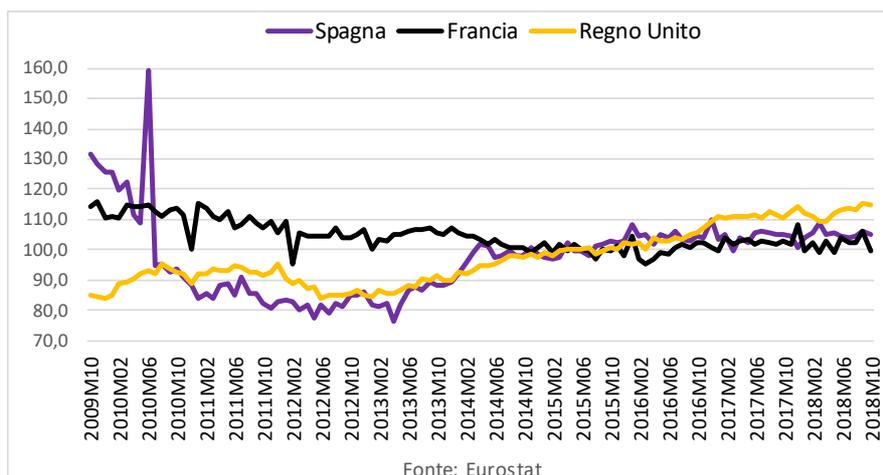
Fonte: Eurostat

In Europa il crollo degli occupati nel settore delle costruzioni è stato determinato da una profonda crisi di questo comparto, con una flessione della produzione terminata alla fine del 2015, quando l’indice mensile destagionalizzato della produzione nel comparto è tornato su valori positivi: rispetto al 2015, nell’ottobre del 2018 si registra una crescita del 10,2%, inferiore a quella della Germania (+14,8%), mentre è sostanzialmente stagnante in Italia con un modesto incremento di meno di un punto percentuale (figura 1.3). Il valore della produzione nelle costruzioni ha ripreso a crescere nel Regno Unito, mentre è sostanzialmente stagnante in Spagna e in Francia.

**Figura 1.3 – Indice mensile destagionalizzato della produzione nel settore delle costruzioni nella media dell’Unione e in alcuni paesi europei (base 2015=100)**



Fonte: Eurostat

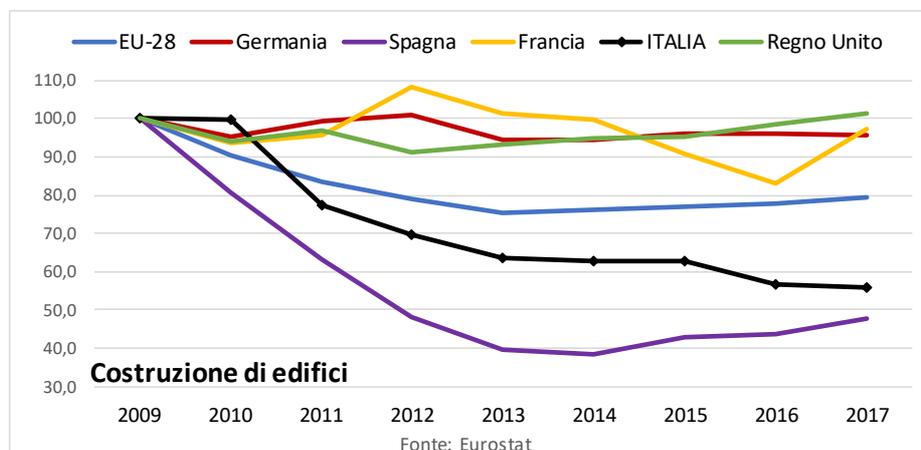


Il comparto delle costruzioni è a sua volta scomposto nei settori della costruzione di edifici residenziali per le famiglie e non residenziali per le imprese, dell'ingegneria civile (costruzione di strade, ferrovie e altre opere di pubblica utilità) – settore quest'ultimo fortemente condizionato dall'intensità degli investimenti pubblici – e dei lavori di costruzione specializzati (completamento e finitura degli edifici, installazione di impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria), sulla base della classificazione ATECO 2007, utilizzata a partire dal 2009 (i valori del 2008 classificati con ATECO 2002 non sono confrontabili con quelli degli anni successivi).

L'andamento dell'occupazione in Italia dal 2009 al 2017 nei settori della costruzione di edifici e dell'ingegneria civile è negativo, come si registra nei 28 Stati membri, ma con flessioni nettamente superiori: -44% per l'edilizia (EU-28: -20,5%) e -31,2% per le opere pubbliche (EU-28: -9,3%) (figura 1.4). Un andamento tendenziale negativo nel settore della costruzione di edifici si registra anche in tutti i grandi paesi considerati, con la sola esclusione del Regno Unito, mentre per quanto riguarda l'ingegneria civile i paesi che probabilmente hanno puntato su maggiori investimenti pubblici sono la Germania (+6,7%), il Regno Unito (+5,1%) e la Francia (+2%). L'andamento tendenziale dell'occupazione in Italia nel settore dei lavori di costruzione specializzati, ancorché negativo (-11%) è, viceversa, sostanzialmente allineato a quello dell'Unione a 28 (-7,6%), della Francia (-9,3%) e del Regno Unito (-8,6%), mentre registra una dinamica fortemente positiva in Germania (+13,8%) e nettamente negativa in Spagna (-24%).

Prendendo in considerazione i valori assoluti, la perdita dal 2009 al 2017 in Italia di mezzo milione di posti di lavoro (-502 mila occupati) è determinata per il 71% dal settore delle costruzioni per i privati e le aziende (-355 mila occupati), per l'8% dalle opere pubbliche (-43 mila addetti) e per il 21% dai lavori specializzati (-105 mila), mentre per il complesso dei paesi dell'Unione europea (-2,1 milioni di addetti) la quota perduta è più bassa (59%), più alta quella per il completamento degli edifici e dei lavori specializzati (33%), identica quella per l'ingegneria civile (8%).

**Figura 1.4 – Occupati (15-64 anni) nel settore delle costruzioni per divisione nell'Unione e in alcuni paesi europei – Anni 2009-2017 (Indice: 2009=100)**



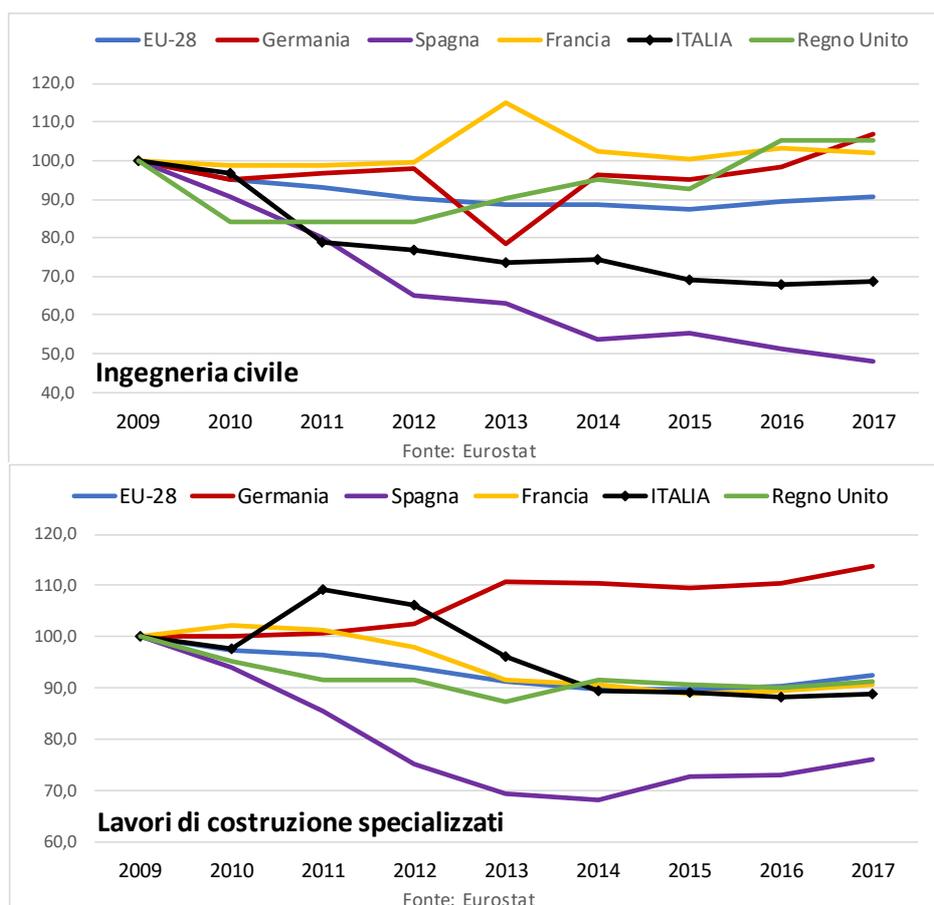


Tavola 1.3 – Occupati (15-64 anni) nel settore delle costruzioni per divisione nell’Unione e in alcuni paesi europei – Anni 2009-2017 (valori assoluti in migliaia e percentuali)

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variazione 2017-2009	
		Valori assoluti in migliaia										%
EU-28	Costruzione di edifici	6.071	5.493	5.074	4.795	4.573	4.633	4.671	4.724	4.825	-1.247	-20,5
	Ingegneria civile	1.850	1.762	1.720	1.668	1.639	1.635	1.618	1.653	1.678	-172	-9,3
	Lavori di costruzione specializzati	9.244	9.009	8.917	8.690	8.424	8.306	8.289	8.339	8.544	-700	-7,6
	<b>Costruzioni (totale)</b>	<b>17.165</b>	<b>16.263</b>	<b>15.711</b>	<b>15.153</b>	<b>14.636</b>	<b>14.575</b>	<b>14.578</b>	<b>14.716</b>	<b>15.047</b>	<b>-2.118</b>	<b>-12,3</b>
Germania	Costruzione di edifici	530	503	525	534	501	500	509	509	506	-24	-4,5
	Ingegneria civile	257	245	249	252	202	248	244	254	275	17	6,7
	Lavori di costruzione specializzati	1.741	1.740	1.754	1.787	1.927	1.923	1.908	1.925	1.982	241	13,8
	<b>Costruzioni (totale)</b>	<b>2.528</b>	<b>2.488</b>	<b>2.528</b>	<b>2.573</b>	<b>2.631</b>	<b>2.672</b>	<b>2.661</b>	<b>2.688</b>	<b>2.762</b>	<b>234</b>	<b>9,3</b>
Spagna	Costruzione di edifici	899	726	568	434	355	346	384	393	427	-472	-52,5
	Ingegneria civile	193	175	155	126	122	103	107	99	93	-100	-52,0
	Lavori di costruzione specializzati	792	744	676	595	549	540	576	577	602	-190	-24,0
	<b>Costruzioni (totale)</b>	<b>1.884</b>	<b>1.646</b>	<b>1.399</b>	<b>1.154</b>	<b>1.025</b>	<b>989</b>	<b>1.068</b>	<b>1.069</b>	<b>1.122</b>	<b>-762</b>	<b>-40,5</b>
Francia	Costruzione di edifici	182	170	174	197	184	181	164	151	176	-5	-2,9
	Ingegneria civile	167	165	165	166	192	171	168	172	170	3	2,0
	Lavori di costruzione specializzati	1.524	1.560	1.543	1.493	1.396	1.380	1.352	1.365	1.383	-142	-9,3
	<b>Costruzioni (totale)</b>	<b>1.872</b>	<b>1.894</b>	<b>1.881</b>	<b>1.856</b>	<b>1.773</b>	<b>1.732</b>	<b>1.684</b>	<b>1.688</b>	<b>1.729</b>	<b>-144</b>	<b>-7,7</b>
Italia	Costruzione di edifici	807	803	624	561	513	508	505	457	452	-355	-44,0
	Ingegneria civile	136	132	108	105	101	102	95	92	94	-43	-31,2
	Lavori di costruzione specializzati	949	928	1.036	1.008	913	849	845	836	844	-105	-11,0
	<b>Costruzioni (totale)</b>	<b>1.892</b>	<b>1.863</b>	<b>1.768</b>	<b>1.674</b>	<b>1.527</b>	<b>1.459</b>	<b>1.445</b>	<b>1.386</b>	<b>1.390</b>	<b>-502</b>	<b>-26,5</b>
Costruzione di edifici	831	780	804	758	776	786	793	817	842	11	1,3	

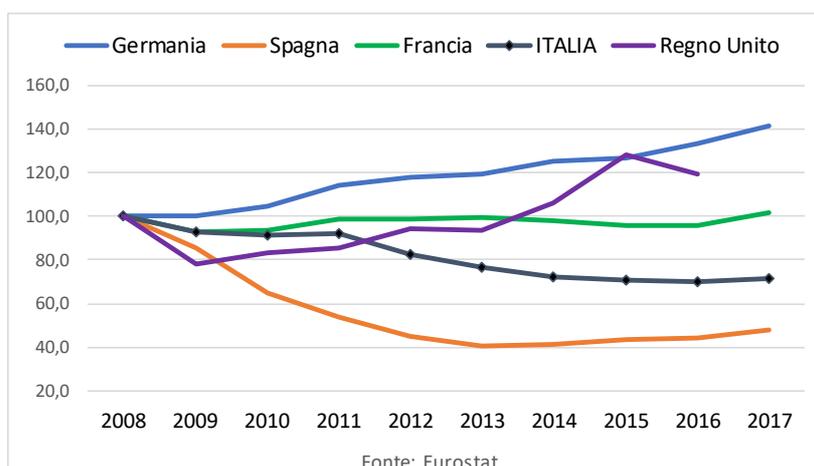
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variazione 2017-2009	
		Valori assoluti in migliaia										%
Regno Unito	Ingegneria civile	331	279	279	278	299	315	306	349	348	17	5,1
	Lavori di costruzione specializzati	1.158	1.104	1.060	1.062	1.009	1.062	1.051	1.042	1.058	-100	-8,6
	<b>Costruzioni (totale)</b>	<b>2.320</b>	<b>2.163</b>	<b>2.143</b>	<b>2.097</b>	<b>2.084</b>	<b>2.163</b>	<b>2.150</b>	<b>2.207</b>	<b>2.248</b>	<b>-72</b>	<b>-3,1</b>

Fonte: Eurostat

## 1.2 IL VALORE DELLA PRODUZIONE IN ITALIA: 75% NELLA MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

In Italia il valore della produzione nel settore delle costruzioni dal 2008 al 2017 subisce una flessione del 28,9% e solo nel 2017 registra un aumento del 2% rispetto all'anno precedente (*figura 1.5*). Un andamento ancora peggiore si registra in Spagna, che nei 9 anni considerati dimezza il valore del prodotto (-52%); la dinamica è positiva invece in Germania (con una crescita pari al 41,4%), nel Regno Unito (+19,3% nel periodo 2008-2016) e in Francia (+1,3%).

**Figura 1.5 – Valore della produzione (milioni di euro, prezzi correnti) nel settore delle costruzioni in alcuni paesi europei – Anni 2008-2017 (indice: 2008=1000)**



Fatto cento il valore della produzione in Italia nel 2017 nel settore delle costruzioni (167,1 miliardi di euro), il 74% (123,7%) è rappresentato dagli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio e delle infrastrutture esistenti, il 24,9% (41,7 miliardi) dalle nuove costruzioni e l'1% dalle fonti energetiche rinnovabili (FER). Di conseguenza, oggi il mercato delle costruzioni è costituito per tre quarti dal recupero del patrimonio esistente, che nel 2007 era pari al 58% del totale (*figura 1.6*)<sup>1</sup>. Il recupero degli edifici è composto a sua volta dalla manutenzione straordinaria (87,3 miliardi, pari al 52,2%) e da quella ordinaria (36,4 miliardi, pari al 21,6%): nell'ambito della prima sono compresi i lavori di ristrutturazione incentivati fiscalmente (28,1 miliardi, pari al 16,8%).

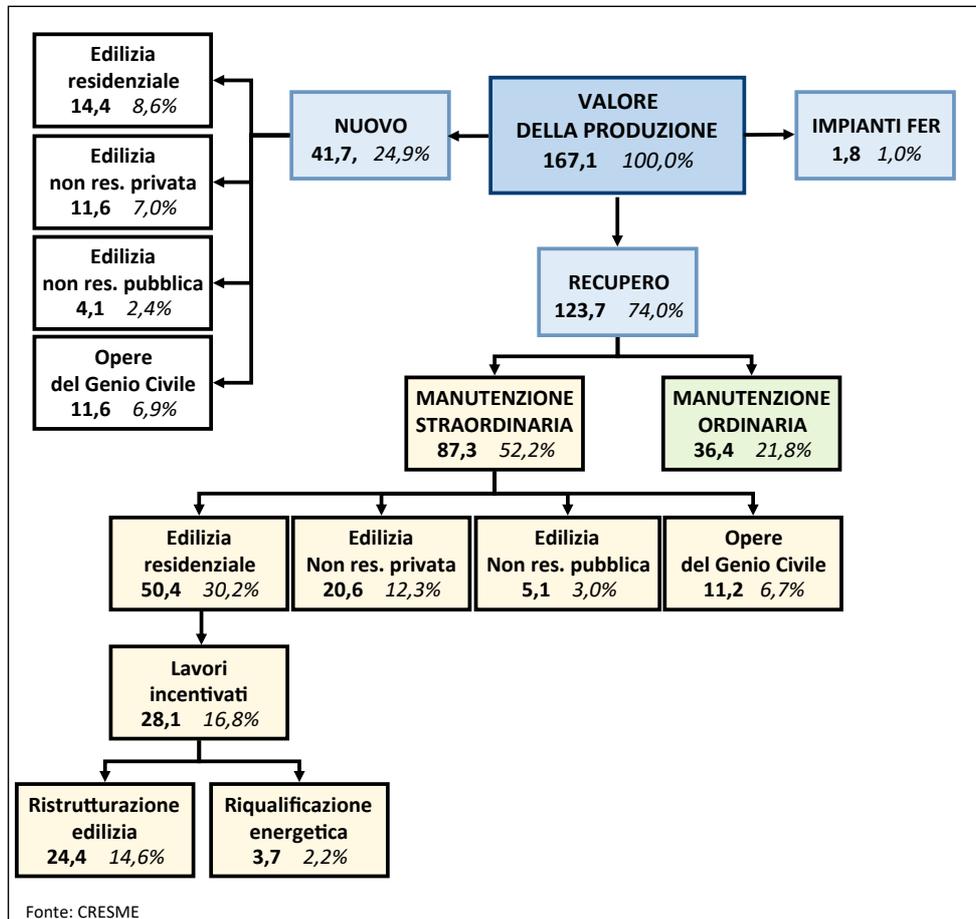
A fronte del pesante calo complessivo del valore della produzione, mentre le nuove costruzioni hanno registrato una contrazione del 51,3%, le attività di rinnovo del patrimonio edilizio sono cresciute del 12,4%. Come si può osservare nel grafico successivo<sup>2</sup>, l'attività di rinnovo nella prima fase - che va dal 1982 al 1997 - è stata caratterizzata da una crescita continua, frutto di una domanda legata al ciclo di obsolescenza del patrimonio edilizio e condizionata dalle epoche di costruzione di questo patrimonio. Dal 1998 al 2000 si registra una forte impennata della crescita, dovuta in buona parte ad una politica di incentivazione dei lavori di riqualificazione. Tra il 2000 e il 2012 il valore della produzione dell'attività di recupero si stabilizza, mentre si assiste fino al 2007 ad una fortissima crescita della produzione di nuove abitazioni, che si arresta a partire dal 2008 e sino al 2015; dal 2013 al 2017 si potenziano le aliquote di incentivo fiscale fino ad una nuova accelerazione nella

<sup>1</sup> Cfr. Camera dei deputati, *Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione*, XVIII Legislatura, Servizio studi, 19 novembre 2018, p. 23.

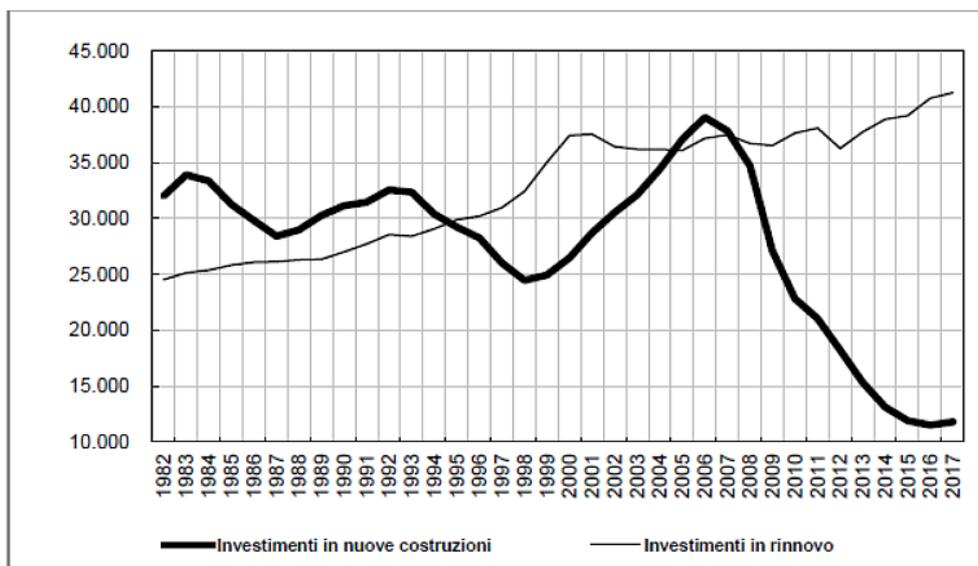
<sup>2</sup> Ivi, p. 26.

spesa per riqualificazione, mentre la nuova produzione di edilizia residenziale vive la sua più grande crisi dal secondo dopoguerra.

**Figura 1.6 – Valore della produzione nel settore delle costruzioni per tipologia d'intervento – Anno 2017 (miliardi di euro correnti)**



**Figura 1.7 – Investimenti in edilizia residenziale – Anni 1982-2017 (milioni di euro a prezzi 2005)**



“La crescita dell’attività di riqualificazione del patrimonio esistente negli anni di crisi è dovuta a diversi fattori: l’obsolescenza di materiali, sistemi e componenti delle abitazioni e degli edifici, che con il passare del tempo

si manifesta con maggiore intensità e rende necessario intervenire per mantenere gli standard funzionali; l'evolvere di norme, di tecnologie e di modelli abitativi, che producono una spinta qualitativa a interventi di riqualificazione per migliorare la condizione esistente; il fatto che in periodi di crisi la spinta al miglioramento delle condizioni abitative avviene meno con il ricorso alla nuova costruzione e più intervenendo sull'abitazione esistente (invece di acquistare una nuova abitazione si ristruttura quella esistente); il fatto che il mercato immobiliare vede oggi la prevalenza di compravendite di abitazioni usate, condizione che nel passaggio di proprietà alimenta gli interventi di ristrutturazione (non è così con una nuova costruzione)<sup>3</sup>.

Un fattore importante per la crescita degli investimenti nelle fasi di recupero, riqualificazione, ristrutturazione ed efficientamento energetico del patrimonio esistente è rappresentata dagli incentivi fiscali introdotti in questi anni, che hanno svolto un'azione anticiclica, anche se non risolutiva, rispetto alla forte crisi che ha interessato il mercato delle nuove costruzioni.

L'analisi del valore della produzione nel comparto delle costruzioni nel maggiore dettaglio rappresentato dalla classificazione ATECO mostra che, a fronte di una flessione pari a -44,9% dal 2008 al 2017, si registra una riduzione maggiore nel settore della costruzione di edifici (-66,3%) e più contenuta nel settore dei lavori di costruzione specializzati (-26,4%); al tempo stesso si osserva una crescita, seppur modesta, nel settore dei lavori pubblici, in particolare nelle opere di pubblica utilità (+30,2%) (figura 1.7 e tavola 1.4). Occorre osservare che il dimezzamento relativo alla voce "demolizione e preparazione del cantiere edile" (-42,7%) sembrerebbe indicare che nel periodo 2008-2017 si sia verificata una minore demolizione/ricostruzione del patrimonio edilizio esistente, nonostante fosse favorita dalle leggi regionali.

Figura 1.7 – Valore della produzione nel settore delle costruzioni per divisioni – Anni 2008-2017 (milioni di euro)

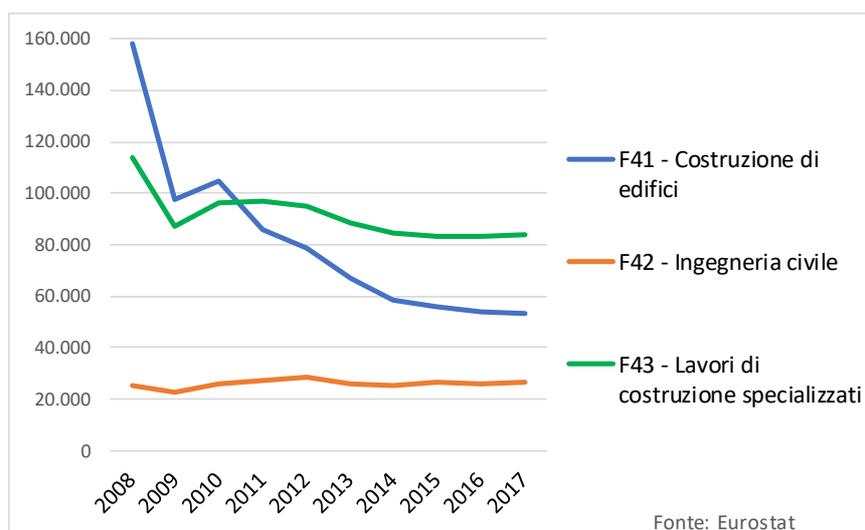


Tavola 1.4 – Valore della produzione nel comparto delle costruzioni per divisioni e gruppi – Anni 2008-2017 (milioni di euro)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variazione 2017-2008	
	Milioni di euro											%
<b>F41 - Costruzione di edifici</b>	<b>158.048</b>	<b>97.278</b>	<b>104.866</b>	<b>85.993</b>	<b>78.943</b>	<b>67.013</b>	<b>58.779</b>	<b>55.637</b>	<b>53.858</b>	<b>53.313</b>	<b>-104.735</b>	<b>-66,3</b>
<i>F411 - Sviluppo di progetti immobiliari</i>	4.892	2.747	3.239	2.359	2.077	2.433	1.747	1.802	1.836	1.972	-2.920	-59,7
<i>F412 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali</i>	153.156	94.531	101.627	83.634	76.866	64.580	57.032	53.834	52.022	51.341	-101.815	-66,5
<b>F42 - Ingegneria civile</b>	<b>25.099</b>	<b>22.777</b>	<b>26.158</b>	<b>27.426</b>	<b>28.839</b>	<b>26.084</b>	<b>25.090</b>	<b>26.345</b>	<b>25.661</b>	<b>26.444</b>	<b>1.346</b>	<b>5,4</b>
<i>F421 - Costruzione di strade e ferrovie</i>	14.204	13.508	15.543	15.728	17.189	15.801	15.959	15.600	13.866	14.345	141	1,0
<i>F4211 - Costruzione di strade e autostrade</i>	9.842	9.485	11.326	12.204	12.281	11.564	12.283	11.753	9.723	:		
<i>F4212 - Costruzione di linee ferroviarie e metropolitane</i>	3.310	3.141	3.405	2.822	4.417	3.845	3.163	3.343	3.665	:		

<sup>3</sup> Ivi, p. 24.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variazione 2017-2008	
	Milioni di euro										%	
F4213 - Costruzione di ponti e gallerie	1.052	882	812	702	490	393	513	505	479	:		
F422 - Costruzione di opere di pubblica utilità	4.623	4.566	5.385	4.997	4.917	3.734	3.535	5.315	5.692	6.018	1.395	30,2
F4221 - Costruzione di opere di pubblica utilità per il trasporto di fluidi	2.692	2.531	3.027	2.620	2.376	1.236	925	1.057	1.133	:		
F4222 - Costruzione di opere di pubblica utilità per l'energia elettrica e le telecomunicazioni	1.931	2.035	2.358	2.377	2.542	2.498	2.610	4.258	4.560	:		
F429 - Costruzione di altre opere di ingegneria civile	6.271	4.703	5.229	6.701	6.733	6.548	5.596	5.430	6.103	6.081	-190	-3,0
F4291 - Costruzione di opere idrauliche	3.624	2.554	2.486	2.345	2.464	2.850	1.831	1.414	1.736	:		
F4299 - Costruzione di altre opere di ingegneria civile nca	2.648	2.149	2.743	4.356	4.270	3.698	3.765	4.016	4.367	:		
<b>F43 - Lavori di costruzione specializzati</b>	<b>113.837</b>	<b>86.888</b>	<b>96.602</b>	<b>96.964</b>	<b>94.911</b>	<b>88.271</b>	<b>84.248</b>	<b>83.227</b>	<b>83.350</b>	<b>83.768</b>	<b>-30.069</b>	<b>-26,4</b>
F431 - Demolizione e preparazione del cantiere edile	10.411	9.650	9.433	10.267	10.111	8.358	7.808	6.916	5.971	5.965	-4.447	-42,7
F4311 - Demolizione	1.444	1.000	966	818	804	681	660	679	660	:		
F4312 - Preparazione del cantiere edile	4.489	3.993	3.152	3.356	2.959	2.628	2.492	2.468	2.366	:		
F4313 - Trivellazioni e perforazioni	4.478	4.657	5.315	6.093	6.348	5.049	4.656	3.769	2.946	:		
F432 - Installazione di impianti elettrici, idraulici e altri lavori di costruzione e installazione	47.838	40.881	50.279	50.497	47.483	44.071	41.859	42.153	43.034	43.496	-4.342	-9,1
F4321 - Installazione d'impianti elettrici	22.153	20.750	25.765	23.995	23.302	20.397	19.577	19.898	20.165	:		
F4322 - Installazione d'impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria	19.724	14.395	18.543	21.361	17.028	16.968	15.955	15.845	16.601	:		
F4329 - Altri lavoro d'installazione e costruzione	5.961	5.737	5.972	5.141	7.154	6.706	6.328	6.410	6.268	:		
F433 - Completamento e finitura di edifici	44.903	29.858	29.462	28.549	29.037	28.589	27.581	27.234	27.636	27.723	-17.180	-38,3
F4331 - Intonacatura	2.939	1.653	1.937	1.499	1.468	1.356	1.074	932	942	:		
F4332 - Posa in opera di infissi	2.767	1.462	2.455	1.925	2.123	2.131	2.186	2.181	2.304	:		
F4333 - Rivestimento di pavimenti e muri	4.046	3.078	2.219	2.181	2.408	2.300	2.131	2.146	2.160	:		
F4334 - Tinteggiatura e posa in opera di vetri	4.204	3.445	3.042	2.615	2.783	2.614	2.442	2.353	2.286	:		
F4339 - Altri lavori di completamento di edifici	30.948	20.219	19.810	20.330	20.257	20.188	19.748	19.622	19.944	:		
F439 - Altri lavori specializzati di costruzione	10.685	6.499	7.428	7.651	8.280	7.253	7.000	6.924	6.709	6.583	-4.101	-38,4
F4391 - Realizzazione di coperture	3.820	1.840	2.906	3.230	2.822	2.705	2.497	2.560	2.523	:		
F4399 - Altri lavori specializzati di costruzione nca	6.865	4.658	4.522	4.421	5.458	4.548	4.503	4.365	4.187	:		
<b>TOTALE COSTRUZIONI</b>	<b>296.984</b>	<b>206.943</b>	<b>227.625</b>	<b>210.383</b>	<b>202.693</b>	<b>181.368</b>	<b>168.117</b>	<b>165.208</b>	<b>162.870</b>	<b>163.526</b>	<b>-133.458</b>	<b>-44,9</b>

Fonte: Eurostat

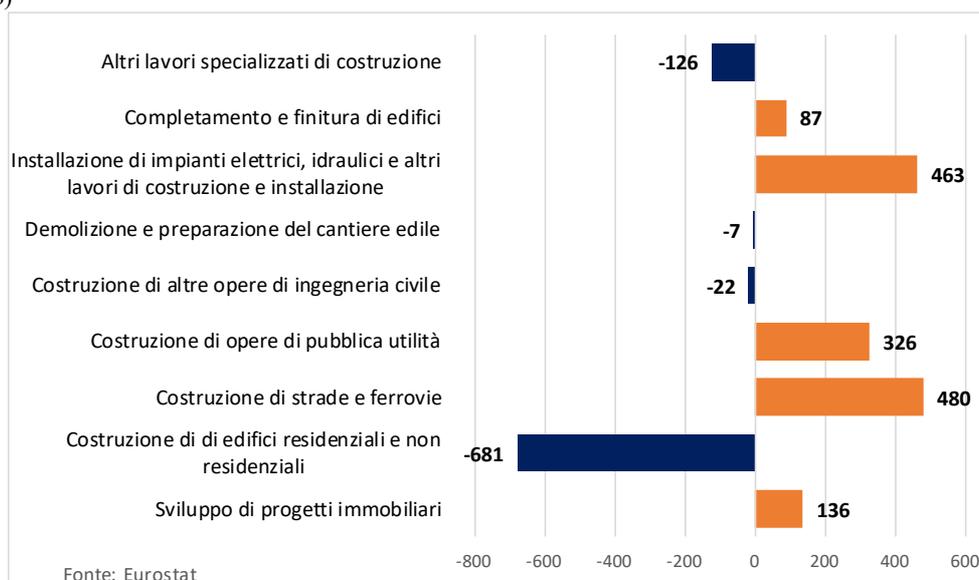
Com'è stato già osservato, nel 2017 si registra una modesta ripresa del comparto delle costruzioni rispetto al 2016, con un crescita della produzione pari solo a 656 milioni di euro e corrispondente ad una variazione percentuale dello 0,4%, determinata dall'effetto congiunto dato da una flessione di 546 milioni (-1%) nel settore della costruzioni di edifici, da un aumento di 783 milioni (+3,1%) nel settore dell'ingegneria civile e da una crescita più contenuta in valori assoluti di 417 milioni (+0,5%) nel settore dei lavori di costruzione specializzati. Il mercato è sempre più caratterizzato dalle attività di manutenzione del patrimonio esistente, con una modesta ripresa delle opere pubbliche e il crollo di nuove costruzioni (figura 1.8 e tavola 1.5).

Analizzando nel dettaglio le divisioni in cui si scompongono i settori, la flessione registrata per le costruzioni di edifici è determinata dalla riduzione significativa della costruzione di edifici residenziali e non (-681 milioni di euro), non compensata dallo sviluppo di progetti immobiliari senza costruzioni (+136 milioni); il settore dell'ingegneria civile cresce grazie all'aumento della costruzione di strade e ferrovie (+480 milioni) e di opere

di pubblica utilità (+326 milioni), che compensano ampiamente le poche opere d'ingegneria civile (-22 milioni), in gran parte costituite da opere idrauliche e opere portuali. La crescita dei lavori di costruzione specializzati è determinata soprattutto dall'installazione di impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento e condizionamento dell'aria: si tratta di attività a basso valore aggiunto, in gran parte eseguite da piccole aziende.

La modesta ripresa avvenuta nel 2017 rispetto al 2016 (dopo otto anni di crisi) conferma la rivoluzione, ormai irreversibile, del comparto delle costruzioni, nel quale le attività prevalenti sono rappresentate da riqualificazioni e ricostruzioni del patrimonio esistente e, in misura più contenuta, dall'ammodernamento e dalla realizzazione di infrastrutture. La costruzione di nuove abitazioni, invece, è stabile a circa un terzo del totale.

