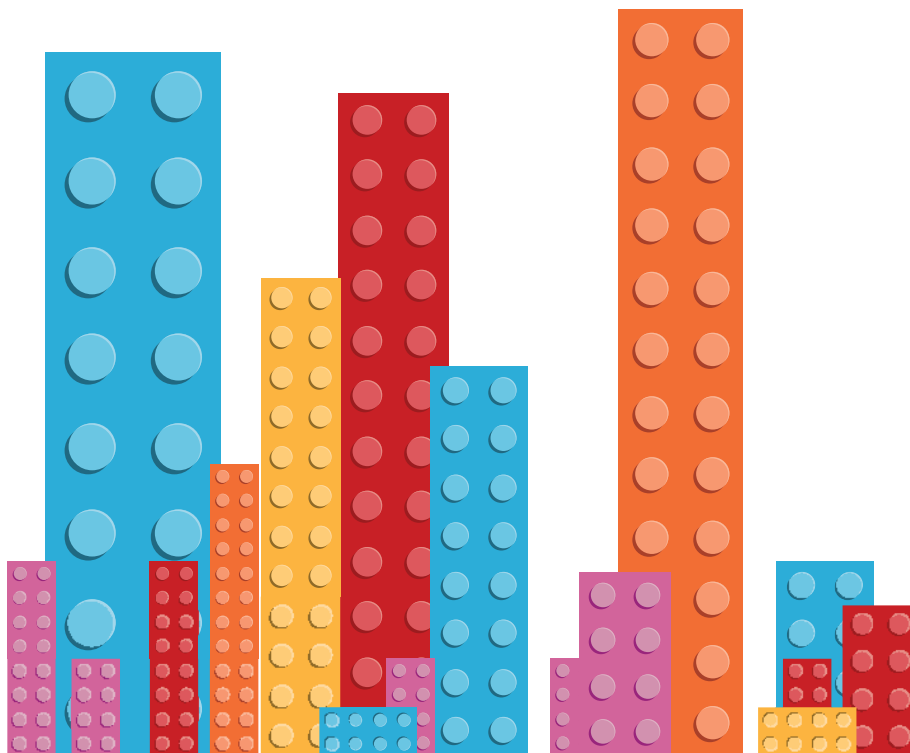


Una nuova edilizia contro la crisi

Il primo ciclo
dell'ambiente costruito:
innovazione, risparmio,
sicurezza, qualità



Premessa

C'è una nuova edilizia, già in marcia, dalla quale può venire una risposta importante al rilancio dell'economia interna, alle sfide dell'inquinamento e della messa in sicurezza antisismica. Si possono attirare capitali privati verso investimenti convenienti, ridurre i consumi energetici e i gas serra, abbattere l'inquinamento locale delle nostre città. Sono legati all'edilizia, infatti, circa un terzo dei consumi italiani di energia e, in molte città, oltre il 50% delle emissioni di polveri sottili (responsabili secondo l'Agenzia Europea dell'Ambiente di circa 66.000 morti anticipate). E si possono produrre nuovi posti di lavoro stabili e qualificati.

C'è un settore infatti che più di altri ha pagato la crisi globale: quello dell'edilizia, con un'emorragia di 600 mila posti di lavoro dal 2008. Ma il dato delle sofferenze non rende giustizia della parte più vitale e promettente, quella che ha come vocazione il miglioramento della qualità del costruito: il mercato delle ristrutturazioni. La debolissima ripresa manifestatasi nel 2016, infatti, disegna una nuova fase ciclica, percepibile da qualche anno, in cui il mercato si è profondamente riconfigurato: tanto che il prossimo ciclo edilizio potrebbe essere definito come il "primo ciclo dell'ambiente costruito". A sottolineare da un lato l'importanza della riqualificazione del patrimonio esistente, ormai pari al 79% del valore della produzione del settore nel 2016, e dall'altro che questo mercato non può essere più solo letto attraverso la sua variabile "edilizia", ma attraverso l'integrazione tra costruzioni, impianti e servizi; e che è necessario un salto di scala nell'azione di riqualificazione e miglioramento gestionale del patrimonio costruito.

