



Munich Personal RePEc Archive

The construction sector in Italy, crisis and change

Girardi, Daniele

CRESME Ricerche

2012

Online at <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/49901/>
MPRA Paper No. 49901, posted 18 Sep 2013 21:24 UTC

Il settore delle costruzioni in Italia tra crisi e trasformazione

Abstract:

A partire dalla seconda metà degli anni Novanta e fino al 2005, il settore delle costruzioni è stato contrassegnato in Italia da una fase espansiva eccezionale, la più intensa degli ultimi quattro decenni. Il boom delle costruzioni è stato determinato da un mix di fattori (demografici, finanziari, aumento della spesa pubblica per infrastrutture) ed è stato trainato dalla costruzione di nuovi immobili residenziali. È seguita una fase di rallentamento dell'attività, iniziata in sordina nel 2006, diventata un vero e proprio crollo nel 2008-2009, e di cui a tutt'oggi non si vede il punto di inversione della tendenza. Uno dei temi che si evidenziano è il ruolo pro-ciclico svolto dalla domanda pubblica nel corso del recente andamento del settore edilizio. L'analisi dei dati disponibili suggerisce inoltre che il settore costruzioni non stia soltanto attraversando una crisi ciclica da sovra-produzione, ma risulti a ben vedere investito da un vero e proprio cambiamento strutturale. I comparti che hanno trainato il settore negli ultimi anni sembrano destinati a ridurre sensibilmente la propria importanza, mentre nuovi fattori propulsivi stanno emergendo, più o meno prepotentemente. La progressiva integrazione tra comparto dell'energia e settore delle costruzioni, per mezzo degli impianti FER¹ integrati negli edifici ma anche della riqualificazione energetica, rappresenta il fattore di cambiamento più evidente, e costituirà uno dei principali fattori propulsivi del nuovo ciclo edilizio che inizia a configurarsi all'ombra dei dati congiunturali molto negativi.

JEL Classification: L74

Keywords: Italy, Construction, Real Estate, Crisis

Nota: Il paper prende spunto e sviluppa alcune sezioni di due recenti Rapporti di ricerca realizzati dal CRESME: "Città, mercato e rigenerazione 2012 – Analisi di contesto per una nuova politica urbana", promosso da CNAPPC e ANCE; "Per un rilancio della qualità edilizia – definizioni, misurazioni, ritardi e vantaggi" (2012), promosso da Federcostruzioni.

¹ Gli impianti FER sono gli impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile.

Il settore delle costruzioni in Italia tra crisi e trasformazione

“Let’s not pretend that things will change if we keep doing the same things”

Citazione attribuita ad Albert Einstein

1. Introduzione – La crisi dell’economia e la crisi delle costruzioni

La storia recente del settore costruzioni ha qualcosa da rivelare circa la crisi dell’economia italiana e le sue possibili evoluzioni future. La crisi dell’Italia, com’è noto, non è stata causata soltanto dagli shock finanziari e commerciali provenienti dall’economia globale. E’ la crisi di un’economia che da almeno tre decenni ha imboccato un sentiero di bassa crescita², fino ad arrivare alla stagnazione degli ultimi dieci anni³. Perciò, maggiore attenzione dovrebbe essere dedicata, nel dibattito sulla crisi dell’economia italiana, all’analisi delle dinamiche dei settori produttivi, in altre parole alla c.d. economia reale. L’articolo tenta di dare un contributo in tal senso, fornendo una panoramica dell’andamento recente e delle possibili prospettive a medio termine del settore costruzioni, uno dei comparti che sta contribuendo maggiormente alla riduzione dell’occupazione, dei redditi e della domanda nel nostro paese, con un calo della produzione che dura da ormai sei anni consecutivi. Un settore che “riveste un ruolo centrale per l’andamento dell’attività produttiva e per la stabilità finanziaria” (Banca d’Italia, 2009) e che, sommando investimenti in costruzioni e attività immobiliari, nel 2011 ha rappresentato il 19,8% del valore aggiunto complessivo prodotto dall’economia italiana. I lavoratori occupati nelle costruzioni sono circa 1,9 milioni (circa 2,7 se consideriamo anche l’indotto).

Anche se l’Italia non ha sperimentato nell’ultima decade una bolla immobiliare analoga a quelle che si sono sviluppate in Inghilterra, USA, Irlanda e Spagna, ha comunque registrato un vero e proprio boom delle costruzioni tra la fine degli anni Novanta e i primi anni Duemila, cui ha fatto seguito un brusco calo della produzione, che dura da sei anni e che sembra destinato a proseguire nell’anno in corso. Da un lato, l’andamento ciclico è abituale, potremmo dire fisiologico, per il settore edilizio, e una crisi nazionale e internazionale che interviene proprio nella fase calante del ciclo può bastare a giustificare un crollo senza precedenti. D’altro canto, non ci si può accontentare di una schematizzazione così superficiale, perché le interrelazioni del settore costruzioni con le dinamiche finanziarie, socio-economiche ed ecologiche sono ben più complesse, e certamente non unidirezionali. Come si cercherà di mostrare nei seguenti paragrafi, l’analisi dei dati disponibili suggerisce che il settore costruzioni non stia

² Si veda ad esempio Carlucci (2008) per un’analisi sia descrittiva sia econometrica del sentiero di stagnazione imboccato negli ultimi decenni dall’economia italiana.

³ Tra i 185 paesi inclusi nel database del FMI, solo Zimbabwe e Libia (paesi sconvolti da terribili crisi interne) sono cresciuti meno dell’Italia nel periodo 2000-2011.

soltanto attraversando una crisi ciclica da sovra-produzione, ma anche un importante cambiamento strutturale. Come vedremo, la progressiva integrazione tra settore energetico e settore delle costruzioni, per mezzo degli impianti FER⁴ integrati negli edifici ma anche della riqualificazione energetica, rappresenta il fattore di cambiamento più evidente, e costituirà uno dei principali fattori propulsivi del nuovo ciclo edilizio che inizia a configurarsi all'ombra dei dati congiunturali negativi.

La seconda sezione delinea sinteticamente il boom delle costruzioni nel decennio 1995-2005 e individua i fattori che l'hanno determinato, per poi analizzare la successiva crisi e le sue cause. La terza sezione è dedicata alla crisi profonda delle costruzioni "tradizionali" e all'emergere di nuovi fattori propulsivi, che stanno portando il settore a modificare le scelte circa *chi produce, cosa viene prodotto, in quali quantità e per quali prezzi*, ma anche a ridefinire i confini stessi del settore.

2. 1995-2010: Il sesto ciclo edilizio del dopoguerra

Tra la seconda metà degli anni Novanta e la prima metà degli anni Duemila, il settore costruzioni italiano ha vissuto una fase espansiva eccezionale, la più intensa degli ultimi quattro decenni.⁵ Durante tale periodo, la produzione edilizia è aumentata del 24%, le compravendite immobiliari sono aumentate del 63%, mentre i prezzi medi, secondo le stime del CRESME, sono aumentati del 48%⁶. Il successivo crollo non è stato da meno nel battere ogni precedente record d'intensità e di persistenza: il calo della produzione è iniziato nella seconda metà del 2006 ed è ancora in corso. Tra 2006 e 2011 il mercato si è ridotto di un terzo in termini di compravendite, mentre gli investimenti sono calati del 23% e i prezzi medi sono scesi del 22%. La successione appena descritta di fase espansiva e fase recessiva ha rappresentato il sesto ciclo edilizio del dopoguerra.

La fase espansiva del sesto ciclo edilizio (1995-2005)

La forte fase espansiva, che ha interessato la seconda metà degli anni Novanta e la prima metà degli anni Duemila, è stata determinata in gran parte dalla costruzione di nuove abitazioni residenziali, e si è concentrata principalmente nei sistemi metropolitani più forti economicamente, quelli in grado di offrire maggiori opportunità occupazionali. Lo dimostra l'analisi sviluppata dal CRESME sulla produzione edilizia del periodo 2003-2008. Tale analisi è riassunta nella Figura 3, che rappresenta in forma cartografica la crescita dello stock di abitazioni. L'espansione edilizia residenziale più forte e diffusa si è verificata nel triangolo che ha per vertici Bologna, Trieste e Milano e sulla costa adriatica. Ma

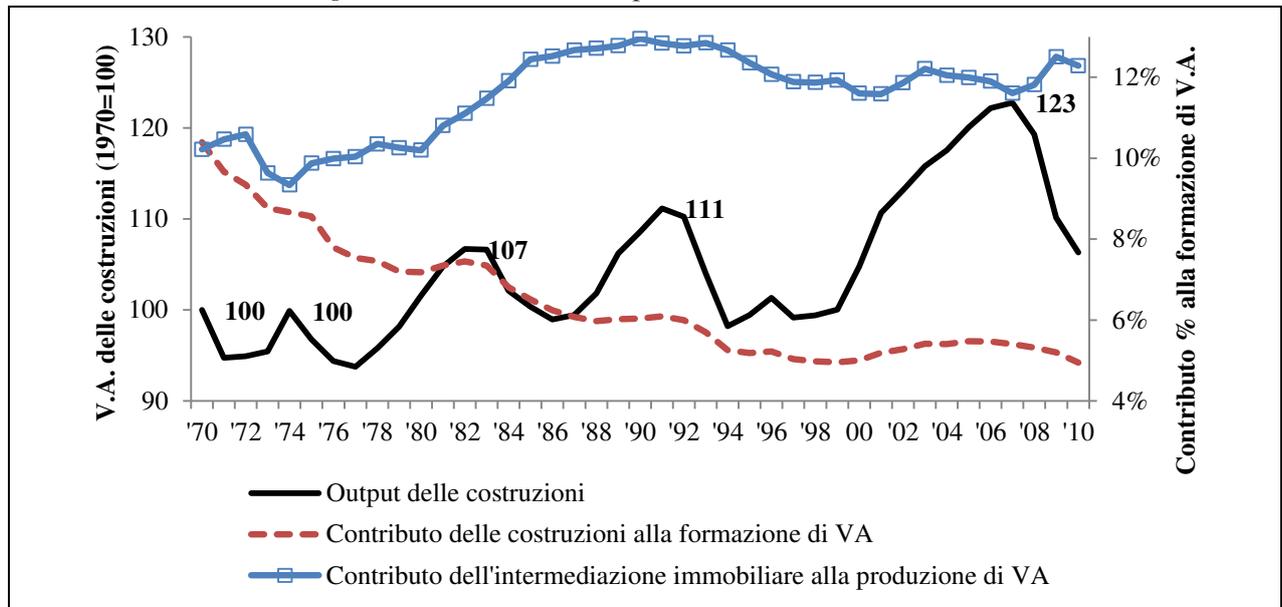
⁴ Gli impianti FER sono gli impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile.

⁵ Nel secondo dopoguerra, una crescita degli investimenti in edilizia maggiore di quella che stiamo descrivendo si è osservata soltanto durante la fase espansiva 1950-1964, quando ricostruzione post-bellica, urbanizzazione e boom economico portarono gli investimenti in edilizia ad aumentare del 274% nell'arco di quindici anni.

⁶ In Italia non esiste per ora una fonte ufficiale per i prezzi medi delle abitazioni a livello aggregato. Le stime più accreditate sono quelle dell'OMI-Agenzia del Territorio, del CRESME, del Consulente Immobiliare, di Nomisma oltre a quelle delle varie agenzie immobiliari.