**Figura 1.8 – Variazione del valore della produzione nel comparto delle costruzioni per divisioni e gruppi – Anni 2016 e-2017** (milioni di euro)



**Tavola 1.5 – Variazione del valore della produzione nel comparto delle costruzioni per divisioni e gruppi – Anni 2016 e 2017** (milioni di euro e valori percentuali)

	Variazione 2017-2016	
	Milioni di euro	%
<b>F41 - Costruzione di edifici</b>	<b>-545</b>	<b>-1,0</b>
<i>F411 - Sviluppo di progetti immobiliari</i>	136	7,4
<i>F412 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali</i>	-681	-1,3
<b>F42 - Ingegneria civile</b>	<b>783</b>	<b>3,1</b>
<i>F421 - Costruzione di strade e ferrovie</i>	480	3,5
<i>F422 - Costruzione di opere di pubblica utilità</i>	326	5,7
<i>F429 - Costruzione di altre opere di ingegneria civile</i>	-22	-0,4
<b>F43 - Lavori di costruzione specializzati</b>	<b>417</b>	<b>0,5</b>
<i>F431 - Demolizione e preparazione del cantiere edile</i>	-7	-0,1
<i>F432 - Installazione di impianti elettrici, idraulici e altri lavori di costruzione e installazione</i>	463	1,1
<i>F433 - Completamento e finitura di edifici</i>	87	0,3
<i>F439 - Altri lavori specializzati di costruzione</i>	-126	-1,9
<b>TOTALE COSTRUZIONI</b>	<b>656</b>	<b>0,4</b>

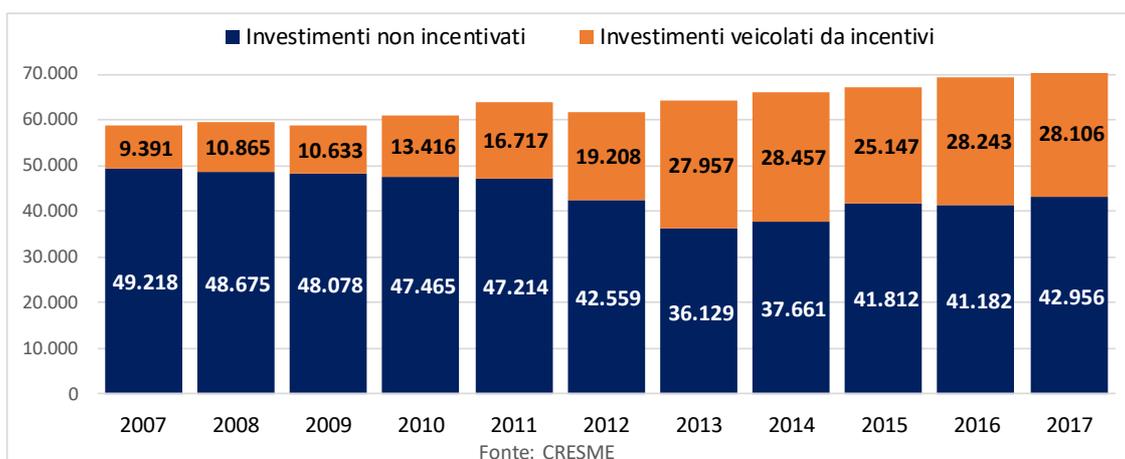
Fonte: Eurostat

## 1.2.1 Gli incentivi fiscali per la manutenzione degli edifici: 286 mila posti di lavoro in più

Gli investimenti in ristrutturazioni, veicolati dagli incentivi fiscali, sono aumentati da circa 9,4 miliardi di euro nel 2007 (16% del totale) a 28,1 miliardi nel 2017 (39,6%): in quest'ultimo anno l'edilizia residenziale sale addirittura al 55,7% (figura 1.9 e tavola 1.6). Gli investimenti senza incentivi fiscali, invece, fanno registrare una flessione tra il 2011 e il 2013 correlata alla modifica e all'aggravamento dell'IMU, realizzati con la manovra "Salva Italia".

Molto elevate l'efficacia e le ricadute, anche occupazionali, degli incentivi fiscali per la ristrutturazione e la manutenzione degli edifici (recupero edilizio e riqualificazione energetica): su 701 miliardi investiti dal 2007 al 2017 in manutenzione straordinaria, 218 sono stati attivati dagli incentivi fiscali (pari al 31,1% del totale), che hanno generato mediamente ogni anno circa 300.000 posti di lavoro<sup>4</sup>.

**Figura 1.9 – Investimenti in ristrutturazioni con e senza incentivi fiscali – Anni 2007-2017 (milioni di euro)**



**Tavola 1.6 – Investimenti in ristrutturazioni con e senza incentivi fiscali – Anni 2007-2017 (milioni di euro e valori percentuali)**

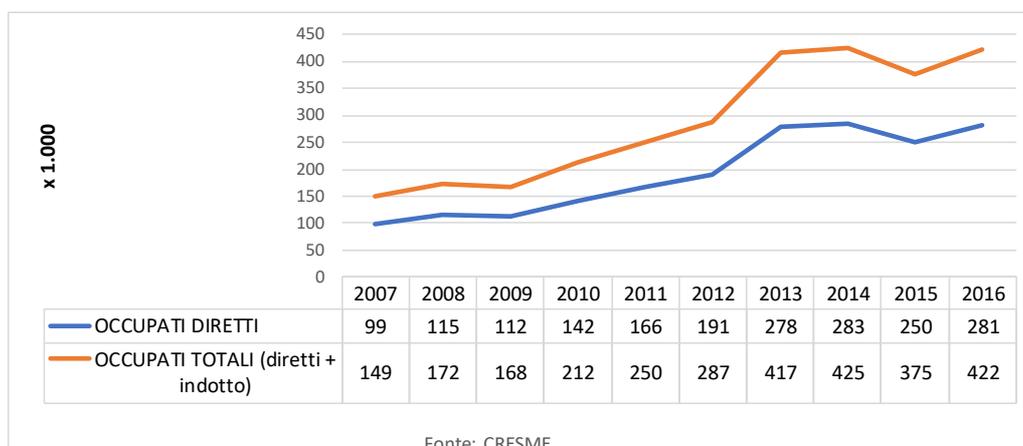
	INVESTIMENTI PRIVATI IN RINNOVO EDILIZIO (valori correnti)		INVESTIMENTI VEICOLATI DAGLI INCENTIVI FISCALI		
	Totale edifici (milioni €)	di cui edifici residenziali (milioni €)	Totale (milioni €)	% sul totale rinnovo	% sul totale rinnovo residenziale
2007	58.609	40.066	9.391	16,0	23,4
2008	59.540	40.700	10.865	18,2	26,7
2009	58.711	41.201	10.633	18,1	25,8
2010	60.881	43.372	13.416	22,0	30,9
2011	63.931	45.466	16.717	26,1	36,8
2012	61.767	43.896	19.208	31,1	43,8
2013	64.086	45.801	27.957	43,6	61,0
2014	66.118	47.279	28.457	43,0	60,2
2015	66.959	47.535	25.147	37,6	52,9
2016	69.425	49.634	28.243	40,7	56,9
2017	71.062	50.444	28.106	39,6	55,7
<b>Totale</b>	<b>701.089</b>	<b>495.394</b>	<b>218.140</b>	<b>31,1</b>	<b>44,0</b>

Fonte: Ufficio Studi della Camera dei Deputati su stime CRESME

I 218 miliardi investiti nelle ristrutturazioni e attivati dagli incentivi fiscali hanno prodotto nel periodo 2007-2017 poco meno di 200 mila occupati l'anno, che salgono a 300 mila se si considera anche l'indotto. Nel periodo 2011-2017 le ricadute occupazionali sono state ancor più positive, con una media annua di 247 mila occupati, che sale a 371 mila se si considerano anche i lavori dell'indotto (figura 1.10 e tavola 1.7).

<sup>4</sup> Ivi, p. 37-39.

**Figura 1.10 – Occupati attivati da investimenti in ristrutturazioni con incentivi fiscali (recupero edilizio e riqualificazione energetica) – Anni 2007-2017 (valori assoluti in migliaia)**



**Tavola 1.7 – Occupati attivati da investimenti in ristrutturazioni con incentivi fiscali (recupero edilizio e riqualificazione energetica) – Anni 2007-2017 (milioni di euro, valori assoluti e valori percentuali)**

	TOTALE INVESTIMENTI ATTIVATI (milioni €)	OCCUPATI DIRETTI	OCCUPATI TOTALI (diretti + indotto)
2007	9.391	99.091	148.637
2008	10.865	114.645	171.967
2009	10.633	112.197	168.295
2010	13.416	141.562	212.343
2011	16.717	166.361	249.541
2012	19.209	191.166	286.749
2013	27.957	278.226	417.340
2014	28.457	283.200	424.800
2015	25.147	250.266	375.399
2016	28.243	281.075	421.613
2017	28.106	279.709	419.564
<b>Totale</b>	<b>218.141</b>	<b>2.197.498</b>	<b>3.296.248</b>
<b>Media annua 2007-2017</b>	<b>19.831</b>	<b>199.773</b>	<b>299.659</b>
<b>Media annua 2011-2017</b>	<b>24.834</b>	<b>247.143</b>	<b>370.715</b>

Fonte: Ufficio Studi della Camera dei Deputati su stime CRESME

Secondo un recente studio, il sistema delle detrazioni fiscali per le spese migliorative e per le ristrutturazioni, insieme alle detrazioni per la riqualificazione energetica degli edifici, ha fornito un apporto positivo al settore costruzioni anche durante il periodo della crisi. Rispetto al 2016 si stima a consuntivo una crescita del settore delle costruzioni dello 0,5% per il 2017 e dello 0,8% per il 2018. Per quanto riguarda la spesa complessiva per gli investimenti in abitazioni, le manutenzioni straordinarie raggiungono il 37,7% a fronte del 15,8% per nuove costruzioni<sup>5</sup>.

Si può osservare, a partire dalle evidenze emerse in questo lavoro, che l'unico motore positivo di questo settore, segnato da una profonda e decennale crisi che ancora perdura, è rappresentato dagli incentivi fiscali per le ristrutturazioni, che possono ancora giocare un importante ruolo di rilancio del settore e dell'occupazione. Diversamente dagli incentivi diretti all'occupazione, che non risultano sempre efficaci se non in termini di sostituzione, in assenza di una fase espansiva dell'economia e della domanda di manodopera aggiuntiva, incentivi fiscali connessi alla realizzazione di opere come la riqualificazione energetica e l'adeguamento antisismico degli edifici, la ristrutturazione edilizia, la stipula di un contratto di rete, l'acquisto di macchinari, impianti e attrezzature soprattutto per l'innovazione hanno il merito principale di essere condizionati da un investimento di risorse aggiuntive, da parte di famiglie e aziende, che manifestano effettivamente il bisogno di questi beni e servizi. Infatti, sulla base di una indagine di Ipsos, "oltre il 70% degli italiani è disposto a spendere

<sup>5</sup> Cfr. Serena Rugiero, Giuseppe Travaglini e Andrea Federicio, *Il settore costruzioni in Italia: crisi e opportunità nell'ultimo decennio*, in "Argomenti" n. 10/2018, Università degli studi di Urbino Carlo Bo, 2018, p. 42.

di più per un'abitazione che consumi meno o che dia maggiori garanzie contro il rischio sismico. Infatti, il 73% degli intervistati è disposto (28% 'sicuramente sì', 45% 'probabilmente sì') a spendere di più per l'acquisto o l'affitto di un'abitazione che garantisca minori consumi energetici. La propensione è maggiore per la sicurezza antisismica: spenderebbe di più il 77% degli intervistati (46% 'sicuramente sì', 31% 'probabilmente sì')<sup>6</sup>.

Inoltre, occorre ricordare che il processo moltiplicativo legato ai nuovi investimenti è particolarmente significativo nel comparto delle costruzioni, dal momento che la filiera delle costruzioni è lunga e complessa: il settore delle costruzioni acquista beni e servizi dall'88% dei settori economici. Il processo moltiplicativo è determinato: da un impatto *diretto* della spesa aggiuntiva nel settore delle costruzioni e nei settori che si attivano per produrre semilavorati, prodotti intermedi e servizi necessari al processo produttivo; da un impatto *indiretto*, indotto all'esterno del comparto dalla produzione del prodotto costruzioni; da un impatto *indotto* dall'aumento di consumi e nuovi investimenti, che a loro volta stimolano maggiore produzione e occupazione. Nel settore delle costruzioni la stima del moltiplicatore del reddito è all'incirca pari a 2,4-3. Incrementare di 1 miliardo di euro gli incentivi fiscali nel settore delle costruzioni permetterebbe di creare una domanda aggiuntiva diretta e indiretta di circa 2 miliardi e 292 milioni di euro, con un effetto indotto di circa 1 miliardo e 221 milioni di euro e con una ricaduta complessiva sul sistema economico di 3 miliardi 513 milioni di euro. Questo investimento produrrebbe un incremento di circa 15-18 mila unità di lavoro, di cui 10-12 mila direttamente nel settore delle costruzioni e il restante nei comparti collegati<sup>7</sup>.

Inoltre, lo studio del CRESME contenuto all'interno del documento dell'ufficio studi della Camera dei deputati elabora una stima dell'impatto economico-finanziario degli incentivi sull'attività di recupero edilizio ed efficienza energetica: "il saldo per il sistema economico del Paese risulterebbe positivo per quasi 23,5 miliardi di euro. Peraltro, nella stima dell'impatto delle detrazioni andrebbero considerati ulteriori aspetti importanti, che allo stato attuale appare complesso quantificare, quali la valorizzazione del patrimonio immobiliare, in termini di decoro, prestazioni funzionali e prevenzione dei rischi sismici"<sup>8</sup>. Lo Stato vanta un saldo positivo che deriva dall'incremento del gettito (positivo), dai flussi derivanti dalle detrazioni (negativi), dalle maggiori entrate derivanti dalla matrice di contabilità sociale (positive) e dal minor gettito fiscale sui consumi energetici (negativo).

### 1.2.2 La flessione della domanda di nuovi fabbricati: occorre recuperare il patrimonio edilizio esistente

Nel paragrafo iniziale è emerso che il 71% di quel mezzo milione di posti di lavoro perduti (pari a -305 mila occupati) è dovuto alla flessione del settore delle costruzioni residenziali e non residenziali, determinata da un pesante crollo del valore della produzione nelle nuove costruzioni di edifici (-51,3%).

Dal grafico successivo, relativo ai nuovi fabbricati residenziali nel periodo compreso tra il 2000 e il 2017, emerge con evidenza che la flessione del numero delle abitazioni è iniziata prima della crisi, ovvero sin dal 2006, per ragioni strutturali non legate al ciclo recessivo, che tuttavia ha portato l'edilizia residenziale privata ad un crollo della domanda per effetto della contrazione dei redditi e delle restrizioni del credito (*figura 1.11 e tavola 1.8*).

Se nell'anno 2000 i permessi per costruire erano pari a poco più di 184 mila, nel 2005 divengono quasi 279 mila, con un incremento del 51,1%. Dall'anno successivo inizia il crollo, che si prolunga fino al 2015 (43 mila abitazioni), con una riduzione pari all'84,6%. Solo negli ultimi due anni si osserva una variazione tendenziale positiva pari al 3,9% nel 2016 e all'11,3% nel 2017.

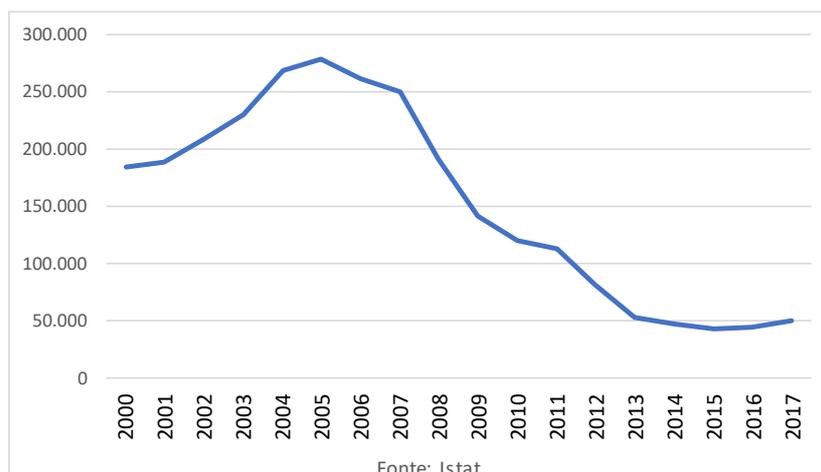
La superficie utile abitabile presenta un andamento analogo a quello del numero di abitazioni (*figura 1.12*).

<sup>6</sup> CRESME, *Una nuova edilizia contro la crisi*, Quaderni Cresme-Symbola, 2017.

<sup>7</sup> Cfr. Serena Rugiero, Giuseppe Travaglini e Andrea Federicio, *op. cit.*, p. 46.

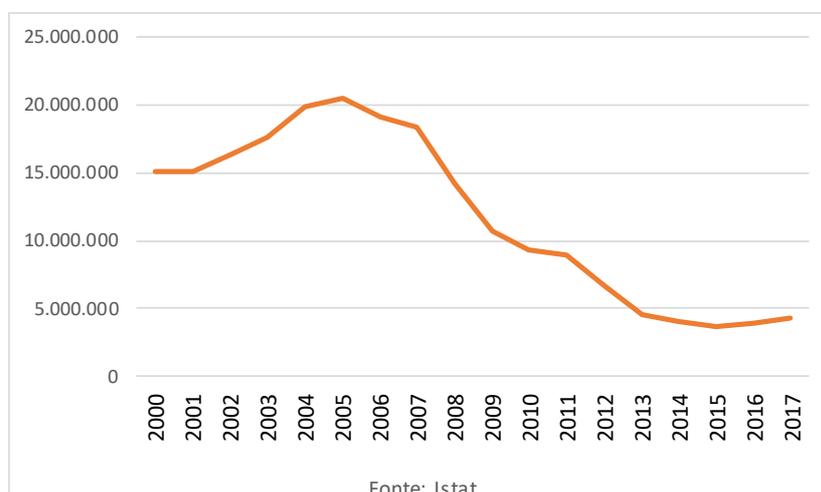
<sup>8</sup> Camera dei deputati, *op. cit.*, p. 44.

**Figura 1.11 – Abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali - Anni 2000-2017 (valori assoluti)**



Fonte: Istat

**Figura 1.12 – Superficie utile abitabile delle abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali - Anni 2000-2017 (valori in migliaia di metri quadri)**



Fonte: Istat

**Tavola 1.8 – Abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali - Anni 2000, 2005, 2006, 2015, 2016 e 2017 (valori assoluti e percentuali)**

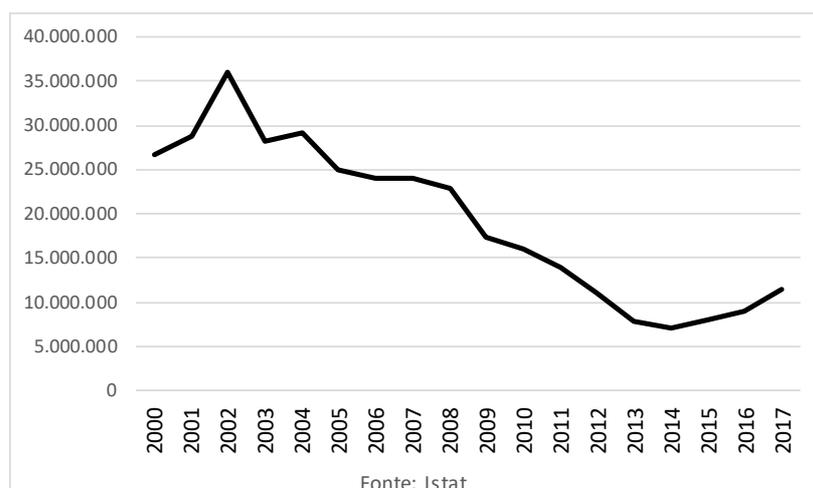
	2000	2005	2006	2015	2016	2017
Abitazioni	184.423	278.602	261.455	42.920	44.583	49.603
Superficie utile abitabile (metri quadri)	15.053.473	20.479.027	19.143.787	3.713.778	3.913.107	4.351.758
Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi (variazioni percentuali tendenziali)	..	3,8	-6,2	-8,3	3,9	11,3
Superficie utile abitabile in fabbricati residenziali nuovi (variazioni percentuali tendenziali)	..	2,9	-6,5	-7,6	5,4	11,2

Fonte: Istat

Anche la superficie dei nuovi fabbricati non residenziali<sup>9</sup> subisce una flessione ben prima della crisi economica (2003), per ragioni strutturali non legate al ciclo recessivo. Infatti, si registra un aumento nel 2001 del 7,9% e nel 2002 del 25,3%, al quale fa seguito una netta flessione fino al 2014 pari a -75,7% (figura 1.13 e tavola 1.9). Anche in questo caso si registra una ripresa tendenziale negli ultimi anni, pari al 13,4% nel 2015, all'11,5% nel 2016 e al 28,8% nel 2017.

<sup>9</sup> Fabbricati ad uso industriale (ad esempio, fabbriche, officine, capannoni), ospedali, scuole, fabbricati per uffici, alberghi, negozi, centri commerciali, ristoranti, aeroporti, impianti sportivi al coperto, parcheggi coperti, inclusi i parcheggi sotterranei, magazzini, edifici religiosi.

**Figura 1.13 – Superficie utile abitabile dei nuovi fabbricati non residenziali - Anni 2000-2017** (valori in migliaia di metri quadri)

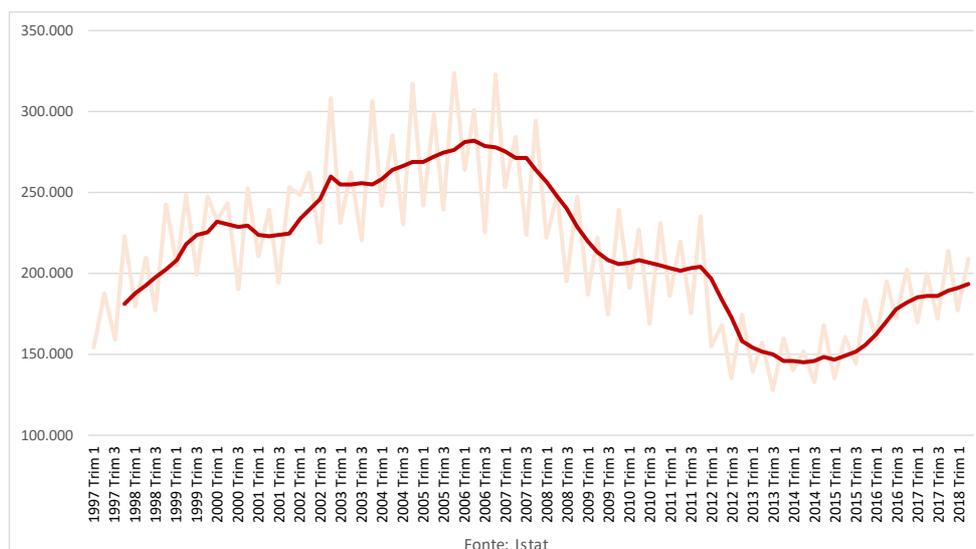


**Tavola 1.9 – Superficie utile abitabile dei nuovi fabbricati non residenziali - Anni 2000, 2004, 2005, 2014, 2015, 2016 e 2017** (valori in migliaia di metri quadri e in percentuale)

	2000	2004	2005	2014	2015	2016	2017
Superficie della nuova edilizia non residenziale (metri quadri)	26.645.378	29.074.493	25.034.703	7.071.816	8.019.615	8.941.263	11.515.617
Superficie della nuova edilizia non residenziale (variazioni percentuali tendenziali)	..	2,9	-13,9	-9,9	13,4	11,5	28,8

La dinamica legata alle compravendite di unità immobiliari - ad uso abitazione, economico e multiproprietà - è maggiormente correlata al ciclo economico: si registra una crescita del 60,5% dal secondo trimestre del 1997 (187 mila compravendite) al secondo trimestre del 2006 (301 mila compravendite); mentre le transazioni immobiliari subiscono una flessione del 49,7% fino al secondo trimestre del 2014 (151 mila compravendite). Negli anni successivi la variazione tendenziale positiva del secondo trimestre del 2018 (209 mila compravendite) rispetto al medesimo trimestre del 2014 è pari al 38,2% (figura 1.14).

**Figura 1.14 - Compravendite di unità immobiliari per trimestre - I trimestre 1997 - II trimestre 2018** (dati grezzi e media mobile a 4 trimestri)

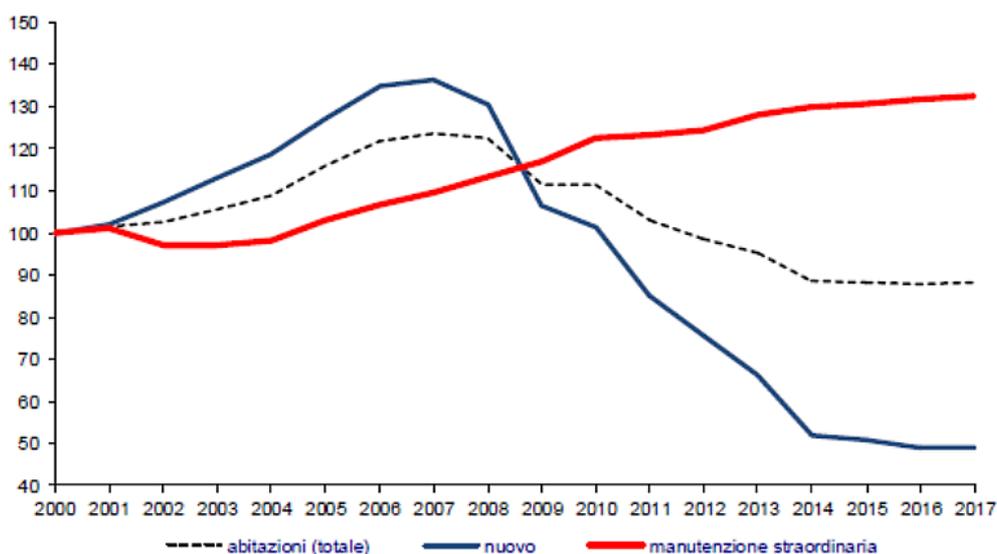


Tutti i dati riportati in questo paragrafo mostrano che la domanda del mercato immobiliare di abitazioni e fabbricati non residenziali ha subito un crollo, che in alcuni casi ha anticipato la crisi, determinando la netta

contrazione del fabbisogno di lavoratori e la loro riduzione in questo settore (costruzione di edifici) di 355 mila addetti. Ancora non è stato ripristinato il volume dei nuovi fabbricati e delle compravendite degli anni precedenti il 2008 per cui il fabbisogno di manodopera nell'edilizia resterà basso ancora per molti anni.

La constatazione che la flessione del numero delle nuove abitazioni è iniziata ben prima della crisi per problemi strutturali potrebbe sollecitare la necessità di ripensare almeno in parte il modello di politica costruttiva italiana: probabilmente oggi occorre soprattutto recuperare, riqualificare, restaurare e privilegiare il patrimonio edilizio esistente, piuttosto che edificare nuove costruzioni, e tenere conto che probabilmente non si riproporrà un nuovo boom edilizio, anche per motivi demografici, ma sarà necessario far fronte in alcune grandi città alla carenza dell'offerta di abitazioni in affitto a prezzi accessibili per le fasce sociali medio-basse.

**Figura 1.15<sup>10</sup> – investimenti in abitazioni** (numero indice: 2000=100)



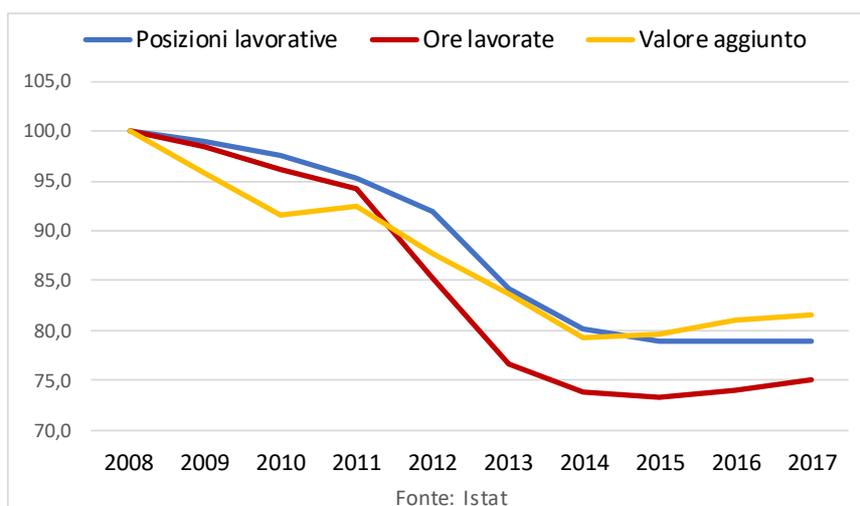
Difatti, a tenere in piedi il mercato delle costruzioni nel settore residenziale è l'attività di riqualificazione che continua a fornire il contributo prevalente anche dopo il 2008: rappresenta il 38% del settore delle costruzioni e si stima una sua ulteriore crescita se si supereranno le criticità connesse dagli incentivi fiscali per le ristrutturazioni, esaminate precedentemente (*vedi paragrafo 1.2.1*). Viceversa, la flessione della costruzione di nuove abitazioni residenziali è rallentata a partire dal 2014, ma è improbabile che ritorni ai livelli del passato.

### 1.3 DIMINUISCONO LE ORE LAVORATE A SCAPITO DEI SALARI

Nel settore delle costruzioni si registra dal 2008 al 2017 una forte flessione delle ore lavorate (-24,9%) e la modesta ripresa registrata nel 2016 e nel 2017 non ha consentito di ripristinare i valori precedenti la crisi: tale riduzione del tempo di lavoro è superiore a quella delle posizioni lavorative (-21,1%) - il numero di posti di lavoro occupati indipendentemente dalle ore lavorate - incidendo negativamente sui salari di fatto e le retribuzioni (*figura 1.16*). La flessione delle ore lavorate e degli occupati è strettamente correlata al crollo del valore aggiunto (-18,4%).

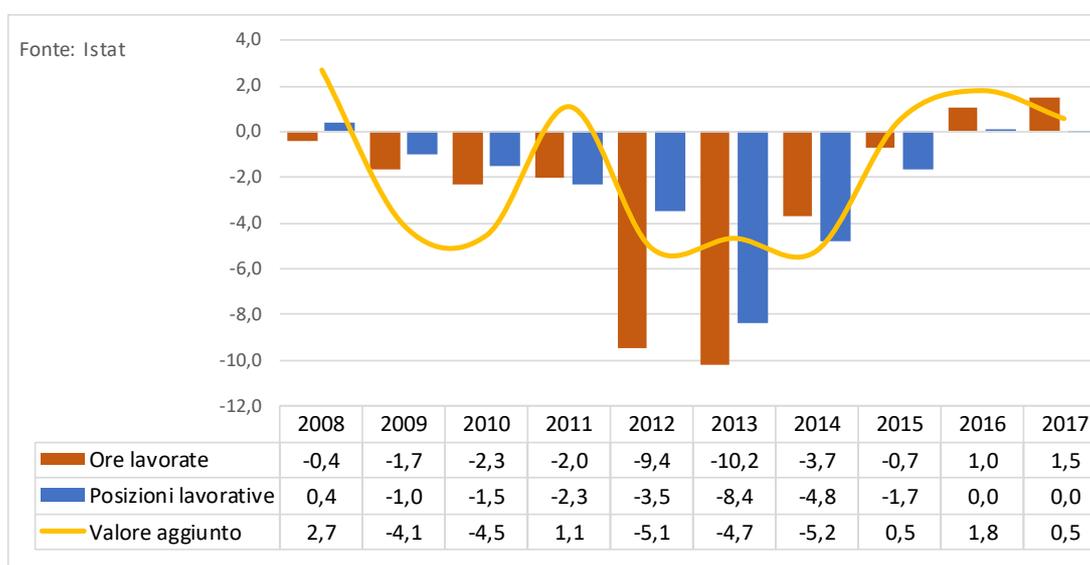
<sup>10</sup> ANCE, *Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni*, a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi, Febbraio 2018, p. 10.

**Figura 1.16 – Posizioni lavorative, ore lavorate e valore aggiunto nel settore delle costruzioni – Anni 2008-2017 (Indice: 2008=100)**

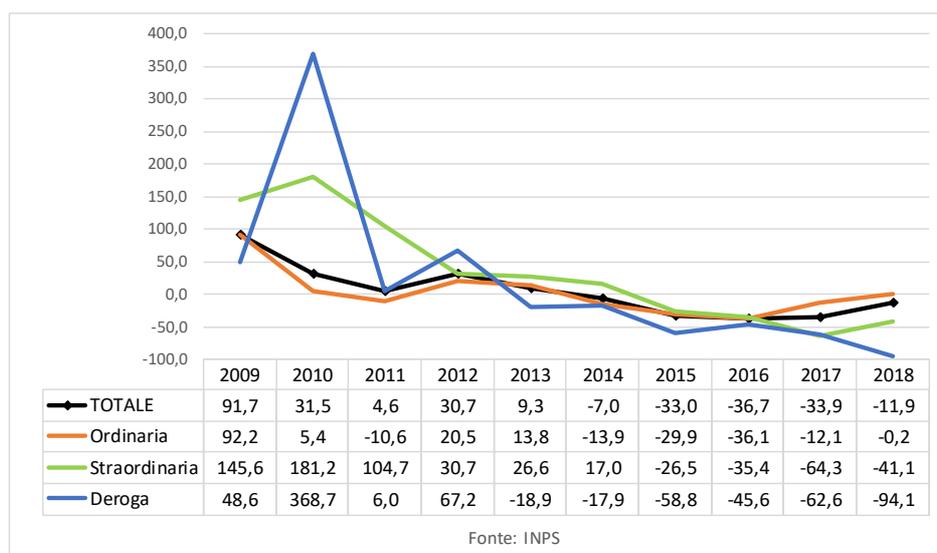


Come si può osservare nel grafico successivo, negli ultimi due trimestri contribuisce al miglioramento della dinamica occupazionale nel settore delle costruzioni, conseguente all'aumento del valore aggiunto, sia la crescita delle ore lavorate sia la diminuzione del ricorso alla cassa integrazione, poiché i posti di lavoro rimangono stagnanti (figure 1.17 e 1.18).

**Figura 1.17 – Variazione tendenziale delle posizioni lavorative, ore lavorate e valore aggiunto nel settore delle costruzioni – Anni 2008-2017 (valori percentuali)**



**Figura 1.18 – Variazione tendenziale della casa integrazione ordinaria, straordinaria e in deroga nel settore delle costruzioni – Anni 2009-2018 (ore autorizzate)**



### 1.3 LA “SEGREGAZIONE DI GENERE”

La perdita di oltre mezzo milione di posti di lavoro nelle costruzioni è stata determinata in gran parte dalla riduzione di 520 mila lavoratori maschi (-28,6%), mentre la flessione delle lavoratrici è stata solo di 19 mila unità (-17,3%), anche a causa del fatto che rappresentano nel 2017 solo il 6,5% del totale (*tavola 1.10*). La spiegazione prevalente in letteratura della minore decrescita percentuale dell’occupazione femminile rispetto a quella maschile durante la crisi fa riferimento alla segregazione settoriale di genere: infatti, il ciclo recessivo ha colpito maggiormente i settori dove prevale la presenza di occupati maschi (per esempio l’industria e le costruzioni) rispetto a quelli dove si registra un maggior tasso di femminilizzazione (servizi sanitari, alla persona, istruzione, pubblica amministrazione)<sup>11</sup>.

Occorre osservare che la modesta flessione del numero delle lavoratrici è correlata anche alla profonda differenza delle loro qualifiche rispetto a quelle degli uomini. Infatti, le donne nel settore delle costruzioni non svolgono lavori manuali (manovali, muratori, impiantisti, ecc.) ma prevalentemente quelli impiegatizi, che sono stati meno colpiti dalla crisi (*vedi paragrafo 1.6*), anche perché tutelati da rapporti di lavoro non a termine (il 77,9% delle lavoratrici è stata assunta con un contratto da dipendente, a fronte del 60% degli uomini; il 91,8% delle donne dipendenti ha un contratto a tempo indeterminato, a fronte dell’82,7% degli uomini).

In ogni caso, la quota di lavoratrici donne nel settore delle costruzioni è aumentata dal 5,7% del 2008 al 6,5% del 2017 a causa della minore flessione dell’occupazione femminile.