Soprattutto oggi che il terremoto ci costringe a ricostruire molti centri abitati, da qui si deve ripartire per dare all'edilizia nuovo slancio e una nuova identità, incoraggiandone i fronti più innovativi e sostenibili. Soprattutto oggi che gli stili di vita dei cittadini hanno imboccato una nuova strada più sobria e responsabile, ristrutturare il patrimonio edilizio nazionale, vetusto e non di rado di bassa qualità, vuol dire andare incontro ai nuovi bisogni, migliorare la qualità della vita dei proprietari e degli inquilini, aumentare l'efficienza energetica, ridurre i consumi e tagliare l'inquinamento. Vuol dire abbattere il consumo

di suolo, e dare una seconda occasione anche a periferie sfortunate. E, in tempi in cui il rendimento dei titoli di Stato è prossimo allo zero, vuol dire fare un investimento sicuro aumentando il valore del patrimonio.

Il CRESME, infatti, ha realizzato una attenta analisi sulle offerte immobiliari residenziali in Italia negli anni 2013-2016 sul valore delle case riqualificate rispetto a quelle non riqualificate: nel 2016 sono stati analizzati 500.000 annunci immobiliari, e da questi è emerso che mediamente le abitazioni ristrutturate immesse sul mercato hanno un valore del 29% superiore a quelle non ristrutturate. Non solo, le abitazioni ristrutturate hanno un prezzo medio superiore anche al prezzo medio delle abitazioni nuove: una abitazione ristrutturata in Italia viene posta sul mercato mediamente al valore di circa 300.000 euro, mentre una non ristrutturata è messa sul mercato al valore di 233.000 euro e una abitazione nuova al prezzo di circa 280.000. Emerge con evidenza come la ristrutturazione di una abitazione, di un edificio, ha effetto non solo sulla qualità della vita, non solo sul mercato delle costruzioni, ma anche sul valore del patrimonio. Gli interventi di riqualificazione offrono quindi un risultato in termini di valorizzazione patrimoniale, di incremento della ricchezza del Paese.

Scommettere su questa edilizia e su quel 24,5% di imprese edili che negli anni 2010-2016, secondo i dati Symbola-Unioncamere, ha fatto investimenti green, vuol dire migliorare crescita, innovazione, occupazione. Vuol dire, insomma, incrociare alcune politiche essenziali per l'Italia: quelle sull'efficienza energetica, sulla sicurezza della popolazione e quelle sul lavoro.

In questo quadro, gli incentivi fiscali sono stati oggettivamente l'unico motore positivo del settore, e oggi possono giocare un forte ruolo di rilancio grazie al salto di scala che gli incentivi per la riduzione del rischio sismico consentono in ampie parti del Paese.

Sarà ovviamente necessaria una manutenzione intelligente di questi strumenti, garantendo una maggiore efficacia delle misure per il risparmio energetico e un pieno utilizzo, anche con adeguati strumenti finanziari, del nuovo potente sismabonus per la messa in sicurezza antisismica. Incrociando "Casa Italia", l'attività di riqualificazione può entrare in una nuova fase, che necessita di nuove politiche a livello locale e di una nuova progettualità per le città.