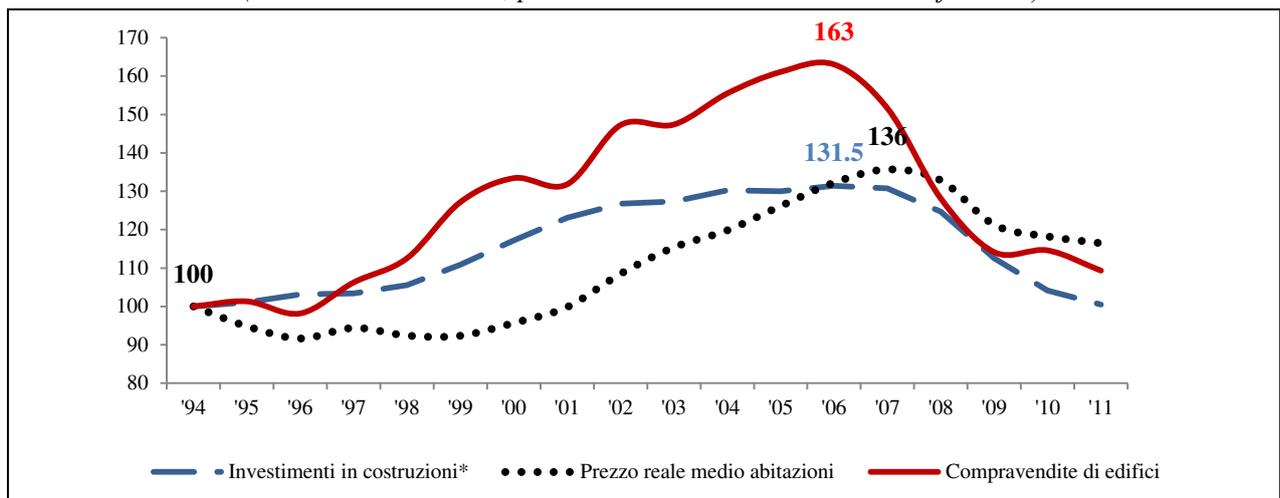
un'intensa attività di costruzione di nuove abitazioni ha interessato tutti quei territori che hanno registrato incrementi occupazionali sensibili (la zona tra Firenze e Siena, il nord del Lazio, l'area intorno a Cagliari in Sardegna...). Ciò suggerisce che fattori demografici, e in particolare flussi migratori (dall'estero ma anche interni) legati a motivazioni economico-occupazionali, siano da annoverare tra i "driver" della fase espansiva.

Figura 1 – I cicli edilizi e il peso del settore sull'economia



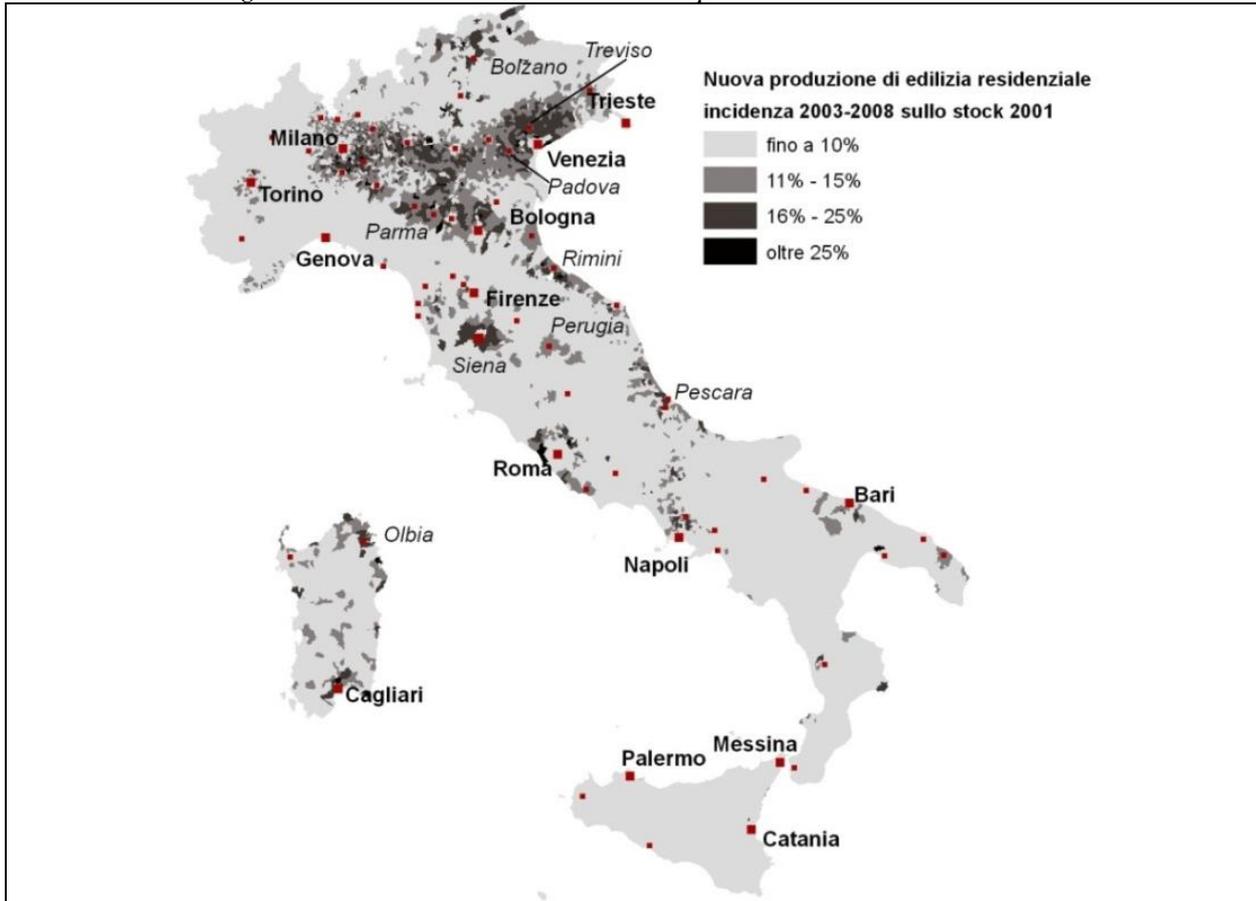
Nota: il contributo alla formazione di VA è calcolato come VA del settore/VA nazionale
Fonte: Elaborazione propria su dati Istat (Conti Economici Nazionali)

Figura 2 – Il sesto ciclo edilizio del dopoguerra (1994-2010)
(anno base 1994=100, prezzi e investimenti al netto dell'inflazione)



* Gli investimenti in costruzione sono definiti come somma della spesa per nuova costruzione e per rinnovo (cioè manutenzione straordinaria). Si differenziano quindi dalla produzione perché non comprendono la manutenzione ordinaria
Fonte: Elaborazione propria su dati Cresme/Si (Cresme, 2011a e 2012)

Figura 3 - 2003-2008 – I territori dell'espansione edilizia residenziale



Fonte: Cresme (2012)

In effetti, la crescita demografica è stata tra i principali fattori propulsivi che hanno determinato il recente boom dell'edilizia, insieme alla riduzione dei tassi d'interesse, all'attrattiva rispetto agli investimenti di un settore considerato redditizio e alla crescita degli investimenti in opere pubbliche.

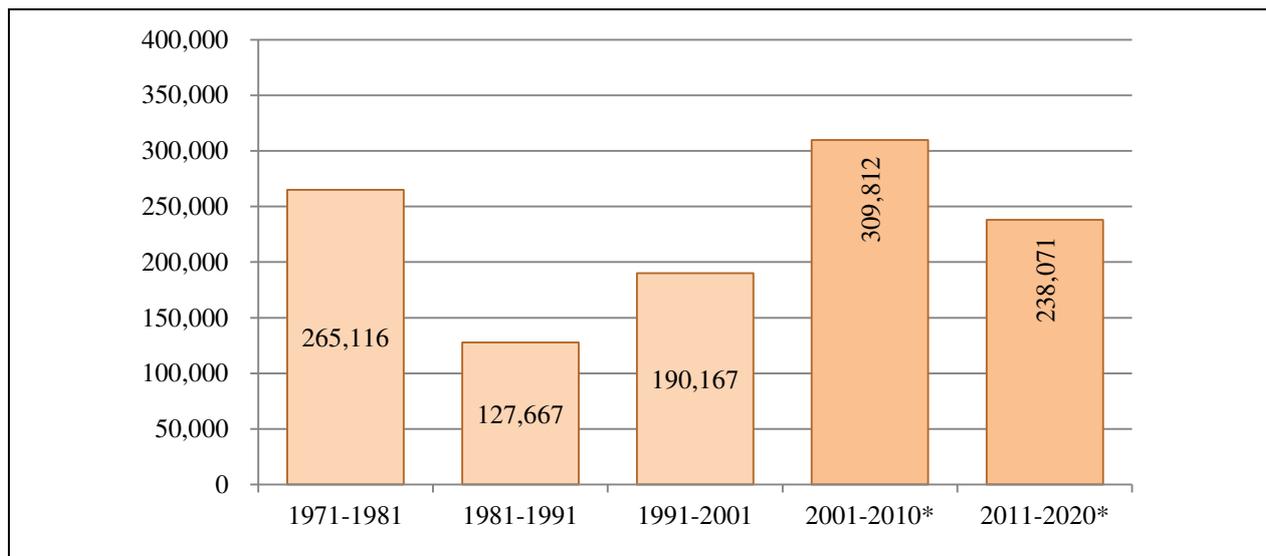
I fattori propulsivi della fase espansiva 1995-2005

L'incremento demografico, o più precisamente il forte aumento del numero delle famiglie/alloggio⁷, è stato causato in primo luogo dai forti flussi migratori in entrata⁸, e ha quindi interessato soprattutto le aree più propulsive dal punto di vista economico e occupazionale. Ma un significativo contributo alla crescita delle famiglie è venuto anche da fattori interni; in particolare, durante gli anni Novanta e i primi anni Duemila la maggior parte dei baby-boomers, i nati negli anni Sessanta (un decennio di boom delle nascite, come è noto), ha raggiunto l'età in cui si lascia la famiglia d'origine per formarne una nuova (Campanelli, 2012).

⁷ La famiglia/alloggio è definita come gruppo di individui stabilmente residenti nella stessa abitazione.

⁸ Si veda Banca d'Italia (2009) per un'analisi econometrica dell'impatto della pressione demografica dovuta all'immigrazione sul mercato immobiliare, ed in particolare sui prezzi delle abitazioni.