**Tavola 1.10 – Occupati (15-64 anni) nel settore delle costruzioni per sesso – Anni 2008-2017 (valori assoluti in migliaia e percentuali)**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variazione 2017-2008	
	Valori assoluti in migliaia											%
Femmine	110	108	102	122	113	108	96	94	88	91	-19	-17,3
Maschi	1.820	1.785	1.761	1.646	1.560	1.418	1.363	1.351	1.297	1.299	-520	-28,6
<b>Totale</b>	<b>1.929</b>	<b>1.892</b>	<b>1.863</b>	<b>1.767</b>	<b>1.674</b>	<b>1.527</b>	<b>1.459</b>	<b>1.445</b>	<b>1.385</b>	<b>1.390</b>	<b>-539</b>	<b>-28,0</b>
	Incidenza percentuale										Punti percentuali	
% femmine	5,7	5,7	5,5	6,9	6,8	7,1	6,6	6,5	6,4	6,5	0,8	

Fonte: Istat

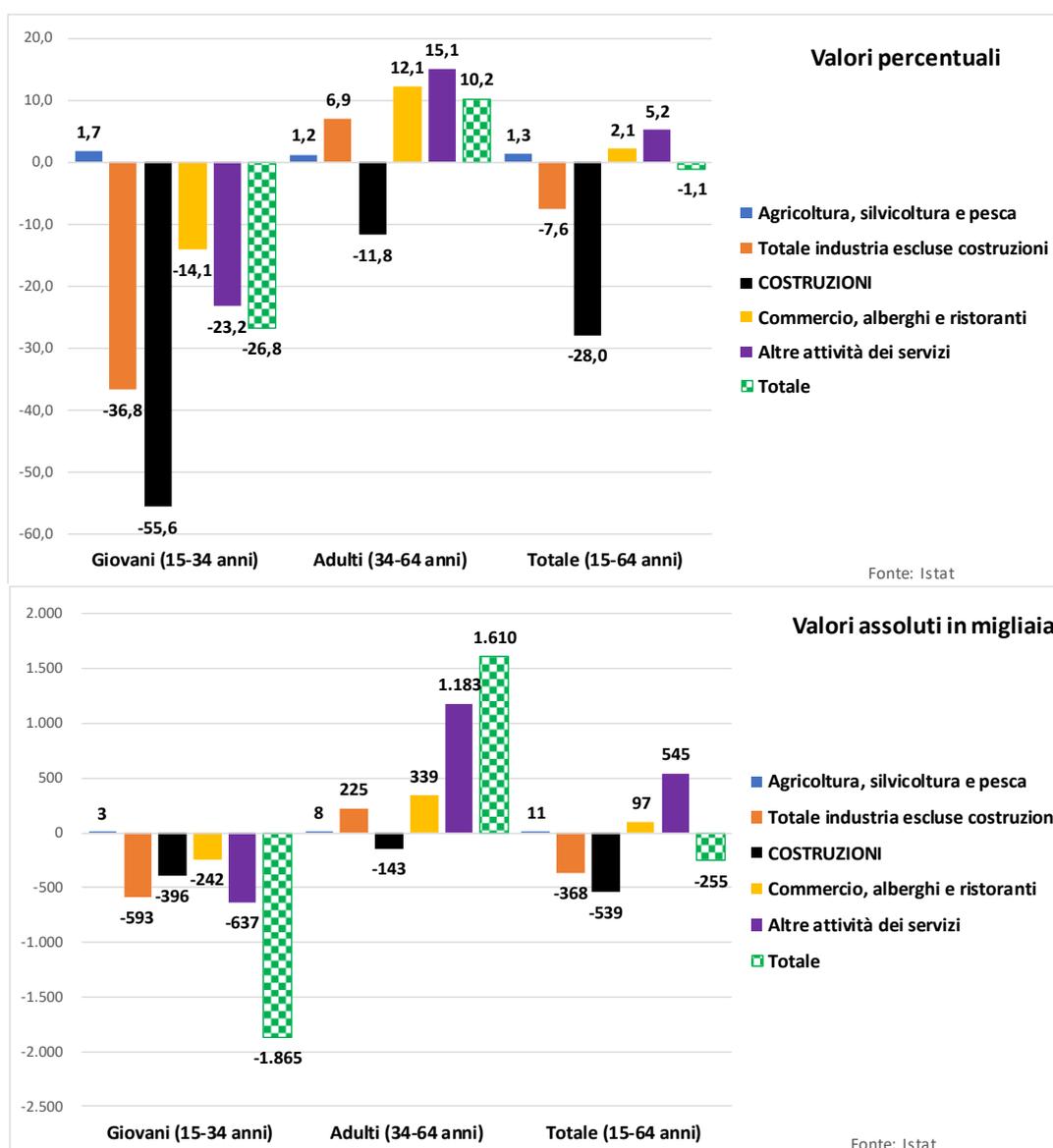
<sup>11</sup> Antonella Marsala, Roberto Cicciomessere, *L’occupazione femminile in tempo di crisi, La tenuta dell’occupazione delle donne nella grande recessione e il cambiamento strutturale del loro ruolo nel mercato del lavoro*, Italia Lavoro, dicembre 2014.

## 1.4 I PIÙ COLPITI SONO I GIOVANI: PERSA LA METÀ DEI POSTI DI LAVORO

Come è stato già osservato nel primo paragrafo, la modesta flessione complessiva di 255 mila occupati (-1,1%) registrata negli ultimi nove anni dal 2008 al 2017 è stata determinata dalla perdita di 539 mila posti di lavoro (-28%) nel settore delle costruzioni e di 368 mila (-7,6%) in quello dell'industria, quasi completamente compensati dall'aumento degli occupati nei settori delle altre attività dei servizi (+545 mila; +5,2%) e del commercio, alberghi e ristoranti (+97 mila; +2,1%) (figura 1.19).

L'aumento degli occupati adulti (+1.610 mila; +10,2%) è stato garantito dalla crescita dell'occupazione in tutti i settori economici con la sola esclusione di quello delle costruzioni (-143 mila; -11,8%). Viceversa, la severa perdita di quasi 1,9 milioni di posti di lavoro da parte dai giovani è stata determinata dalla flessione del numero degli occupati in tutti i settori, con la sola esclusione dell'agricoltura (+3 mila; +1,7%). Occorre osservare che la flessione maggiore in termini percentuali dei giovani occupati si registra sempre nel settore delle costruzioni che perde in nove anni oltre la metà degli addetti (-55,6%), seguito da quello dell'industria che ne perde più di un terzo (-36,8%). In valori assoluti, la perdita maggiore si registra nel comparto delle altre attività dei servizi (-637 mila), seguito da quelli dell'industria (-593 mila), delle costruzioni (-396 mila) e del commercio, alberghi e ristoranti (-242 mila).

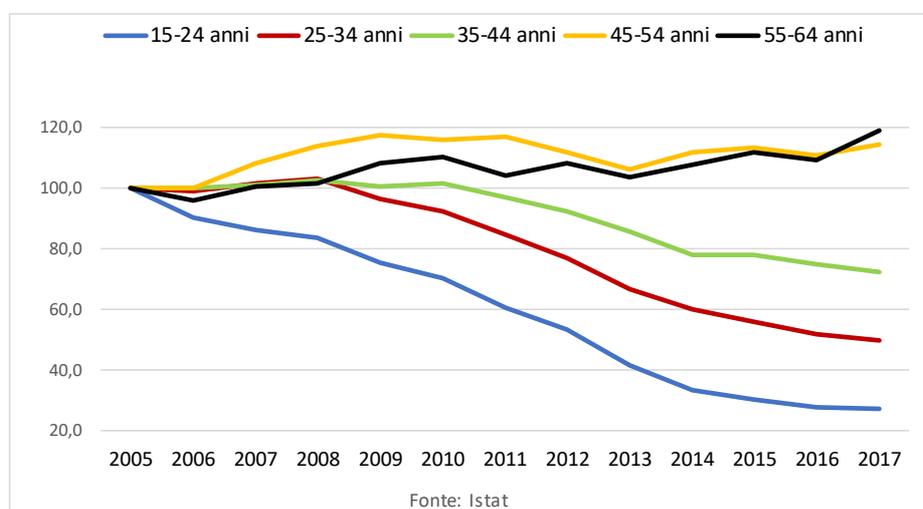
**Figura 1.19 – Variazione 2008-2017 del numero degli occupati in Italia per settore economico e classi d'età (valori percentuali e assoluti in migliaia)**



Il brusco innalzamento dell'età pensionabile determinato dalla legge "Fornero" del dicembre 2011 ha sicuramente accelerato l'aumento del numero delle persone tardo-adulte (55-64 anni) occupate nelle costruzioni: infatti, se fino al 2011 si registrava un aumento degli occupati sia della fascia dei 45-54enni (+16,9%), sia dei 55-64enni (+4,4%), a partire da quella data fino al 2017 si osserva la crescita (+14,1%) solo dei più anziani (55-64 anni), mentre gli adulti (45-54 anni) subiscono una flessione pari all'1,9% (figura 1.20). Specularmente la flessione dei giovani occupati subisce un'accelerazione negativa a partire dal 2011 pari al 55,3% per i giovanissimi 15-24enni e del 41,2% per i giovani 25-34enni.

Ma l'andamento della curva del tasso d'occupazione giovanile a partire dal 2014 suggerisce che la permanenza al lavoro dei tardo-adulti abbia fatto da "tappo" nei confronti dell'assunzione di nuovi giovani limitatamente agli anni precedenti nei quali si registra una flessione più rapida della percentuale di occupati. Del resto, non è dimostrato che l'aumento del tasso di occupazione degli anziani, per esempio in conseguenza di riforme pensionistiche che innalzano l'età di uscita, sottragga occupazione alle altre fasce d'età, in particolare tra i più giovani, dal momento che le forze di lavoro di diversa età, in particolari giovani e anziani, sono diverse per capacità, vocazioni ed esperienza e di conseguenza non sono complementari e sostituibili all'interno degli organici delle aziende.

**Figura 1.20 – Occupati in Italia nel settore delle costruzioni per classi d'età – Anni 2005-2017 (Indice: 2005=100)**

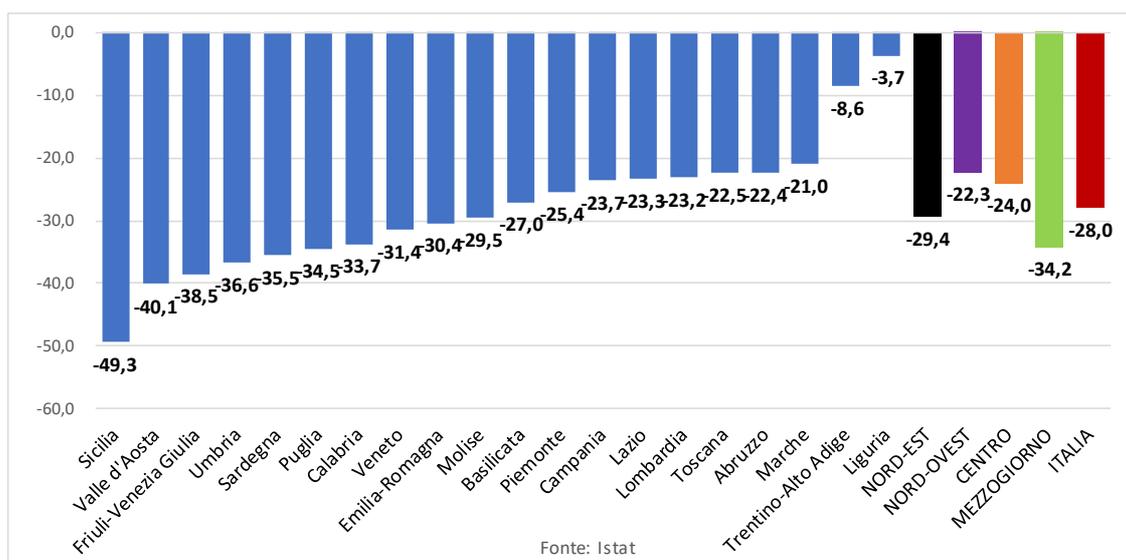


## 1.5 IN SICILIA LA PERDITA DEI 50% DEI POSTI DI LAVORO

La perdita di oltre mezzo milioni di posti di lavoro nelle costruzioni si ripartisce per il 44% nel Nord, il 40% nel Mezzogiorno e il 16% nel Centro: le flessioni maggiori del numero degli occupati e superiori alla media nazionale (-28%) si registrano nelle regioni meridionali (-34,2%) e in quelle del Nord-Est (-29,4%), mentre si collocano sotto la media nelle ripartizioni del Nord-Ovest (-22,3%) e del Centro (-24%) (figura 1.21 e tavola 1.11).

In Sicilia si è persa quasi la metà dei posti di lavoro (-49,3%), mentre tale variazione è molto modesta in Liguria (-3,7%) – nella città di Genova gli occupati nell'edilizia aumentano del 5,7% – e nel Trentino-Alto Adige (-8,6%). Variazioni negative molto superiori alla media nazionale e alla rispettiva media ripartizionale si registrano anche in Valle d'Aosta (-40,1%), Friuli-Venezia Giulia (-38,5%), Umbria (-36,6%), Sardegna (-35,5%), Puglia (-34,5%) ed Emilia-Romagna (-30,4%).

**1.21 – Variazione del numero degli occupati (15-64 anni) nel settore delle costruzioni per ripartizione e regione – Anni 2008 e 2017 (valori percentuali)**



**Tavola 1.11 – Occupati (15-64 anni) nel settore delle costruzioni per ripartizione e regione – Anni 2008 e 2017 (valori assoluti in migliaia e percentuali)**

	2008	2017	Variazione 2017-2008	
	Valori assoluti in migliaia			%
Abruzzo	46	36	-10	-22,4
Basilicata	21	15	-6	-27,0
Calabria	60	40	-20	-33,7
Campania	154	118	-36	-23,7
Emilia-Romagna	146	102	-44	-30,4
Friuli-Venezia Giulia	37	23	-14	-38,5
Lazio	162	124	-38	-23,3
Liguria	47	45	-2	-3,7
Lombardia	333	256	-77	-23,2
Marche	42	33	-9	-21,0
Molise	13	9	-4	-29,5
Piemonte	141	105	-36	-25,4
Puglia	124	82	-43	-34,5
Sardegna	61	39	-22	-35,5
Sicilia	150	76	-74	-49,3
Toscana	131	102	-29	-22,5
Trentino-Alto Adige	41	37	-4	-8,6
Umbria	34	22	-13	-36,6
Valle d'Aosta	7	4	-3	-40,1
Veneto	179	123	-56	-31,4
<i>Nord-Est</i>	<i>403</i>	<i>285</i>	<i>-118</i>	<i>-29,4</i>
<i>Nord-Ovest</i>	<i>527</i>	<i>410</i>	<i>-117</i>	<i>-22,3</i>
<i>Centro</i>	<i>370</i>	<i>281</i>	<i>-89</i>	<i>-24,0</i>
<i>Mezzogiorno</i>	<i>629</i>	<i>414</i>	<i>-215</i>	<i>-34,2</i>
<b>ITALIA</b>	<b>1.929</b>	<b>1.390</b>	<b>-539</b>	<b>-28,0</b>

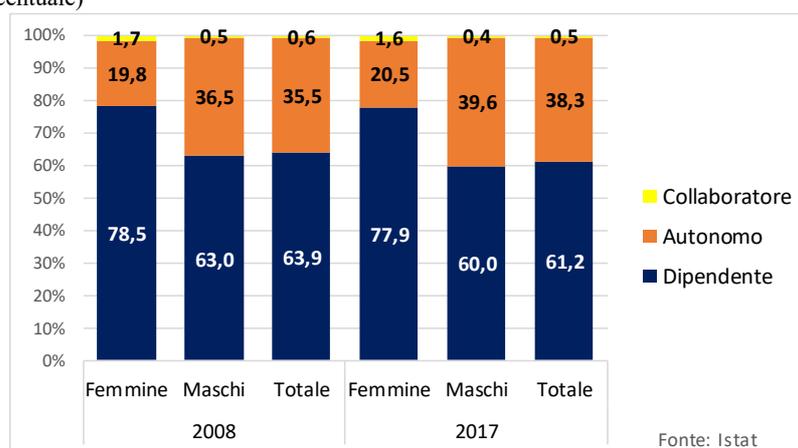
Fonte: Istat

## 1.6 DIMINUISCONO GLI OPERAI, AUMENTANO I LAVORATORI IN PROPRIO

La flessione di 539 mila occupati nelle costruzioni ha coinvolto maggiormente i lavoratori alle dipendenze, che si sono ridotti di 382 mila (-31%), mentre il calo è inferiore tra gli autonomi (-153 mila; -22%) e i collaboratori che registrano, tuttavia, una riduzione percentuale superiore (-5 mila; -40,9%) (figura 1.22 e tavola 1.12). Di conseguenza la quota di dipendenti sul totale diminuisce dal 63,9% del 2008 al 61,2% del 2017, mentre quella degli autonomi aumenta dal 35,5% al 38,3%: quest'ultima percentuale rappresenta un'anomalia in Europa dove mediamente le quote di indipendenti si attestano intorno al 21%, con una percentuale ancora più bassa nel Regno Unito (6%) (vedi inizio Capitolo 2).

Come è stato già osservato precedentemente, la quota di donne alle dipendenze nel 2017 (77,9%) è superiore di quasi 18 punti percentuali rispetto a quella degli uomini con lo stesso contratto di lavoro (60%).

**Figura 1.22 – Occupati (15-64 anni) in Italia nel settore delle costruzioni per posizione nella professione e sesso – Anni 2008 e 2017 (composizione percentuale)**



**Tavola 1.12 – Occupati (15-64 anni) in Italia nel settore delle costruzioni per posizione nella professione e sesso – Anni 2008 e 2017 (valori assoluti in migliaia e percentuali)**

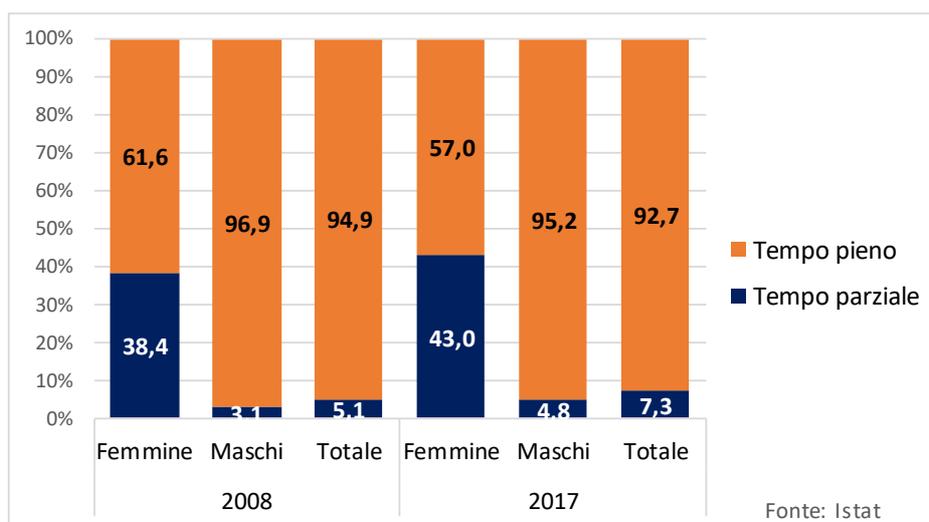
	2008	2017	Variazione 2017-2008		2008	2017
	Valori assoluti in migliaia		%		Composizione percentuale	
<b>FEMMINE</b>						
Dipendente	86	71	-15	-17,9	78,5	77,9
Autonomo	22	19	-3	-14,2	19,8	20,5
Collaboratore	2	1	-0	-23,5	1,7	1,6
<b>Totale</b>	<b>110</b>	<b>91</b>	<b>-19</b>	<b>-17,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>MASCHI</b>						
Dipendente	1.146	780	-367	-32,0	63,0	60,0
Autonomo	664	514	-150	-22,5	36,5	39,6
Collaboratore	10	5	-4	-44,3	0,5	0,4
<b>Totale</b>	<b>1.820</b>	<b>1.299</b>	<b>-520</b>	<b>-28,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>FEMMINE E MASCHI</b>						
Dipendente	1.232	850	-382	-31,0	63,9	61,2
Autonomo	686	533	-153	-22,3	35,5	38,3
Collaboratore	12	7	-5	-40,9	0,6	0,5
<b>Totale</b>	<b>1.929</b>	<b>1.390</b>	<b>-539</b>	<b>-28,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Istat

Il tempo parziale nell'edilizia è riservato quasi esclusivamente alle lavoratrici che svolgono prevalentemente attività d'ufficio, mentre è molto ridotto tra gli uomini che lavorano maggiormente nei cantieri, ma in ogni caso la quota di occupati in part time è aumentata dal 2008 al 2017, a causa della crisi e della riduzione delle ore lavorate, tra le donne dal 38,4% al 43% (4,6 punti percentuali) e tra gli uomini dal 3,1% al 4,8% (figura 1.23).

Hanno contribuito al crollo degli occupati nell'edilizia (-539 mila) esclusivamente i lavoratori a tempo pieno (-543 mila), dal momento che si registra un modestissimo aumento dei lavoratori part-time (+ 4 mila unità).

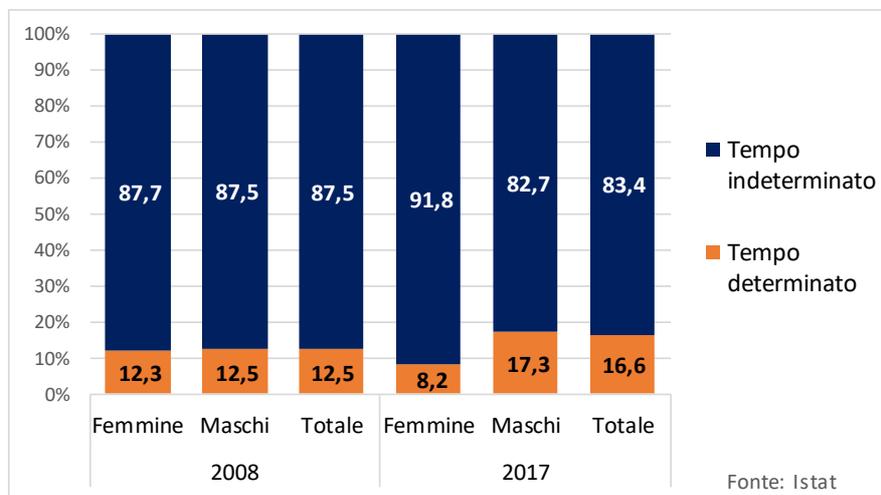
**Figura 1.23 – Occupati (15-64 anni) in Italia nel settore delle costruzioni per orario di lavoro e sesso – Anno 2017** (composizione percentuale)



Gran parte dei lavoratori dipendenti del settore delle costruzioni è stato assunto con un contratto a tempo indeterminato, anche se la loro quota sul totale è diminuita di quattro punti percentuali dall'87,5% del 2008 all'83,4% del 2017 ed è aumentata della stessa misura la quota di dipendenti a termine (dal 12,5% al 16,6%) (figura 1.24).

La percentuale di donne con contratto a tempo determinato nel 2017 (91,8%) è superiore di 9 punti percentuali a quella degli uomini (82,7%) ed è aumentata di quattro punti rispetto al 2017 (87,7%).

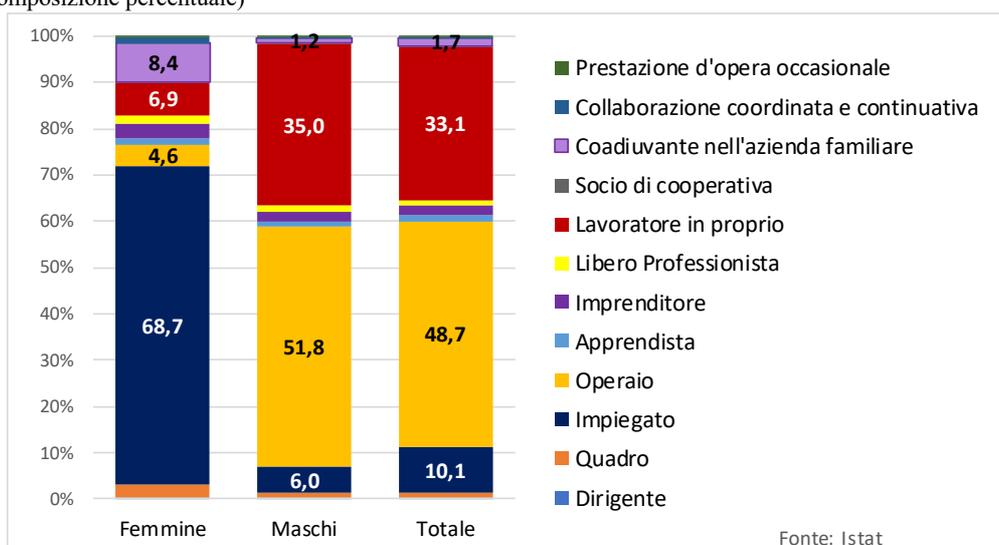
**Figura 1.24 – Occupati (15-64 anni) in Italia nel settore delle costruzioni per tempo indeterminato e determinato e per sesso – Anno 2017** (composizione percentuale)



La grande maggioranza degli occupati nel settore delle costruzioni nel 2017 (92%) è costituita da operai (48,9%), lavoratori in proprio (33,1%) e impiegati (10,1%), mentre quote marginali si registrano nelle altre posizioni (figura 1.25 e tavola 1.13). Dal 2008 al 2017 è aumentata la quota di lavoratori in proprio e impiegati ed è diminuita quella degli operai: infatti il maggior contributo al crollo degli occupati è stato fornito dagli operai, che hanno registrato una flessione di 310 mila unità.

Sono significative le differenze tra donne e uomini rispetto alla loro posizione professionale: gli impiegati sono pari al 68,7% tra le donne e al 6% tra gli uomini; oltre la metà degli uomini è costituita da operai, a fronte del 4,6% tra le donne; i lavoratori in proprio sono pari al 35% tra gli uomini e al 6,9% tra le donne; una quota significativa di donne (8,4%) svolge il lavoro di coadiuvante nell'azienda familiare, a fronte dell'1,2% tra gli uomini.

**Figura 1.25 – Occupati (15-64 anni) in Italia nel settore delle costruzioni per posizione nella professione dettagliata e sesso – Anno 2017 (composizione percentuale)**



**Tavola 1.13 – Occupati in Italia nel settore delle costruzioni per posizione nella professione dettagliata – Anno 2017 (valori assoluti in migliaia e percentuali)**

	2008	2017	Variazione 2017-2008		2008	2017
	Valori assoluti in migliaia		%		Composizione percentuale	
<b>FEMMINE</b>						
Dirigente	0	0	-0	-61,0	0,5	0,2
Quadro	1	3	2	159,6	0,9	3,0
Impiegato	76	62	-14	-17,9	69,3	68,7
Operaio	6	4	-2	-31,9	5,5	4,6
Apprendista	2	1	-1	-48,4	2,3	1,4
Imprenditore	3	3	-0	-5,2	2,8	3,2
Libero Professionista	1	2	1	66,1	0,9	1,9
Lavoratore in proprio	8	6	-2	-22,3	7,4	6,9
Socio di cooperativa	0	0	0	223,0	0,0	0,1
Coadiuvante nell'azienda familiare	9	8	-2	-19,8	8,6	8,4
Collaborazione coordinata e continuativa	1	1	0	1,7	1,1	1,4
Prestazione d'opera occasionale	1	0	-0	-69,8	0,6	0,2
<b>Totale</b>	<b>110</b>	<b>91</b>	<b>-19</b>	<b>-17,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>MASCHI</b>						
Dirigente	8	6	-3	-31,8	0,4	0,4
Quadro	11	9	-2	-17,8	0,6	0,7
Impiegato	99	77	-21	-21,7	5,4	6,0
Operaio	982	673	-309	-31,4	53,9	51,8
Apprendista	46	14	-32	-69,3	2,5	1,1
Imprenditore	46	28	-18	-38,7	2,5	2,2
Libero Professionista	17	15	-3	-14,7	1,0	1,1
Lavoratore in proprio	574	454	-120	-20,9	31,6	35,0
Socio di cooperativa	2	2	-1	-28,4	0,1	0,1
Coadiuvante nell'azienda familiare	24	15	-9	-35,6	1,3	1,2
Collaborazione coordinata e continuativa	7	2	-5	-71,0	0,4	0,1
Prestazione d'opera occasionale	3	3	0	14,8	0,2	0,3
<b>Totale</b>	<b>1.820</b>	<b>1.299</b>	<b>-520</b>	<b>-28,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>FEMMINE E MASCHI</b>						
Dirigente	9	6	-3	-33,4	0,4	0,4
Quadro	12	12	-0	-3,0	0,6	0,9
Impiegato	175	140	-35	-20,1	9,1	10,1
Operaio	988	677	-310	-31,4	51,2	48,7
Apprendista	49	15	-33	-68,2	2,5	1,1
Imprenditore	49	31	-18	-36,6	2,5	2,2
Libero Professionista	19	17	-2	-10,2	1,0	1,2

	2008	2017	Variazione 2017-2008		2008	2017
	Valori assoluti in migliaia			%	Composizione percentuale	
Lavoratore in proprio	582	460	-122	-20,9	30,2	33,1
Socio di cooperativa	2	2	-1	-24,7	0,1	0,1
Coadiuvante nell'azienda familiare	34	23	-10	-31,1	1,7	1,7
Collaborazione coordinata e continuativa	8	3	-5	-59,8	0,4	0,2
Prestazione d'opera occasionale	4	4	-0	-0,5	0,2	0,3
<b>Totale</b>	<b>1.929</b>	<b>1.390</b>	<b>-539</b>	<b>-28,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

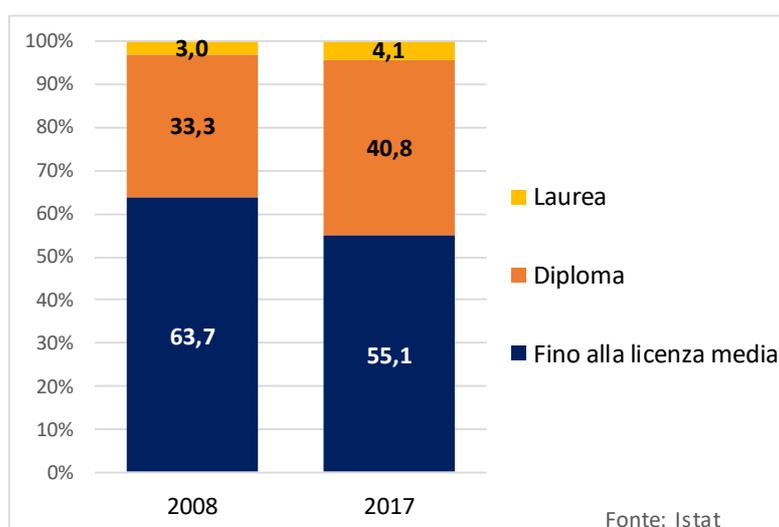
Fonte: Istat

## 1.7 OLTRE LA METÀ DEGLI OCCUPATI HA SOLO LA LICENZA MEDIA

Com'era del resto atteso per l'alta presenza di operai, il livello d'istruzione degli occupati nel settore delle costruzioni è molto basso: nel 2017 oltre la metà ha conseguito al massimo la licenza media (55,1%), il 40,8% il diploma e solo il 4,1% è costituito da laureati (*figura 1.25 e tavola 1.14*). Il livello d'istruzione è tuttavia migliorato, con una flessione di 9 punti percentuali della quota dei lavoratori che non hanno proseguito gli studi oltre la scuola dell'obbligo e una crescita rispettivamente di 8 punti e 1 punto della percentuale dei diplomati e laureati.

La perdita di quasi mezzo milione di posti di lavoro è determinata in gran parte dalla diminuzione di coloro che hanno conseguito al massimo la licenza media (-37,7%), seguiti dai diplomati (-11,6%) e dai laureati (-1,8%).

**Figura 1.25 – Occupati (15-64 anni) in Italia nel settore delle costruzioni per titolo di studio – Anno 2017** (composizione percentuale)



**Tavola 1.14 – Occupati (15-64 anni) in Italia nel settore delle costruzioni per titolo di studio – Anno 2017** (valori assoluti in migliaia e composizione percentuale)

	2008	2017	Variazione 2017-2008		2008	2017
	Valori assoluti in migliaia			%	Composizione percentuale	
Fino alla licenza media	1.229	765	-464	-37,7	63,7	55,1
Diploma	642	567	-75	-11,6	33,3	40,8
Laurea	58	57	-1	-1,8	3,0	4,1
<b>Totale</b>	<b>1.929</b>	<b>1.390</b>	<b>-539</b>	<b>-28,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Istat

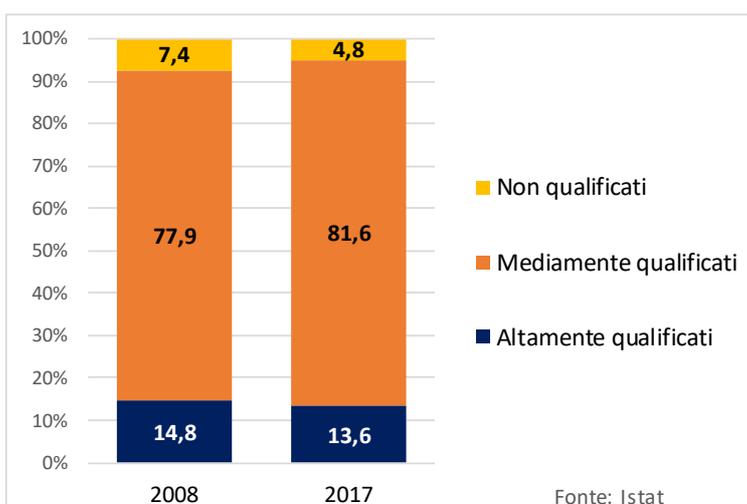
Il basso livello d'istruzione degli occupati nel settore delle costruzioni si riflette sul loro livello di qualifica professionale: nel 2017 l'81,6% svolgeva professioni mediamente qualificate, il 4,8% faceva lavori non qualificati e solo il 13,6% esercitava professioni altamente qualificate (*figura 1.26 e tavola 1.15*). Rispetto al 2008 è aumentata di quasi quattro punti percentuali la quota di occupati mediamente qualificati e diminuita complessivamente della stessa misura quella dei lavoratori non qualificati e altamente qualificati. Si tratta di un

*Osservatorio Statistico dei Consulenti del Lavoro*

fenomeno anomalo che riguarda complessivamente l'occupazione in Italia: mentre nei principali paesi industrializzati aumenta, come effetto della quarta rivoluzione industriale, la polarizzazione verso professioni altamente o non qualificate, con la flessione di quelle con una qualifica intermedia, in Italia l'occupazione è cresciuta esclusivamente tra i segmenti professionali meno specializzati e con qualifiche intermedie. Dunque, nel nostro Paese l'introduzione di macchine e intelligenza artificiale non è stata ancora tale da determinare, nonostante gli allarmismi, una significativa scomparsa di posti di lavoro. Negli ultimi 5 anni, infatti, la crescita degli occupati si registra per professioni non qualificate in comparti tradizionali come il turismo, dove l'automazione ha margini modesti di utilizzo<sup>12</sup>.

Alla flessione complessiva di quasi 540 mila occupati hanno contribuito principalmente gli operai specializzati (-320 mila), quelli che svolgono lavori non qualificati (-75 mila) e complessivamente i lavoratori che esercitano professioni altamente qualificate (-96 mila).

**Figura 1.26 – Occupati (15-64 anni) in Italia nel settore delle costruzioni per professione – Anno 2017** (composizione percentuale)



**Tavola 1.15 – Occupati (15-64 anni) in Italia nel settore delle costruzioni per professione – Anno 2017** (valori assoluti in migliaia e composizione percentuale)

	2008	2017	Variazione 2017-2008		2008	2017
	Valori assoluti in migliaia		%		Composizione percentuale	
Legislatori, imprenditori e alta dirigenza	118	64	-53	-45,3	6,1	4,6
Professioni intellettuali, scientifiche e di elevata specializzazione	24	22	-2	-7,4	1,2	1,6
Professioni tecniche	143	102	-41	-28,5	7,4	7,4
Professioni esecutive nel lavoro d'ufficio	71	70	-1	-1,9	3,7	5,0
Professioni qualificate nelle attività commerciali e nei servizi	11	2	-8	-80,4	0,5	0,1
Artigiani, operai specializzati e agricoltori	1.313	992	-320	-24,4	68,0	71,4
Conduttori di impianti, operai di macchinari fissi e mobili e conducenti di veicoli	108	69	-38	-35,6	5,6	5,0
Professioni non qualificate	142	67	-75	-52,7	7,4	4,8
<b>Totale</b>	<b>1.929</b>	<b>1.390</b>	<b>-539</b>	<b>-28,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Istat

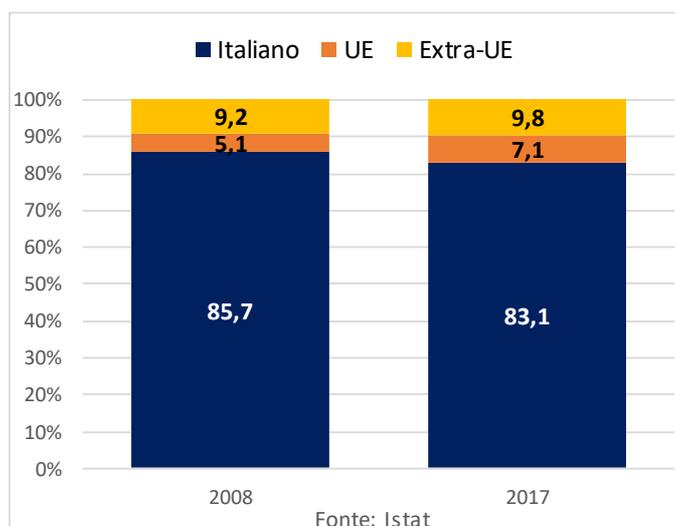
<sup>12</sup> Cfr. *L'impatto della quarta rivoluzione industriale sulla domanda di professioni. Le professioni vincenti e perdenti: quale relazione con la diffusione dei robot e dell'intelligenza artificiale nei processi produttivi*, Osservatorio Statistico dei Consulenti del Lavoro, Consiglio nazionale dell'Ordine dei Consulenti del Lavoro, in collaborazione con la Fondazione Studi Consulenti del Lavoro, 28 settembre 2017.