Nei dieci anni che vanno dal 2007 al 2016, quelli della crisi, i lavori di manutenzione straordinaria del patrimonio residenziale esistenti incentivati fiscalmente sono stati – come hanno dimostrato gli studi realizzati dall'Ufficio Studi della Camera dei Deputati in collaborazione con il CRESME¹ – pari a 190 miliardi di euro; nel 2016 sono stati 28,2 miliardi, con un incremento del 12,3% rispetto al 2015. I lavori incentivati rappresentano nel 2016 il 57% dei lavori di manutenzione straordinaria residenziale svolti in Italia. Nell'ultimo quadriennio 2013-2016 gli investimenti incentivati hanno generato poco meno di 270.000 posti di lavoro diretti ogni anno, ma se si considerano anche i lavori dell'indotto si superano i 400.000 occupati l'anno: nel solo 2016 sono stati 419 mila. Gli incentivi fiscali sono stati un importante strumento contro la crisi e sono un fondamentale strumento per la ripresa. L'indagine mostra anche che nelle province in cui la percentuale di abitazioni riqualificate è più alta, il mercato è più intenso e registra il maggior numero di compravendite. L'analisi statistica evidenzia come all'aumentare della propensione ad intervenire con attività di riqualificazione del patrimonio aumenta l'intensità delle compravendite nel mercato immobiliare. Si tratta di una relazione reciproca fra le due variabili, ossia ognuna delle due influenza l'altra: da una parte si può sostenere che l'interesse del mercato è maggiore verso il bene riqualificato, e quindi con maggior intensità degli scambi, dall'altra non è escluso che sia l'intensità del mercato ad aumentare la predisposizione a riqualificare per ottenere vantaggi economici dall'investimento.

¹ Camera dei deputati - Servizio Studi – Dipartimento Ambiente, *"Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione"*, Camera dei deputati XVII LEGISLATURA, Documentazione e ricerche, Quarta edizione n. 83/3 9 settembre. Studio predisposto in collaborazione con CRESME.

A fronte di un intervento medio di 14.500 euro, un'abitazione ristrutturata aumenta il suo valore di 65.750 euro.

A titolo puramente indicativo, si può ipotizzare che se tutte le abitazioni offerte sul mercato immobiliare nel 2016 fossero riqualificate, utilizzando il parametro medio dell'indagine campionaria, il valore del patrimonio edilizio residenziale in offerta sul mercato sarebbe rivalutato di 20 miliardi di euro. La riqualificazione del patrimonio edilizio è, da questo punto di vista, una operazione di valorizzazione economica del patrimonio esistente che incide sulla ricchezza delle famiglie e del Paese.

Questo processo di valorizzazione si implementerà, a maggior ragione, se si svilupperà la consapevolezza che è necessario mettere in sicurezza il patrimonio edilizio italiano in termini di riduzione del rischio sismico. Gli incentivi oggi disponibili rappresentano un'importante azione di politica industriale per il Paese e per la ripresa economica.

La prima condizione affinché i nuovi incentivi possano svolgere questo ruolo di sostegno dell'economia del Paese è la conoscenza del meccanismo: si tratta di un meccanismo nuovo, che consente ampi margini fiscali, e che mostra qualche elemento di debolezza nella sua diffusione. Ipsos, per conto di Symbola, ha misurato la conoscenza da parte degli italiani dell'ecobonus e del sismabonus: l'indagine ha mostrato come il primo è conosciuto dal 76% degli italiani, il 15% dei quali afferma di averlo utilizzato. Il secondo è invece conosciuto dal 54% degli intervistati: a oggi il 46% degli italiani non ne conosce l'esistenza.

Sempre dall'indagine Ipsos emerge che il 43% dei nostri concittadini ritiene 'molto importante' l'efficienza energetica degli edifici, un altro 41% la giudica 'importante': più dell'80% degli italiani, quindi, attribuisce importanza alla qualità energetica delle abitazioni. Un dato destinato a consolidarsi con il diffondersi delle conoscenze sulla "bolletta energetica" di tante nostre abitazioni, che oscilla tra 1500-2000 euro. Una bolletta che è possibile abbattere significativamente riducendo inquinamento e producendo nuova economia e lavoro.

La messa in sicurezza antisismica è giudicata 'molto importante' dal 56% degli intervistati e 'importante' da un altro 30%.

Oltre il 70% degli italiani è disposto a spendere 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').