Figura 4 – Numero di famiglie/alloggio¹ in Italia (dati censuari e previsioni Demo/Si)



* Previsioni Demo/SI

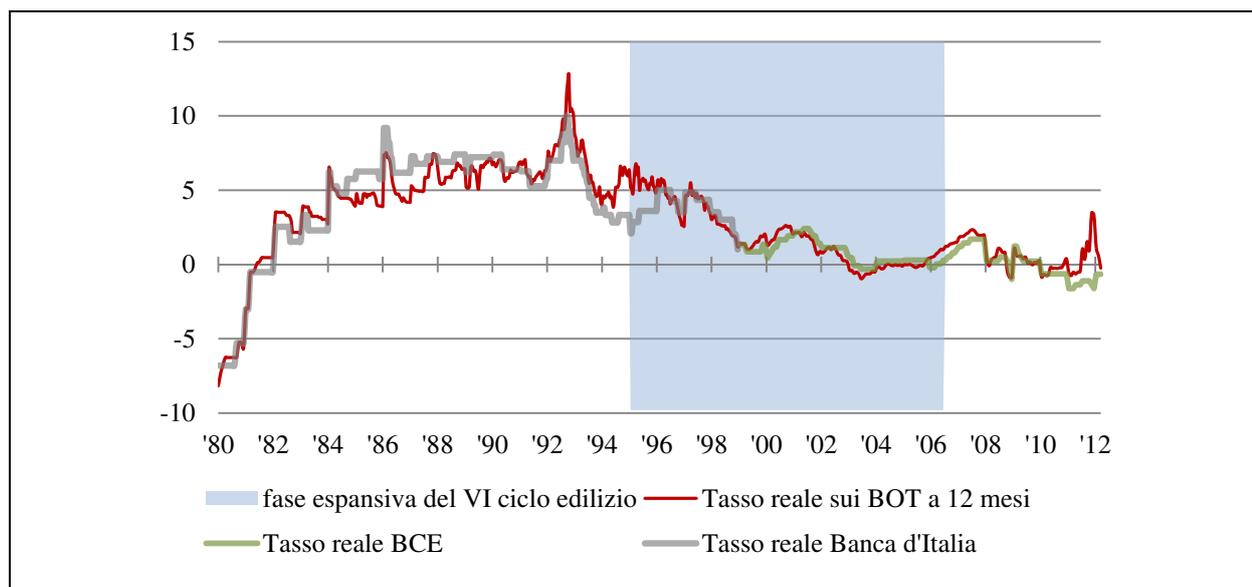
Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat e Demo/SI

Tassi d'interesse più bassi rispetto al passato sono stati resi possibili dall'entrata dell'Italia nell'Euro, che (almeno prima dei recenti attacchi speculativi) ha prodotto un abbassamento dei premi al rischio sul debito italiano, e quindi un generale abbassamento del costo del credito. Per di più, tra il 2002 e il 2005 la Banca Centrale Europea ha mantenuto i tassi d'interesse di riferimento⁹ su livelli particolarmente bassi, sull'onda di quanto stava facendo la Federal Reserve in America.

La riduzione dei tassi di sconto ha provocato un incremento della domanda di asset, sia immobiliari sia finanziari, e di conseguenza un aumento della loro produzione e del loro prezzo di mercato. Ciò è accaduto in quasi tutti i paesi industrializzati, producendo bolle speculative nei mercati creditizi e immobiliari di molti paesi. In Italia questa dinamica è stata meno esplosiva rispetto a quanto avvenuto in USA, Irlanda, Spagna e Inghilterra, per via di un minore utilizzo di strumenti finanziari complessi. Tali strumenti, nei paesi in cui sono stati utilizzati maggiormente, hanno permesso al sistema finanziario di assecondare in modo sostanzialmente illimitato la domanda di credito per l'acquisto di immobili e attivi finanziari. Tuttavia è innegabile che, anche nel nostro paese, tassi d'interesse più bassi rispetto al passato abbiano giocato un ruolo importante nell'alimentare la fase espansiva del ciclo edilizio. La riduzione dei tassi di sconto ha reso più favorevoli le condizioni di accesso ai mutui. Secondo i dati della Banca d'Italia, le erogazioni di nuovi finanziamenti per l'acquisto di abitazioni sono cresciute costantemente tra 1998 e 2006, con una crescita media annua del 21,4%, raggiungendo nel 2006 il picco di 66,8 miliardi di Euro erogati nel corso dell'anno. I finanziamenti alle imprese di costruzioni hanno registrato una crescita analoga, anche se meno intensa, culminata nel 2007.

⁹ Ci si riferisce in particolare al tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali, che indica le condizioni alle quali la Banca Centrale è disposta a effettuare transazioni con il mercato.

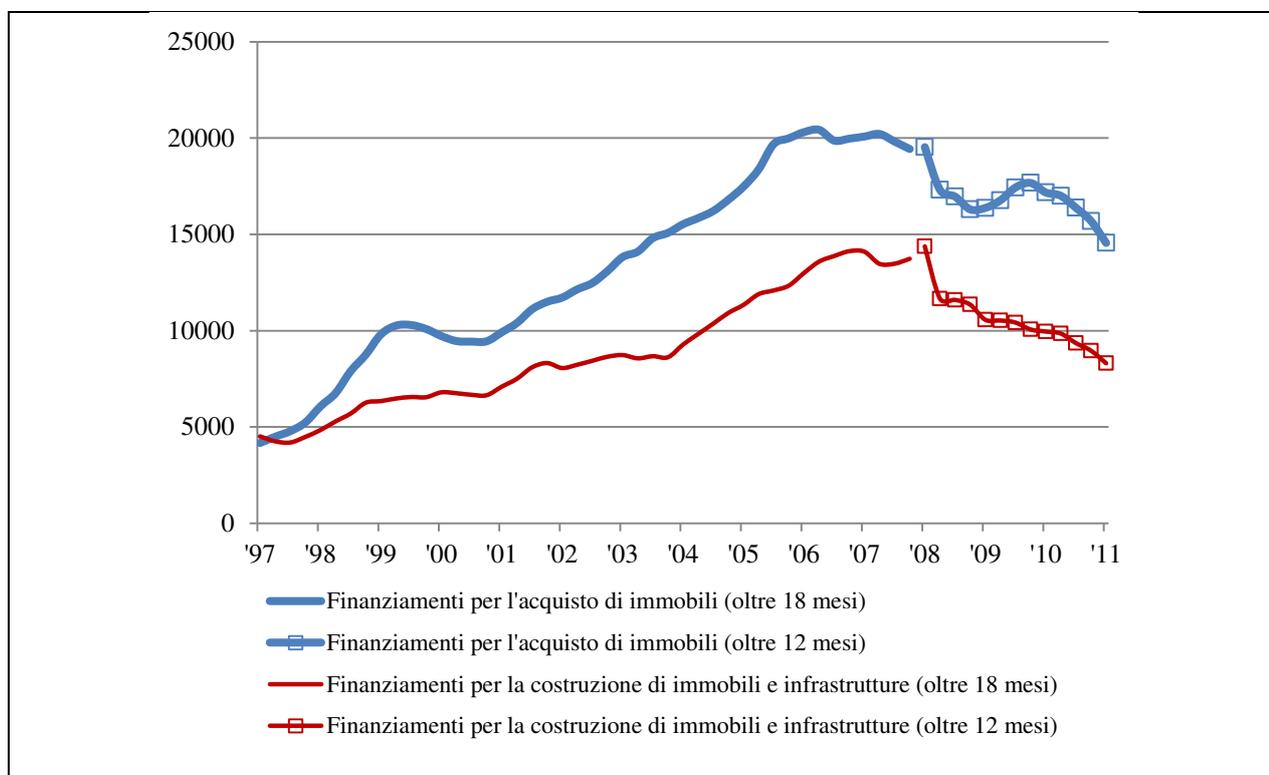
Figura 5 – I tassi d'interesse durante il sesto ciclo edilizio (valori % al netto dell'inflazione)



Note: Per i Buoni Ordinari del Tesoro (BOT) il tasso reale (lordo) sui BOT è calcolato come differenza tra il rendimento semplice dei BOT a 12 mesi e l'aumento medio annuale dei prezzi al consumo; per la Banca Centrale Europea, si tratta del tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali, anch'esso al netto dell'inflazione; Il tasso reale Banca d'Italia è il Tasso Ufficiale di Sconto fissato dalla Banca d'Italia fino al dicembre 1998, anch'esso al netto dell'inflazione.

Fonte: Cresme (2012) su dati Ministero del Tesoro, ISTAT, Banca d'Italia e BCE

Figura 6 – Prestiti bancari al settore immobiliare

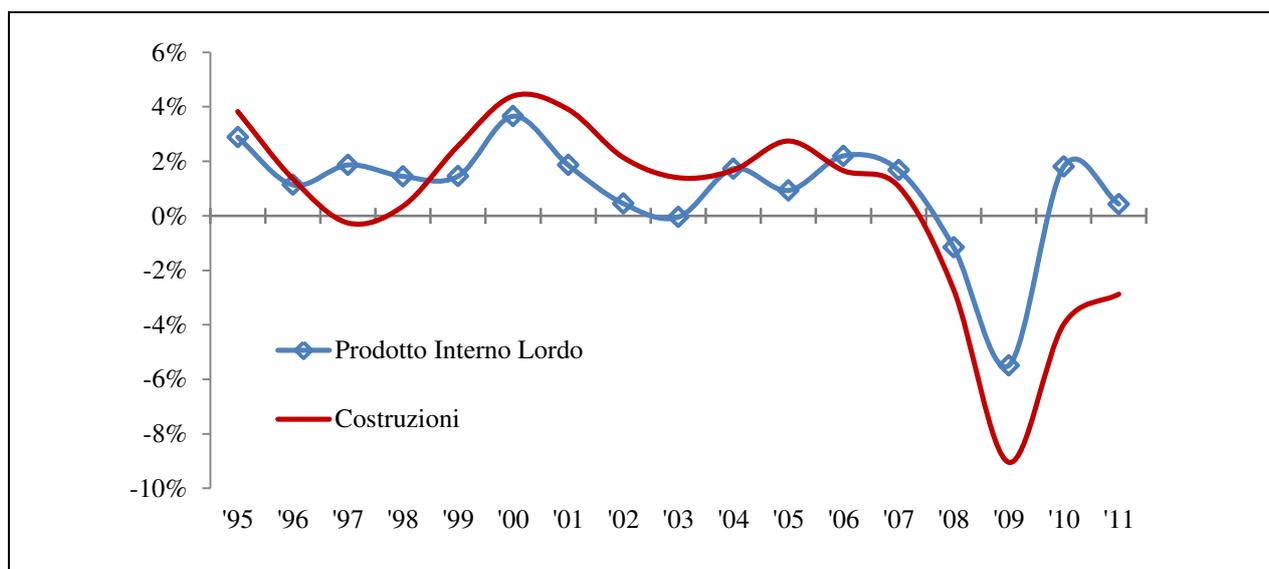


Note: Erogazioni trimestrali di finanziamenti oltre il breve termine per la costruzione e per l'acquisto di immobili; milioni di Euro; dati espressi come media mobile di ordine 4 per depurare la serie dagli effetti di stagionalità

Fonte: Banca d'Italia, Base Informativa Pubblica (disponibile on-line alla URL <<http://bip.bancaditalia.it/4972unix/>>)

Per quanto riguarda l'attrattività rispetto agli investimenti, due distinte fasi possono essere individuate. Durante la seconda metà degli anni Novanta, in un contesto di crescita economica, il settore costruzioni è stato visto come un'importante opportunità di diversificazione, in cui indirizzare parte dei guadagni realizzati negli altri settori economici e sui mercati finanziari. In una seconda fase, corrispondente alla prima metà degli anni Duemila e caratterizzata da un contesto economico in progressivo deterioramento, è tornata ad assumere valenza primaria la concezione dell'investimento nel mattone come "rifugio" dal rallentamento dell'economia e dall'incertezza.