## 1.8 17 LAVORATORI SU 100 SONO IMMIGRATI, MA SONO SOTTOSTIMATI

La flessione di 539 mila occupati nelle costruzioni ha coinvolto principalmente i lavoratori italiani, che sono diminuiti di 498 mila unità (-30,1%), mentre la riduzione è nettamente inferiore tra gli stranieri extracomunitari (-41 mila; -23%) - in gran parte provenienti dall'Albania (23,3% del totale), dal Marocco (7,5%), dalla Moldavia (3,3%) e dall'Egitto (3,3%) - e soprattutto tra gli stranieri comunitari, soprattutto romeni (40%), che registrano una flessione di sole 1.000 unità (-0,8%) (*tavola 1.16*).

Nel 2017 i lavoratori edili immigrati sono pari al 16,9% del totale (9,8% extra-UE e 7,1% UE), con un aumento di 2,6 punti percentuali rispetto al 2008 (14,3%), grazie al maggiore contributo degli stranieri comunitari (*figura 1.27*). La quota d'immigrati nelle costruzioni è superiore di 6,2 punti rispetto a quella che si registra mediamente in tutti i settori economici (10,6%), ma è probabile che sia ancora sottostimata a causa della presenza di un'alta quota di lavoratori in nero (*vedi paragrafo 1.9*).

**Figura 1.27 – Occupati (15-64 anni) per cittadinanza – Anni 2008 e 2017 (composizione percentuale)**



**Tavola 1.16 – Occupati (15-64 anni) per cittadinanza – Anni 2008 e 2017 (valori assoluti in migliaia e percentuali)**

	2008	2017	Variazione 2017-2008		2008	2017
	Valori assoluti in migliaia			%	Composizione percentuale	
Italiano	1.653	1.156	-498	-30,1	85,7	83,1
UE	99	98	-1	-0,8	5,1	7,1
Extra-UE	177	136	-41	-23,0	9,2	9,8
<b>Totale</b>	<b>1.929</b>	<b>1.390</b>	<b>-539</b>	<b>-28,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Istat

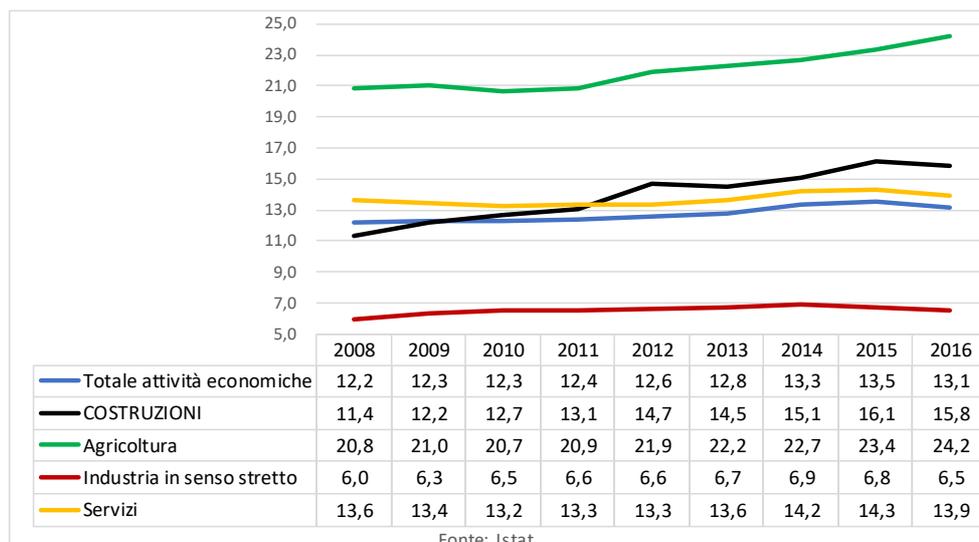
## 1.9 NEL MEZZOGIORNO QUASI UN EDILE SU QUATTRO LAVORA IN NERO

Il ricorso al lavoro non regolare da parte di imprese e famiglie è una caratteristica strutturale del mercato del lavoro italiano: nel 2016 sono 3 milioni e 263 mila gli occupati interni in condizione di non regolarità e fra questi 247 mila lavorano nel settore delle costruzioni (223 mila nell'agricoltura, 271 mila nell'industria in senso stretto e la grande maggioranza - 2,5 milioni - nei servizi).

Quello delle costruzioni è il settore economico con il più alto tasso d'irregolarità, dopo l'agricoltura: la quota di occupati in nero è aumentata di 4,5 punti percentuali dall'11,4% del 2008 al 15,8% del 2016. In valori assoluti, si registra nello stesso periodo una flessione di 432 mila lavoratori regolari (-24,8%) e un aumento di 23 mila non regolari (+10,4%) (*figura 1.28 e tavola 1.17*).

*Osservatorio Statistico dei Consulenti del Lavoro*

**Figura 1.28 – Tasso d’irregolarità degli occupati per settore economico - Anni 2008-2017 (per 100 occupati)**



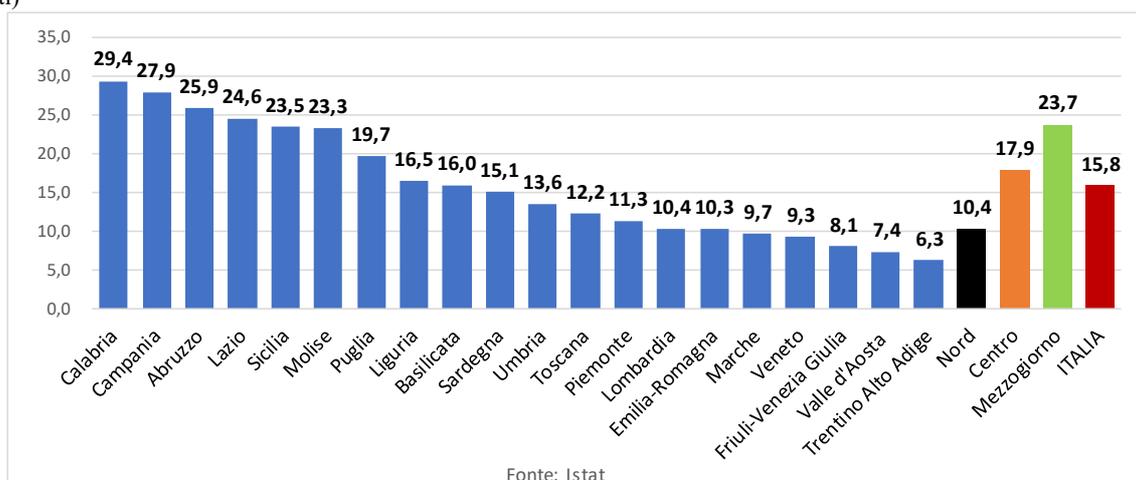
**Tavola 1.17 – Occupati regolari e non regolari nel settore delle costruzioni – Anni 2008-2017 (valori assoluti in migliaia e incidenza percentuale)**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Regolari	1.743	1.708	1.670	1.623	1.517	1.405	1.341	1.308	1.311	..
Non regolari	224	237	242	244	262	238	238	252	247	..
<b>Totale</b>	<b>1.966</b>	<b>1.945</b>	<b>1.912</b>	<b>1.868</b>	<b>1.779</b>	<b>1.643</b>	<b>1.578</b>	<b>1.559</b>	<b>1.558</b>	<b>1.561</b>
<b>Tasso d'irregolarità</b>	<b>11,4</b>	<b>12,2</b>	<b>12,7</b>	<b>13,1</b>	<b>14,7</b>	<b>14,5</b>	<b>15,1</b>	<b>16,1</b>	<b>15,8</b>	

Fonte: Istat

Nel Mezzogiorno, quasi un occupato su quattro del settore delle costruzioni lavora in nero (23,7%), quota che scende al 17,9% nelle regioni del Centro e al 10,4% in quelle del Nord: il tasso d’irregolarità più elevato si registra in Calabria (29,4%) seguita dalla Campania (27,9%), dall’Abruzzo (25,9%) e dal Lazio (24,6%), mentre quello più basso nel Trentino-Alto Adige (6,3%), in Valle d’Aosta (7,4%), in Friuli-Venezia Giulia (8,1%) e nel Veneto (9,3%) (figura 1.29).

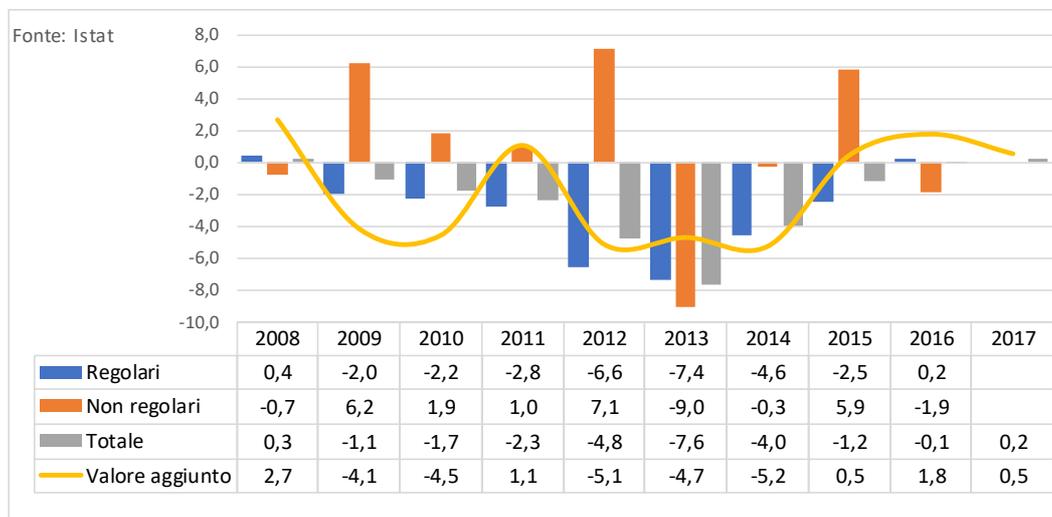
**Figura 1.29 – Tasso d’irregolarità degli occupati nel settore delle costruzioni per ripartizione e regione - Anno 2016 (per 100 occupati)**



Il grafico successivo mostra che, nelle fasi in cui s’inasprisce la crisi economica settoriale con la flessione del valore aggiunto, aumenta il ricorso al lavoro in nero, in particolare nel 2009 e nel 2012, mentre quando la crisi perdura, come nel 2013, diminuisce il numero sia dei lavoratori regolari, sia di quelli irregolari. Nel 2015, nonostante l’incremento tendenziale del valore dell’attività economica, nelle costruzioni aumenta ugualmente il ricorso al lavoro non regolare e diminuisce quello regolare, probabilmente perché le imprese non sono ancora

certe della robustezza della ripresa (*figura 1.30*). Nel 2016, con la ripresa economica del settore, diminuiscono i lavoratori in nero e aumentano quelli regolari.

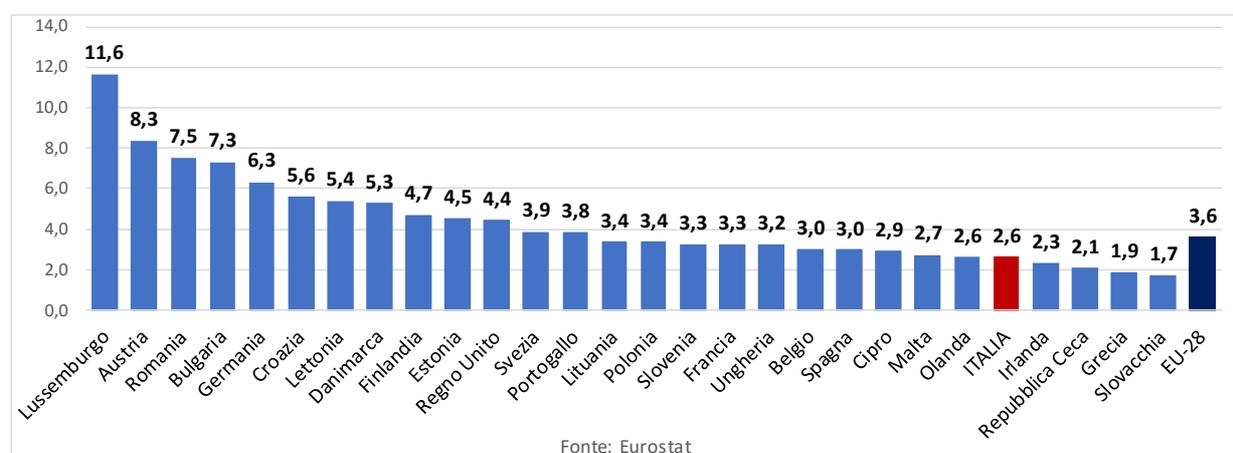
**Figura 1.30 – Variazione tendenziale degli occupati regolari e non regolari e del valore aggiunto nel settore delle costruzioni – Anni 2008-2017 (valori percentuali)**



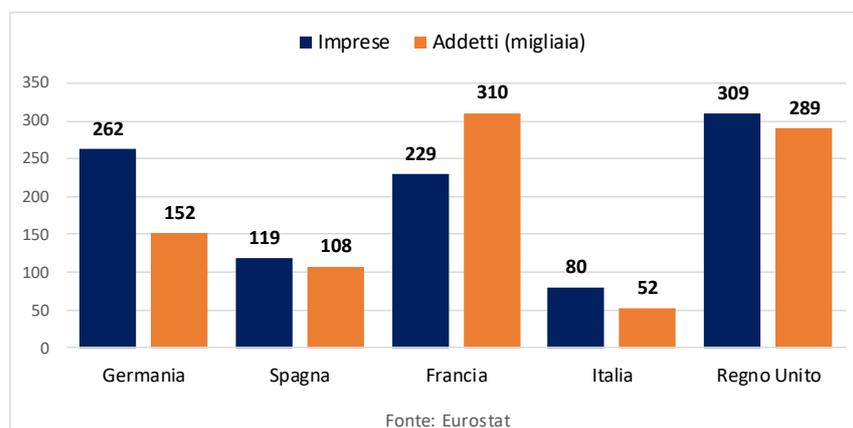
## 2. LE IMPRESE EDILI: PICCOLE, POCO PRODUTTIVE E NON COMPETITIVE PER L'ALTO COSTO DEI CONTRIBUTI SOCIALI

Rispetto alle aziende dell'Unione europea dello stesso settore, le imprese italiane del comparto delle costruzioni si caratterizzano per la loro modesta dimensione, tra le più basse fra i 28 Paesi UE: 2,6 addetti per impresa, a fronte di 3,6 addetti nella media europea, 6,3 in Germania, 4,4 nel Regno Unito e 3,3 in Francia (figura 1.1). Non sorprende, di conseguenza, che in Italia ci siano solo 80 grandi imprese, che occupano 52 mila addetti e che possono quindi competere nel mercato internazionale, a fronte delle 309 del Regno Unito (289 mila addetti), le 262 della Germania (152 mila addetti), le 229 della Francia (310 mila addetti) e persino le 119 della più piccola Spagna (108 mila addetti) (figura 2.2).

**Figura 2.1 – Numero medio di addetti per impresa nel settore delle costruzioni nei 28 Paesi dell'Unione europea – Anno 2016 (valori assoluti)**



**Figura 2.2 – Grandi imprese (250 e più addetti): numero delle imprese e degli addetti (migliaia) nel settore delle costruzioni in alcuni grandi Paesi dell'Unione europea – Anno 2016**

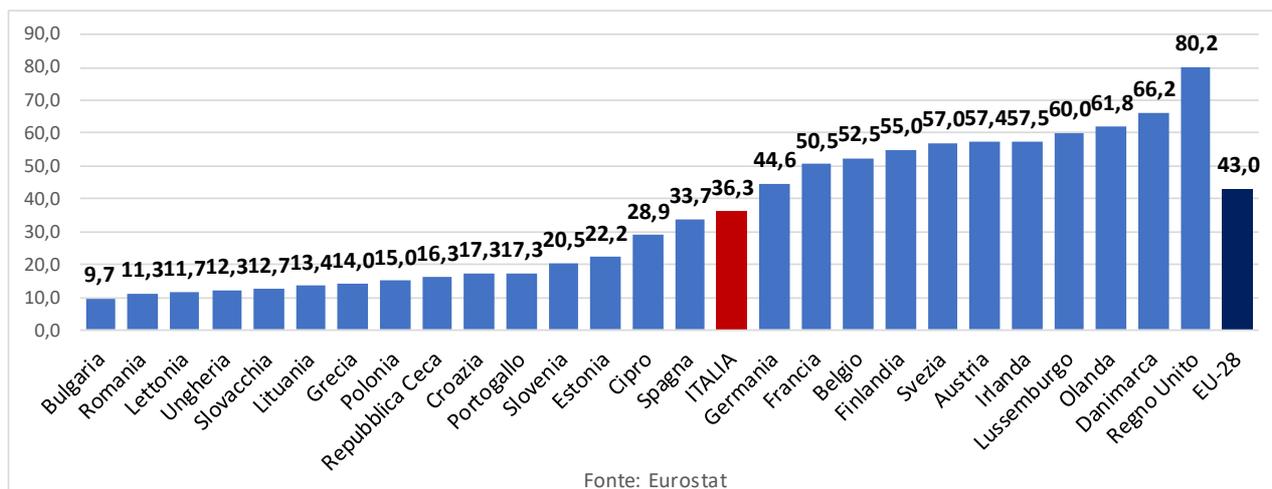


Il nanismo d'impresa dell'Italia è un fenomeno che ha gravi implicazioni economiche perché spiega in gran parte il differenziale di produttività dell'Italia nei confronti degli altri paesi europei e in particolare della Germania: *"the whole difference in productivity levels between Italy and Germany can be essentially explained by the difference in firm size distribution, while sectoral composition plays a smaller role"*<sup>13</sup>. La piccola dimensione d'impresa aggrava pesantemente tutti i fattori di criticità del nostro sistema produttivo, in particolare del settore delle costruzioni, determinando quella stagnazione della produttività che impedisce la crescita della

<sup>13</sup> Sara Calligaris, Massimo Del Gatto, Fadi Hassan, Gianmarco I.P. Ottaviano and Fabiano Schivardi, *Italy's Productivity Conundrum, A Study on Resource Misallocation in Italy*, European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, 2016.

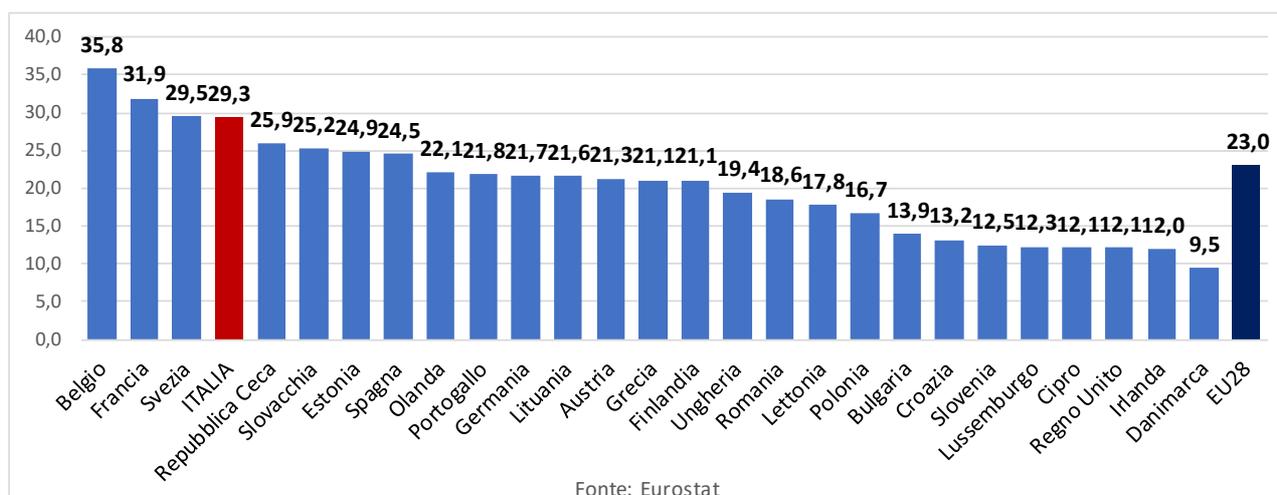
ricchezza del nostro Paese. Come si può osservare nel grafico successivo, la produttività del lavoro nel settore delle costruzioni in Italia (36,6 mila euro di valore aggiunto per addetto) è inferiore di quasi 7 mila euro a quella della media europea (43 mila euro), di 8 mila rispetto alla Germania (44,6 mila euro), di 14 mila euro rispetto alla Francia (50,5 mila) e addirittura di quasi 44 mila euro nel confronto con il Regno Unito (80,2 mila euro per addetto) (figura 2.3). Infatti, le piccolissime imprese delle costruzioni sono poco produttive perché investono in modo insignificante nell'innovazione e nella ricerca, hanno minori possibilità di penetrare nei mercati esteri, soprattutto se lontani, hanno alti costi fissi d'entrata, sono specializzate nei settori tradizionali e maturi nei quali la concorrenza dei paesi emergenti è imbattibile e si caratterizzano per un alto tasso di lavoro nero e di evasione fiscale e contributiva, come è stato già rilevato precedentemente (vedi paragrafo 1.9).

**Figura 2.3 – Produttività del lavoro (valore aggiunto per addetto) nel settore delle costruzioni nei 28 Paesi dell'Unione europea – Anno 2016 (migliaia di euro)**



Un altro fattore che rende meno competitive le imprese delle costruzioni italiane rispetto alle altre imprese europee è l'elevata quota dei contributi sociali versati: 29,3% a fronte della media europea del 23% e della percentuale ancor più bassa di quasi 8 punti percentuali della Germania (21,7%) e di 17 punti del Regno Unito (12,1%) (figura 2.4). Al fine di rilanciare il settore edilizio, si segnala dunque l'urgenza di provvedimenti che riducano in modo significativo il cuneo contributivo, almeno al livello del nostro più diretto concorrente, la Germania.

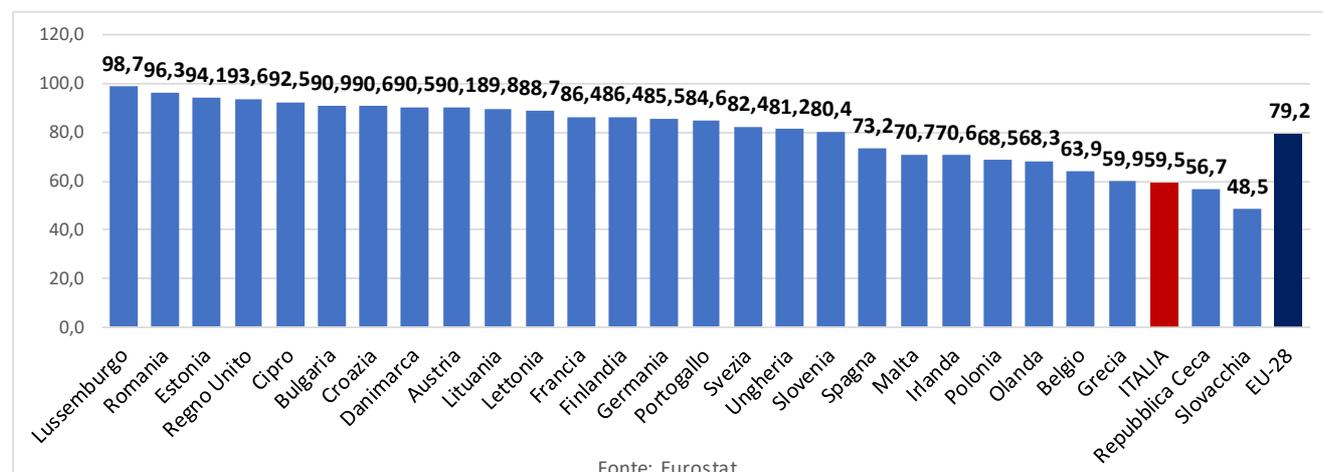
**Figura 2.4 – Costo dei contributi sociali come percentuale del costo degli addetti nel settore delle costruzioni nei 28 Paesi dell'Unione europea – Anno 2016 (valori percentuali)**



Nel confronto con l'UE, dai dati Eurostat 2016 emerge che le percentuali di dipendenti (59,5%) e autonomi (40,5%) sul totale degli occupati rappresentano un'anomalia dell'Italia: solo in Slovacchia e Repubblica Ceca

si registrano percentuali così basse di dipendenti, a fronte di una media europea del 79,2%, che sale all'85,5% in Germania, all'86,4% in Francia e al 93,6% nel Regno Unito (figura 2.5).

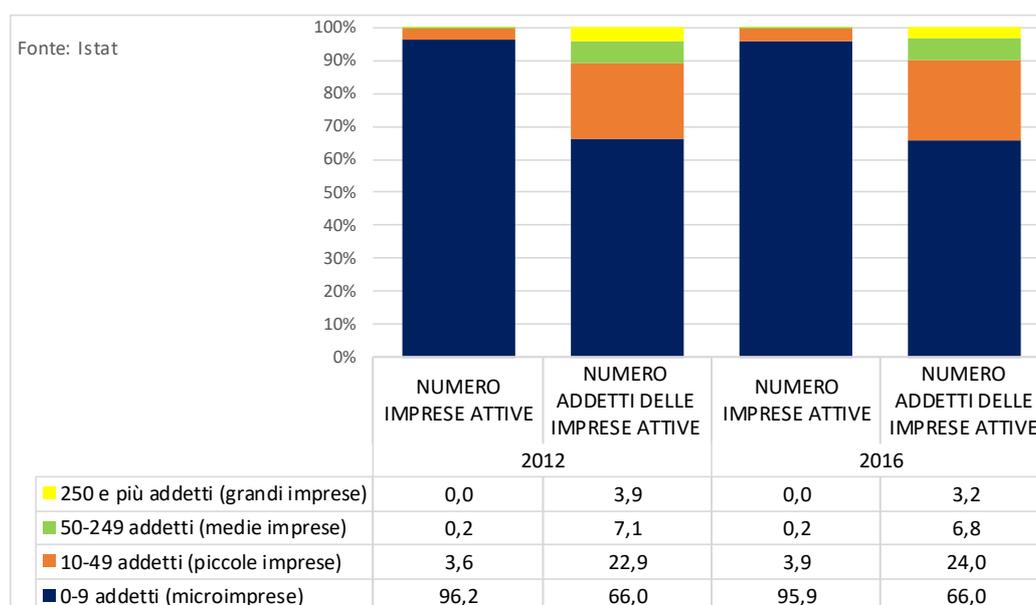
**Figura 2.5 – Percentuale dei dipendenti sugli occupati nel settore delle costruzioni nei 28 Paesi dell'Unione europea – Anno 2016 (valori percentuali)**



## 2.1 NANISMO D'IMPRESA: PRIMA CAUSA DELLA BASSA PRODUTTIVITÀ ITALIANA

Come è stato già osservato all'inizio del capitolo, le imprese italiane del comparto delle costruzioni si caratterizzano, nel confronto con le aziende dell'Unione europea dello stesso settore, per la loro modesta dimensione: nel 2016 il 95,9% delle aziende italiane era composto da microimprese fino a 9 addetti, il 3,9% da piccole imprese da 10 a 49 addetti, lo 0,2% da medie imprese da 50 a 249 addetti e una percentuale insignificante da grandi imprese con più di 250 addetti, per la precisione solo 80 (figura 2.6). La quota degli addetti delle microimprese era pari al 66% del totale, scendendo al 24% per le piccole, al 6,8% per le medie e al 3,2% per le grandi.

**Figura 2.6 – Numero delle imprese attive e degli addetti per dimensione d'impresa nel settore delle costruzioni in Italia – Anni 2012 e 2016 (composizione percentuale)**

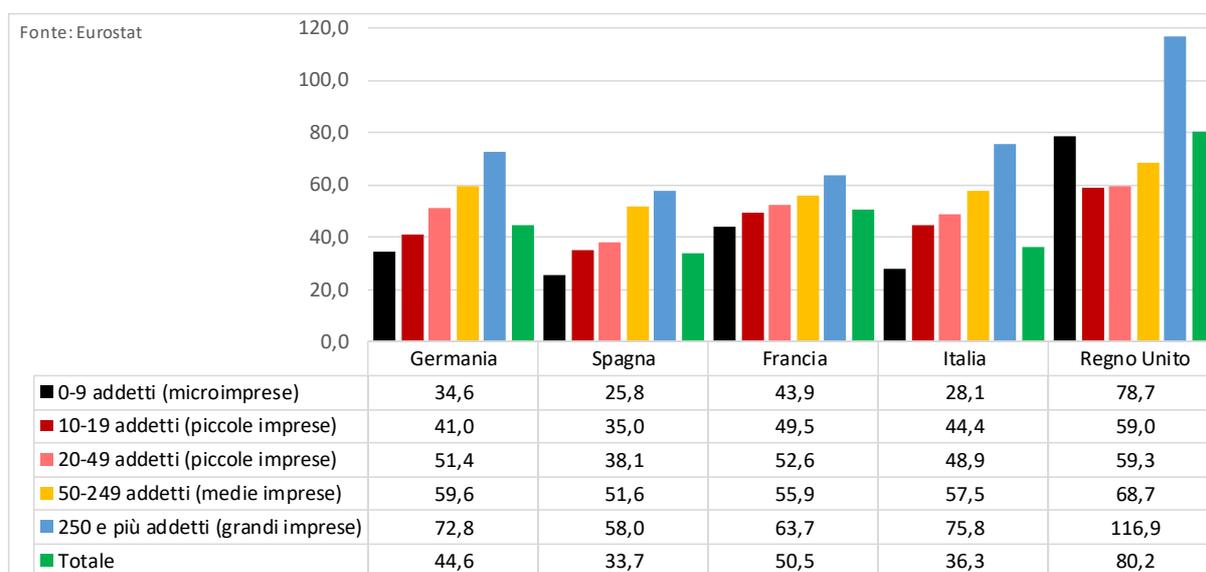


Dal 2012 al 2016 si è verificata solo una modesta riduzione di 3 decimi di punto percentuale della quota di microimprese (dal 96,2% al 95,9%) e un aumento della stessa percentuale della quota di piccole imprese (dal 3,6% al 3,9%). Come è stato già scritto precedentemente, il nanismo d'impresa incide pesantemente e negativamente sulla produttività delle imprese italiane, che risulta pari a solo 36,3 mila euro per addetto a fronte di 44,6 mila della Germania, di 50,5 mila euro della Francia e di 80,2 mila euro del Regno Unito. L'influenza

negativa sulla produttività determinata dalla prevalenza delle microimprese nel sistema produttivo italiano risulta subito evidente osservando il grafico successivo, che mostra i valori della produttività del lavoro (valore aggiunto per occupato) nel settore delle costruzioni per dimensione d'impresa in alcuni Stati membri dell'Unione europea: in tutti i paesi la produttività aumenta con il crescere della dimensione d'impresa, ma solo in Italia il differenziale di produttività tra micro e grandi imprese è così elevato e pari a quasi 48 mila euro (figura 2.7).

Mentre in Italia il valore della produttività nelle microimprese (28,1 mila euro) è pari al 37% di quello che si registra nelle grandi imprese (75,8 mila euro), in Germania (34,6 mila euro) è pari al 48% di quello delle grandi (72,8 mila euro), in Francia (43,9 mila euro) al 69% (63,7 mila euro), nel Regno Unito (78,7 mila euro) è pari al 67% di quello delle grandi aziende (116,9%). In Spagna si osserva una situazione simile a quella dell'Italia, dal momento che la produttività delle microimprese (25,8 mila euro) è pari al 44% di quella delle grandi imprese (58 mila euro).

**Figura 2.7 – Produttività del lavoro (valore aggiunto per occupato) nel settore delle costruzioni in alcuni Paesi europei – Anno 2016 (migliaia di euro)**



Occorre osservare, inoltre, che la produttività delle grandi imprese italiane del settore delle costruzioni (75,8 mila euro) è superiore a quella che si registra nelle imprese di identica dimensione della Germania (72,8 mila), della Spagna (58 mila) e della Francia (63,7 mila), così come quella delle medie imprese del nostro Paese (57,5 mila) è superiore a quella che si osserva in Francia (55,9 mila) e Spagna (51,6 mila) ed è inferiore di soli 2 mila euro a quella della Germania (59,6 mila).

Il basso valore medio della produttività italiana è, di conseguenza, fortemente influenzato dall'alta quota di microimprese (96,2%, a fronte dell'84,6% in Germania), ma soprattutto dal fatto che due terzi degli addetti lavorano in imprese piccolissime e scarsamente produttive (66%), mentre questa quota è pari solo al 40,4% in Germania, al 38,8% nel Regno Unito e al 47,2% in Francia (tavola 2.1). Il numero medio di occupati per microimpresa delle costruzioni in Italia (1,8) è inferiore a quello della Germania (3), mentre quello delle grandi imprese (654) è persino superiore a quello tedesco (579).

In conclusione, i fattori che determinano la modesta e stagnante produttività delle imprese edili italiane sono principalmente due: l'alta quota di microimprese con un basso valore di questo indicatore e il più basso valore della produttività tra le microimprese.

**Tavola 2.1 – Imprese, addetti e addetti per impresa nel settore delle costruzioni in alcuni Paesi europei – Anno 2016** (composizione percentuale e valori assoluti)

	0-9 addetti (microimprese)	10-19 addetti (piccole imprese)	20-49 addetti (piccole imprese)	50-249 addetti (medie imprese)	250 e più addetti (grandi imprese)	Totale
<b>IMPRESE</b> (composizione percentuale)						
Germania	84,6	11,1	3,2	1,0	0,1	100,0
Spagna	96,0	2,5	1,2	0,3	0,0	100,0
Francia	95,6	2,8	1,3	0,3	0,0	100,0
<b>ITALIA</b>	<b>96,2</b>	<b>2,7</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
Regno Unito	94,0	3,7	1,6	0,6	0,1	100,0
<b>ADDETTI</b> (composizione percentuale)						
Germania	40,4	23,8	15,4	13,7	6,7	100,0
Spagna	58,3	11,5	11,5	8,9	9,8	100,0
Francia	47,2	12,4	12,8	8,8	18,8	100,0
<b>ITALIA</b>	<b>66,0</b>	<b>13,7</b>	<b>9,3</b>	<b>7,1</b>	<b>4,0</b>	<b>100,0</b>
Regno Unito	38,8	12,2	13,2	15,1	20,7	100,0
<b>ADDETTI PER IMPRESA</b> (valori assoluti)						
Germania	3,0	13,6	30,2	87,3	579,7	6,3
Spagna	1,8	13,8	29,6	89,6	904,2	3,0
Francia	1,6	14,6	31,4	97,2	1.354,2	3,3
<b>ITALIA</b>	<b>1,8</b>	<b>13,0</b>	<b>28,9</b>	<b>87,9</b>	<b>654,9</b>	<b>2,6</b>
Regno Unito	1,8	14,7	36,5	109,4	936,7	4,4

Fonte: Eurostat

Per verificare ulteriormente questa conclusione, si simulano due ipotesi nel confronto con la Germania:

- A. la distribuzione degli occupati italiani nelle cinque classi dimensionali d'impresa è uguale a quella tedesca, senza modificare il valore medio della produttività per *class size*;
- B. si mantiene la stessa distribuzione degli occupati per dimensione d'impresa simulando che la produttività sia pari a quella della Germania nelle rispettive classi d'impresa.