La crisi di cui abbiamo parlato non ha semplicemente messo in pausa l'economia: il cammino delle imprese e quello dei cittadini non riparte da dove si era fermato. La crisi ha posto all'ordine del giorno nuovi bisogni cui far fronte con risposte nuove. Per accettare le sfide che il presente e il futuro ci pongono, l'Italia deve fare quello che meglio di ogni altro Paese sa fare, l'Italia deve fare l'Italia e tenendo insieme bellezza e tecnologia, innovazione e tradizioni, coesione sociale e competitività potrà dare a queste domande risposte adeguate. L'edilizia di cui parliamo in questo report può essere una di quelle risposte.

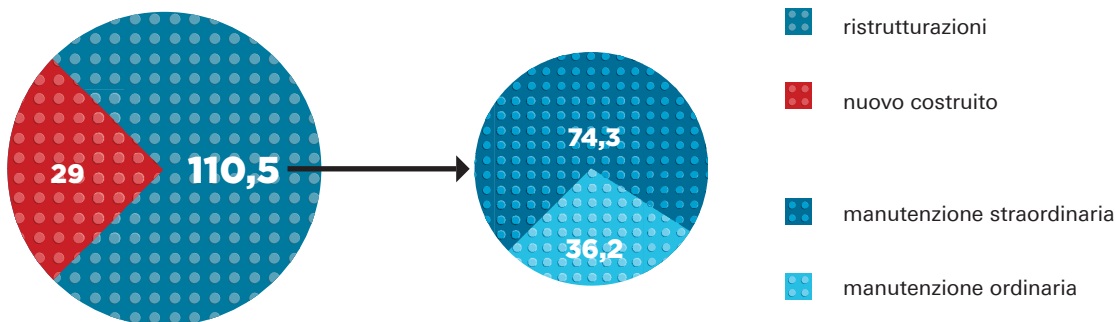
Lorenzo Bellicini_direttore CRESME
Ermete Realacci_presidente Fondazione Symbola

OGGI SONO LE RISTRUTTURAZIONI IL MOTORE DELL'EDILIZIA

Se col 2016 si sono manifestati i primi segnali di inversione del pesantissimo ciclo recessivo che ha colpito il settore delle costruzioni dal 2008, con 600 mila posti di lavoro persi, la ripresa è però debole, e disegna soprattutto una nuova fase ciclica: oggi il motore del settore è non più il nuovo edificato ma la riqualificazione del patrimonio esistente. Nel 2016, infatti, ben il 79% del valore della produzione (110 miliardi su 139 totali) è dovuto alle ristrutturazioni: che si tratti di manutenzione ordinaria, 36,2 miliardi, o straordinaria, 74,3 miliardi.