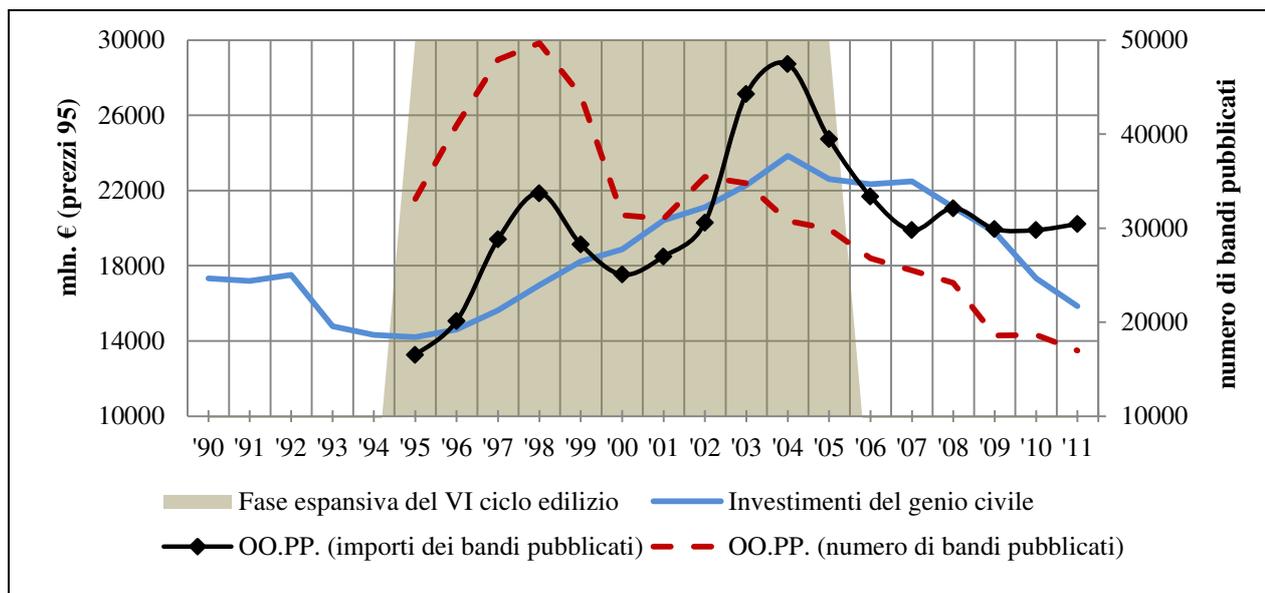
Figura 7 – Crescita economica e produzione edilizia (variazioni %)



Fonte: Elaborazione propria su dati Istat (Conti Economici Nazionali, Marzo 2012). Il dato 2011 delle costruzioni è una stima CRESME (2012).

Anche il mercato delle opere pubbliche ha fornito un contributo significativo alla fase espansiva che stiamo descrivendo. Gli investimenti in opere del genio civile sono aumentati costantemente tra il 1995 e il 2005, con un tasso di crescita medio annuo del 5% circa, per poi declinare negli anni successivi. I bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche, in termini di importi totali a base d'asta, hanno registrato una forte crescita durante i primi anni Duemila, che ha portato al picco storico del 2004, per poi declinare velocemente a partire dal 2005, e assestarsi (per ora) su livelli più bassi. Il numero di bandi per opere pubbliche ha invece imboccato un trend decrescente da quasi quindici anni, come conseguenza della scelta, da parte dell'autorità pubblica, di concentrare le risorse disponibili sulle grandi opere (Tascetta, 2012).

Figura 8 - Investimenti del genio civile in Italia e bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche



Note: milioni di Euro; valori costanti 1995

Fonte: CRESME/Si e Cresme Europa Servizi

La combinazione dei fattori appena descritti ha reso possibile una crescita senza precedenti nel settore costruzioni italiano, culminata nel picco degli investimenti, delle compravendite e dei prezzi di metà anni Duemila (figura 1.2).

Tuttavia, le condizioni per un'inversione del ciclo e per la successiva entrata in una fase recessiva hanno iniziato a maturare già nei primi anni Duemila. Lo scenario economico era infatti di progressivo indebolimento - la fase di crescita economica che ha caratterizzato la seconda metà degli anni Novanta aveva lasciato il posto alla stagnazione - la domanda era già saturata (si è costruito abbastanza, per usare un eufemismo) e la capacità di spesa in diminuzione. Gli investimenti in costruzioni hanno continuato a crescere nei primi anni Duemila, ma il tasso di crescita ha rallentato vistosamente. Dal +5% (a valori costanti) del 2001 si è passati al +3% del 2002 e al +0,4% del 2003. Il settore del rinnovo di edifici privati (sia residenziali sia non residenziali) è stato il primo a cedere, registrando un calo degli investimenti (-3% circa) già nel 2002. L'anno successivo è entrato in fase di contrazione tutto il settore non-residenziale privato, quello più strettamente legato all'andamento degli altri comparti dell'economia. Nel 2003, in altre parole, dei quattro motori che trainano il settore costruzioni, due si erano già spenti (l'edilizia non residenziale privata e la manutenzione degli edifici esistenti), mentre gli altri due, opere pubbliche e nuova produzione residenziale, erano ancora ben accesi. Anzi nel biennio 2004-2005 la nuova produzione residenziale ha accelerato la propria crescita, mentre gli investimenti del genio civile sono cresciuti del 7% circa nel 2004, per poi iniziare a declinare a partire dal 2005.

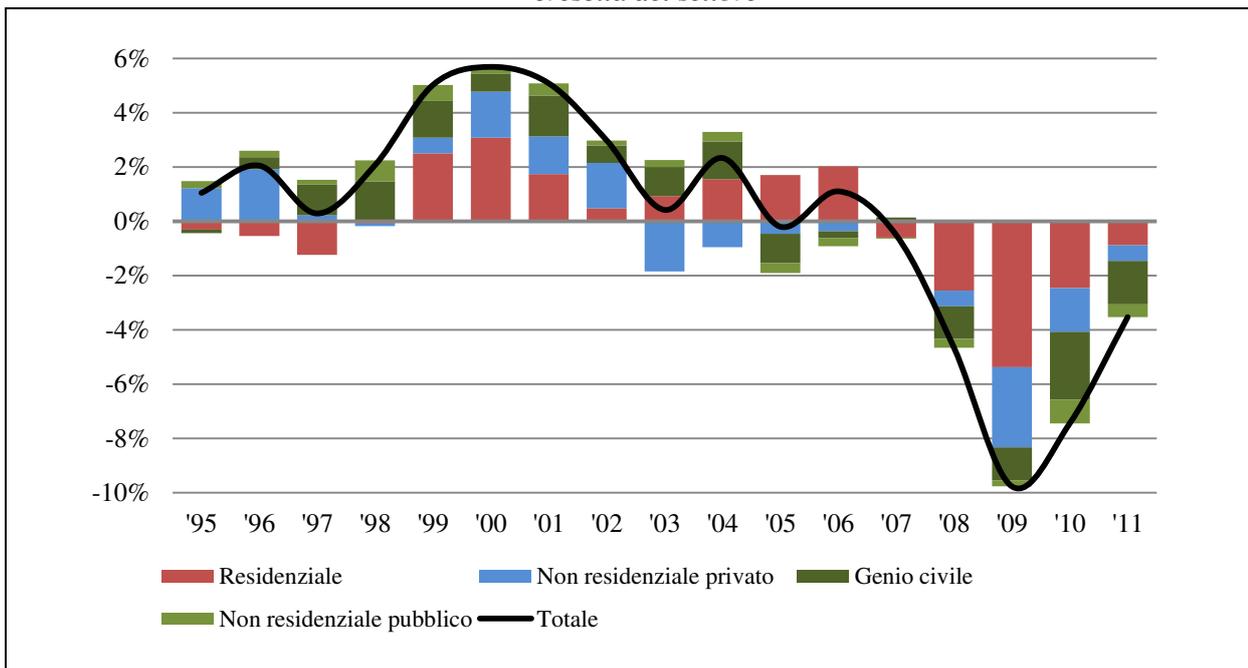
La crisi

Nella seconda metà del 2006 anche la nuova produzione residenziale ha smesso di crescere, determinando l'inversione del ciclo, la fine della fase espansiva e l'entrata in quella recessiva. Nel 2007 gli investimenti complessivi nel settore costruzioni sono calati dell'1,8%, e il calo più intenso si è registrato proprio nel settore delle nuove produzioni residenziali, in cui gli investimenti sono scesi del 3,1%. Anche le compravendite residenziali sono diminuite durante tutto l'anno. Nel 2008 è esplosa, in tutta la sua violenza, la "prima crisi finanziaria globale del XXI secolo"¹⁰, determinando il credit crunch e la recessione globale. Come se non bastasse, a partire dal 2008 si è affievolita anche la spinta riconducibile a fattori demografici: è iniziato il rallentamento della crescita delle famiglie. Ma soprattutto, sono venuti a mancare accesso al credito, fiducia e capacità di spesa. Così, nel biennio 2008-2009 la flessione del settore costruzioni è diventata un crollo a picco, con il settore delle nuove costruzioni residenziali che ha perso il 22% in termini di investimenti nel solo 2009, dopo aver perso l'8% nel 2008. Nel 2008 hanno iniziato a scendere anche i prezzi di acquisto delle abitazioni, che a livello nazionale erano rimasti in crescita fino al 2007. Secondo le stime CRESME, i prezzi delle abitazioni sono scesi (in valori costanti) del 15,3% tra il 2007 e il 2009 (in particolare la contrazione è stata del 6,0% nel 2008 e del 9,8% nel 2009). Durante il primo semestre 2010 sono comparsi dei momentanei segnali di stabilizzazione, sulla scia dell'altrettanto momentanea ripresa dell'economia, per poi sparire già durante la seconda parte dell'anno. Il declino del settore è continuato fino al 2011, e con tutta probabilità proseguirà anche nel 2012.

Anche la spesa pubblica per infrastrutture ha imboccato un trend discendente, con gli investimenti del genio civile che sono calati circa del 6% nel 2008 e nel 2009, del 12% nel 2010, e di un altro 8,5% nel 2011. Si può quindi affermare che il settore delle infrastrutture pubbliche ha giocato nel nostro paese un ruolo pro-ciclico, sia nella fase espansiva del recente ciclo delle costruzioni, sia nel successivo crollo. Sotto quest'aspetto, l'Italia si è distaccata dagli altri paesi dell'Europa Occidentale e dagli Stati Uniti, nei quali, almeno in una prima fase del periodo "post-Lehman", gli investimenti in infrastrutture pubbliche sono stati protagonisti di importanti pacchetti di stimolo dell'economia, approvati dai rispettivi Governi per contrastare la recessione (Stemperini, 2012).