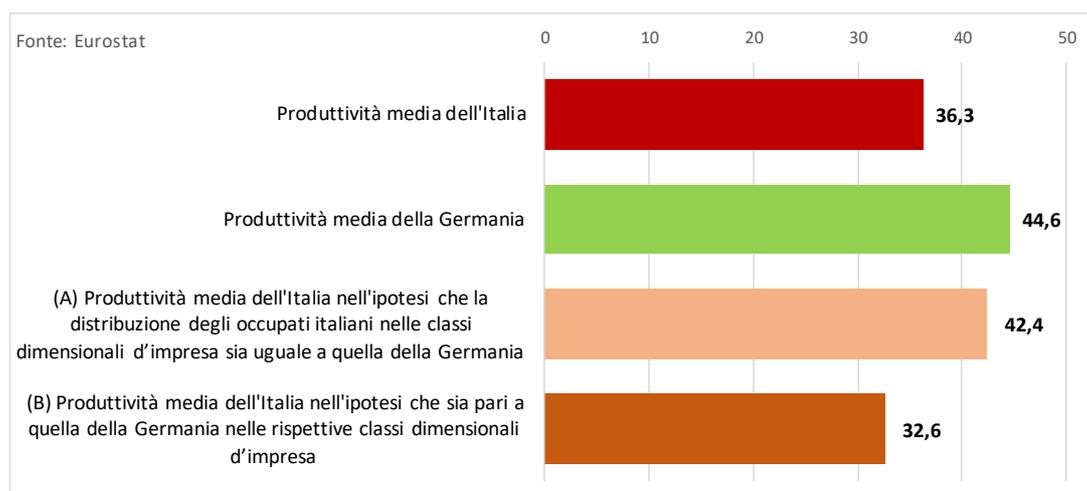
Per ciascuna delle due ipotesi si calcola la produttività media che si registrerebbe. Le evidenze che emergono da questo semplice esercizio sono indubbiamente significative.

L'ipotesi A simula solo una distribuzione degli occupati tra le cinque classi dimensionali identica a quella della Germania senza modificare la nostra produttività per classi d'impresa, in particolare per quanto riguarda la quota degli addetti delle microimprese (40,4% invece del 66%). Ciò determinerebbe un aumento della produttività a 42,4 mila euro, superiore di oltre sei punti rispetto a quella reale, riducendo il differenziale con la Germania da 8,3 punti percentuali a 2,2 punti. Di conseguenza si può dedurre che poco meno di tre quarti del differenziale di produttività tra le imprese di costruzioni della Germania e quelle dell'Italia è spiegato dalla ridotta dimensione delle imprese italiane e circa il 27% da una maggiore efficienza di quelle tedesche (*figura 2.8*).

Come atteso, il valore della produttività media dell'Italia nel settore delle costruzioni nell'ipotesi B (32,6 mila euro) sarebbe inferiore non solo a quello della Germania (44,6 mila euro), ma anche a quello reale dell'Italia (36,3 mila euro), confermando che il fattore che spiega il differenziale di produttività tra Italia e Germania non è il maggiore livello di produttività della seconda, ma la maggiore presenza di addetti nelle micro e piccole imprese italiane.

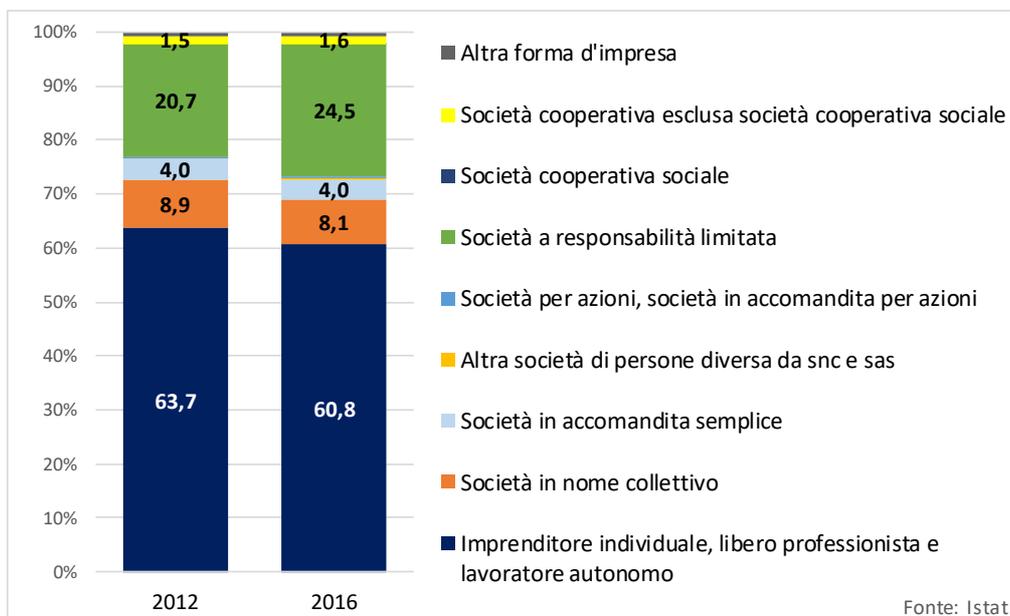
Queste simulazioni, robuste quanto semplici, ovviamente devono essere integrate dalle altre analisi sui fattori negativi che hanno influenzato il gap della produttività italiana contenute in questo lavoro, ma contribuiscono a confermare la tesi iniziale sul peso rilevante del nanismo d'impresa sulla bassa produttività dell'Italia, in particolare nel settore delle costruzioni, e indicano anche le strade che occorre intraprendere per modificare questa grave criticità: promuovere l'aumento dimensionale delle piccole imprese, disincentivare il mantenimento dell'impresa al di sotto di 10 addetti e, contemporaneamente, sostenere la crescita della loro competitività e produttività, attraverso l'innovazione.

**Figura 2.8 – Simulazione della produttività del lavoro dell'Italia nel settore delle costruzioni sulla base delle ipotesi (A) e (B) relative alla Germania – Anno 2016 (migliaia di euro)**



La criticità rappresentata dal nanismo d'impresa emerge anche dall'analisi della natura giuridica prevalente delle imprese del settore delle costruzioni: sono in gran parte imprenditori individuali e lavoratori autonomi. Gli imprenditori individuali, i liberi professionisti e i lavoratori autonomi rappresentano la forma giuridica prevalente delle imprese del settore delle costruzioni (60,8%), ma occupano il 35% degli addetti, seguita dalle società a responsabilità limitata (24,5%) che danno lavoro al 39,3% dei lavoratori, dalle società in nome collettivo (8,1%) con l'11,1% degli addetti, dalle società in accomandita semplice (4%) che impiegano il 4,7% dei lavoratori e le società cooperative (1,6%) con il 2,4% degli addetti; solo lo 0,3% delle imprese si è costituita in società per azioni, ma queste 1.600 imprese - su 509 mila totali in valore assoluto - danno lavoro al 6,4% degli addetti (85 mila) (figura 2.9 e tavola 2.2). Rispetto al 2012 è diminuita di 2,9 punti percentuali la quota di imprenditori individuali, è aumentata di 3,7 punti la quota di società a responsabilità individuale ed è diminuita di un decimo di punto la quota di società per azioni.

**Figura 2.9 – Numero delle imprese attive e degli addetti per forma giuridica nel settore delle costruzioni in Italia – Anni 2012 e 2016 (composizione percentuale)**



Prendendo in considerazione solo le forme giuridiche più diffuse, emerge che la crisi ha determinato, dal 2012 al 2016, una severa riduzione del numero delle imprese (-64 mila, pari a 11,1%) e di quello degli addetti (-229 mila, pari a -14,8%), ma le variazioni negative maggiori si registrano tra le società per nome collettivo (-19,4% imprese; -24,5% addetti), tra gli imprenditori individuali (-15,2% imprese; -19,4 addetti), tra le società in accomandita semplice (-12,4% imprese; -16,5% addetti) e tra le società cooperative (-7,2% imprese; -15,5%

addetti), mentre è aumentato solo il numero delle società a responsabilità limitata (+4,9%) che, tuttavia, hanno ridotto il numero degli addetti (-5,8%).

**Tavola 2.2 – Numero delle imprese attive e degli addetti per forma giuridica nel settore delle costruzioni in Italia – Anni 2012-2016 (valori assoluti e percentuali)**

	2012	2013	2014	2015	2016	Variazione 2016-2012		2016
<b>NUMERO IMPRESE ATTIVE</b>	<b>Valori assoluti</b>							<b>%</b>
<i>Forma giuridica</i>								
Imprenditore individuale, libero professionista e lavoratore autonomo	364.714	340.331	326.980	314.324	309.280	-55.434	-15,2	60,8
Società in nome collettivo	50.822	48.583	45.601	42.918	40.962	-9.860	-19,4	8,1
Società in accomandita semplice	22.953	22.244	21.077	20.372	20.106	-2.847	-12,4	4,0
Altra società di persone diversa da snc e sas	157	152	148	147	201	44	28,0	0,0
Società per azioni, società in accomandita per azioni	2.262	2.104	1.905	1.687	1.587	-675	-29,8	0,3
Società a responsabilità limitata	118.623	122.895	120.420	119.634	124.455	5.832	4,9	24,5
Società cooperativa sociale	283	299	300	294	304	21	7,4	0,1
Società cooperativa esclusa società cooperativa sociale	8.797	9.139	8.790	8.278	8.160	-637	-7,2	1,6
Altra forma d'impresa	3.801	4.099	3.882	3.751	3.641	-160	-4,2	0,7
<b>Totale</b>	<b>572.412</b>	<b>549.846</b>	<b>529.103</b>	<b>511.405</b>	<b>508.696</b>	<b>-63.716</b>	<b>-11,1</b>	<b>100,0</b>
<b>NUMERO ADDETTI DELLE IMPRESE ATTIVE</b>	<b>Valori medi annui</b>							<b>%</b>
<i>Forma giuridica</i>								
Imprenditore individuale, libero professionista e lavoratore autonomo	578.708	528.845	496.279	476.193	466.615	-112.093	-19,4	35,2
Società in nome collettivo	195.033	179.393	164.508	155.450	147.248	-47.785	-24,5	11,1
Società in accomandita semplice	74.093	68.270	63.212	63.081	61.904	-12.189	-16,5	4,7
Altra società di persone diversa da snc e sas	340	331	334	338	426	85	25,0	0,0
Società per azioni, società in accomandita per azioni	101.362	94.614	88.354	86.518	84.525	-16.837	-16,6	6,4
Società a responsabilità limitata	552.369	526.451	499.873	499.017	520.500	-31.869	-5,8	39,3
Società cooperativa sociale	1.545	1.571	1.440	1.390	1.559	14	0,9	0,1
Società cooperativa esclusa società cooperativa sociale	37.121	34.422	33.765	32.391	31.383	-5.737	-15,5	2,4
Altra forma d'impresa	12.595	11.560	9.995	10.051	9.812	-2.782	-22,1	0,7
<b>Totale</b>	<b>1.553.165</b>	<b>1.445.457</b>	<b>1.357.759</b>	<b>1.324.428</b>	<b>1.323.972</b>	<b>-229.193</b>	<b>-14,8</b>	<b>100,0</b>

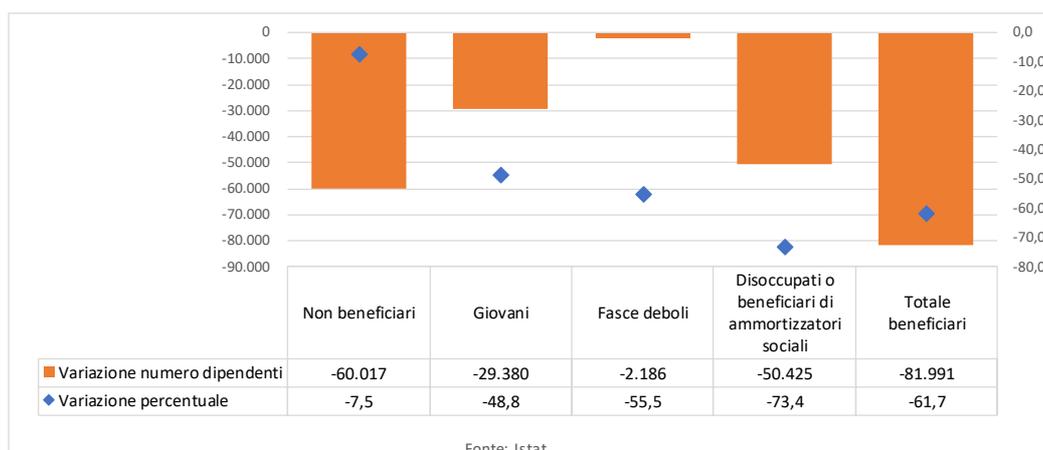
Fonte: Istat

## 2.2 SOLO IL 6,5% DEI DIPENDENTI HA RICEVUTO SGRAVI CONTRIBUTIVI

Nonostante sia emersa con forza la necessità di ridurre il peso del cuneo contributivo a carico delle imprese di costruzioni per renderle più competitive almeno nel mercato europeo, nel 2016 solo il 6,5% dei dipendenti (51 mila) ha beneficiato di sgravi contributivi, mentre il restante 93,5% non ha ricevuto alcuna esenzione: rispetto al 2012 si registra una flessione del numero dei beneficiari pari al 61,7% (-82 mila dipendenti) (figura 2.10 e tavola 2.3).

Tra i 51 mila beneficiari del 2016, il 3,9% (31 mila dipendenti) ha ricevuto sgravi contributivi legati alla condizione di giovane impegnato anche in attività formative con i tre diversi contratti di apprendistato, il 2,3% (18 mila) sono disoccupati beneficiari di ammortizzatori sociali e solamente lo 0,2% (2 mila) appartiene alle fasce deboli (detenuti, disabili, disoccupati over 50 e donne svantaggiate).

**Figura 2.10 – Variazione del numero dei dipendenti delle imprese attive beneficiari di sgravi contributivi nel settore delle costruzioni in Italia – Anni 2012-2016 (valori assoluti e percentuali)**



**Tavola 2.3 – Numero dei dipendenti delle imprese attive beneficiari di sgravi contributivi nel settore delle costruzioni in Italia – Anni 2012-2016 (valori assoluti e percentuali)**

Tipologia di beneficiari di sgravi contributivi	2012	2013	2014	2015	2016	Variazione 2016-2012		2016
	Voli medi annui						%	
<b>Non beneficiari</b>	<b>796.211</b>	<b>742.815</b>	<b>703.271</b>	<b>708.431</b>	<b>736.193</b>	<b>-60.017</b>	<b>-7,5</b>	<b>93,5</b>
<b>Giovani</b>	<b>60.206</b>	<b>49.113</b>	<b>37.958</b>	<b>33.223</b>	<b>30.827</b>	<b>-29.380</b>	<b>-48,8</b>	<b>3,9</b>
<i>Giovani in apprendistato diritto - dovere</i>	3.216	..	2.155	1.824	1.725	-1.492	-46,4	0,2
<i>Giovani in apprendistato professionalizzante</i>	35.432	..	35.434	31.202	28.696	-6.736	-19,0	3,6
<i>Giovani in apprendistato per acquisizione di un diploma o per percorsi di alta formazione</i>	167	..	87	52	38	-130	-77,6	0,0
<i>Altri giovani</i>	21.391	..	281	145	368	-21.022	-98,3	0,0
<b>Fasce deboli</b>	<b>3.941</b>	<b>2.370</b>	<b>2.565</b>	<b>1.926</b>	<b>1.755</b>	<b>-2.186</b>	<b>-55,5</b>	<b>0,2</b>
<i>Detenuti o internati</i>	37	28	39	45	41	4	10,3	0,0
<i>Disabili</i>	94	44	26	14	6	-88	-93,4	0,0
<i>Disoccupati over 50</i>	3.057	1.661	1.687	1.229	862	-2.195	-71,8	0,1
<i>Donne svantaggiate</i>	356	243	464	343	184	-171	-48,2	0,0
<i>Altri in fasce deboli</i>	398	394	349	295	663	265	66,6	0,1
<b>Disoccupati o beneficiari di ammortizzatori sociali</b>	<b>68.711</b>	<b>52.231</b>	<b>44.516</b>	<b>34.820</b>	<b>18.286</b>	<b>-50.425</b>	<b>-73,4</b>	<b>2,3</b>
<i>Disoccupati di lunga durata</i>	230	101	28	10	2	-228	-99,2	0,0
<i>Disoccupati iscritti nelle liste di mobilità</i>	27.147	13.414	5.017	4.369	3.083	-24.064	-88,6	0,4
<i>Lavoratori in CIGS</i>	125	108	119	40	10	-115	-91,9	0,0
<i>Altri disoccupati o beneficiari di ammortizzatori sociali</i>	41.209	38.608	39.352	30.400	15.191	-26.018	-63,1	1,9
<b>Totale beneficiari</b>	<b>132.859</b>	<b>103.714</b>	<b>85.040</b>	<b>69.969</b>	<b>50.868</b>	<b>-81.991</b>	<b>-61,7</b>	<b>6,5</b>
<b>Tutte le voci</b>	<b>929.069</b>	<b>846.530</b>	<b>788.311</b>	<b>778.400</b>	<b>787.061</b>	<b>-142.008</b>	<b>-15,3</b>	<b>100,0</b>

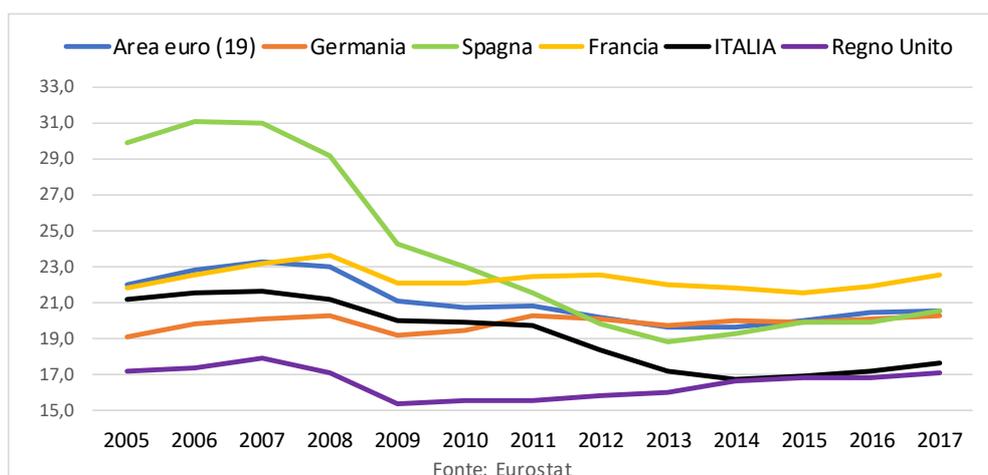
Fonte: Istat

Molto più efficaci, anche per quanto riguarda le ricadute occupazionali, gli incentivi fiscali per la ristrutturazione e manutenzione degli edifici (recupero edilizio e riqualificazione energetica, come è stato osservato precedentemente (vedi paragrafo 1.2.1)).

## 2.3 CROLLANO GLI INVESTIMENTI, CALANO PIL E OCCUPAZIONE

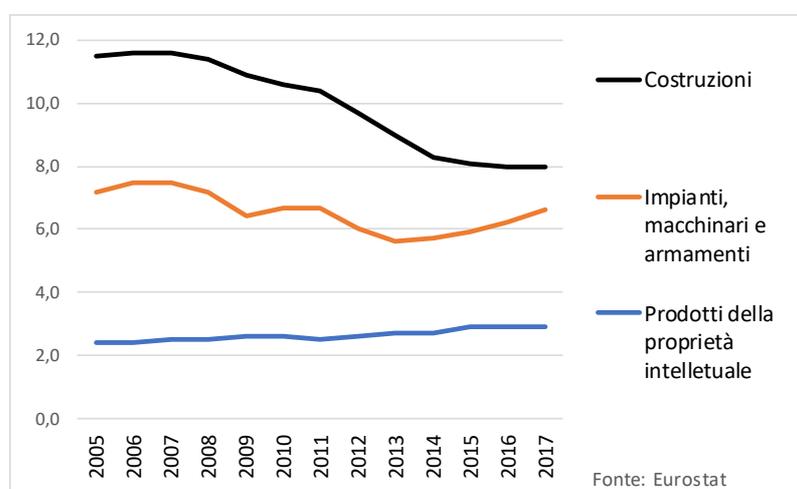
Gli investimenti in Italia rivestono un ruolo molto limitato come fattore di crescita: la quota totale degli investimenti lordi in percentuale del PIL è nettamente inferiore a quella che si registra nella media dei 19 paesi dell'area Euro sia prima della crisi nel 2005 (21,2% a fronte del 22% di AE-19), sia dopo il primo ciclo recessivo nel 2010 (19,9% a fronte del 20,7% di AE-19), così come nel 2017 con un divario di quasi 3 punti percentuali (17,6% a fronte del 20,5% di AE-19) (figura 2.11 e tavola 2.4). Sempre nel 2017 il peso degli investimenti sul PIL in Germania (20,3%) e in Spagna (20,5%) si colloca sostanzialmente allo stesso livello della media AE-19 (20,5%), mentre è superiore di 2 punti percentuali in Francia (22,5%) e inferiore di quasi 3 punti nel Regno Unito (17,1%), dove si registra un valore persino inferiore di mezzo punto a quello dell'Italia (17,6%).

**Figura 2.11 – Investimenti fissi lordi totali nell'area Euro (19 paesi) e in alcuni Paesi europei – Anni 2005-2017** (valori percentuali sul PIL)

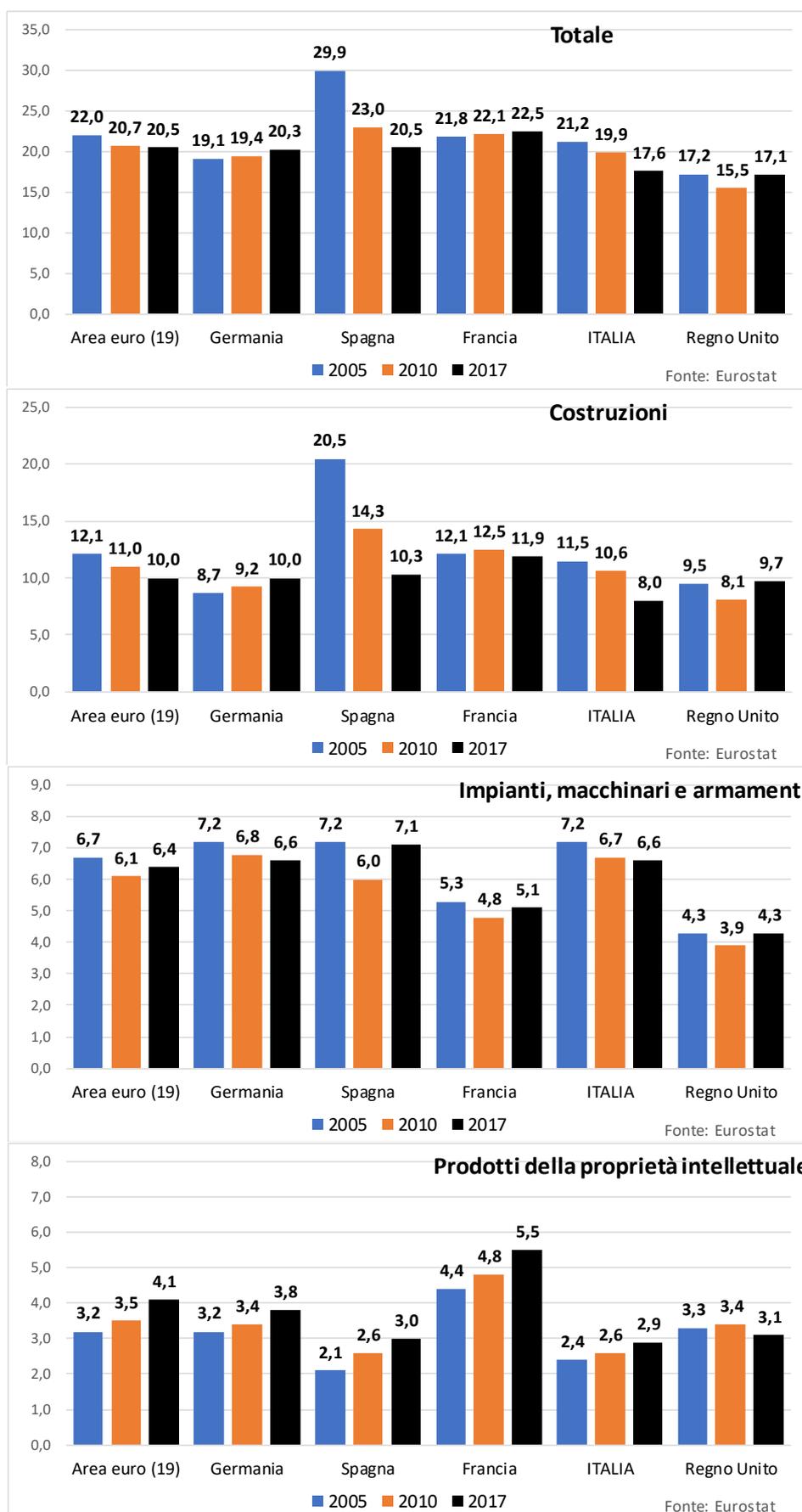


In Italia il crollo della quota degli investimenti sul PIL ha interessato tutte le attività materiali, ma in misura più sostenuta le costruzioni che registrano una riduzione di quasi 4 punti percentuali, dall'11,5% del 2005 all'8% del 2017, mentre la quota del PIL per impianti, macchinari e armamenti si è ridotta di soli 6 decimi di punto percentuale nello stesso periodo, dal 7,2% del 2005 al 6,6% del 2017 (figure 2.12 e 2.13 e tavola 2.4). La quota d'investimenti in costruzioni è aumentata dal 2005 al 2017 di 1,3 punti percentuali in Germania (dall'8,7% al 10%), mentre ha subito un crollo di oltre 10 punti in Spagna (dal 20,5% al 10,3%). La dinamica positiva degli investimenti nelle attività immateriali in Italia (prodotti della proprietà intellettuale), con un aumento del loro peso sul PIL dal 2,4% del 2005 al 2,9% del 2017, è in ogni caso inferiore a quello che si osserva nella media dei 19 paesi dell'area Euro (dal 3,2% al 4,1%).

**Figura 2.12 – Investimenti fissi lordi per tipo di attività non finanziarie in Italia – Anni 2005-2017** (valori percentuali sul PIL)



**Figura 2.13 – Investimenti fissi lordi per tipo di attività non finanziarie nell'area Euro (19 paesi) e in alcuni Paesi europei – Anni 2005, 2010 e 2017 (valori percentuali sul PIL)**



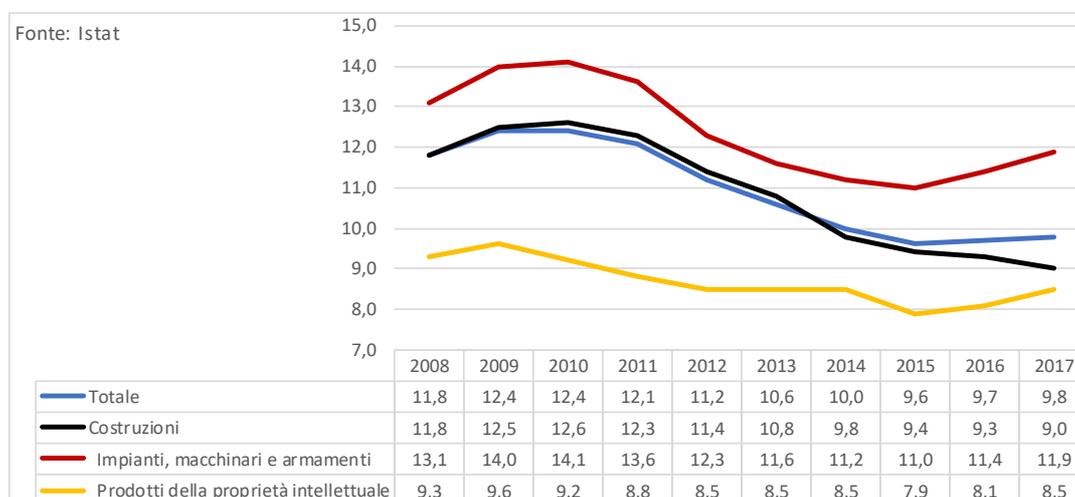
**Tavola 2.4 – Investimenti fissi lordi per tipo di attività non finanziarie nell'area Euro (19 paesi) e in alcuni Paesi europei – Anni 2005, 2008-2017 (valori percentuali sul PIL)**

	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variazione 2017-2008	
	% del PIL											Punti percentuali	
<b>Totale</b>	Area euro (19)	22,0	23,0	21,1	20,7	20,8	20,2	19,6	19,6	20,0	20,4	20,5	-2,5
	Germania	19,1	20,3	19,2	19,4	20,3	20,1	19,7	20,0	19,9	20,1	20,3	0,0
	Spagna	29,9	29,2	24,3	23,0	21,5	19,8	18,8	19,3	19,9	19,9	20,5	-8,7
	Francia	21,8	23,6	22,1	22,1	22,4	22,5	22,0	21,8	21,5	21,9	22,5	-1,1
	<b>ITALIA</b>	<b>21,2</b>	<b>21,2</b>	<b>20,0</b>	<b>19,9</b>	<b>19,7</b>	<b>18,4</b>	<b>17,2</b>	<b>16,7</b>	<b>16,9</b>	<b>17,2</b>	<b>17,6</b>	<b>-3,6</b>
	Regno Unito	17,2	17,1	15,4	15,5	15,5	15,8	16,0	16,6	16,8	16,8	17,1	0,0
<b>Costruzioni</b>	Area euro (19)	12,1	12,5	11,6	11,0	10,9	10,5	10,1	9,9	9,6	9,7	10,0	-2,5
	Germania	8,7	9,0	9,2	9,2	9,8	9,9	9,8	9,9	9,5	9,7	10,0	1,0
	Spagna	20,5	19,5	16,2	14,3	12,5	10,9	9,7	9,9	10,0	9,9	10,3	-9,2
	Francia	12,1	13,4	12,7	12,5	12,7	12,6	12,3	12,0	11,5	11,5	11,9	-1,5
	<b>ITALIA</b>	<b>11,5</b>	<b>11,4</b>	<b>10,9</b>	<b>10,6</b>	<b>10,4</b>	<b>9,7</b>	<b>9,0</b>	<b>8,3</b>	<b>8,1</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>-3,4</b>
	Regno Unito	9,5	9,6	8,5	8,1	8,2	8,4	8,7	9,0	9,3	9,3	9,7	0,1
<b>Impianti, macchinari e armamenti</b>	Area euro (19)	6,7	7,1	6,0	6,1	6,3	6,0	5,8	5,9	6,1	6,3	6,4	-0,7
	Germania	7,2	7,9	6,4	6,8	7,0	6,7	6,4	6,5	6,6	6,5	6,6	-1,3
	Spagna	7,2	7,2	5,6	6,0	6,1	5,9	6,0	6,3	6,7	6,9	7,1	-0,1
	Francia	5,3	5,4	4,7	4,8	4,8	4,9	4,7	4,7	4,8	5,0	5,1	-0,3
	<b>ITALIA</b>	<b>7,2</b>	<b>7,2</b>	<b>6,4</b>	<b>6,7</b>	<b>6,7</b>	<b>6,0</b>	<b>5,6</b>	<b>5,7</b>	<b>5,9</b>	<b>6,2</b>	<b>6,6</b>	<b>-0,6</b>
	Regno Unito	4,3	4,0	3,5	3,9	3,9	3,9	3,8	4,2	4,4	4,4	4,3	0,3
<b>Prodotti della proprietà intellettuale</b>	Area euro (19)	3,2	3,4	3,5	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8	4,3	4,4	4,1	0,7
	Germania	3,2	3,3	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5	3,6	3,7	3,8	3,8	0,5
	Spagna	2,1	2,4	2,4	2,6	2,7	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	0,6
	Francia	4,4	4,7	4,7	4,8	4,8	5,0	5,0	5,1	5,1	5,3	5,5	0,8
	<b>ITALIA</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>0,4</b>
	Regno Unito	3,3	3,4	3,3	3,4	3,3	3,3	3,4	3,3	3,1	3,1	3,1	-0,3

Fonte: Eurostat

Se consideriamo gli investimenti dei 28 Stati membri dell'UE, quelli italiani erano pari all'11,8% del valore complessivo nel 2008 e sono calati di 2 punti percentuali nel 2017 attestandosi al 9,8%, ma la flessione è stata maggiore per quanto riguarda gli investimenti in costruzioni, che sono diminuiti di 2,8 punti, dall'11,8% del 2008 al 9% del 2017 (figura 2.14).

**Figura 2.14 – Investimenti fissi lordi per tipo di attività non finanziarie in Italia – Anni 2008-2017 (percentuale del totale di EU-28, basato su milioni di euro, prezzi correnti)**



Secondo l'economista Mario Deaglio, autore del 23esimo Rapporto sull'economia globale e l'Italia del Centro Einaudi e Ubi Banca<sup>14</sup>, la ripresa incompiuta del nostro Paese deve essere attribuita principalmente all' "insufficiente investimento, sia lordo, sia netto in rapporto al PIL. La distanza dell'Italia dalla UE in termini di investimenti mai realizzati nel periodo 2009-2017 equivale a 77 miliardi: il costo di non investire, ossia la quota di PIL persa durante i nove anni, è pari complessivamente a 8,1 punti, 0,9 per anno. Si sarebbero creati 1,2 milioni di posti di lavoro, il tasso di disoccupazione sarebbe verosimilmente sotto il 7%"<sup>15</sup>.

### 2.3.1 Il PIL dell'Italia sarebbe cresciuto se gli investimenti nelle costruzioni non fossero crollati

L'importanza relativa degli investimenti come fattore di traino per la crescita economica può essere osservata anche attraverso la scomposizione del contributo di questa componente alla crescita del Pil reale.

L'Istat ha stimato, nell'edizione 2018 del Rapporto sulla competitività dei sistemi produttivi<sup>16</sup>, il contributo degli investimenti alla crescita del PIL in Italia, Germania, Francia e Spagna nel periodo 2009-2017. Scomponendo il contributo di questa componente alla crescita del PIL reale per l'intero periodo 2009-2014 emerge che in Italia "gli investimenti fissi lordi hanno contribuito per otto decimi di punto alla contrazione del Pil (diminuito dello 0,4 per cento medio per trimestre), con un apporto negativo in particolare delle costruzioni (-0,6 punti percentuali) (tavola 2.5).

Negli anni della ripresa ciclica (2015-2017), gli investimenti sono tornati a fornire un supporto alla crescita del Pil (per 4, 5 e 6 decimi di punto rispettivamente in ciascun anno). Nel 2015 i prodotti della proprietà intellettuale hanno contribuito per 1 decimo di punto alla crescita degli investimenti, gli impianti e macchinari per 3 decimi di punto; quest'ultima componente ha quasi raddoppiato il proprio apporto nel 2017 (5 decimi), mentre si è registrato, a partire dal 2016, il ritorno a un lieve contributo positivo anche da parte delle costruzioni (+0,1 per cento).

Nel periodo 2015-2017 il contributo degli investimenti alla crescita del Pil in Germania è stato di entità pressoché simile a quello italiano, pur a fronte di una dinamica di crescita più sostenuta. Anche in Francia, a fronte di tassi di crescita annua del Pil reale di poco superiori a quelli italiani, il contributo degli investimenti è molto simile. La componente in macchinari ha fornito, nel caso italiano, un apporto complessivamente superiore rispetto a Francia e Germania, mentre si conferma l'importanza relativamente minore dei prodotti della proprietà intellettuale; una circostanza, quest'ultima, che in effetti caratterizza il nostro paese dalla metà degli anni Novanta<sup>17</sup>.

In conclusione, il Rapporto rileva come in Italia, nel confronto con gli altri grandi paesi europei, la ripresa si sia manifestata più tardi e con una dinamica più debole, soprattutto a causa del modesto contributo degli investimenti che avrebbero dovuto trainarla, in particolare nelle costruzioni ma soprattutto in capitale immateriale, che sostanzialmente non hanno fornito alcuno contributo alla crescita. Viceversa, nella fase di ripresa il contributo degli investimenti in macchinari risulta in linea con quelli tedesco e francese (sia pure con maggiori sussidi alla spesa)<sup>18</sup>.

Si può aggiungere che se nel periodo 2009-2014 il contributo degli investimenti nel settore delle costruzioni alla crescita del PIL in Italia non fosse stato negativo (-0,6%) ma positivo e pari solo a +0,1%, come nel 2016 e 2017, la variazione del PIL (-0,4% quella reale) con l'apporto delle costruzioni sarebbe stata positiva e pari a +1,1%.