Valore della produzione nelle costruzioni, 2016

Mld € correnti

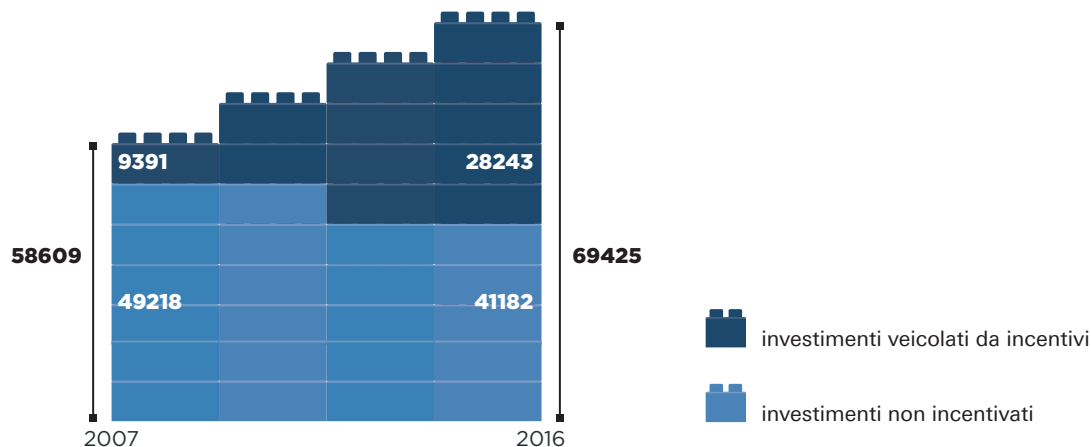


190 MILIARDI DI EURO IN 10 ANNI E 400 MILA OCCUPATI NEL SOLO 2016: COSI' GLI INCENTIVI HANNO STIMOLATO L'EDILIZIA DURANTE LA CRISI

Negli anni della crisi (2007 – 2016), su 630 miliardi investiti in manutenzione straordinaria, 190 sono stati attivati dagli incentivi fiscali: il 30%. E la quota di ristrutturazioni attivate dagli incentivi è passata dal 16% del 2007 (9 miliardi) al 40,7% del 2016 (28 miliardi). Nell'edilizia residenziale nel 2016 si tocca addirittura il 56,9%. Investimenti che, secondo le stime del CRESME, hanno attivato mediamente ogni anno, tra diretti ed indotto, 286.000 posti di lavoro. Dal 2013, con il variare degli incentivi, l'impatto è stato ancora maggiore, per arrivare nel 2016 a 419 mila posti. Gli incentivi fiscali, quindi, sono stati un importante strumento contro la crisi e sono un fondamentale strumento per la ripresa.

Investimenti in ristrutturazioni durante la crisi (2007-2016)

(milioni €, valori correnti)

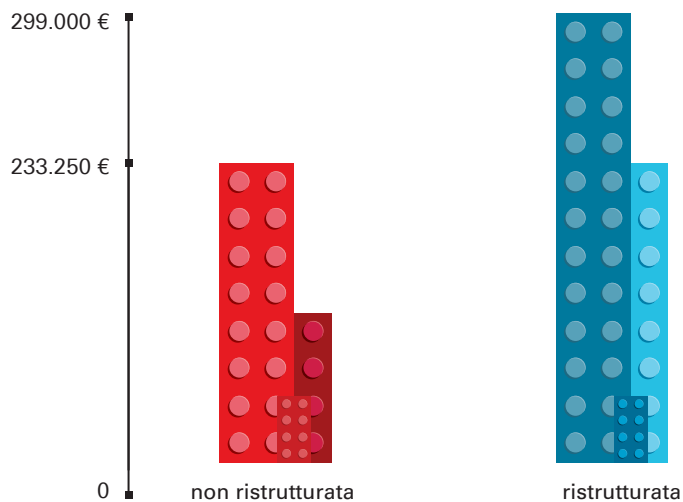


Fonte: Elaborazione CRESME sui dati del Ministero dell'economia

A FRONTE DI UN INVESTIMENTO MEDIO DI 14.500 €, IL VALORE DI UN'ABITAZIONE RISTRUTTURATA AUMENTA DI 4 VOLTE TANTO: 65.750 €

Le abitazioni ristrutturate presentano un prezzo medio di vendita uguale a 299.000 euro, il 29% in più, pari a 65.750 euro, oltre il prezzo medio delle abitazioni non ristrutturate (233.250 euro). Il che vuol dire, a fronte di un investimento medio in ristrutturazioni di 14.500 € per abitazione, un valore netto aggiunto di oltre 50 mila €. Ce lo dicono le analisi svolte annualmente dal CRESME su un campione di 500.000 proposte di abitazioni in vendita. Emerge con evidenza come la ristrutturazione di una abitazione, di un edificio, ha effetto non solo sulla qualità delle vita, non solo sul mercato delle costruzioni, ma anche sul valore del patrimonio. Inoltre, le abitazioni ristrutturate soffrono meno la crisi del mercato edilizio e la diminuzione generalizzata dei prezzi: fra il 2015 e il 2016 le abitazioni ristrutturate hanno perso lo 0,9% del loro valore, quelle non ristrutturate il 4%.