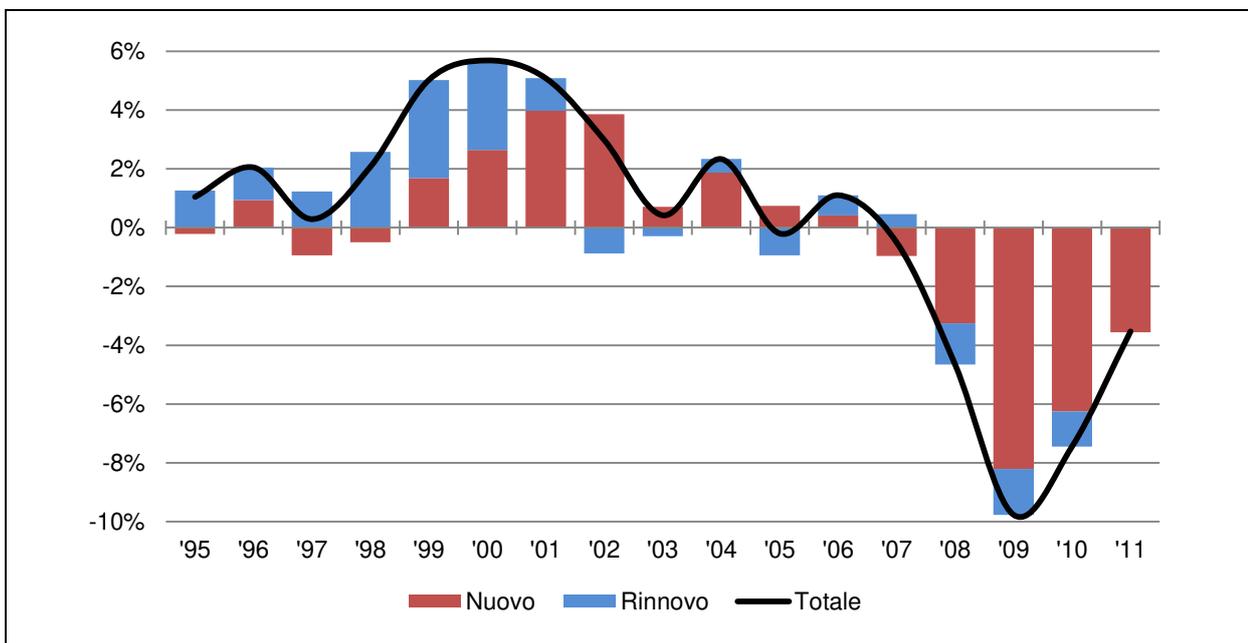
¹⁰ La definizione è stata coniata da Felton e Reinhart (2008)

Figura 9 – Investimenti in costruzioni, variazioni % annuali – il contributo dei comparti alla crescita del settore



Fonte: Elaborazione propria su dati Cresme/Si (Cresme, 2012)

Figura 10 – Investimenti in costruzioni, variazioni % annuali – il contributo di nuovo e rinnovo alla crescita



Fonte: Elaborazione propria su dati Cresme/Si (Cresme, 2012)

3. La crisi dell'edilizia "tradizionale" e l'emergere di nuovi fattori propulsivi

Si potrebbe ragionevolmente concludere, sulla base dei dati fin qui sciorinati, che ci troviamo ancora nella fase recessiva del sesto ciclo edilizio, e che il settimo arriverà (forse) nel 2013. Ma si tratterebbe di una conclusione troppo affrettata, e in ultima analisi non corretta. In realtà lo scenario che si

può evincere dai dati aggregati non vale per tutti i comparti, le tipologie, gli attori e i territori. Perché il settore delle costruzioni stavolta non ha subito soltanto una contrazione, ma anche una vera e propria riconfigurazione, un cambiamento di struttura. Un nuovo ciclo, a ben vedere, è già iniziato ma i suoi fattori propulsivi non sono gli stessi di prima, e in parte sono cambiati anche gli attori in campo.

Il dato più evidente è quello riguardante gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianti FER), un mercato che nell'ultimo biennio ha vissuto un vero e proprio boom, fino a diventare nel 2011 più grande di quello delle nuove costruzioni residenziali (ai prezzi correnti 39 miliardi contro 25, e per di più si tratta di una stima conservativa¹¹). Come vedremo con maggiore dettaglio più avanti, l'inclusione di questi impianti nel calcolo degli investimenti in costruzioni (al momento ne sono esclusi) provocherebbe una sostanziale modifica dello scenario. Poi c'è il motore della riqualificazione, con la domanda che invece di guardare al nuovo "mette a nuovo il vecchio" (Cresme, 2011a). Del resto, le esigenze legate ai consumi energetici e a fattori idro-geologici rendono necessari massicci interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio italiano. Gli investimenti privati in rinnovo e riqualificazione hanno risentito della crisi in misura minore rispetto agli investimenti in nuove costruzioni, hanno registrato una leggera crescita nel 2011 e secondo le previsioni del Cresme traineranno il settore nel periodo 2012-2015.

Poi ci sono i nuovi materiali (o i materiali tradizionali che trovano nuovi utilizzi nelle tecniche edilizie eco-compatibili – è il caso ad esempio del legno), e c'è il settore dell'impiantistica che aumenta la sua importanza. Anche all'interno del settore delle opere pubbliche, i tradizionali appalti di sola esecuzione sono in continua diminuzione, mentre i c.d. "nuovi mercati" (partenariato pubblico-privato¹², facility management, project financing, leasing in costruendo) registrano una fase di boom. I fattori di cambiamento appena elencati stanno trasformando profondamente il settore nel giro di pochi anni, fino a modificare non solo il contenuto ma anche i confini del mercato delle costruzioni.

Una parte del settore, in sintesi, ha già ripreso a crescere (e in alcuni casi si tratta di nuovi settori che prima non esistevano), mentre le costruzioni "tradizionali" (sola esecuzione di opere pubbliche, nuova edilizia residenziale e non residenziale, produzione di cemento e calcestruzzo, laterizi, ...) continuano ad arrancare. Il settimo ciclo edilizio del dopoguerra è già iniziato, perché il settore ha assunto una nuova configurazione. Sono cambiati i modelli di comportamento della domanda, portando all'affermazione di nuovi materiali, nuovi prodotti e nuovi impianti. I fattori finanziari, sociali, demografici, energetici e ambientali, che insieme alla globalizzazione e all'innovazione tecnologica stanno ridisegnando il mondo, stanno trasformando anche, forse soprattutto, il settore costruzioni.

¹¹ La stima CRESME degli investimenti in FER si basa sui dati pubblicati dal GSE, relativi a numerosità, potenza, tipologia ed entrata in esercizio degli impianti compresi nel Conto Energia. A tali dati si applicano dei parametri di costo dedotti da diverse fonti (prezzario della Camera di Commercio di Milano, Ordine degli Architetti e ingegneri di Milano, e un panel di impiantisti e produttori di pannelli fotovoltaici). E' conservativa nel senso che (per non creare sovrapposizioni con la misurazione degli investimenti in costruzioni) include nel settore degli impianti rinnovabili solo quelli realizzati su costruzioni private già esistenti, mentre sono esclusi quelli integrati negli edifici di nuova costruzione (già contabilizzati all'interno della nuova produzione residenziale) e quelli promossi dagli enti pubblici (già contabilizzati sotto la voce Genio Civile) (Cresme, 2011a e 2012).

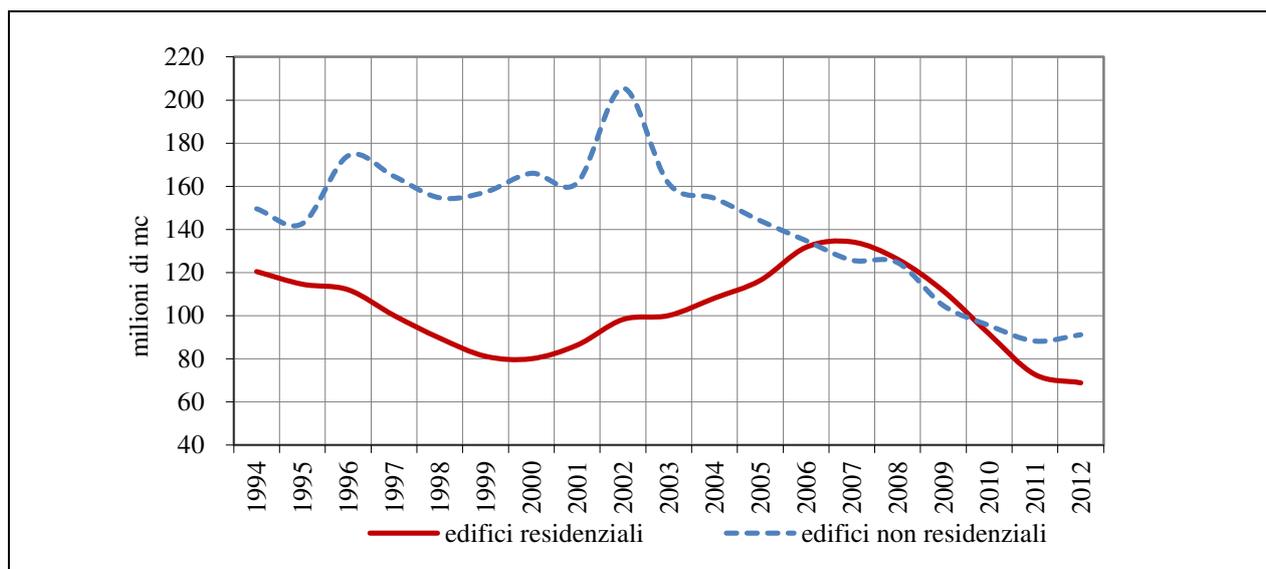
¹² Come scrivono Goldstein e Kauffmann (2012), "non esiste una definizione condivisa di PPP; e nemmeno della conseguente ripartizione delle responsabilità; le PPP possono essere genericamente definite come accordi contrattuali di lungo termine tra un ente pubblico e un partner privato, oppure un consorzio di aziende private, aventi per oggetto la costruzione e la gestione di infrastrutture."

A livello “macro”, il settore si sta riorientando, modificando le scelte circa *chi* produce, *cosa* viene prodotto e in quali quantità, guidato da nuovi obiettivi e nuove tipologie di domanda. In ultima analisi, il settore costruzioni è obbligato al cambiamento da condizioni materiali radicalmente diverse rispetto al passato anche recente. A livello “micro”, cioè al livello dei singoli attori del mercato, la riduzione e la riconfigurazione del settore generano maggiore selezione, e una maggiore polarizzazione del mercato. Tra le imprese, nella crisi, c'è chi sale molto e chi scende molto. Per i lavoratori, come accade tipicamente nei settori in crisi e in fase di ristrutturazione (si pensi ad esempio all'automobile e al suo indotto), l'impatto occupazionale e reddituale è drammatico. Tra il 2008 e il 2011, secondo i dati Istat, sono fuoriusciti dal settore costruzioni oltre 110 mila lavoratori, mentre le ore di cassa integrazione guadagni (CIG) autorizzate annualmente sono aumentate del 93% nel 2009, del 33% nel 2010 e di un ulteriore 5% nel 2011, anno in cui hanno superato quota 109 milioni. (Stemperini, 2012).

La crisi della nuova produzione e il suo impatto sul mercato dei materiali da costruzione

Al centro della crisi dei comparti “tradizionali” c'è il crollo della nuova produzione edilizia, residenziale e non residenziale. Nel 2011 le cubature edilizie realizzate hanno raggiunto un minimo storico, ma il punto più basso potrebbe non essere stato ancora raggiunto. Del resto, se nel 2011 il numero di cantieri ultimati è diminuito, il numero di quelli avviati è crollato: secondo i primi dati provvisori, i permessi per edificare ritirati nella prima metà del 2011 sono ulteriormente diminuiti del 9,5% rispetto al primo semestre 2010. Nei prossimi anni i livelli di nuova produzione resteranno all'incirca sui livelli - bassi rispetto al passato - di questi ultimi due anni. In altre parole dovremo abituarci, nel prossimo decennio, ad una dimensione della produzione edilizia assai più contenuta rispetto a quella espressa nella media del periodo 2001-2010. In particolare, gli scenari relativi alla domanda primaria (nuove famiglie) inducono a prevedere che – *ceteris paribus* – nel decennio 2011-2020 la misura dell'edilizia residenziale di nuova realizzazione sarà pari al 70% di quella registrata nel primo decennio degli anni 2000 (Piasentini, 2012; CRESME, 2011a).