---

<sup>14</sup> Mario Deaglio (a cura di), *Il mondo cambia pelle? Rapporto sull'economia globale e l'Italia, XXIII Rapporto sull'economia globale e l'Italia*, contributi di Chiara Agostini, Giorgio Arfaras, Francesco Beraldi, Gabriele Guggiola, Paolo Migliavacca, Giuseppe Russo e Giorgio Vernoni, Centro Einaudi e Ubi Banca, Guerini e As-sociati, 2019.

<sup>15</sup> Sergio Bocconi, *Il vero freno alla crescita? In Italia deficit record di investimenti: 77 miliardi*, intervista a Mario Deaglio, *Corriere della Sera*, 22 gennaio 2019.

<sup>16</sup> Istat, *Rapporto sulla competitività dei sistemi produttivi*, Edizione 2018, Marzo 2018.

<sup>17</sup> *Ivi*, p. 17.

<sup>18</sup> *Ivi*, p. 18.

**Tavola 2.5 – Contributo degli investimenti alla crescita del PIL in alcuni paesi europei – Anni 2009-2017** (valori percentuali, punti percentuali)

	PIL (variazione media annua)	Contributo investimenti fissi lordi	di cui		
			Costruzioni	Impianti, macchinari e armamenti	Prodotti della proprietà intellettuale
<b>ITALIA</b>					
2009-2014	-0,4	-0,8	-0,6	-0,2	0,0
2015	1,0	0,4	-0,1	0,3	0,1
2016	0,9	0,5	0,1	0,4	0,0
2017	1,5	0,6	0,1	0,5	0,0
<b>GERMANIA</b>					
2009-2014	2,1	0,6	0,2	0,2	0,1
2015	1,7	0,3	-0,1	0,3	0,2
2016	1,9	0,6	0,3	0,1	0,2
2017	2,2	0,7	0,3	0,3	0,1
<b>FRANCIA</b>					
2009-2014	1,1	0,2	-0,1	0,1	0,1
2015	1,1	0,2	-0,1	0,2	0,2
2016	1,2	0,6	0,1	0,3	0,2
2017	1,8	0,8	0,4	0,1	0,3
<b>SPAGNA</b>					
2009-2014	-0,9	-0,9	-1,1	0,1	0,1
2015	3,4	1,3	0,4	0,7	0,1
2016	3,3	0,7	0,2	0,3	0,1
2017	3,1	1,0	0,5	0,4	0,1

Istat, Rapporto sulla competitività dei sistemi produttivi, Edizione 2018, Marzo 2018 - Elaborazioni di dati Istat ed Eurostat

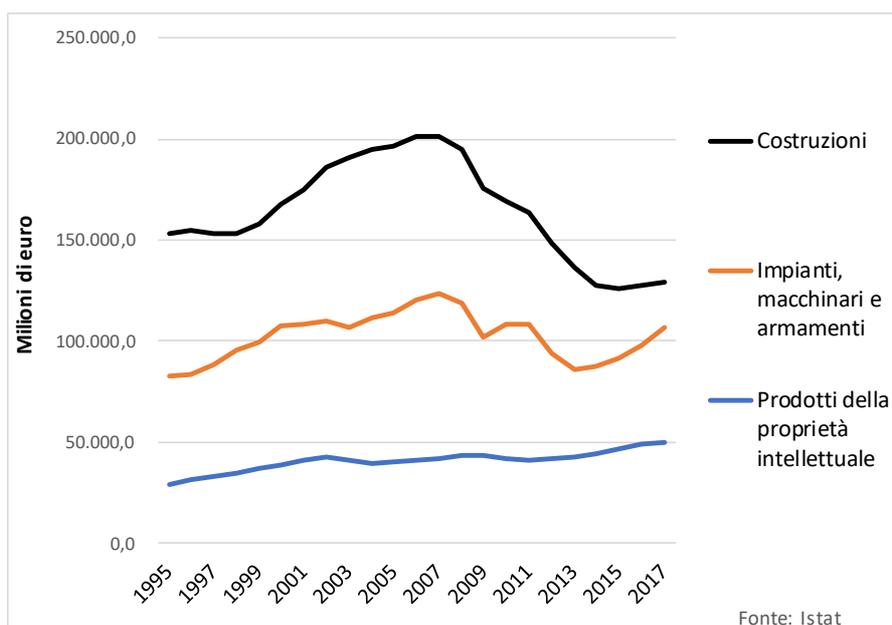
### 2.3.2 Determinante nel crollo dell'occupazione in edilizia la severa flessione degli investimenti

L'analisi degli investimenti in Italia in valori assoluti consente di rilevare che su una flessione complessiva dal 2008 al 2017 di poco più di 71 miliardi di euro (-19,9%), una riduzione di oltre 65 miliardi (-33,5%) è stata determinata dal crollo degli investimenti fissi nel comparto delle costruzioni. A contribuire alla flessione complessiva degli investimenti in costruzione le abitazioni per -28,3 miliardi di euro e gli edifici non residenziali per -36,9 miliardi (*figura 2.15 e tavola 2.6*). Gli investimenti nelle costruzioni rappresentavano il 54,5% del totale nel 2008 e tale quota si è ridotta al 45,3% nel 2017.

Dal 2008 al 2017, il contributo negativo degli investimenti in impianti, macchinari e armamenti è stato di 12,2 miliardi (-10,3%) al quale hanno contribuito la riduzione degli investimenti in mezzi di trasporto (-1,7%) e soprattutto di computer e hardware (-20,2%).

Viceversa, gli investimenti in prodotti della proprietà intellettuale sono aumentati di 6,9 miliardi (+16%) grazie alla ricerca e sviluppo (+19,7%) e ai software e data base (+13,3%), mentre si registra una flessione negli investimenti nel comparto della prospezione e valutazione mineraria, originali di opere artistiche, letterarie o d'intrattenimento.

**Figura 2.15 – Investimenti fissi lordi (valori concatenati con anno di riferimento 2010) per tipo di attività non finanziarie in Italia – Anni 1995-2017 (milioni di euro)**



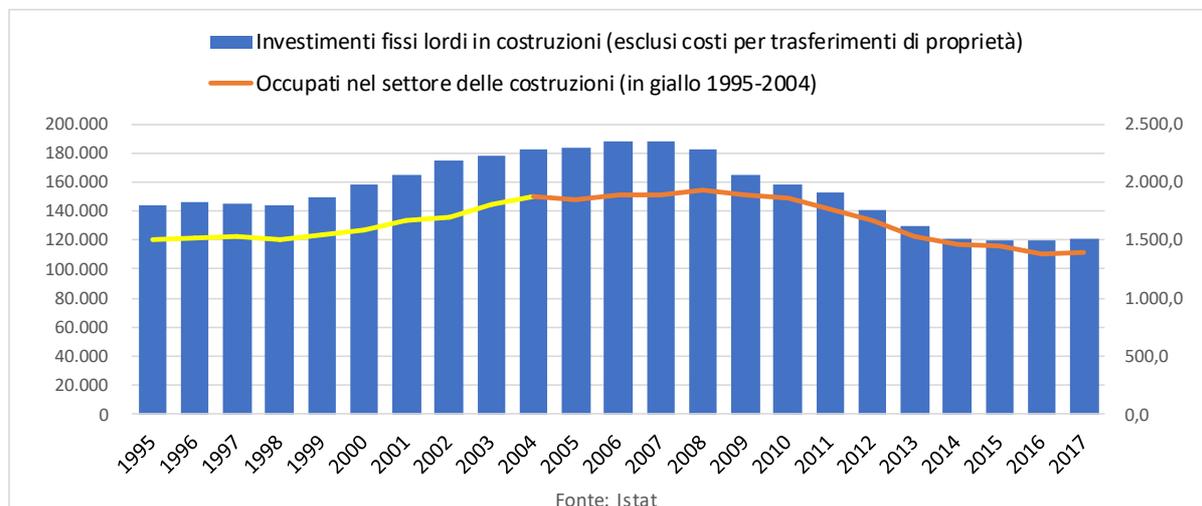
**Tavola 2.6 – Investimenti fissi lordi (valori concatenati con anno di riferimento 2010) per attività non finanziarie in Italia – Anni 2008-2017 (milioni di euro)**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variazione 2017-2008	%
	Milioni di euro											
<b>Totale</b>	<b>357.275</b>	<b>321.759</b>	<b>320.002</b>	<b>313.785</b>	<b>284.720</b>	<b>265.832</b>	<b>259.767</b>	<b>265.175</b>	<b>274.445</b>	<b>286.204</b>	<b>-71.071</b>	<b>-19,9</b>
<b>Costruzioni</b>	<b>194.671</b>	<b>175.899</b>	<b>169.607</b>	<b>163.391</b>	<b>148.163</b>	<b>136.307</b>	<b>127.251</b>	<b>126.363</b>	<b>127.533</b>	<b>129.550</b>	<b>-65.121</b>	<b>-33,5</b>
Abitazioni	98.687	89.588	89.549	83.361	77.108	73.667	68.533	67.614	68.412	70.404	-28.283	-28,7
Abitazioni (esclusi i costi di trasferimento di proprietà)	86.315	78.473	78.379	72.564	69.383	67.056	62.313	60.745	60.275	61.490	-24.825	-28,8
Costi per trasferimento di proprietà delle abitazioni	12.371	11.116	11.170	10.798	7.694	6.599	6.208	6.824	8.047	8.799	-3.572	-28,9
Fabbricati non residenziali e altre opere	96.032	86.350	80.058	80.030	71.077	62.669	58.745	58.778	59.148	59.159	-36.873	-38,4
Fabbricati non residenziali e altre opere (esclusi i costi di trasferimento di proprietà)	91.571	82.513	76.414	76.301	68.246	60.224	56.300	56.155	56.161	56.238	-35.334	-38,6
Costi per trasferimento di proprietà delle altre costruzioni	4.458	3.840	3.645	3.728	2.817	2.433	2.431	2.603	2.954	2.892	-1.566	-35,1
<b>Impianti, macchinari e armamenti</b>	<b>118.672</b>	<b>101.879</b>	<b>108.185</b>	<b>108.446</b>	<b>93.731</b>	<b>86.001</b>	<b>87.658</b>	<b>91.703</b>	<b>97.796</b>	<b>106.432</b>	<b>-12.240</b>	<b>-10,3</b>
Mezzi di trasporto	25.208	19.738	18.268	19.189	13.816	10.635	11.623	14.578	18.027	24.787	-422	-1,7
Apparecchiature Ict	11.963	9.705	11.696	12.004	10.815	10.540	10.621	11.729	11.656	12.288	325	2,7
Computer hardware	6.461	4.884	5.468	5.215	4.560	4.506	4.704	4.775	4.895	5.158	-1.303	-20,2
Telecomunicazioni	5.537	4.829	6.229	6.789	6.267	6.039	5.908	6.992	6.778	7.147	1.610	29,1
Altri impianti e macchinari e armamenti	81.841	72.592	78.221	77.253	69.082	64.769	65.365	65.402	68.124	69.403	-12.438	-15,2
<b>Prodotti della proprietà intellettuale</b>	<b>43.171</b>	<b>43.419</b>	<b>41.532</b>	<b>41.241</b>	<b>42.173</b>	<b>43.050</b>	<b>44.643</b>	<b>47.021</b>	<b>49.054</b>	<b>50.089</b>	<b>6.918</b>	<b>16,0</b>
Ricerca e sviluppo	19.778	20.869	20.722	20.696	20.216	20.344	19.927	21.596	22.639	23.669	3.891	19,7
Prospezione e valutazione mineraria, originali di opere artistiche, letterarie o d'intrattenimento	1.603	1.541	1.533	1.568	1.588	1.330	1.302	1.489	1.482	1.526	-76	-4,7
Software e basi di dati	21.958	21.087	19.278	18.977	20.352	21.363	23.423	23.927	24.926	24.877	2.919	13,3

Fonte: Istat

Come si può osservare nel grafico successivo, è significativa la correlazione tra l'andamento degli investimenti in costruzioni e il numero di occupati nello stesso settore economico, che rende assai probabile l'ipotesi che il crollo dell'occupazione nell'edilizia sia stato almeno in parte determinato dall'analogia netta flessione degli investimenti in questo comparto (figura 2.16).

**Figura 2.16 – Investimenti fissi lordi (milioni di euro, esclusi costi per trasferimenti di proprietà) (scala SX) e occupati (migliaia) (scala DX) nel settore delle costruzioni – Anni 1995-2017**



### 2.3.3 Gran parte della riduzione degli investimenti pubblici è determinata dalle costruzioni

L'analisi degli investimenti delle pubbliche amministrazioni consente di valutare il peso delle opere pubbliche e il loro andamento nel tempo: complessivamente gli investimenti hanno subito una flessione dal 2008 al 2017 di circa 12,9 miliardi di euro (-26,6%), passando da 48,6 miliardi a 35,7 miliardi. Gran parte della riduzione degli investimenti pubblici è stata determinata dalle costruzioni (-10,7 miliardi, pari a -38%) e quasi esclusivamente da una componente di questa attività costituita dai fabbricati non residenziali e altre opere pubbliche (-10,8 miliardi, pari a -39,5%) che a sua volta comprende i fabbricati non residenziali (-5,1 miliardi, pari a -46,5%), le opere stradali (-2,2 miliardi, pari a -21,7%) e le altre opere del genio civile (-3,5 miliardi, pari a -56,6%) (tavola 2.7 e figura 2.17). Solo gli investimenti per le abitazioni popolari sono aumentati da 833 a 926 milioni (+93 milioni, pari a +11,2%).

**Tavola 2.7 – Investimenti fissi lordi delle Pubbliche amministrazioni (prezzi correnti) per attività non finanziarie in Italia – Anni 2008-2017 (milioni di euro)**

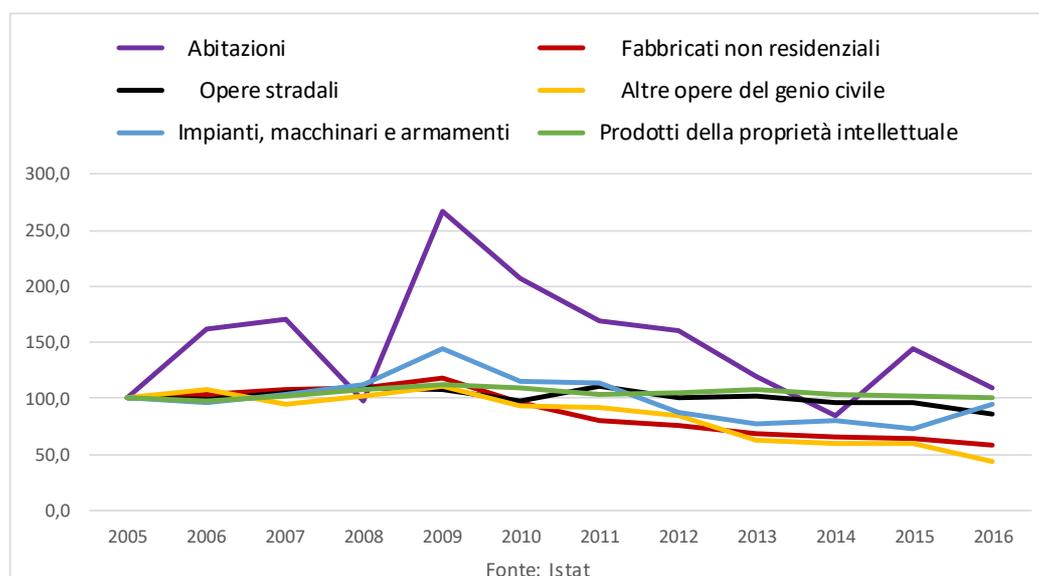
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Variazione 2017-2008	
Attività non finanziarie	Milioni di euro										%
<b>Totale capitale fisso per tipo di attività</b>	<b>48.599</b>	<b>54.229</b>	<b>46.791</b>	<b>45.288</b>	<b>41.422</b>	<b>38.555</b>	<b>37.008</b>	<b>36.643</b>	<b>35.660</b>	<b>-12.939</b>	<b>-26,6</b>
<b>Totale costruzioni</b>	<b>28.190</b>	<b>30.832</b>	<b>26.047</b>	<b>25.344</b>	<b>23.445</b>	<b>21.172</b>	<b>19.897</b>	<b>20.257</b>	<b>17.475</b>	<b>-10.715</b>	<b>-38,0</b>
Abitazioni	833	2.264	1.757	1.443	1.366	1.021	723	1.229	926	93	11,2
Fabbricati non residenziali e altre opere	27.357	28.568	24.290	23.901	22.079	20.151	19.174	19.028	16.549	-10.808	-39,5
<i>Fabbricati non residenziali</i>	10.933	11.811	9.630	8.017	7.657	6.790	6.622	6.436	5.853	-5.080	-46,5
<i>Opere stradali</i>	10.212	10.032	9.025	10.328	9.313	9.521	8.952	8.917	7.999	-2.213	-21,7
<i>Altre opere del genio civile</i>	6.211	6.725	5.634	5.556	5.109	3.840	3.600	3.675	2.697	-3.514	-56,6
<b>Impianti, macchinari e armamenti</b>	<b>9.586</b>	<b>12.242</b>	<b>9.836</b>	<b>9.626</b>	<b>7.428</b>	<b>6.560</b>	<b>6.785</b>	<b>6.246</b>	<b>8.102</b>	<b>-1.484</b>	<b>-15,5</b>
Impianti e macchinari	6.320	6.481	5.745	4.972	4.480	4.371	4.144	3.078	3.606	-2.714	-42,9
Mezzi di trasporto	1.429	1.252	1.608	1.082	1.235	903	629	261	549	-880	-61,6
Apparecchiature Ict	2.792	3.218	2.039	2.226	1.316	1.875	1.492	944	1.055	-1.737	-62,2
Altri impianti e macchinari	2.100	2.011	2.098	1.664	1.929	1.593	2.023	1.873	2.002	-98	-4,7

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Variazione 2017-2008	
Attività non finanziarie	Milioni di euro										%
Armamenti	3.266	5.761	4.091	4.654	2.948	2.189	2.641	3.168	4.496	1.230	37,7
<b>Prodotti della proprietà intellettuale</b>	<b>10.823</b>	<b>11.155</b>	<b>10.908</b>	<b>10.318</b>	<b>10.549</b>	<b>10.823</b>	<b>10.326</b>	<b>10.140</b>	<b>10.083</b>	<b>-740</b>	<b>-6,8</b>
Ricerca e sviluppo	8.454	8.656	8.260	7.921	8.161	8.404	7.975	7.795	7.391	-1.063	-12,6
Software e basi di dati, originali di opere artistiche, letterarie o d'intrattenimento	2.369	2.499	2.648	2.397	2.388	2.419	2.351	2.345	2.692	323	13,6

Fonte: Istat

La flessione negli investimenti pubblici per impianti, macchinari e armamenti è stata pari a 1,5 miliardi (-15,5%), mentre la riduzione degli investimenti in prodotti della proprietà intellettuale è più contenuta (-740 milioni, pari a -6,8%). Gli unici investimenti delle pubbliche amministrazioni che non hanno subito flessioni sono quelli degli armamenti (+1,2 miliardi, pari a +37,7%) e del software e basi di dati (+323 milioni, pari a +13,6%).

**Figura 2.17 – Investimenti fissi lordi delle Pubbliche amministrazioni (prezzi correnti) per attività non finanziarie in Italia – Anni 2008-2017 (Indice: 2005=100)**



Secondo Banca d'Italia la contrazione degli investimenti pubblici è riconducibile principalmente ai Comuni, ai quali fa capo in media circa l'80% delle decisioni d'investimento: la riduzione è stata minore nel Nord-Est (-12,3%) e più accentuata nel Mezzogiorno (-30,2%) e, per quanto riguarda il settore di intervento, le flessioni maggiori si registrano nell'ambiente ed energia (-39,7%), immobili (-29,2%) e trasporti (-26,4%) (tavola 2.8). Ad influire anche le difficoltà finanziarie degli enti territoriali, soprattutto nel Mezzogiorno: sono diminuiti sia i lavori di manutenzione sia le nuove realizzazioni, pressoché dimezzatesi dal 2011 al 2016. Nel Centro-Nord la flessione è stata più marcata per le opere ambientali ed energetiche, mentre nel Mezzogiorno per le infrastrutture di trasporto. La contrazione è stata particolarmente accentuata tra i progetti di dimensione minore, soprattutto nel Mezzogiorno.

La flessione dei lavori progettati è stata particolarmente accentuata negli anni 2011-2013; dopo un leggero recupero nel biennio successivo. Nel 2016 si è osservato un nuovo significativo calo sul quale potrebbe avere influito la difficoltà di adattamento del sistema al nuovo Codice degli appalti (entrato in vigore nell'aprile dello stesso anno). Dati preliminari riferiti al 2017 mostrano però un recupero in linea con quanto già registrato dall'Autorità nazionale anticorruzione<sup>19</sup>.

<sup>19</sup> Banca d'Italia, *L'economia delle regioni italiane, Dinamiche recenti e aspetti strutturali*, Economie regionali, Novembre 2018, pp. 54-56.

**Tavola 2.8 – I lavori pubblici decisi dalle Amministrazioni locali nel periodo 2011-2016 (1)** (migliaia di unità e valori percentuali, salvo diversa indicazione)

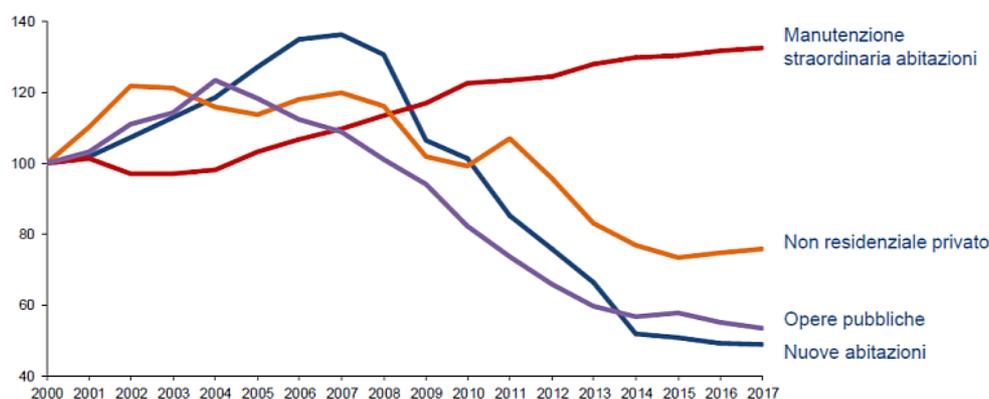
VOCI	Numero progetti			Peso delle amministrazioni locali sul totale (3)	Variazione %	Variazione % immobili
	Migliaia di unità	Quote %	Pro capite (2)			
Nord-Ovest	69	25,2	43,7	88,9	-35,5	-26,5
Nord-Est	71	26,1	62,1	87,0	-12,3	-10,5
Centro	49	19,1	42,6	77,9	-30,1	-28,8
Mezzogiorno	84	30,6	40,5	86,7	-40,6	-43,6
<b>Italia</b>	<b>273</b>	<b>100,0</b>	<b>45,9</b>	<b>85,6</b>	<b>-30,2</b>	<b>-29,2</b>

Fonte: Banca d'Italia, *L'economia delle regioni italiane, Dinamiche recenti e aspetti strutturali*, Economie regionali, Novembre 2018, pp. 55 e 102.

(1) Si considerano il numero di decisioni di investimento relative alla realizzazione di lavori pubblici. – (2) Include anche le Unioni di Comuni e le Comunità montane. – (3) Il totale delle quote percentuali può eccedere 100 in relazione alla presenza di progetti cofinanziati da più fonti.

Sulla base di una stima dell'ANCE<sup>20</sup>, l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili, gli investimenti in costruzione hanno subito una severa flessione nei comparti delle nuove abitazioni, delle opere pubbliche e dell'edilizia non residenziale privata, mentre sono cresciuti per quanto riguarda la manutenzione straordinaria delle abitazioni.

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI PER COMPARTO**  
n.i. 2000=100



Fonte: Ance

### 2.3.4 Welfare: solo lo 0,1% della spesa per l'edilizia sociale

L'Italia ha speso nel 2016 solo lo 0,1% del totale delle spese per il welfare (circa 609 milioni su un totale complessivo di 480 miliardi di euro) contro i rischi e i bisogni collegati alla condizione abitativa delle fasce più deboli<sup>21</sup>, a fronte di una media europea del 2% (figure 2.18 e 2.19 e tavola 2.9). Nonostante tale spesa per il *social housing*<sup>22</sup> sia quasi raddoppiata dal 2008 al 2016 (+44,3%), a fronte di un incremento medio dei 28 Paesi dell'Unione pari al 24,1%, la spesa dell'Italia per interventi sociali per alleviare i costi di accesso all'edilizia popolare e alla locazione di appartamenti da parte delle persone a rischio di povertà ed esclusione sociale, è pari a 609 milioni, a fronte dei 17,3 miliardi di euro della Germania, dei 18,4 miliardi della Francia e dei 30,4 miliardi del Regno Unito.

L'edilizia sociale nell'Unione Europea è caratterizzata dalla diversità delle situazioni nazionali dell'housing, delle concezioni e delle politiche degli Stati membri. Una varietà di approcci sono implementati in tutta l'UE, in termini di dimensioni, di affittuari, fornitori, beneficiari e delle modalità di finanziamento all'interno del

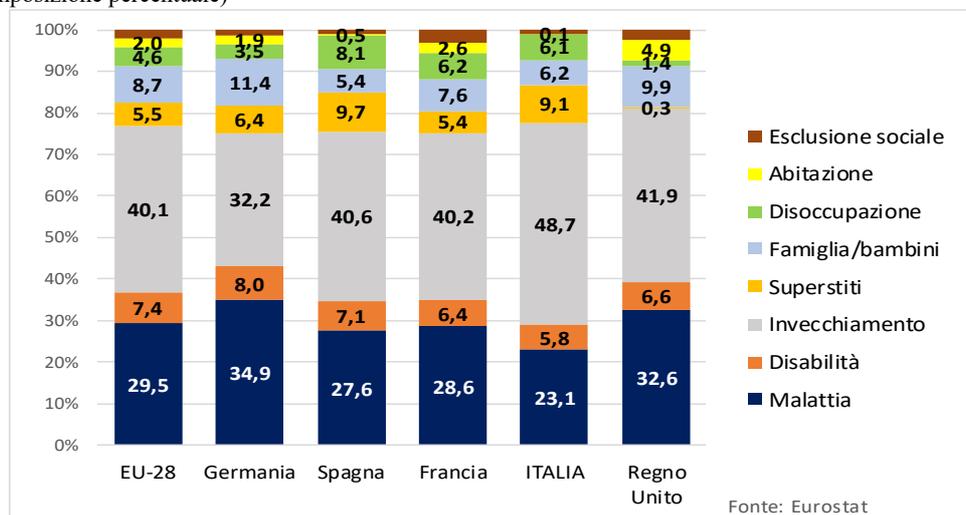
<sup>20</sup> ANCE, *Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni*, 21 febbraio 2018.

<sup>21</sup> L'accesso all'edilizia popolare o all'assistenza abitativa di buona qualità è garantito a coloro che ne hanno bisogno; le persone vulnerabili hanno diritto a un'assistenza adeguata e a una protezione contro lo sfratto forzato; ai senzatetto sono forniti alloggi e servizi adeguati per promuovere la loro inclusione sociale.

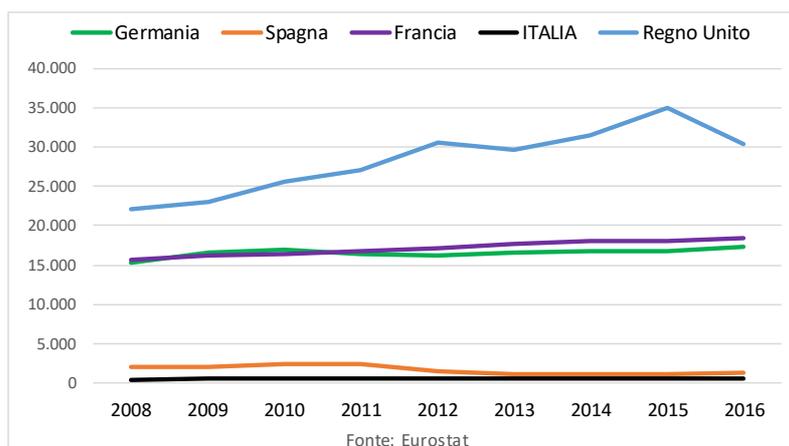
<sup>22</sup> Per *Social Housing* o *Public Housing* si intende l'insieme delle iniziative e degli interventi volti a offrire alloggi e servizi finalizzati a contribuire e risolvere il problema abitativo, con particolare, ma non esclusivo, riguardo alle situazioni di svantaggio economico e/o sociale.

settore. In Italia il *social housing* si identifica principalmente con alloggi dati in locazione su base permanente, ma rientrano nella tipologia anche gli alloggi costruiti o ristrutturati attraverso partecipazioni pubbliche e private o attraverso l'utilizzo di fondi pubblici che vengono affittati. Gli alloggi sociali in affitto rappresentano circa il 4% del patrimonio abitativo italiano, mentre in alcuni paesi come il Regno Unito, i Paesi Bassi e l'Austria costituiscono più del 50% del mercato complessivo degli affitti<sup>23</sup>.

**Figura 2.18 – Spesa per il welfare secondo l'evento, il rischio e il bisogno, in alcuni Paesi europei e nella media dell'Unione – Anno 2016 (composizione percentuale)**



**Figura 2.19 – Spesa per il welfare relativa al bisogno abitativo in alcuni Paesi dell'Unione europea – Anni 2008-2016 (milioni di euro)**



**Tavola 2.9 – Spesa per il welfare relativa al bisogno abitativo in alcuni paesi europei e nella media dell'Unione – Anni 2008-2016 (milioni di euro e valori percentuali)**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Variazione 2016-2008	
	Milioni di euro									%	
EU-28	65.338	67.821	72.287	73.896	76.918	76.679	79.818		81.099	15.761	24,1
Germania	15.380	16.585	16.988	16.477	16.214	16.565	16.762	16.851	17.302	1.922	12,5
Spagna	2.083	2.101	2.303	2.437	1.525	1.044	1.107	1.096	1.210	-873	-41,9
Francia	15.752	16.154	16.481	16.835	17.196	17.700	17.989	18.134	18.371	2.619	16,6
<b>ITALIA</b>	<b>422</b>	<b>482</b>	<b>482</b>	<b>463</b>	<b>466</b>	<b>451</b>	<b>516</b>	<b>583</b>	<b>609</b>	<b>187</b>	<b>44,3</b>
Regno Unito	22.112	23.081	25.695	27.072	30.580	29.713	31.544	35.104	30.438	8.326	37,7

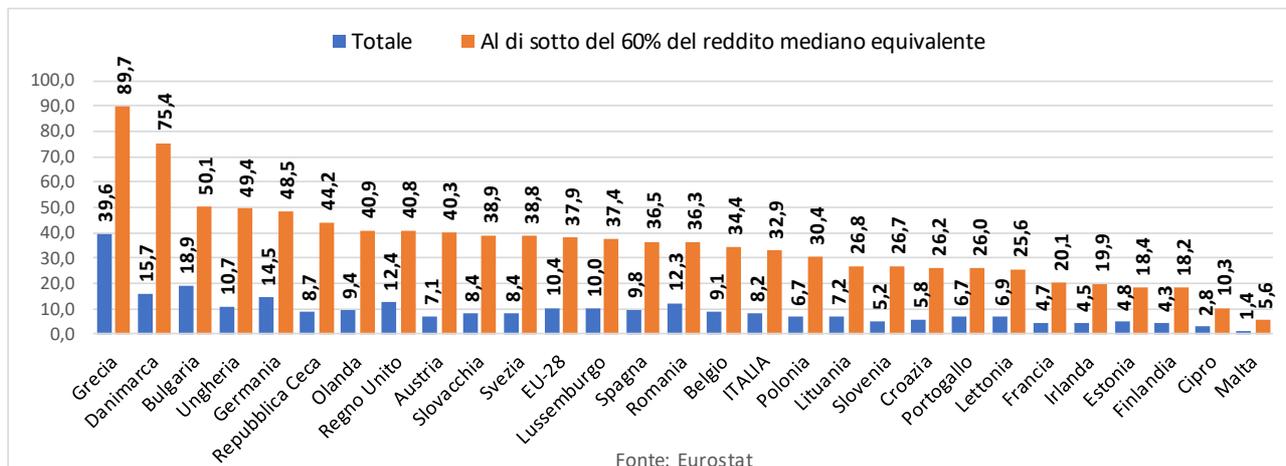
Fonte: Eurostat

Tuttavia, occorre osservare che in Italia il rapporto tra il prezzo della casa e il reddito raggiunge livelli insostenibili - tali da richiedere un intervento pubblico di sostegno - in una percentuale di famiglie inferiore alla

<sup>23</sup> Cfr. CECODHAS Housing Europe, *Alloggio sociale europeo 2012, Gli ingranaggi del settore*, Bruxelles, 2012; Alice Pittini, *Edilizia sociale nell'Unione Europea*, CECODHAS Housing Europe Observatory, Brussels, TECHNE, 2012.

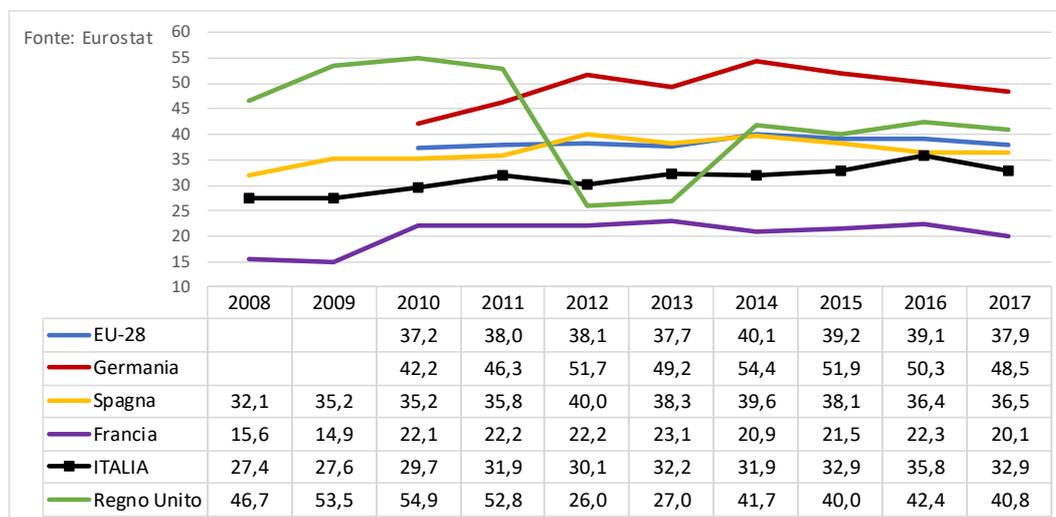
media europea. Analizzando il tasso di sovraccarico del costo dell'alloggio<sup>24</sup>, ovvero la percentuale della popolazione che vive in famiglie in cui il costo totale dell'abitazione rappresenta più del 40 % del reddito disponibile (al "netto" delle indennità di alloggio), emerge che raggiunge l'8,2% delle famiglie e il 32,9% se povere, a fronte della media europea rispettivamente del 10,4% e del 37,9%, con valori più elevati in Germania, Olanda, Svezia e Regno Unito, ma nettamente inferiori in Francia<sup>25</sup> (figura 2.20).

Figura 2.20 – Tasso di sovraccarico dei costi dell'abitazione in base al reddito - Anno 2017 (valori percentuali)



Prendendo in considerazione le famiglie povere con un reddito al di sotto del 60% del reddito mediano, l'Italia si colloca rispetto ai grandi Paesi con una percentuale del tasso di sovraccarico superiore a quella della Francia, ma inferiore rispetto alla Spagna, alla Germania, al Regno Unito e alla media dei 28 Stati membri, con un incremento dal 2010 al 2017 del 3,2% a fronte del 6,3% della Germania (figura 2.21).

Figura 2.21 – Tasso di sovraccarico dei costi dell'abitazione delle famiglie povere (meno del 60% del reddito mediano) - Anni 2008-2017 (valori percentuali)



Ciò nonostante, si assiste a un fenomeno preoccupante che investe la maggioranza dei Paesi europei e che vede crescere il prezzo delle abitazioni più velocemente dei redditi. Tenendo conto che le spese per la casa rappresentano la voce di uscita più rilevante nei bilanci familiari dei cittadini europei - circa un quarto del bilancio familiare - ne deriva che povertà abitativa e povertà economica sono sempre più correlate perché questo fenomeno colpisce in particolare i soggetti più vulnerabili come i giovani, i disoccupati e i lavoratori con bassi salari, gli immigrati, i genitori single, le persone con disabilità fisica e intellettuale, gli anziani che vivono in alloggi non adatti alle esigenze della vecchiaia ma che non hanno abbastanza risparmi per cambiarli<sup>26</sup>. Di

<sup>24</sup> Housing cost overburden rate, Eurostat.