Valore medio di un'abitazione (2016)

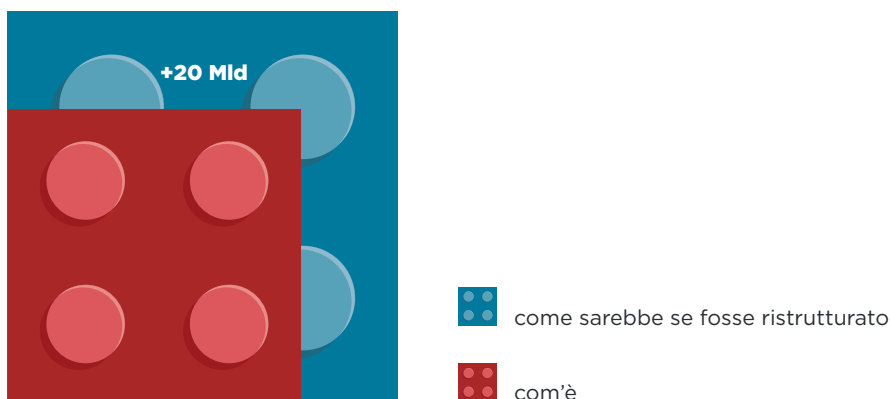


SE TUTTE LE ABITAZIONI MESSE IN VENDITA NEL 2016 FOSSERO STATE RISTRUTTURATE, IL VALORE DEL PATRIMONIO SUL MERCATO SAREBBE AUMENTATO DI 20 MILIARDI

Una casa ristrutturata, come abbiamo visto grazie alle analisi del CRESME, vale sul mercato il 29% in più di una non ristrutturata. Facendo riferimento al parametro medio dell'indagine campionaria, se tutte le abitazioni messe in vendita nel 2016 fossero state ristrutturate, il valore del patrimonio edilizio messo sul mercato sarebbe aumentato di 20 miliardi.

Nel 2016, infatti, secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare, le case compravendute in Italia sono state 528.865: se ipotizziamo la stessa percentuale di case ristrutturate e non ristrutturate, e se adottiamo i prezzi del campione analizzato di case messe in vendita analizzato, si può ipotizzare che il valore del mercato immobiliare italiano avrebbe potuto essere, per il solo 2016, di 20 miliardi più alto.

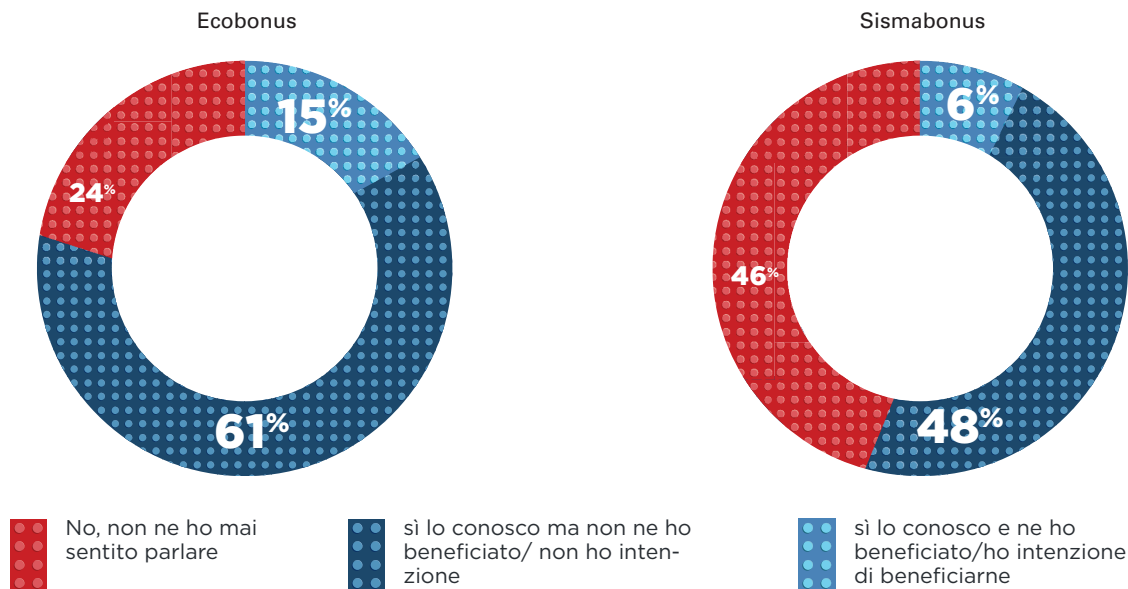
Valore del patrimonio edilizio in vendita nel 2016