Figura 11 – Volumetrie realizzate e previste nella nuova edilizia (milioni di mc)



Fonte: Cresme (2011a)

La crisi della nuova produzione edilizia si ripercuote in primo luogo sul mercato dei laterizi, del cemento e del calcestruzzo. I produttori di laterizi hanno perso il 16,9% del fatturato nel 2010, dopo aver perso il 18,8% nel 2008 e il 21% nel 2009¹³. Secondo l'Osservatorio Laterizi elaborato da ANDIL, dopo la flessione dello 0,5% nel 2007 e quella del 12,4% del 2008, la produzione di laterizi è crollata del 32,2% nel 2009, per scendere ancora del 4,1% nel 2010. I principali produttori di cemento e calcestruzzo hanno diminuito il proprio fatturato del 19% nel 2009 e del 15,3% nel 2010⁴. Secondo i dati diffusi dall'AITEC (Associazione Italiana Tecnico Economica Cemento), la produzione di cemento è diminuita del 10,1% nel 2008, del 15,6% nel 2009 e di un altro 5,3% nel 2012, e le prime stime per il 2011 parlano di un ulteriore calo tra il 3 e il 4%. La contrazione del mercato del calcestruzzo è stimata a -17,6% nel 2008, a -19,4% nel 2009, a -11,9% nel 2010 e a -4,7% nel 2011 (Cresme, 2011a).

Opere pubbliche: il declino degli appalti di "sola esecuzione"

L'altro grande mercato in crisi è quello dell'esecuzione di opere pubbliche, perlomeno per quanto riguarda gli appalti di sola esecuzione. Tre importanti tendenze stanno condizionando il mercato delle opere pubbliche da almeno un quinquennio:

- *moderata riduzione dell'investimento complessivo in opere pubbliche* (dopo il picco del 2004 la tendenza è di moderato declino sia per la spesa del genio civile sia per i bandi di gara pubblicati, seppure questi ultimi registrino una leggera ripresa in termini di importi totali messi a gara negli ultimi tre anni);

¹³ Indagine CRESME sui bilanci delle imprese della filiera delle costruzioni (Cresme, 2011a)

- *concentrazione della spesa nelle grandi opere infrastrutturali* da realizzare con la formula del contraente generale (il trend è infatti di riduzione del numero di gare e contemporaneamente di netto aumento degli importi medi);

- *netto calo degli appalti di sola esecuzione*, mentre sono in forte crescita gli appalti che affidano allo stesso soggetto (o raggruppamento di soggetti) progettazione, costruzione, manutenzione e gestione, spesso in Partenariato Pubblico-Privato e finanziati tramite la formula del Project Financing.

Ad essere in crisi è quindi il mercato pubblico “tradizionale”, quello della sola esecuzione, che tra 2002 e 2011 ha perso (a prezzi costanti) il 59% del volume d'affari (in termini di importi totali a base d'asta), mentre i c.d. “nuovi mercati” (partenariato pubblico-privato, appalto integrato, leasing in costruendo) hanno più che triplicato la propria ampiezza (Tascedda, 2012; Girardi, 2012b).

Il boom degli impianti FER e l'impatto positivo sull'impiantistica

Al momento il più evidente fattore di cambiamento è rappresentato certamente dalla crescita impetuosa degli impianti per le Fonti Energetiche Rinnovabili (FER). Nel biennio 2010-2011 la crescita delle installazioni di impianti FER, e in particolare del solare fotovoltaico, è andata oltre ogni previsione, configurandosi come un vero e proprio boom (CRESME, 2011a). Tra il 2006 e il 2009, secondo i dati diffusi dal GSE, sono stati realizzati 71.137 impianti fotovoltaici, per una potenza installata totale di 3.457 MWp. Nel solo 2010 sono stati registrati altri 84.547 nuovi impianti, e nel 2011 altri 147.776. Nel 2011 l'Italia è il paese che ha registrato la maggior crescita della capacità installata, diventando il secondo paese al mondo (dopo la Germania) per potenza totale installata. Anche l'eolico, seppure in misura minore, ha contribuito alla crescita degli impianti FER, con una potenza efficiente lorda installata che è passata dai 3.540 MW del 2008 ai 6.860 del 2011.

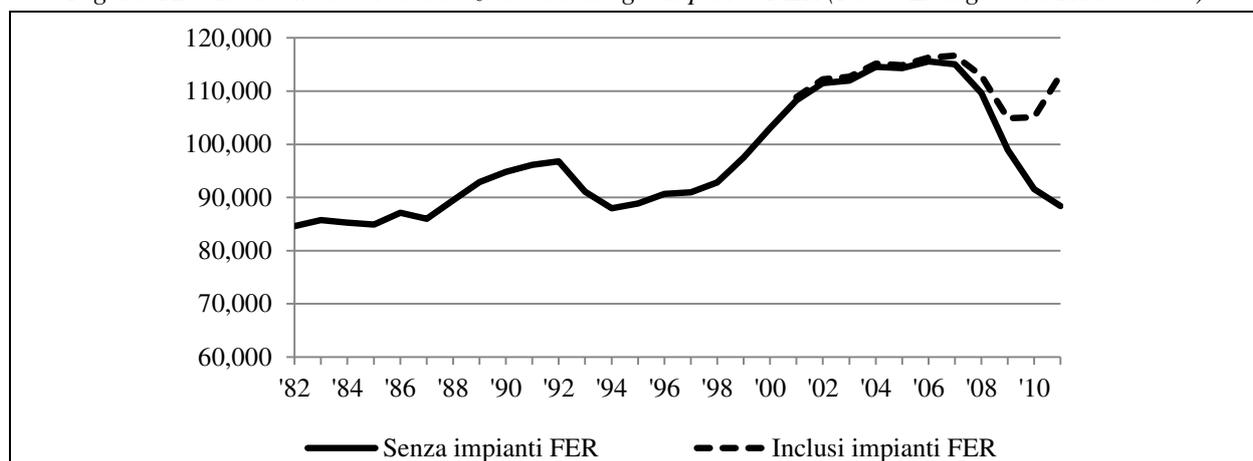
Secondo le già citate stime del CRESME, che in estrema sintesi applicano a questi dati dei parametri di costo, la costruzione di impianti FER in Italia ha comportato un investimento di 9 miliardi nel 2009, di quasi 21 miliardi nel 2010 e di 40 miliardi nel 2011. Con il fotovoltaico che da solo ha prodotto investimenti di 5,6 miliardi nel 2009, di 18,2 miliardi nel 2010 e di 36,1 miliardi nel 2011.

Va detto che una crescita così spettacolare è stata resa possibile dalla forte incentivazione di cui questi impianti hanno goduto, finanziata con un aggravio significativo a carico dei consumatori, certamente non sostenibile nel medio-lungo periodo. Inoltre esistono problemi legati alla capacità della rete elettrica di assorbire l'energia prodotta da tali impianti, al consumo di territorio e alla sottrazione di aree agricole (che ha portato oggi a porre dei vincoli più rigidi all'incentivazione degli impianti “a terra”) e all'infiltrazione malavitosa nel mercato (CRESME, 2011a e 2011b). Sta di fatto che la crescita del mercato è stata impressionante.

Tuttavia il vero punto critico, ai fini della nostra analisi, è che solo in parte il boom degli impianti FER è stato intercettato dal sistema produttivo italiano. Certo, molti operatori italiani hanno saputo cogliere le opportunità legate alle nuove rinnovabili. Inoltre – come vedremo meglio più avanti– si è verificato un importante spill-over positivo sulle imprese che operano nell’impiantistica (produttori e installatori). Ma a intercettare la domanda di componenti per impianti FER sono stati soprattutto i produttori esteri. L’Istat stima che nel 2010 l’importazione di componentistica per pannelli fotovoltaici, da sola, abbia determinato un passivo commerciale di circa 8,4 miliardi di euro, principalmente verso Germania e Cina (Istat, 2011). Il nostro paese paga pegno per aver investito meno degli altri in ricerca e sviluppo e per aver perseguito l’illusione liberista secondo cui era preferibile rinunciare ad avere una politica industriale pubblica. Questi due fattori, infatti, hanno impedito al sistema industriale italiano di orientarsi verso i settori ad alta intensità tecnologica (Ferrari, 2012; su questo tema si veda anche Gallino, 2003.)

Nei prossimi anni opportunità interessanti potrebbero scaturire dalla diversificazione dell’investimento in rinnovabili, che per ora si è concentrato quasi interamente sul fotovoltaico e sull’eolico; ad esempio con le nuove tecnologie geotermiche a bassa entalpia - in particolare le pompe di calore geotermiche per il condizionamento degli edifici – che in altre parti d’Europa hanno già accelerato notevolmente la propria crescita, e presto potrebbero entrare a far parte del mix energetico di molti paesi europei (Girardi, 2012a). Senza dimenticare che, potenzialmente, il principale contributo alla soluzione del problema energetico potrà arrivare dai cosiddetti “Negawatt”, cioè i Megawatt non consumati grazie ai miglioramenti dell’efficienza energetica.

Figura 12 – Investimenti in costruzioni inclusi gli impianti FER (Fonti Energetiche Rinnovabili)



Fonte: Elaborazione propria su dati Cresme/Si (Cresme, 2012)

A partire dal 2010 si sono registrati incoraggianti segnali di ripresa per il mercato di impianti e finiture (con l’eccezione dei produttori di sanitari e arredobagno), con i distributori e i produttori di materiale elettrico ed elettrotecnico che hanno fatto registrare i maggiori tassi di crescita del volume d’affari, stando all’indagine sui bilanci delle imprese realizzata dal Cresme (2011a). Una dinamica in controtendenza rispetto all’andamento generale del settore costruzioni, che si spiega principalmente con la ripresa degli interventi di riqualificazione e con il boom dell’energy technology.