<sup>25</sup> Cfr. Housing Europe, *The State of Housing in the EU 2017*, Brussels, October 2017.

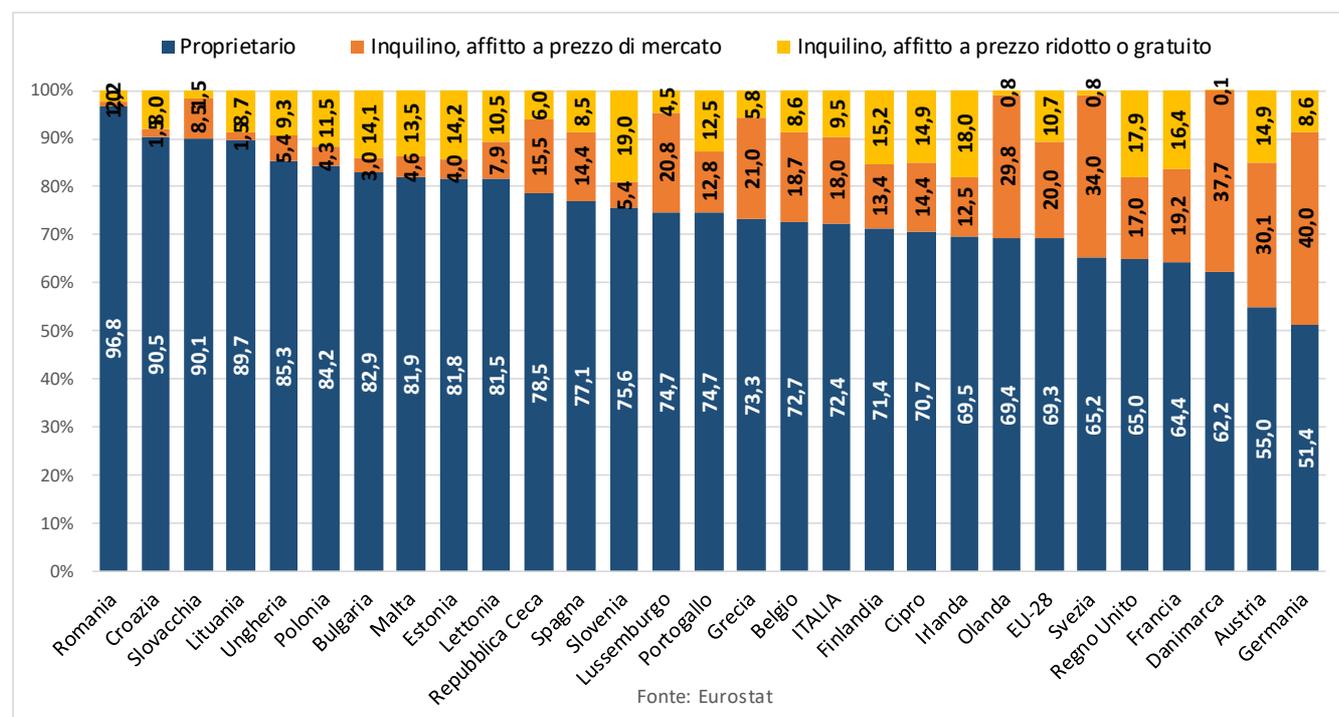
<sup>26</sup> Cfr. Chiara Lodi Rizzini, *La condizione abitativa in Italia e in Europa*, in "Percorsi di secondo Welfare", 26 novembre 2017.

conseguenza, è possibile prevedere che la domanda di abitazioni a prezzi agevolati, soprattutto nelle grandi città, crescerà nei prossimi anni incentivando la ripresa del settore delle costruzioni.

Secondo il rapporto di *Housing Europe* del 2017, che dedica un capitolo al nostro Paese, in Italia si riscontra ancora una forte prevalenza di persone che vivono in un alloggio di proprietà (71,9%) rispetto all'affitto (14,8%) mentre il 9,6% vive in un alloggio in cui non paga affitto. Solo il 3,7% abita in un alloggio a canone ridotto, di cui il 75% in un alloggio di edilizia residenziale pubblica (ERP). Sono 7 milioni, invece, le abitazioni vuote o seconde case. Attualmente sono 1,7 milioni le famiglie a rischio di povertà abitativa e sono in aumento le richieste di alloggi a canone ridotto, ma le liste di attesa municipali contano circa 650 mila persone. Sono solo 750.000 i nuclei familiari che vivono in un alloggio pubblico, ossia un terzo dei potenziali bisognosi. Lo stock pubblico cresce infatti di solo 5.500 unità l'anno, e 400.000 delle abitazioni esistenti necessitano di manutenzione<sup>27</sup>. Sempre per quanto riguarda la situazione in Italia, dopo l'eliminazione dei fondi Gescal, a partire dal 1998 è mancato un flusso costante di finanziamenti che garantisse le politiche di welfare relative al fabbisogno abitativo<sup>28</sup>.

Anche secondo Eurostat, con modeste differenze, nel 2017 il 72,4% degli italiani vive in una casa di proprietà, il 18% in affitto a prezzo di mercato e il 9,5% in affitto a prezzo ridotto o gratuito (figura 2.22). Le quote più elevate di inquilini con affitto a prezzo ridotto o gratuito si registrano in Slovenia (19%), Irlanda (18%), Regno Unito (17,9%), Francia (16,4%), Finlandia (15,2%) e Austria (14,9).

**Figura 2.22 – Distribuzione della popolazione per tipo di possesso della casa – Anno 2017** (composizione percentuale)



In ogni caso, il mancato investimento in manutenzione ha portato quasi a raddoppiare la percentuale di alloggi di edilizia residenziale pubblica sfitti tra il 2004 e il 2013: la percentuale di alloggi regolarmente assegnati era diminuita in dieci anni di quasi 7 punti percentuali (86,1%) e, a parte la quota di alloggi occupati abusivamente (6,4%), si è registrato un netto incremento degli alloggi sfitti o comunque inutilizzati, che complessivamente nel 2013 raggiungevano il 7,5%. Secondo le stime di Federcasa, il piano di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica per 250 mila alloggi in cinque anni (costo 6,25 miliardi) da finanziarsi attraverso il DL 47/2014, poi convertito nella Legge 80/2014, avrebbe comportato un indotto occupazionale di oltre 100 mila unità nel settore delle costruzioni. La carenza di risorse ha però limitato finora gli interventi ai piccoli

<sup>27</sup> *Housing Europe*, op. cit., p. 77.

<sup>28</sup> Federcasa, *L'edilizia residenziale pubblica*, 7 maggio 2015, p. 6.

interventi di lieve entità, come si legge nell'introduzione al DM 3 ottobre 2018, che ha sbloccato 321 milioni di euro per gli interventi di manutenzione straordinaria<sup>29</sup>.

Gli interventi in materia di riqualificazione energetica, in particolare, si inseriscono nel più ampio quadro della sostenibilità ambientale di lungo periodo dell'edilizia residenziale pubblica che ha ricadute positive non solo in termini di benefici individuali e sociali, ma anche in termini di costi di manutenzione sul lungo periodo. A fronte di un costo iniziale superiore, progettare nuovi edifici di edilizia residenziale pubblica in ottica "verde" comporta vantaggi, in termini di sostenibilità economica, non solo rispetto ai consumi energetici degli utenti ma complessivamente sull'intero ciclo di vita degli edifici.<sup>30</sup>

### 2.3.5 Il patrimonio immobiliare: discesa dei prezzi e contrazione della ricchezza abitativa

Il valore delle attività non finanziarie (abitazioni, immobili non residenziali e altri beni come impianti, macchinari e armamenti) posseduto dai settori istituzionali – società non finanziarie e finanziarie, amministrazione pubblica, famiglie e istituzioni sociali private senza scopo di lucro al servizio delle famiglie (ISP) – nel 2017 è pari a circa 9.505 miliardi di euro: l'83,8% di questo valore è costituito da immobili (7.961 miliardi); 59,9% quelli residenziali; il 23,9% quelli non residenziali e il restante 16,2% da altri beni (tavola 2.10)<sup>31</sup>. Gli immobili rappresentano il 74,4% del patrimonio delle famiglie e ISP, il 20% delle società finanziarie, il 4,2% delle amministrazioni pubbliche e l'1,3% delle società finanziarie (figura 2.23).

Figura 2.23 – Valore degli immobili per settore istituzionale – Anno 2017 (composizione percentuale)

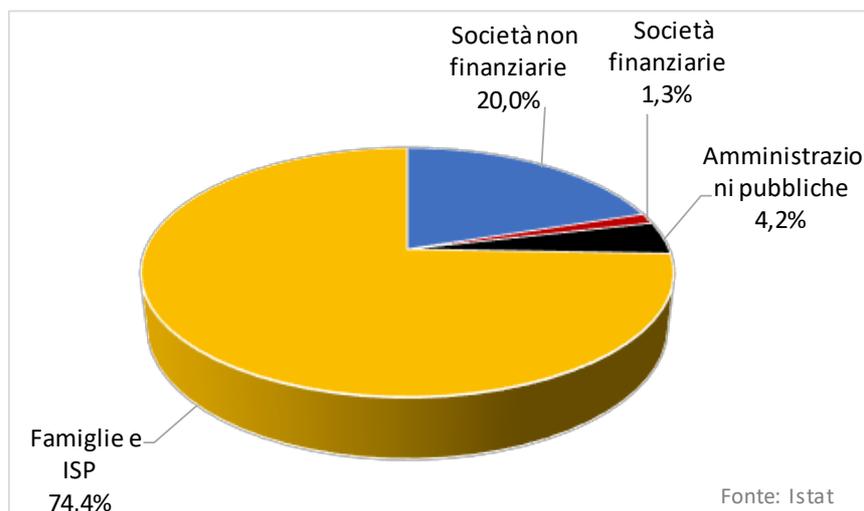


Tavola 2.10 – Valore delle attività non finanziarie per settore istituzionale – Anno 2017 (milioni di euro e composizione percentuale)

Settore istituzionale	Totale economia	Società non finanziarie	Società finanziarie	Amministrazioni pubbliche	Famiglie e ISP*	Di cui famiglie consumatrici
ATTIVITA'	Valori in milioni di euro					
<b>Totale immobili</b>	<b>7.961.969</b>	<b>1.594.260</b>	<b>106.016</b>	<b>336.267</b>	<b>5.925.426</b>	<b>4.609.148</b>
- Abitazioni	5.690.022	346.393	10.440	86.583	5.246.608	4.609.148
- Fabbricati non residenziali	2.271.947	1.247.867	95.576	249.685	678.819	-
<b>Altri beni di capitale fisso</b>	<b>1.542.493</b>	<b>1.059.580</b>	<b>9.600</b>	<b>138.755</b>	<b>334.559</b>	<b>51.387</b>
<b>Totale</b>	<b>9.504.463</b>	<b>2.653.840</b>	<b>115.616</b>	<b>475.022</b>	<b>6.259.985</b>	<b>4.660.536</b>

<sup>29</sup> DM 3 ottobre 2018, Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati - Riparto di euro 321.116.384,00, GU Serie Generale n.277 del 28-11-2018.

<sup>30</sup> Council of Europe Development Bank (CEB), *Housing inequality in Europe. Tackling inequalities in Europe: the role of social investment*, December, 2017, p. 20.

<sup>31</sup> Istat, *La ricchezza non finanziaria in Italia – Anni 2001-2017, Stima del valore delle principali attività non finanziarie per settore istituzionale*, 1° febbraio 2019.

Settore istituzionale	Totale economia	Società non finanziarie	Società finanziarie	Amministrazioni pubbliche	Famiglie e ISP*	Di cui famiglie consumatrici
<b>Composizione percentuale (totale = 100)</b>						
<b>Totale immobili</b>	<b>83,8</b>	<b>60,1</b>	<b>91,7</b>	<b>70,8</b>	<b>94,7</b>	<b>98,9</b>
- Abitazioni	59,9	13,1	9,0	18,2	83,8	98,9
- Fabbricati non residenziali	23,9	47,0	82,7	52,6	10,8	0,0
<b>Altri beni di capitale fisso</b>	<b>16,2</b>	<b>39,9</b>	<b>8,3</b>	<b>29,2</b>	<b>5,3</b>	<b>1,1</b>
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Composizione percentuale (totale economia = 100)</b>						
<b>Totale immobili</b>	<b>100,0</b>	<b>20,0</b>	<b>1,3</b>	<b>4,2</b>	<b>74,4</b>	<b>57,9</b>
- Abitazioni	100,0	6,1	0,2	1,5	92,2	81,0
- Fabbricati non residenziali	100,0	54,9	4,2	11,0	29,9	0,0
<b>Altri beni di capitale fisso</b>	<b>100,0</b>	<b>68,7</b>	<b>0,6</b>	<b>9,0</b>	<b>21,7</b>	<b>3,3</b>
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>27,9</b>	<b>1,2</b>	<b>5,0</b>	<b>65,9</b>	<b>49,0</b>

\* Istituzioni sociali private senza scopo di lucro al servizio delle famiglie (ISP)

Fonte: Istat

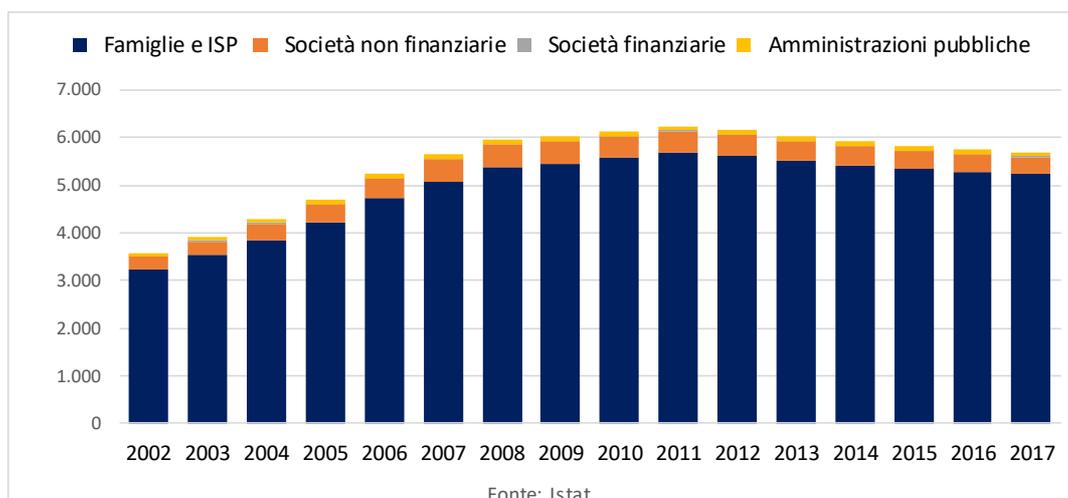
La dinamica positiva dei prezzi del mercato immobiliare residenziale ha determinato un aumento significativo del valore dello stock di abitazioni dal 2001 al 2011, mentre dal 2012 la discesa dei prezzi ha prodotto una riduzione del valore medio delle abitazioni e la conseguente contrazione del valore della ricchezza abitativa.

Nel 2017 il valore complessivo delle abitazioni e degli immobili risulta inferiore dell'8,9% rispetto a 2011, con una flessione minore rispetto alla media per le famiglie (-7,8%) e maggiore per le società non finanziarie (-22,6%) e l'amministrazione pubblica (-13,7%), mentre si registra un aumento del valore solo per le società finanziarie (+16,6%) (figura 2.24 e tavola 2.11).

Nel 2017 si osserva un rallentamento della diminuzione del valore dello stock di abitazioni (-0,8% rispetto al -1,3% del 2016) favorito dal recupero del mercato residenziale che ha frenato la discesa dei valori medi.

Sempre nel 2017, le famiglie e ISP detengono il 92,2% del patrimonio residenziale complessivo, mentre, le famiglie consumatrici sono proprietarie dell'81% del valore del patrimonio residenziale. "Si tratta di unità residenziali utilizzate come abitazione principale o comunque a disposizione delle famiglie come seconde case (soprattutto case per vacanza). Il restante 11% è costituito da unità detenute dalle famiglie prevalentemente a scopo di investimento e di attività di locazione che, coerentemente con i criteri di classificazione adottati nei conti nazionali, sono classificate come proprietà delle Famiglie produttrici"<sup>32</sup>. Le società non finanziarie sono proprietarie del 6,1% del valore totale delle abitazioni, le amministrazioni pubbliche ne detengono l'1,5%, mentre la quota posseduta dalle società finanziarie resta al di sotto dell'1% (0,2%), nonostante il ruolo dei fondi immobiliari.

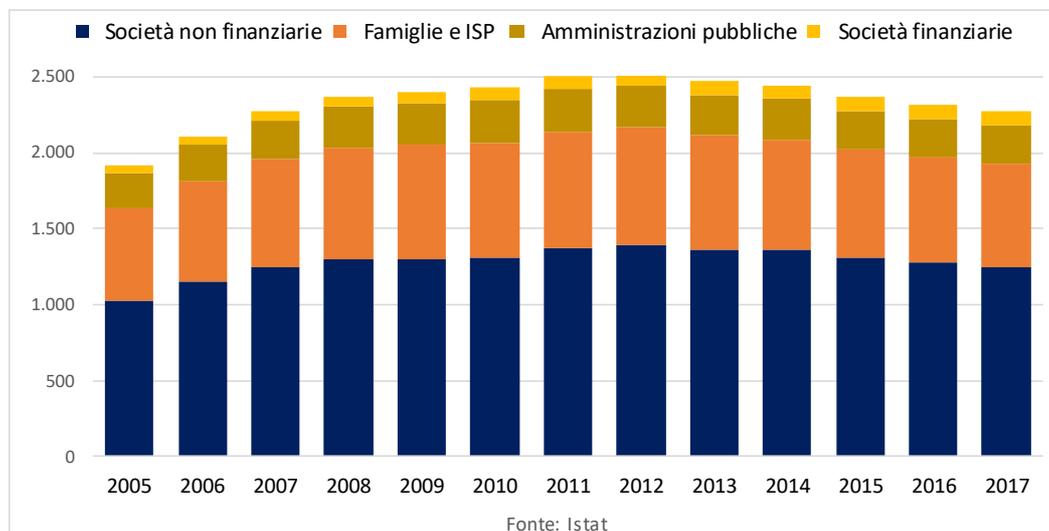
Figura 2.24 – Valore delle abitazioni per settore istituzionale – Anni 2001-2017 (miliardi di euro)



<sup>32</sup> Ivi, p. 4.

Anche per gli immobili non residenziali prosegue la contrazione del loro valore: dopo una crescita dal 2005 al 2012 (+31,8%), si registra una flessione pari al 10,1% dal 2012 al 2017, con valori diversi secondo i proprietari: società non finanziarie (-10,7%), famiglie e ISP (-11,8%), amministrazioni pubbliche (-8,8%), mentre cresce il valore solo per le società finanziarie (figura 2.25 e tavola 2.11).

**Figura 2.25 – Valore degli immobili non residenziali per settore istituzionale – Anni 2005-2017 (miliardi di euro)**



Fonte: Istat

Nel 2017 la quota maggiore del valore degli immobili non residenziali è posseduta dalle società non finanziarie (54,9%), seguite dalle famiglie e ISP (29,9%), dalle amministrazioni pubbliche (11%) e dalle società finanziarie (4,2%). Le unità immobiliari di proprietà delle famiglie “includono sia immobili detenuti dalle piccole imprese, per fini strumentali all’attività produttiva, sia immobili non residenziali di proprietà delle famiglie dati in locazione (prevalentemente uffici, studi e negozi). Gli immobili delle ISP rappresentano una quota marginale. Le unità immobiliari di più ampie dimensioni (capannoni industriali, centri commerciali, ecc.) sono detenute in prevalenza dalle società non finanziarie. Nel 2017 il patrimonio non residenziale di proprietà delle amministrazioni pubbliche rappresenta l’11% del totale. Il peso delle società finanziarie (superiore al 4%) registra una tendenza alla crescita, riflettendo in particolare l’incremento del patrimonio dei fondi immobiliari”<sup>33</sup>.

**Tavola 2.11 – Valore delle abitazioni e immobili non residenziali per settore istituzionale – Anni 2001-2017 (milioni di euro)**

	Società non finanziarie	Società finanziarie	Amministrazioni pubbliche	Famiglie e ISP	Di cui famiglie consumatrici	Totale economia
<b>ABITAZIONI</b>						
2001	236.164	3.826	88.199	2.940.146	2.567.370	3.268.334
2002	271.079	10.080	76.367	3.218.175	2.817.940	3.575.701
2003	303.498	8.968	77.653	3.522.467	3.087.290	3.912.585
2004	339.934	8.377	80.535	3.857.919	3.383.463	4.286.765
2005	375.473	8.033	83.522	4.223.905	3.704.314	4.690.932
2006	421.824	8.018	86.802	4.714.295	4.138.859	5.230.939
2007	458.358	7.466	89.987	5.081.683	4.462.056	5.637.494
2008	480.212	7.650	93.655	5.374.851	4.717.913	5.956.368
2009	470.178	7.017	96.508	5.455.238	4.783.100	6.028.941
2010	461.606	7.633	99.341	5.569.731	4.882.915	6.138.311
2011	447.515	8.956	100.335	5.687.987	4.976.910	6.244.792
2012	435.827	9.305	98.681	5.627.089	4.925.950	6.170.901
2013	414.115	9.377	95.165	5.510.572	4.831.406	6.029.228
2014	399.758	9.509	92.427	5.418.614	4.755.673	5.920.309
2015	381.830	10.411	89.752	5.333.634	4.679.836	5.815.626
2016	360.863	10.510	87.889	5.278.902	4.637.219	5.738.164
2017	346.393	10.440	86.583	5.246.608	4.609.148	5.690.022

<sup>33</sup> Ivi, p. 5

	Società non finanziarie	Società finanziarie	Amministrazioni pubbliche	Famiglie e ISP	Di cui famiglie consumatrici	Totale economia
<b>EDILIZIA NON RESIDENZIALE</b>						
2005	1.026.042	51.206	232.839	607.951	-	1.918.038
2006	1.149.869	55.399	243.971	660.694	-	2.109.932
2007	1.248.690	62.961	254.849	708.444	-	2.274.944
2008	1.295.370	67.981	270.033	739.183	-	2.372.567
2009	1.303.268	74.011	279.420	746.042	-	2.402.740
2010	1.308.248	79.830	285.223	755.794	-	2.429.096
2011	1.370.338	84.158	280.775	772.355	-	2.507.626
2012	1.397.248	87.261	273.637	769.834	-	2.527.980
2013	1.364.407	90.786	266.868	750.285	-	2.472.345
2014	1.360.006	87.598	264.330	728.592	-	2.440.525
2015	1.312.354	90.421	258.932	706.897	-	2.368.605
2016	1.277.884	91.706	254.966	691.910	-	2.316.466
2017	1.247.867	95.576	249.685	678.819	-	2.271.947

Fonte: Istat

### 2.3.6 Positive le attese di operatori, consumatori e imprese

Secondo l'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, Tecnoborsa e l'Agenzia delle Entrate nell'ottobre 2018 presso 1.441 agenzie immobiliari - nel terzo trimestre del 2018 "la quota di operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili è diminuita, mentre è aumentata quella di coloro che evidenziano una stabilità dei prezzi. L'incidenza degli agenti che segnalano condizioni invariate della domanda ha continuato a crescere ma, a discapito dei giudizi di miglioramento, sono aumentati i tempi di vendita mentre il margine medio di sconto si è ricollocato sui valori medi dell'ultimo anno. Sia la quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari sia il rapporto fra prestito e valore dell'immobile si confermano su valori elevati"<sup>34</sup>.

In definitiva, le attese degli operatori sulle prospettive del mercato degli immobili sono rimaste favorevoli su tutti gli orizzonti con un miglioramento per quelle di breve periodo.

La quota di agenti immobiliari che giudicano favorevoli le condizioni del proprio mercato di riferimento nel trimestre in corso continua a prevalere su quella di coloro che le ritengono in peggioramento, più di quanto registrato in luglio. Ad incidere, in particolare, il miglioramento delle condizioni di mercato nelle aree urbane e metropolitane (figura 2.26).

Anche le aspettative sull'evoluzione a breve termine del mercato immobiliare nazionale rimangono positive e in miglioramento rispetto al trimestre precedente.

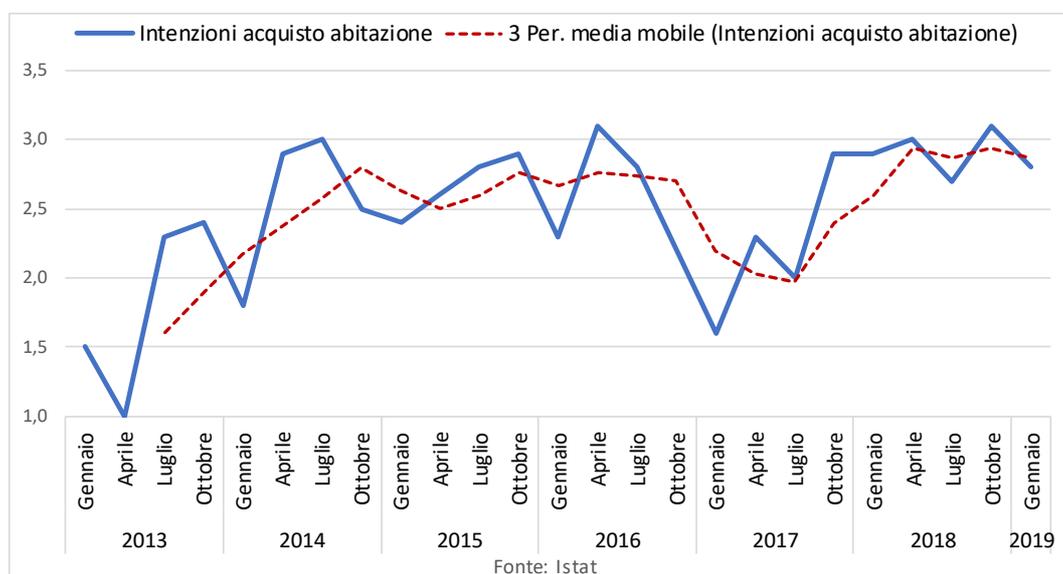
<sup>34</sup> Banca d'Italia, *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, 21 novembre 2018. Osservatorio Statistico dei Consulenti del Lavoro

**Figura 2.26 – Condizioni del mercato in cui opera l’agenzia nel trimestre corrente** (saldo tra le percentuali di risposte “favorevoli” e “sfavorevoli”)



Anche le indagini campionarie mensili sulla fiducia dei consumatori e delle imprese dell’Istat forniscono informazioni sui giudizi e le aspettative delle persone per quanto riguarda la loro intenzione di acquistare abitazioni e sulle attese di produzione e occupazione delle aziende dei settori manifatturiero, costruzioni, servizi e commercio al dettaglio. A gennaio del 2019 si stima un aumento dell’indice di fiducia dei consumatori da 113,2 a 114,0: in particolare, le intenzioni di acquisto di una abitazione nei successivi 12 mesi mostrano percentuali di risposta positive (certamente sì; probabilmente sì), che aumentano da luglio 2017 ad aprile 2018 e rimangono sostanzialmente stabili fino a gennaio del 2019<sup>35</sup> (figura 2.27). In ogni caso, si tratta di percentuali contenute, che variano dall’1% al 3% del campione.

**Figura 2.27 – Intenzioni d’acquisto di una abitazione nei successivi 12 mesi – Gennaio 2013-gennaio 2019** (composizione percentuale delle risposte positive<sup>36</sup>)



L’indice di fiducia diminuisce, da dicembre 2018 a gennaio 2019, in tutti i settori (nel manifatturiero passa da 103,4 a 102,1; nei servizi da 99,5 a 98,6 e nel commercio al dettaglio va da 105,0 a 102,8), con la sola eccezione delle costruzioni dove aumenta in modo marcato passando da 130,3 a 139,2 (figura 2.28).

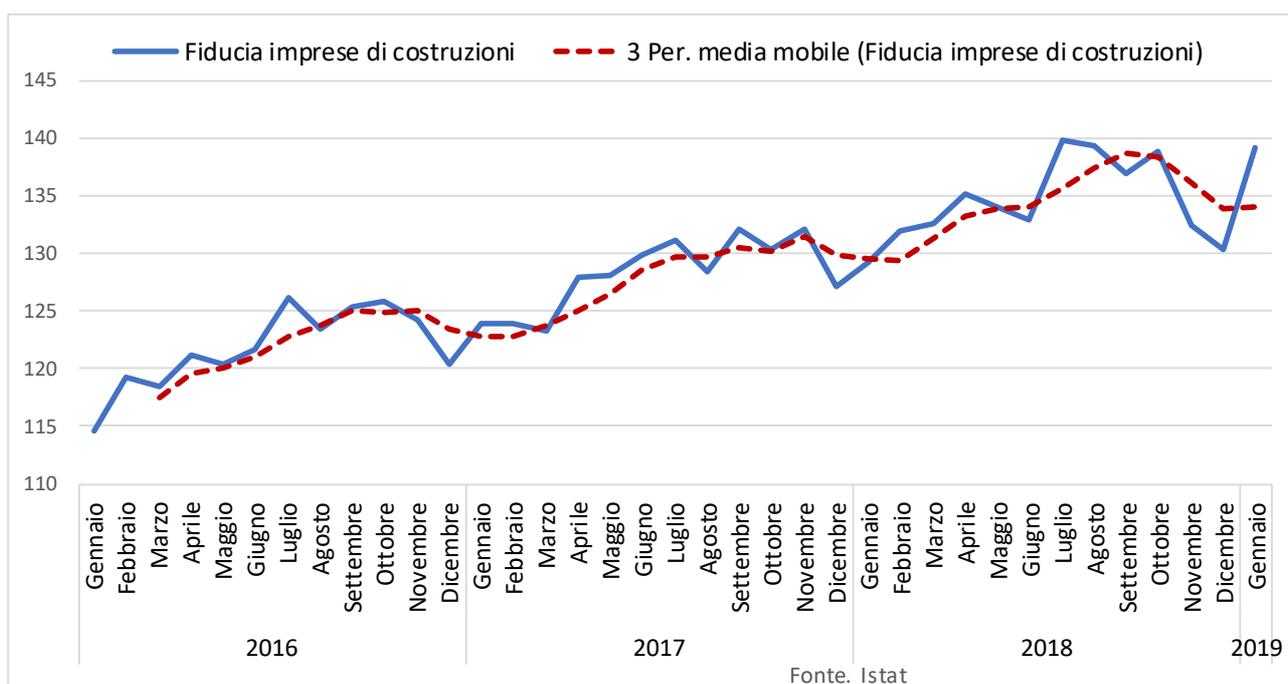
<sup>35</sup> Istat, *Fiducia dei consumatori e delle imprese*, gennaio 2019.

<sup>36</sup> Sono sommate le percentuali sul totale di risposta. “+++”: certamente sì; “++”: probabilmente sì.

Più in generale, si registra un significativo aumento dell'indice di fiducia delle imprese di costruzioni da 114,6 di gennaio 2016 a 139,9 di luglio 2018, una sua flessione sino al 130,3 di dicembre 2018 e una risalita ai valori massimi nel gennaio 2019.

Per quanto riguarda le componenti del clima di fiducia delle imprese di costruzioni si registra un peggioramento dei giudizi sugli ordini unitamente a un aumento deciso delle aspettative sull'occupazione presso l'azienda dove il saldo torna positivo per la prima volta dallo scorso agosto. Entrando nel dettaglio dei sotto-settori, l'indice di fiducia più elevato a gennaio 2019 si riscontra per i lavori di costruzione specializzati (148,3), seguito dalla costruzione di edifici (130,7) e dall'ingegneria civile (119,5).

**Figura 2.28 – Indici del clima di fiducia delle imprese di costruzioni – Gennaio 2016-gennaio 2019** (indici destagionalizzati mensili e media mobile a 3 mesi - base 2010=100)



## 2.4 ALTA VELOCITÀ: I COSTI PIÙ ELEVATI IN ITALIA

Il tema dell'opportunità di aumentare la spesa per investimenti pubblici al fine di recuperare i livelli di PIL perduti a causa della recessione è ampiamente dibattuto tra i politici e gli economisti con posizioni non univoche. Il Governatore della Banca d'Italia ha fornito recentemente alcuni importanti criteri generali per effettuare la valutazione della sostenibilità di tali investimenti pubblici, a partire dall'osservazione non marginale che il moltiplicatore del valore degli investimenti pubblici è mediamente doppio rispetto a quello delle spese correnti. L'impulso fornito alla crescita del Paese può essere significativo se gli investimenti effettuati, anche in disavanzo, risultano complementari al capitale privato, moltiplicando di molte volte la spesa d'investimento aggiuntivo da parte delle imprese e delle famiglie. Nel medio-lungo periodo, l'aumento del potenziale di crescita del PIL deriva dall'apertura di nuove opportunità per l'attività economica e dallo stimolo all'innovazione che possono essere conseguiti con la realizzazione di infrastrutture materiali, soprattutto se ad alto contenuto tecnologico, e di investimenti in ricerca e conoscenza. Nel breve periodo, l'aumento del livello del PIL, misurato dal moltiplicatore degli investimenti, può essere tanto forte da superare gli effetti negativi della crescita del debito pubblico dovuta al disavanzo: ma se su questo effetto non s'innesta quello di più lungo termine sul potenziale di crescita, la riduzione del rapporto tra debito e prodotto è temporanea perché il disavanzo continua ad alimentare il debito e il prodotto torna a crescere ai ritmi precedenti l'aumento della spesa<sup>37</sup>.

<sup>37</sup> Cfr. Ignazio Visco, *Investimenti pubblici per lo sviluppo dell'economia*, Intervento del Governatore della Banca d'Italia al 64° Convegno di Studi Amministrativi, Varenna, 22 settembre 2018.

Come si può osservare nella tabella successiva che riporta gli esercizi econometrici condotti da altre istituzioni, i fattori di contesto incidono significativamente nel determinare il valore del moltiplicatore: la reazione della politica monetaria, la capacità di ben selezionare e di mettere in atto senza ritardi né sprechi gli investimenti, le aspettative sull'evoluzione della finanza pubblica<sup>38</sup>. Inoltre, investimenti che siano in grado di accrescere la redditività del capitale privato, incentivandone l'accumulazione, si possono tradurre in valori più elevati del moltiplicatore.

**Tavola 2.12 – Impatto macroeconomico di un aumento di spesa per investimenti pubblici: stime delle principali istituzioni**

	Moltiplicatore	
	Breve termine	Medio termine
<b>FMI (Stime panel)</b>		
Benchmark	0,4	1,4
Maggiore efficienza	0,8	2,6
Minore efficienza	0,2	0,7
Fase ciclica espansiva	-0,5	0,0
<b>FMI (Global Integrated Monetary and Fiscal model)</b>		
Benchmark	2,0	2,5
Maggiore efficienza	2,2	2,8
Minore efficienza	1,8	2,2
Fase ciclica espansiva	1,0	2,5
<b>OCSE</b>	0,8-1,2	1,0
<b>Commissione europea</b>	0,5-0,6	1,2
<b>BCE</b>		
Benchmark	1,6	1,8
Minore efficienza	1,3	1,3

Fonte: F. Busetti, C. Giorgiantonio, G. Ivaldi, S. Mocetti, A. Notarpietro e P. Tommasino, *Capitale e investimenti pubblici in Italia: misurazione, effetti macroeconomici, criticità procedurali*, Banca d'Italia, *Questioni di economia e finanza*, 2018 (in corso di pubblicazione)

A fronte della severa flessione degli investimenti pubblici in Italia, anche nel confronto europeo, come emerge da questo lavoro, il Governatore suggerisce la necessità di valutare preliminarmente l'adeguatezza della dotazione di infrastrutture e dei costi medi di costruzione delle opere che sono legati anche ai tempi di realizzazione: secondo la verifica condotta dalla Corte dei Conti europea nel 2018<sup>39</sup>, l'Italia è il Paese dell'Unione con il più elevato costo di costruzione per le linee ad alta velocità già completate e in via di realizzazione, che non sono giustificabili sulla base della diversa conformazione orografica dei territori.

Sulla base di queste considerazioni, l'impatto macroeconomico di breve-medio termine di un aumento degli investimenti pubblici potrebbe essere maggiore se indirizzato all'accelerazione degli interventi in atto, piuttosto che a nuove opere pubbliche. Per queste ragioni, secondo il Governatore, appare indispensabile razionalizzare l'intero processo di programmazione, valutazione e monitoraggio dei lavori, aumentando la qualità della progettazione e facendo ricorso ai sistemi di *e-procurement* per ridurre i tempi procedurali. Tuttavia, il corretto funzionamento di questi strumenti è condizionato dalla presenza di stazioni appaltanti competenti a partire da misure di maggiore qualificazione della committenza che, a distanza di oltre due anni dall'entrata in vigore del nuovo Codice, non risultano ancora attuate. Inoltre, in considerazione dell'elevato rapporto tra debito pubblico e prodotto, l'Italia deve utilizzare al meglio le risorse. Solo così l'aumento della spesa può essere coerente con la sostenibilità del debito. Il ricorso al disavanzo va utilizzato con estrema cautela.

<sup>38</sup> Ivi, p. 16.

<sup>39</sup> European Court of Auditors, *A European high-speed rail network: not a reality but an ineffective patchwork*, European Union, 2018.

Il rapporto della Corte dei Conti europea citato da Visco - *Una rete ferroviaria europea ad alta velocità: non è una realtà ma un patchwork inefficace* – esprime un giudizio inequivocabile sull’inefficacia del piano europeo, giudicato oltre a ciò non realistico a lungo termine sulla base delle seguenti considerazioni:

1. l’attuale piano a lungo termine della UE che prevede di triplicare la lunghezza delle reti ferroviarie ad alta velocità entro il 2030 “non è supportato da analisi credibili, è improbabile che venga raggiunto e manca di un solido approccio strategico a livello di UE”<sup>40</sup>, soprattutto perché non si tiene conto che sono mediamente necessari 16 anni per realizzare una nuova linea;
2. la Commissione UE non dispone di strumenti giuridici e neppure di poteri decisionali per garantire che gli Stati membri completino rapidamente la rete europea. Esiste solo un *patchwork* di linee nazionali pianificate in maniera isolata, senza alcun coordinamento con le frontiere. Per esempio, sarebbe necessario ridurre il numero di camion che ogni giorno attraversano le Alpi attraverso una migliore collaborazione tra i paesi confinanti: ad esempio, la tratta Monaco-Verona e la galleria di base del Brennero (BBT) sono ritardate a causa delle priorità e tempi di costruzione divergenti tra Austria, Italia e Germania e hanno determinato potenziali strozzature sull’intero corridoio scandinavo-mediterraneo fino almeno al 2040<sup>41</sup>;
3. la decisione di costruire le linee ad alta velocità spesso non si basa sui bisogni reali ma su considerazioni politiche non supportate dall’analisi dei costi e benefici come strumento a sostegno di una decisione sui costi ed efficienza, mentre in alcuni casi sarebbe preferibile riqualificare le linee convenzionali esistenti;
4. l’infrastruttura ferroviaria è troppo costosa - mediamente 25 milioni di euro al km - perché progettata per le alte velocità che non vengono mai raggiunte nella pratica, dal momento che mediamente i treni viaggiano solo al 45% della velocità massima progettata;
5. altissimo è il costo del tempo guadagnato dai passeggeri europei (369 milioni di euro a minuto risparmiato), il superamento dei costi programmati è elevato (5,7 miliardi di euro a livello di progetto e 25,1 miliardi a livello di linea) e i ritardi nell’esecuzione delle opere sono stati molto significativi (metà del campione aveva subito ritardi superiori a 10 anni). I ritardi nella costruzione delle linee sono la norma, non l’eccezione;
6. le ferrovie ad alta velocità non sono generalmente in grado di competere con i mezzi di trasporto concorrenti per quanto riguarda i costi, i tempi di viaggio e le frequenze e se si potenziassero le linee esistenti si realizzerebbe un risparmio molto significativo;
7. la sostenibilità del cofinanziamento della UE è a rischio perché 3 delle 7 linee verificate non hanno un numero sufficiente di passeggeri per giustificare la spesa, pari a 9 milioni di passeggeri l’anno;
8. non sono stati rimossi gli ostacoli per l’apertura della rete al mercato e alla concorrenza, con la sola eccezione dell’Italia e in misura limitata dell’Austria: “È dimostrato che una concorrenza effettiva sulle linee ad alta velocità può migliorare i servizi e ridurre i prezzi per i viaggiatori nell’UE.”<sup>42</sup>;
9. sulla base di questi motivi e criticità, per poter proseguire con il cofinanziamento della UE, la Commissione dovrebbe realizzare una pianificazione realistica a lungo termine dell’ampliamento della rete, individuare le priorità strategiche, semplificare le procedure di gara transfrontaliere, prevedere modalità di pagamento da parte dei passeggeri senza soluzione di continuità tra gli Stati membri e soprattutto revisionare l’attuale piano per triplicare la lunghezza delle linee che non è supportato da analisi credibili, anche alla luce dello stato d’indebitamento delle finanze pubbliche nazionali.

Il rapporto analizza nel dettaglio i costi delle linee ad alta velocità completate e da completare da parte di quattro Stati membri: l’Italia, con 28 milioni di euro a chilometro, è il paese dell’Unione con il più elevato costo di costruzione delle linee ad alta velocità completate, seguita dalla Francia (15 milioni), dalla Germania (13 milioni) e dalla Spagna (12 milioni), mentre il costo per abitante più alto si osserva in Spagna (671 euro) e più basso in Germania (344 euro) (*tavola 2.13*).

---

<sup>40</sup> Ivi, p. 7.

<sup>41</sup> Ivi, p. 24.

<sup>42</sup> Ivi, p. 50.

**Tavola 2.13 – Costo delle linee ad alta velocità completate in Spagna, Francia, Italia e Germania**

	Chilometri alta velocità	Costo totale (milioni di euro)	Popolazione (in milioni)	Costo	
				Per km (milioni di euro)	Per abitante (euro)
<b>Spagna</b>	2.675	31.015	46,2	12	671
<b>Francia</b>	2.548	38.395	67,0	15	573
<b>Italia</b>	1.144	31.812	60,6	28	525
<b>Germania</b>	2.141	28.506	82,8	13	344
<b>TOTALE</b>	<b>8.508</b>	<b>129.728</b>	<b>256,6</b>	<b>15</b>	<b>506</b>

Note: Per la Francia e l'Italia i numeri escludono i collegamenti transfrontalieri tra la base del Brennero e i tunnel Lione-Torino;  
Fonte: ECA, national administration, infrastructure managers and railway operators.

Se si prendono in considerazione insieme le linee completate e da completare, al netto del cofinanziamento, l'Italia, con 56 milioni di euro per chilometro, resta il Paese che spende maggiormente per la costruzione dell'alta velocità, mentre lo Stato membro più virtuoso è la Spagna con 4 milioni di euro per chilometro (*tavola 2.14*).

**Tavola 2.14 – Costo delle linee ad alta velocità completate e da completare in Spagna, Francia, Italia e Germania**

	Chilometri alta velocità	Costo totale (milioni di euro)	Cofinanziamento UE	Costo al netto del cofinanziamento UE	
				Per km (milioni di euro)	Per abitante (euro)
<b>Spagna</b>	3.827	53.554	14.071	4	855
<b>Francia</b>	2.628	40.382	1.406	27	583
<b>Italia</b>	1.280	41.912	724	56	680
<b>Germania</b>	2.331	34.105	2.694	12	379
<b>TOTALE</b>	<b>10.066</b>	<b>169.953</b>	<b>18.895</b>	<b>8</b>	<b>589</b>

Note: Per la Francia e l'Italia, i numeri escludono i collegamenti transfrontalieri tra la base del Brennero e i tunnel Lione-Torino;  
Fonte: ECA, national administration, infrastructure managers and railway operators.

Occorre, tuttavia, aggiungere che le criticità lamentate nell'*audit* della Corte dei Conti europea riguardano solo parzialmente l'Italia, anche grazie all'apertura del mercato alla concorrenza e l'ingresso di un altro grande competitor nell'alta velocità – Italo (NTV) con una quota di mercato stimata del 35%<sup>43</sup> - che ha migliorato la qualità dei servizi, aumentato la velocità d'esercizio e abbassato i prezzi. Per esempio, il treno ad alta velocità riesce ad essere sempre più competitivo rispetto agli altri mezzi di trasporto e in particolare nella tratta Roma-Milano la sua quota di mercato è passata dal 35% al 66%, erodendo progressivamente quella dell'aereo e del trasporto autostradale su gomma: secondo il recente rapporto della Presidenza del Consiglio dei ministri sulla TAV, gli itinerari serviti da Frecciarossa ed Italo “hanno consentito un rilevante trasferimento modale di passeggeri dall'aereo al treno, con indubbi vantaggi sotto tutti gli aspetti della sostenibilità economica, sociale ed ambientale”: dal 2009 al 2015 la quota modale passeggeri AV nell'area core è passata dal 20% al 48,6%, a fronte di una riduzione dell'auto dal 57,4% al 43,7% e dell'aereo dal 10,6% al 4,8%<sup>44</sup>.

<sup>43</sup> Ugo Arrigo, *Ferrovie: i frutti di una liberalizzazione per caso*, lavoce.info, 20 febbraio 2018; <sup>43</sup> Ugo Arrigo, *Concorrenza ad alta velocità*, lavoce.info, 17 aprile 2018.

<sup>44</sup> Cfr. Presidenza del Consiglio dei Ministri, *Osservatorio per l'asse ferroviario Torino Lione. Contributi tecnici per una corretta valutazione economica degli interventi di adeguamento della linea ferroviaria Torino Lione*, Quaderni, 13 novembre 2018.

## 2.5 FORTE RIDUZIONE DEI PRESTITI ALLE IMPRESE E ALLE FAMIGLIE E AUMENTO DELLE SOFFERENZE BANCARIE

La facilità di accesso al credito per gli acquisti immobiliari è un fattore strategico per lo sviluppo del settore delle costruzioni perché gli investimenti in immobili sono largamente finanziati con debito e la leva è solitamente elevata. Di conseguenza gli investimenti sono tanto maggiori quanto più sono disponibili finanziamenti a condizioni favorevoli<sup>45</sup>.

L'accesso al credito delle imprese del settore delle costruzioni nel 2018 registra una netta riduzione del 24,5% rispetto al 2017 e segnala il prolungamento dell'intensa crisi che ha colpito questo comparto economico e il mercato immobiliare, iniziata ancora prima della crisi finanziaria del 2008 (figura 2.29 e tavola 2.15). Tale riduzione ha interessato tutte le aree del Paese, ma in misura più intensa le isole (-26,8%) e il Nord-Est (-26,6%) e, a livello regionale, in particolare le Marche (-34,4%), la Calabria (-30,4%), la Sardegna (-28,2%), l'Emilia-Romagna (-27,6%) e il Veneto (-27,2%).

Figura 2.29 – Variazione 2018-2017 dei prestiti (escluse sofferenze) a società non finanziarie e famiglie produttrici nel settore delle costruzioni da parte di Banche e Cassa depositi e prestiti per regioni – Anni 2017 e 2018 (valori percentuali)

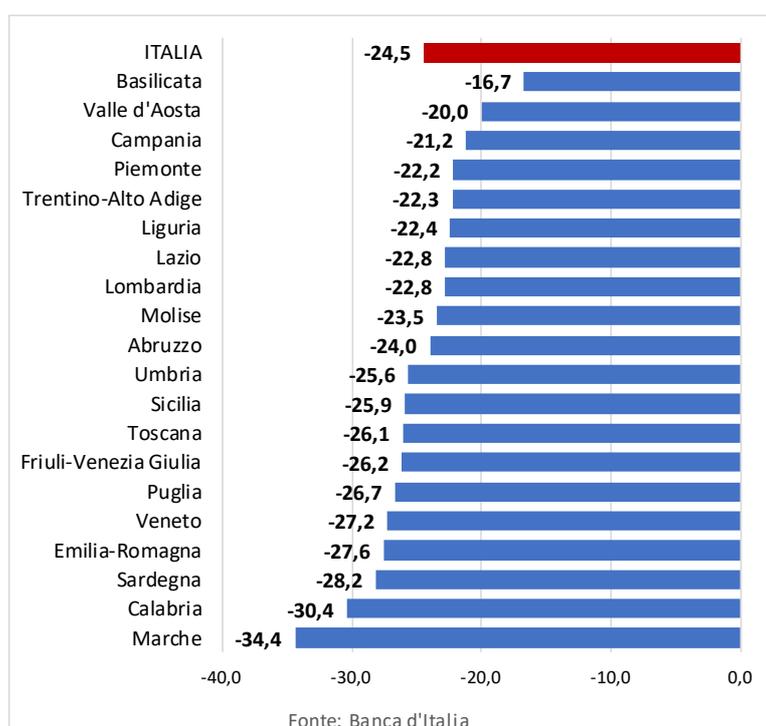


Tavola 2.15 – Prestiti (escluse sofferenze) a società non finanziarie e famiglie produttrici nel settore delle costruzioni da parte di Banche e Cassa depositi e prestiti per ripartizioni e regioni – Anni 2017 e 2018 (valori in euro e percentuali)

	2017	2018	Variazione 2018-2017	
	Valori assoluti in euro			%
Abruzzo	22.055.028	16.757.877	-5.297.151	-24,0
Basilicata	6.168.210	5.137.326	-1.030.884	-16,7
Calabria	8.953.439	6.232.275	-2.721.164	-30,4
Campania	39.002.706	30.729.785	-8.272.921	-21,2
Emilia-Romagna	104.414.586	75.617.154	-28.797.432	-27,6
Friuli-Venezia Giulia	15.985.037	11.803.410	-4.181.627	-26,2
Lazio	146.949.707	113.390.104	-33.559.603	-22,8
Liguria	25.484.103	19.767.813	-5.716.290	-22,4
Lombardia	276.154.702	213.086.868	-63.067.834	-22,8
Marche	26.061.373	17.091.651	-8.969.722	-34,4
Molise	2.655.157	2.032.220	-622.937	-23,5

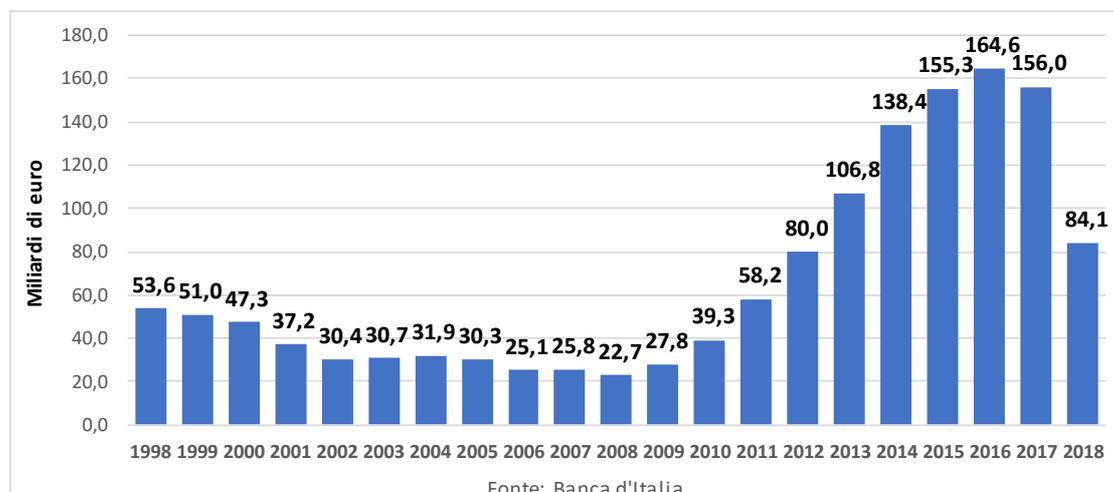
<sup>45</sup> Cfr. Rossi Salvatore, *Mercato immobiliare, economia e politiche economiche*, Intervento del Direttore Generale della Banca d'Italia e Presidente dell'IVASS, Università Bocconi, Milano 29 gennaio 2019.

	2017	2018	Variazione 2018-2017	
	Valori assoluti in euro			%
Piemonte	65.863.243	51.245.343	-14.617.900	-22,2
Puglia	34.097.422	24.999.900	-9.097.522	-26,7
Sardegna	14.154.546	10.166.812	-3.987.734	-28,2
Sicilia	24.595.104	18.214.549	-6.380.555	-25,9
Toscana	60.438.704	44.670.662	-15.768.042	-26,1
Trentino-Alto Adige	33.991.269	26.418.528	-7.572.741	-22,3
Umbria	13.482.484	10.024.339	-3.458.145	-25,6
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	2.780.672	2.223.504	-557.168	-20,0
Veneto	80.604.541	58.644.028	-21.960.513	-27,2
<i>Nord-Ovest</i>	<i>370.282.721</i>	<i>286.323.529</i>	<i>-83.959.192</i>	<i>-22,7</i>
<i>Nord-Est</i>	<i>234.995.432</i>	<i>172.483.120</i>	<i>-62.512.312</i>	<i>-26,6</i>
<i>Centro</i>	<i>246.932.268</i>	<i>185.176.756</i>	<i>-61.755.512</i>	<i>-25,0</i>
<i>Sud</i>	<i>112.931.965</i>	<i>85.889.384</i>	<i>-27.042.581</i>	<i>-23,9</i>
<i>Isole</i>	<i>38.749.650</i>	<i>28.381.360</i>	<i>-10.368.290</i>	<i>-26,8</i>
<b>ITALIA</b>	<b>1.003.892.037</b>	<b>758.254.149</b>	<b>-245.637.888</b>	<b>-24,5</b>

Fonte: Banca d'Italia

La crisi del settore delle costruzioni ha condizionato e continua a condizionare pesantemente la capacità degli intermediari di concedere nuovi finanziamenti ma ha anche determinato la difficoltà delle imprese di rendersi solvibili nei confronti del sistema creditizio con la produzione di una enorme quantità di crediti deteriorati. Il valore delle sofferenze bancarie rettificato è balzato da 27,7 miliardi di euro del 2008 a 164,6 miliardi del 2016, per subire una netta riduzione solo negli ultimi due anni, grazie anche all'intervento della BCE, fino al valore di 84,1 miliardi del 2018 (figura 2.30).

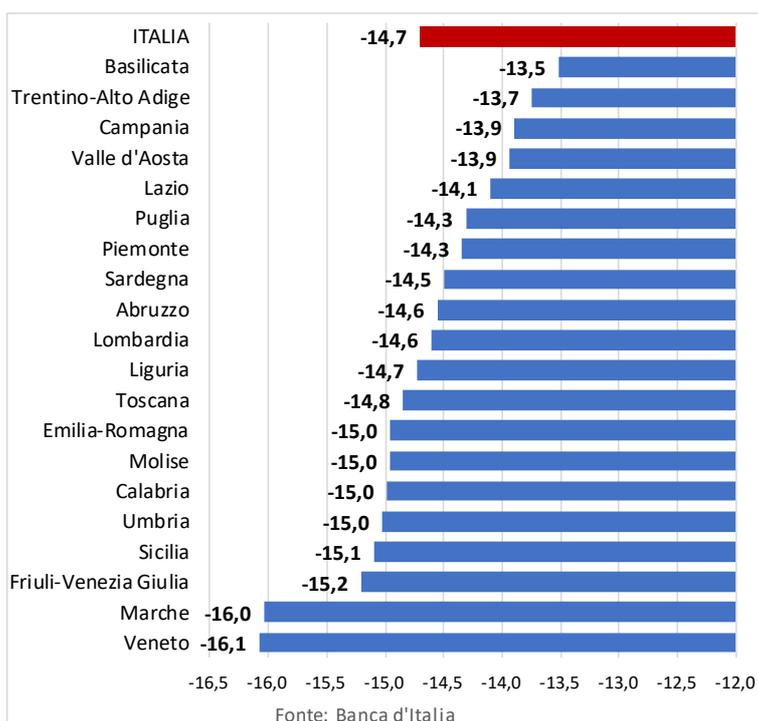
**Figura 2.30 – Sofferenze rettificato<sup>46</sup> (stock) di società non finanziarie operanti nel settore delle costruzioni da parte di Banche – Anni 1998-2018** (valori in miliardi di euro)



Anche per quanto riguarda il valore dei mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si registra nel 2018 una flessione pari al 14,7% rispetto al 2017, senza differenze territoriali significativa, se non per il Nord-Est dove si osserva una flessione superiore di poco più di mezzo punto percentuale (-15,3%) (figura 2.31 e tavola 2.16). A livello regionale si osservano i valori anomali di due regioni nelle quali la flessione del valore dei mutui supera di oltre un punto percentuale la media italiana: Veneto (-16,1%) e Marche (-16%).

<sup>46</sup> Sofferenze rettificato. Esposizione complessiva per cassa di un affidato verso il sistema finanziario, quando questi viene segnalato alla Centrale dei rischi: in sofferenza dall'unico intermediario che ha erogato il credito; in sofferenza da un intermediario e tra gli sconfinamenti dall'unico altro intermediario esposto; in sofferenza da un intermediario e l'importo della sofferenza è almeno il 70 per cento dell'esposizione complessiva verso il sistema finanziario o vi siano sconfinamenti pari o superiori al 10 per cento; in sofferenza da almeno due intermediari per importi pari o superiori al 10 per cento del credito utilizzato complessivo per cassa.

**Figura 2.31 – Variazione 2018-2017 dei mutui (escluse sofferenze) a famiglie consumatrici da parte di Banche e Cassa depositi e prestiti per ripartizioni e regioni – Anni 2017 e 2018 (valori percentuali)**



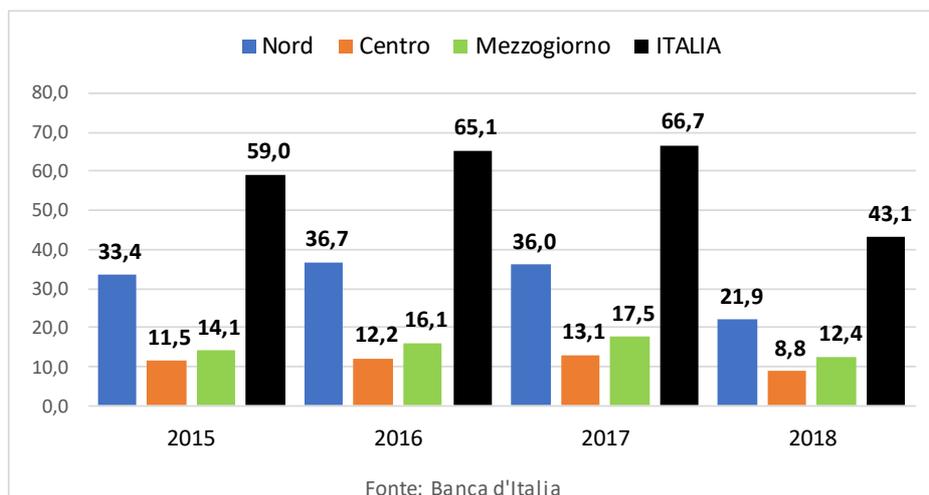
**Tavola 2.16 – Mutui (escluse sofferenze) a famiglie consumatrici da parte di Banche e Cassa depositi e prestiti per ripartizioni e regioni – Anni 2017 e 2018 (valori in euro e percentuali)**

	2017	2018	Variazione 2018-2017	
	Valori assoluti in euro			%
Abruzzo	99.721.745	85.205.654	-14.516.091	-14,6
Basilicata	28.887.436	24.981.617	-3.905.819	-13,5
Calabria	95.732.770	81.386.234	-14.346.536	-15,0
Campania	356.253.563	306.753.189	-49.500.374	-13,9
Emilia-Romagna	495.506.592	421.397.378	-74.109.214	-15,0
Friuli-Venezia Giulia	126.202.297	107.010.329	-19.191.968	-15,2
Lazio	727.070.570	624.555.481	-102.515.089	-14,1
Liguria	157.980.889	134.713.501	-23.267.388	-14,7
Lombardia	1.316.307.518	1.124.011.891	-192.295.627	-14,6
Marche	148.893.903	125.015.580	-23.878.323	-16,0
Molise	17.813.209	15.148.580	-2.664.629	-15,0
Piemonte	453.074.280	388.100.024	-64.974.256	-14,3
Puglia	294.355.835	252.226.435	-42.129.400	-14,3
Sardegna	124.419.245	106.384.300	-18.034.945	-14,5
Sicilia	328.276.833	278.727.225	-49.549.608	-15,1
Toscana	432.973.958	368.680.560	-64.293.398	-14,8
Trentino-Alto Adige	131.260.656	113.217.151	-18.043.505	-13,7
Umbria	81.276.469	69.063.184	-12.213.285	-15,0
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	10.451.102	8.994.493	-1.456.609	-13,9
Veneto	521.612.341	437.757.512	-83.854.829	-16,1
<b>Nord-Ovest</b>	<b>1.937.813.788</b>	<b>1.655.819.909</b>	<b>-281.993.879</b>	<b>-14,6</b>
<b>Nord-Est</b>	<b>1.274.581.887</b>	<b>1.079.382.373</b>	<b>-195.199.514</b>	<b>-15,3</b>
<b>Centro</b>	<b>1.390.214.896</b>	<b>1.187.314.805</b>	<b>-202.900.091</b>	<b>-14,6</b>
<b>Sud</b>	<b>892.764.554</b>	<b>765.701.705</b>	<b>-127.062.849</b>	<b>-14,2</b>
<b>Isole</b>	<b>452.696.079</b>	<b>385.111.524</b>	<b>-67.584.555</b>	<b>-14,9</b>
<b>ITALIA</b>	<b>5.948.074.568</b>	<b>5.073.330.320</b>	<b>-874.744.248</b>	<b>-14,7</b>

Fonte: Banca d'Italia

Anche le famiglie sono titolari di un quantitativo significativo di sofferenze bancarie in relazione all'accensione di mutui per l'acquisto di abitazioni che presenta un andamento simile a quello delle imprese con una crescita del loro valore da 59 miliardi di euro del 2015 a 65,1 miliardi del 2016, fino a raggiungere il picco di 66,7 miliardi del 2017, per subire una forte flessione solo nel 2018 con un valore di 43,1 miliardi (-35,3%) (figura 2.32 e tavola 2.17). Nel 2018 la quota più elevata delle sofferenze bancarie a carico delle famiglie si concentra nel Nord-Ovest (35,1%) e in particolare in Lombardia (26,4%), seguito dal Centro (20,4%) - in particolare nel Lazio (11,2%) - e dal Sud (19,1%).

**Figura 2.32 – Sofferenze (al lordo delle svalutazioni e al netto dei passaggi a perdita) dei prestiti delle famiglie per l'acquisto di abitazioni, per ripartizioni e regioni – Anni 2015-2018 (migliaia di euro)**



**Tavola 2.17 – Sofferenze (al lordo delle svalutazioni e al netto dei passaggi a perdita) dei prestiti delle famiglie per l'acquisto di abitazioni, per ripartizioni e regioni – Anni 2015-2018 (migliaia di euro e valori percentuali)**

	2015	2016	2017	2018	
	Migliaia di euro				Composizione percentuale
Abruzzo e Molise	1.081.654	1.176.970	1.307.280	918.959	2,1
Calabria	959.372	1.090.538	1.147.739	767.498	1,8
Campania	4.592.987	5.114.584	5.468.359	3.907.703	9,1
Emilia-Romagna	4.672.820	5.034.039	4.989.094	3.026.173	7,0
Friuli-Venezia Giulia	586.666	701.279	638.938	364.091	0,8
Lazio	6.053.013	6.683.816	7.282.046	4.828.332	11,2
Liguria	1.375.890	1.607.917	1.582.826	995.776	2,3
Lombardia	17.134.689	18.620.105	18.572.902	11.393.100	26,4
Marche	1.888.580	1.527.891	1.621.323	1.145.266	2,7
Piemonte e Valle d'Aosta	4.186.970	4.620.454	4.547.498	2.773.604	6,4
Puglia e Basilicata	2.911.915	3.435.791	3.724.332	2.625.390	6,1
Sardegna	741.399	835.573	925.429	697.755	1,6
Sicilia	3.772.898	4.491.333	4.971.133	3.485.281	8,1
Toscana	2.656.576	3.032.455	3.141.127	2.063.987	4,8
Trentino-Alto Adige	205.951	289.738	184.144	112.036	0,3
Umbria	943.541	991.439	1.082.229	761.295	1,8
Veneto	5.242.038	5.827.772	5.495.706	3.275.228	7,6
<b>Nord-Ovest</b>	<b>22.697.549</b>	<b>24.848.475</b>	<b>24.703.228</b>	<b>15.162.481</b>	<b>35,1</b>
<b>Nord-Est</b>	<b>10.707.478</b>	<b>11.852.829</b>	<b>11.307.882</b>	<b>6.777.529</b>	<b>15,7</b>
<b>Centro</b>	<b>11.541.708</b>	<b>12.235.602</b>	<b>13.126.725</b>	<b>8.798.881</b>	<b>20,4</b>
<b>Sud</b>	<b>9.545.927</b>	<b>10.817.882</b>	<b>11.647.710</b>	<b>8.219.551</b>	<b>19,1</b>
<b>Isole</b>	<b>4.514.297</b>	<b>5.326.906</b>	<b>5.896.562</b>	<b>4.183.035</b>	<b>9,7</b>
<b>ITALIA</b>	<b>59.006.960</b>	<b>65.081.694</b>	<b>66.682.106</b>	<b>43.141.476</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Banca d'Italia

## BIBLIOGRAFIA

ABI – Cerved, *Outlook ABI-Cerved sulle sofferenze delle imprese, Stima e previsione dei tassi di ingresso in sofferenza delle società non finanziarie per fascia dimensionale*, Febbraio 2018.

ANCE, *Il mercato del credito nel settore delle costruzioni*, 2016

ANCE, *Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni*, a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi, Febbraio 2018.

Arrigo Ugo, *Concorrenza ad alta velocità*, lavoce.info, 17 aprile 2018.

Arrigo Ugo, *Ferrovie: i frutti di una liberalizzazione per caso*, lavoce.info, 20 febbraio 2018.

Banca d'Italia, *L'economia delle regioni italiane, Dinamiche recenti e aspetti strutturali*, Economie regionali, Novembre 2018.

Banca d'Italia, *Le infrastrutture in Italia: dotazione, programmazione, realizzazione*, Seminari e convegni, Workshops and Conferences, aprile 2011.

Banca d'Italia, *L'evoluzione della struttura dell'occupazione in Italia negli ultimi dieci anni*, di Gaetano Basso, Questioni di Economia e Finanza (*Occasional Papers*), gennaio 2019.

Banca d'Italia, *Mercato immobiliare, imprese della filiera e credito: una valutazione degli effetti della lunga recessione*, di Cristina Fabrizi, Raffaella Pico, Luca Casolaro, Mariano Graziano, Elisabetta Manzoli, Sonia Soncin, Luciano Esposito, Giuseppe Saporito e Tiziana Sodano, Questioni di Economia e Finanza (*Occasional papers*), Numero 263 – Marzo 2015.

Banca d'Italia, *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, 21 novembre 2018.

Banca d'Italia, *Sviluppo urbano, agglomerazioni produttive e crescita economica*, progetto di ricerca della Banca d'Italia coordinato da Antonio Accetturo, Andrea Lamorgese, Sauro Mocetti e Paolo Sestito, Bologna, 26 ottobre 2018.

Calligaris Sara, Massimo Del Gatto, Fadi Hassan, Gianmarco I.P. Ottaviano and Fabiano Schivardi, *Italy's Productivity Conundrum, A Study on Resource Misallocation in Italy*, European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, 2016.

Camera dei deputati, *Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione*, XVIII Legislatura, Servizio studi, 19 novembre 2018.

Cassa Depositi e Prestiti (CDP), *Housing Sociale: stato attuale in Italia e nei principali Paesi europei*, Ottobre 2017.

CECODHAS Housing Europe, *Alloggio sociale europeo 2012, Gli ingranaggi del settore*, Bruxelles, 2012.

*L'impatto della quarta rivoluzione industriale sulla domanda di professioni. Le professioni vincenti e perdenti: quale relazione con la diffusione dei robot e dell'intelligenza artificiale nei processi produttivi*, Osservatorio statistico dei Consulenti del lavoro, Consiglio nazionale dell'ordine, in collaborazione con la Fondazione Studi, 28 settembre 2017.

Council of Europe Development Bank (CEB), *Housing inequality in Europe, Tackling inequalities in Europe: the role of social investment*, December, 2017.

CRESME, *Una nuova edilizia contro la crisi*, Quaderni Cresme-Symbola, 2017.

De La Roca Jorge, Puga Diego, *Learning by Working in Big Cities*, The Review of Economic Studies, Oxford University Press, 2016.

Deaglio Mario (a cura di), *Il mondo cambia pelle? Rapporto sull'economia globale e l'Italia, XXIII Rapporto sull'economia globale e l'Italia*, contributi di Chiara Agostini, Giorgio Arfaras, Francesco Beraldi, Gabriele Guggiola, Paolo Migliavacca, Giuseppe Russo e Giorgio Vernoni, Centro Einaudi e Ubi Banca, Guerini e Associati, 2019.

European Court of Auditors, *A European high-speed rail network: not a reality but an ineffective patchwork*, European Union, 2018.

Federcasa, *L'edilizia residenziale pubblica*, 7 maggio 2015.

- Furcas Carla, *Edilizia sociale nell'Unione Europea. Evoluzione delle politiche abitative e opportunità di applicazione in Italia*, marzo 2011.
- Housing Europe, *The State of Housing in the EU 2017*, Brussels, October 2017.
- Istat, *Annuario Statistico Italiano, Costruzioni*, 2018.
- Istat, *Fiducia dei consumatori e delle imprese*, gennaio 2019.
- Istat, *L'economia italiana e il sistema delle imprese. Reti, legami produttivi, territorio*, in "Rapporto annuale 2018", 2018.
- Istat, *La ricchezza non finanziaria in Italia – Anni 2001-2017, Stima del valore delle principali attività non finanziarie per settore istituzionale*, 1° febbraio 2019.
- Istat, *Produzione nelle costruzioni, Giugno-Luglio 2018*, Statistiche flash, 19 settembre 2018.
- Istat, *Rapporto sulla competitività dei sistemi produttivi, Edizione 2018*, Marzo 2018.
- Legambiente, *Rapporto Pendolaria 2017, La situazione e gli scenari del trasporto ferroviario pendolare in Italia*, gennaio 2018.
- Locatelli Franco, *Gilardoni (Bocconi): "Non fare le opere pubbliche previste costa 530 miliardi"*, Intervista ad Andrea Gilardoni, docente della Bocconi, in "First online", 11 agosto 2018.
- Lodi Rizzini Chiara, *La condizione abitativa in Italia e in Europa*, in "Percorsi di secondo Welfare", 26 novembre 2017.
- Marsala Antonella, Cicciomessere Roberto, *L'occupazione femminile in tempo di crisi, La tenuta dell'occupazione delle donne nella grande recessione e il cambiamento strutturale del loro ruolo nel mercato del lavoro*, Italia Lavoro, dicembre 2014.
- MPRA (Munich Personal RePEc Archive), *The construction sector in Italy, crisis and change*, Daniele Girardi, 2012.
- Pittini Alice, *Edilizia sociale nell'Unione Europea*, CECODHAS Housing Europe Observatory, Brussels, TECHNE, 2012.
- Poggio Teresio, Dmitri Boreiko, *L'affitto sociale in Italia: criticità e prospettive*, in "Polis, Ricerche e studi su società e politica" 1/2018, pp. 45-76, 2018.
- Presidenza del Consiglio dei Ministri, *Osservatorio per l'asse ferroviario Torino Lione. Contributi tecnici per una corretta valutazione economica degli interventi di adeguamento della linea ferroviaria Torino Lione*, Quaderni, 13 novembre 2018.
- Rossi Salvatore, *Mercato immobiliare, economia e politiche economiche*, Intervento del Direttore Generale della Banca d'Italia e Presidente dell'IVASS, Università Bocconi, Milano 29 gennaio 2019.
- Rugiero Serena, Giuseppe Travaglini e Andrea Federicio, *Il settore costruzioni in Italia: crisi e opportunità nell'ultimo decennio*, in "Argomenti" n. 10/2018, Università degli studi di Urbino Carlo Bo, 2018.
- The World Bank, *Living e Leaving, Housing, Mobility and Welfare in the European Union*, by Gabriela Inchauste, Jonathan Karver, Yeon Soo Kim, Mohamed Abdel Jelil, 2018.
- Tunstall Rebecca, Nicholas Pleace, *Social Housing, Evidence Review*, University of York, Centre for Housing Policy, September 2018.
- Visco Ignazio, *Investimenti pubblici per lo sviluppo dell'economia*, Intervento del Governatore della Banca d'Italia al 64° Convegno di Studi Amministrativi, Varenna, 22 settembre 2018.