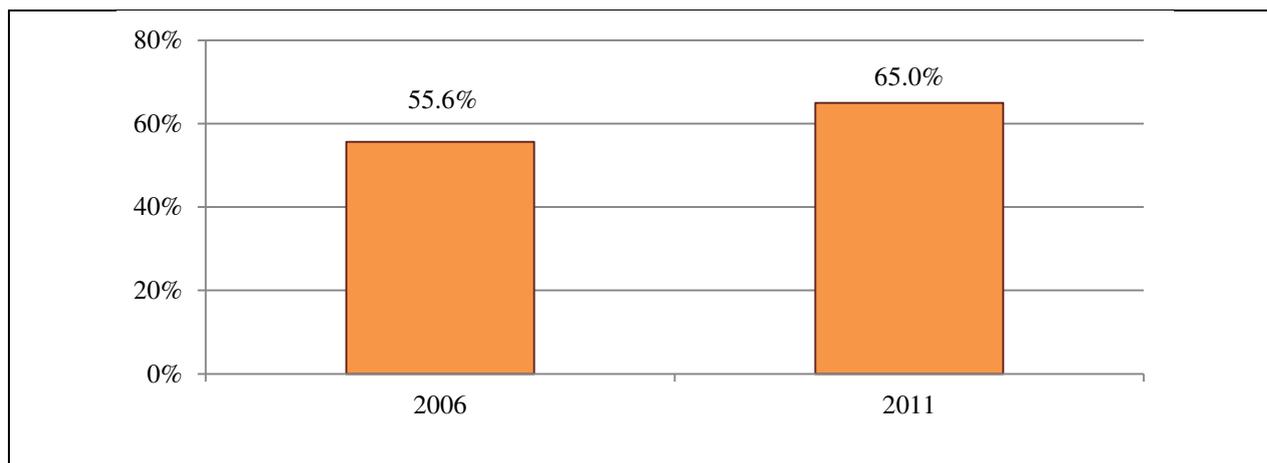
La riqualificazione del patrimonio esistente come nuovo motore dell'edilizia

Abbiamo già accennato ai “Negawatt”, le unità di energia non consumate grazie ai miglioramenti dell'efficienza energetica. Qui entra in gioco la riqualificazione del patrimonio edilizio. In Italia un terzo del consumo interno di energia è riconducibile agli usi civili, cioè ai consumi degli edifici residenziali e terziari. Oggi nel nostro paese l'edilizia è il “colabrodo” dell'energia, per via dell'anzianità del parco edifici, per l'assenza di manutenzione programmata, per il tipo di materiali impiegati e anche (forse soprattutto) per la progressiva perdita, avvenuta negli ultimi decenni, della relazione tra edilizia e caratteristiche climatiche dei territori (Cresme, 2011b)

In aggiunta – e non meno importante – è anche il problema del dissesto idro-geologico a rendere necessario un forte investimento nella riqualificazione energetica del patrimonio edilizio. Basti pensare che, secondo stime realizzate nel 2010, 6 milioni di italiani risiederebbero in aree ad elevato rischio idrogeologico (rischio che interessa il 10% della superficie italiana e l'82% dei Comuni), mentre la popolazione residente in aree ad elevato rischio sismico supererebbe i 24 milioni di persone. Il patrimonio edilizio esposto ad elevato rischio idrogeologico sarebbe di 1 milione e 300 mila edifici, mentre nelle aree ad elevato rischio sismico si troverebbero 6 milioni 270 mila edifici (Reggio, 2012).

Gli investimenti in rinnovo rappresentano una quota decisamente crescente degli investimenti complessivi nel settore costruzioni (anche se bisogna dire che, almeno per ora, ciò è dovuto in primo luogo al crollo della nuova produzione edilizia). Dopo una contrazione media annua dell'1,4% nel triennio 2008-2010, gli investimenti in rinnovo si sono stabilizzati nel 2011. Inoltre, c'è da notare che la dinamica appena descritta è stata condizionata in modo significativo dalla diminuzione degli investimenti in rinnovo del genio civile negli ultimi due anni. Se escludiamo dal calcolo il genio civile, gli investimenti in rinnovo edilizio sono declinati nel biennio 2008-2009 per poi stabilizzarsi nel 2010 e crescere dello 0,9% nel 2011. Si può prevedere per i prossimi anni un trend di crescita degli investimenti in rinnovo edilizio, trainati in particolare dagli interventi di riqualificazione, in chiave energetica ma anche anti-sismica. Quale sarà la reale intensità di questa crescita è difficile dirlo; molto dipenderà dalla capacità delle politiche pubbliche di creare un sistema di incentivi capace di accelerare il processo di riqualificazione. Si tratta di un'esigenza impellente, perché quelli che sono stati fino ad oggi i ritmi fisiologici di trasformazione del parco immobili non appaiono in alcun modo sufficienti a rispondere in maniera adeguata alle sfide poste dal cambiamento climatico, dall'esauribilità delle risorse, e dai costi (ambientali, finanziari e geopolitici) non più sostenibili delle fonti fossili.

Figura 13 – Quota del rinnovo sugli investimenti totali in costruzioni in Italia



Fonte: Elaborazione propria su dati Cresme/Si

La trasformazione del mercato delle opere pubbliche

L'altra importante tendenza che sta interessando il settore costruzioni è la trasformazione del mercato delle opere pubbliche, cui si è già accennato nei precedenti paragrafi. Vincoli di bilancio sempre più stringenti e cambiamenti normativi, uniti in alcuni casi alla volontà di esternalizzare dei servizi “non-core” precedentemente svolti internamente dalla PA, hanno portato all'affermazione dei cosiddetti *nuovi mercati pubblici* – partenariato pubblico-privato, project financing, costruzione e gestione, locazione finanziaria immobiliare in costruendo. Queste nuove forme di affidamento si distinguono dal tradizionale appalto di “sola esecuzione” per via di un maggiore coinvolgimento dei privati, sia nel finanziamento sia nella gestione delle opere. Con il risultato di rendere più sfumati i confini tra capitale pubblico e capitale privato, tra gestione pubblica e gestione privata. Basti pensare che nel 2002 il 97% dei bandi pubblicati dalle PA era di tipo tradizionale, cioè di “sola esecuzione”, con un peso del 72% sugli importi totali in gara. Dieci anni dopo, nel 2011, gli appalti di “sola esecuzione” sono scesi al 75% dei bandi pubblicati e al 32% degli importi messi a gara. Specularmente, i nuovi mercati pubblici sono passati dal rappresentare il 3% delle gare e il 28% degli importi nel 2002, al 25% delle gare e il 68% degli importi nel 2011 (Tascedda, 2012).

In realtà, dietro la dicitura “nuovi mercati pubblici” si nasconde un mondo fatto di pratiche, attività e strategie estremamente eterogenee. Da un lato, lo sviluppo dei “nuovi mercati” risponde ad una reale esigenza di maggiore efficienza e coordinamento nella gestione dei patrimoni edilizi e infrastrutturali pubblici. Tramite operazioni ben congegnate di Facility Management¹⁴, le pubbliche amministrazioni coordinano l'acquisto di servizi “non-core” per i propri patrimoni edilizi e infrastrutturali, in modo da ottenere una gestione integrata e controllare la qualità dei servizi ausiliari che acquistano sul mercato. Per fare degli esempi pratici, stiamo parlando di Enti pubblici che affidano a imprese specializzate la gestione delle connessioni internet e delle reti locali di tutti i propri uffici, oppure la gestione, manutenzione e ristrutturazione dei propri impianti energetici. O ancora di PA che affidano a

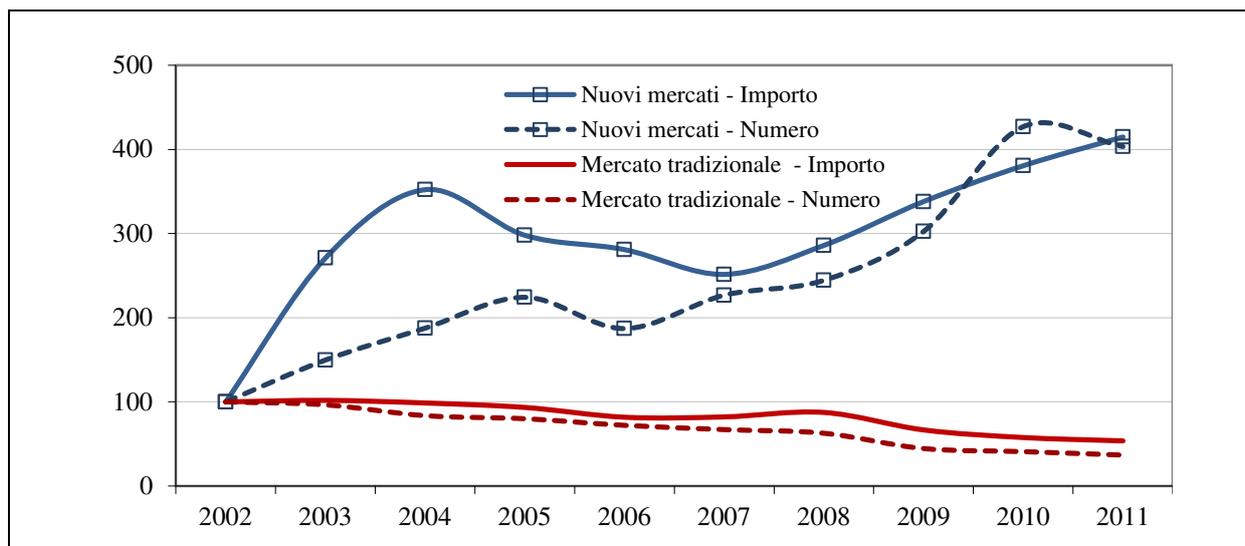
¹⁴ Il Facility Management è il coordinamento di tutte le attività che non rientrano nel core-business di un'organizzazione, ma sono necessarie per suo funzionamento.

imprese specializzate la gestione e manutenzione di tutto il proprio patrimonio immobiliare e l'erogazione di tutti i relativi servizi ausiliari, con una cabina di regia comune e con un contratto in cui il compenso è agganciato a degli indicatori empirici di qualità del servizio (il c.d. "global service"). In questo senso, lo sviluppo dei nuovi mercati va interpretato anche come un risultato della tendenza - in atto nel settore pubblico così come in quello privato - ad acquistare dalle imprese di costruzioni (o da consorzi di imprese) non solo la realizzazione, ma anche la progettazione e la successiva gestione e manutenzione delle opere.

Dall'altro lato, una parte consistente dei "nuovi mercati pubblici" nasconde semplicemente la carenza di risorse degli enti pubblici locali, e la conseguente tendenza all'esternalizzazione e alla privatizzazione dei servizi pubblici. Spesso, in effetti, il Partenariato Pubblico-Privato (PPP) e l'appalto di servizi sono usati come puri strumenti di finanza sostitutiva, utilizzati per alleggerire i bilanci ed aggirare gli stringenti vincoli imposti dal Patto di Stabilità Interno. A tale proposito, l'Unità Tecnica della Finanza di Progetto (UTFP) del DIPE¹⁵ ha recentemente constatato come alcune operazioni di PPP permettano di trasformare una spesa in conto capitale, che graverebbe per intero su un solo anno di bilancio dell'ente, in una spesa in conto corrente (il canone) spalmata su più anni, con il risultato di avere un minor impatto annuale sul Patto di Stabilità. Ma c'è di più: "nella prassi - scrive sempre l'UTFP del DIPE - l'inserimento di clausole contrattuali in grado di trasferire i principali rischi di costruzione e disponibilità, nonché la previsione di non obbligatorietà del riscatto del bene a fine contratto, potrebbero ricondurre tale fattispecie all'erogazione di servizi più che a un finanziamento per la realizzazione di un'infrastruttura. Tale approccio permette di considerare i canoni di disponibilità come spesa corrente senza impatto sui livelli di indebitamento, compatibilmente con l'impostazione adottata nella decisione Eurostat 2004". (DIPE, 2011) In altre parole, in presenza di determinate clausole nel contratto, il canone pagato al gestore può essere classificato come una somma erogata a pagamento di servizi specifici, quindi contabilizzato come un "Asset off-balance", un attivo fuori bilancio, che non incide sulle voci rilevanti ai fini del Patto di Stabilità". In tal modo, il PPP e il Facility Management possono trasformarsi in strumenti utili ad aggirare i vincoli del Patto di Stabilità.

Figura 14 - Bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche in Italia – Nuovi mercati e mercati tradizionali a confronto - Il trend 2002-2011 - Numero indice 2002=100 (importi a prezzi correnti)

¹⁵ Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica, una struttura generale della Presidenza del Consiglio dei Ministri



Fonte: dati ed elaborazione CRESME Europa Servizi (Cresme, 2012)

4. Elementi di riflessione: la necessità di maggiore qualità in edilizia

Abbiamo tentato di delineare un quadro complessivo, più ampio possibile ma non certo esaustivo, oltre che inevitabilmente stilizzato, di quello che sta accadendo nel settore costruzioni in italiano. Al contrario di alcuni settori industriali del nostro paese, il cui futuro prossimo appare ormai compromesso da decenni di scelte poco oculate e mancati investimenti in innovazione, il settore costruzioni, non per particolare merito o virtuosità dei propri operatori ma per via di alcune condizioni materiali, ha le potenzialità per aprire un nuovo ciclo e svolgere una funzione di rilancio dell'economia italiana. Per farlo, però, dovrà trasformarsi radicalmente rispetto a ciò che ha rappresentato negli ultimi decenni. Un settore costruzioni non più fatto di cemento e nuova produzione edilizia, ma di rinnovabili integrate nelle abitazioni, gestione e riqualificazione del patrimonio esistente, riduzione dei consumi energetici. In altre parole, il prossimo ciclo edilizio, il settimo del dopoguerra, dovrà essere improntato alla qualità e non alla quantità.

In parte, la crisi sta già imponendo una significativa riconfigurazione del settore. Come abbiamo visto, la nuova produzione edilizia è in crollo ormai da sei anni (insieme ai materiali ad essa correlati: cemento, calcestruzzo e laterizi) e sembra destinata, almeno nel prossimo decennio, a rimanere ben al di sotto dei livelli di inizio anni Duemila. Se da un lato ciò ha impatti drammatici sulle imprese del settore e sull'occupazione, dall'altro è chiaro che l'ulteriore proseguimento di un'espansione edilizia incontrollata non sarebbe sostenibile, né desiderabile. Allo stesso tempo, l'incremento del costo dell'energia ha dato impulso (anche se non ancora in misura sufficiente) agli investimenti in riqualificazione energetica, e i (dispendiosi) incentivi pubblici hanno determinato un vero e proprio boom degli impianti fotovoltaici integrati nelle abitazioni. Nei prossimi anni, il successo del settore non si misurerà più in nuove cubature edificate, ma in Negawatt, cioè in energia risparmiata grazie all'efficientamento energetico degli edifici.

In tal senso, la fase attuale, pur nella sua durezza e drammaticità, potrebbe realmente rappresentare un punto di svolta verso una configurazione più sostenibile del settore, non più incentrata su consumo di territorio e plusvalenze sulle aree. Con ciò, non si vuole però affermare che ciò stia già avvenendo su scala sufficiente, o che possa avvenire spontaneamente. Al contrario, molto dipenderà da un lato dalla volontà e dalla capacità del settore pubblico di approntare un sistema efficace di regole, incentivi e certificazioni, e dall'altro dalla capacità degli operatori del settore di cogliere il cambiamento in atto, abbandonando strategie e modi di vedere il mercato che pur li hanno serviti bene nel passato recente.

Per quanto riguarda gli investimenti pubblici, si è notato come la spesa per infrastrutture e opere pubbliche abbia giocato un ruolo pro-ciclico nel recente ciclo delle costruzioni, sia nella fase espansiva sia in quella di contrazione. La scarsità di risorse finanziarie e gli attuali orientamenti di politica economica rendono difficile immaginare nel breve termine una politica espansiva tale da restituire alla spesa pubblica per infrastrutture un ruolo anti-ciclico. Ampi margini sembrano invece sussistere per interventi che, a parità di spesa, aumentino sia il rendimento sia l'effetto moltiplicatore degli investimenti pubblici in infrastrutture¹⁶. La lista dei possibili interventi che potrebbero essere utili in tal senso comprende (1) l'inversione della tendenza che ha portato a concentrare le risorse su poche grandi opere (2) un maggiore coordinamento e una programmazione a livello nazionale delle opere pubbliche (3) un miglioramento della qualità dei processi di selezione del contraente (4) l'applicazione di metodi di analisi economica costi-benefici nel processo di selezione delle opere e di ripartizione dei fondi (5) l'approntamento di un sistema complessivo e sistematico di monitoraggio delle opere (6) la creazione di nuovi strumenti normativi per la risoluzione delle controversie legate alla localizzazione delle opere (un possibile modello potrebbe essere quello del *'débat public'* francese).

In conclusione, il perseguimento di un maggiore livello qualitativo rappresenta per il settore costruzioni italiano, sia quello privato sia quello pubblico, una sfida difficile, soprattutto per via della necessità di cambiare alcuni modelli di comportamento piuttosto radicati sia dal lato della domanda sia da quello dell'offerta. Tuttavia, un'evoluzione positiva potrebbe consentire l'apertura di un nuovo ciclo edilizio in grado di generare spill-over positivi sull'economia italiana, sia in termini di occupazione e investimenti, sia in termini di sostenibilità ambientale e qualità della vita.

BIBLIOGRAFIA

- BANCA D'ITALIA (2009), "L'andamento del mercato immobiliare italiano e i riflessi sul sistema finanziario", *Questioni di economia e finanza (Occasional Papers)*, n.59, disponibile online alla URL http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/econo/quest_ecofin_2/QF_59
- BANCA D'ITALIA (2011), "Le infrastrutture in Italia: dotazione, programmazione, realizzazione", *Seminari e convegni*, n.7, disponibile online alla URL http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/seminari_convegni/infrastrutture

¹⁶ Si veda Banca d'Italia (2011) per un'ampia rassegna di contributi riguardanti i costi, la qualità, la programmazione e il rendimento degli investimenti pubblici in infrastrutture in Italia.

- BELLICINI L. (2012), “Riduzione + Riconfigurazione + Restrizione del credito = Selezione”, *Edilbox.it*, disponibile online alla URL <http://www.edilbox.it/mercato-edilizia/5/riduzione-riconfigurazione-restrizione-del-credito-selezione.aspx>
- CAMPANELLI E. (2012), “Fenomeni demografici e dinamiche di mercato tra vecchio e nuovo ciclo”, *Edilbox.it*, disponibile online alla URL <http://www.edilbox.it/mercato-edilizia/7/fenomeni-demografici-e-dinamiche-di-mercato-tra-vecchio-e-nuovo-ciclo.aspx>
- CARLUCCI F. (2008), “L’Italia in ristagno”, Franco Angeli, Milano
- CENTRO STUDI DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOLOGI (2010) “Terra e sviluppo. Decalogo della Terra 2010”, Roma, Ottobre 2010
- CRESME (2011a), “XIX Rapporto congiunturale e previsionale Cresme Il mercato delle costruzioni: 2011-2015”, Roma, Novembre 2011
- CRESME (2011b), “Rapporto SAI Energia 11”, Bologna, Settembre 2011
- CRESME (2012), “Città, mercato e rigenerazione 2012 - Analisi di contesto per una nuova politica urbana”, Milano, Aprile 2012
- D’ALESSANDRIS P. (2012), “Analisi del mercato immobiliare italiano, come è andato il 2011 e le prospettive per il 2012: i prezzi”, *Edilbox.it*, disponibile online alla URL <http://www.edilbox.it/mercato-edilizia/34/analisi-del-mercato-immobiliare-italiano-come-e-andato-il-2011-e-le-prospettive-per-il-2012-i-prezzi.aspx>
- DIPE (2011), “Partenariato Pubblico-Privato per la realizzazione di opere pubbliche: l’impatto sulla contabilità nazionale e sul debito pubblico”, pubblicazioni dell’Unità Tecnica Finanza di Progetto, Gennaio 2011, disponibile online alla URL [http://www.utfp.it/docs/PPP ed Eurostat - impatto su contabilità pubblica.pdf](http://www.utfp.it/docs/PPP_ed_Eurostat_impatto_su_contabilita_publica.pdf)
- FELTON A., REINHART C. (2008), “The first global financial crisis of the 21st Century”, Londra, VoxEU e Center for Economic Policy Research, disponibile online alla URL <http://www.voxeu.org/reports/subprime/report.pdf>
- FERRARI S. (2012), “Crisi internazionale e crisi nazionale”, *Moneta e Credito*, vol. 65 n. 257, pp. 49-58.
- GALLINO L. (2003), “La scomparsa dell’Italia industriale”, Einaudi, Torino
- GIRARDI D. (2012a), “Riscaldare gli edifici col calore della Terra: il potenziale dell’energia geotermica”, *Edilbox.it*, disponibile online alla URL <http://www.edilbox.it/mercato-edilizia/3/riscaldare-gli-edifici-col-calore-della-terra-il-potenziale-dellenergia-geotermica.aspx>
- GIRARDI D. (2012b), “Esternalizzazioni e Facility Management pubblico: radiografia di un mercato”, *Edilbox.it*, disponibile online alla URL <http://www.edilbox.it/mercato-edilizia/14/Esternalizzazioni-e-Facility-Management-pubblico-radiografia-di-un-mercato-parte-I.aspx>
- GOLDSTEIN A., KAUFFMANN C. (2012), “Il finanziamento delle infrastrutture in Europa”, in “Equa, robusta e sostenibile. Una ricetta per la crescita dell’Europa”, De Vincenti C. (a cura di), Fondazione Italianieuropei, Roma.
- ISTAT (2011), “Indagine conoscitiva sulle politiche ambientali in relazione alla produzione di energia da fonti rinnovabili”, *Audizione del Presidente dell’Istituto Nazionale di Statistica Enrico Giovannini, Commissione VIII della Camera dei Deputati Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici*, p.6.
- MURA A. (2012), “L’Architetto: un mercato in trasformazione”, *Edilbox.it*, disponibile online alla URL <http://www.edilbox.it/mercato-edilizia/35/l-architetto-un-mercato-in-trasformazione.aspx>
- PIASENTINI F. (2012), “La crisi prolungata della nuova produzione edilizia”, *Edilbox.it*, disponibile online alla URL <http://www.edilbox.it/mercato-edilizia/13/La-crisi-prolungata-della-nuova-produzione-edilizia.aspx>
- REGGIO P. (2012), “Il rischio e la gestione del territorio: investimenti e fabbisogno”, *Edilbox.it*, disponibile online alla URL <http://www.edilbox.it/mercato-edilizia/16/il-rischio-e-la-gestione-del-territorio-investimenti-e-fabbisogno.aspx>

- STEMPERINI A. (2012), “Occupati nelle costruzioni: -4% nel 2011, persi oltre 100mila posti di lavoro in tre anni”, Edilbox.it, disponibile online alla URL <http://www.edilbox.it/mercato-edilizia/38/occupati-nelle-costruzioni-4-nel-2011-persi-oltre-100mila-posti-di-lavoro-in-tre-anni.aspx>
- TASCEDDA M. (2012), “2002-2011: La trasformazione del mercato delle opere pubbliche e l’affermazione del PPP”, Edilbox.it, disponibile online alla URL <http://www.edilbox.it/mercato-edilizia/24/2002-2011-la-trasformazione-del-mercato-delle-opere-pubbliche-e-laffermazione-del-ppp.aspx>