SUCCESSO ECOBONUS: LO CONOSCE QUASI L'80% DEGLI ITALIANI

L'ecobonus, la norma che permette di detrarre il 65% delle spese sostenute per la riqualificazione energetica delle abitazioni, è una misura molto popolare. Un sondaggio Ipsos dimostra che ben il 76% degli italiani lo conosce. Minore, invece, anche perché la norma è più recente, la conoscenza del sismabonus, che garantisce sgravi per le ristrutturazioni antisismiche: lo conosce, infatti, il 54% degli italiani.

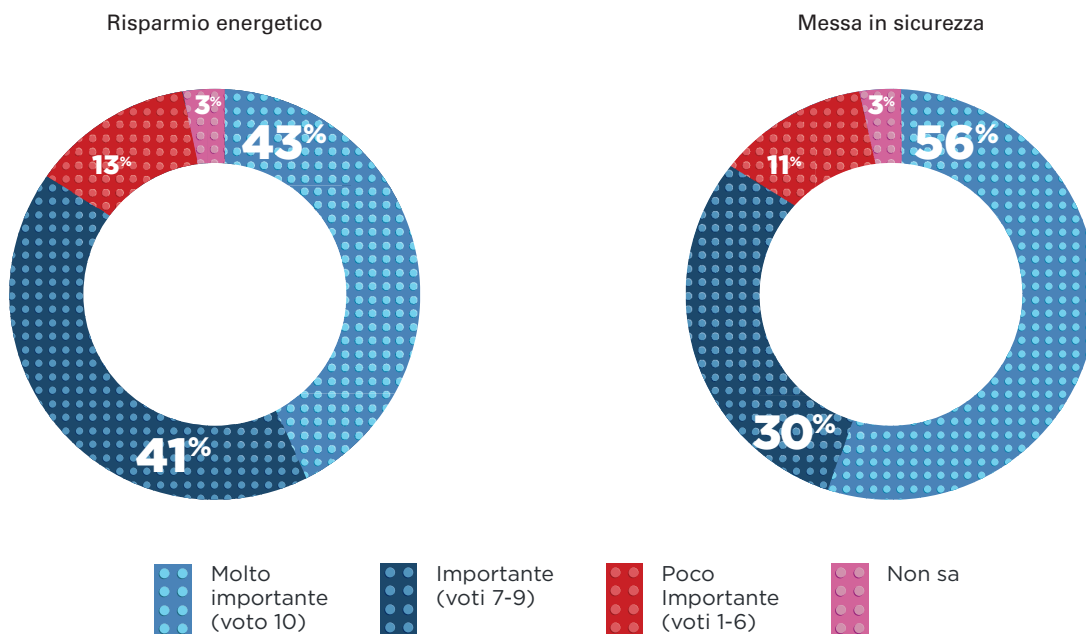
Ecobonus e sismabonus a confronto



OLTRE L'80% DEGLI ITALIANI RITIENE IMPORTANTE LA QUALITÀ ENERGETICA DEGLI EDIFICI E LA LORO MESSA IN SICUREZZA.

Il 43% dei nostri concittadini ritiene 'molto importante' l'efficienza energetica degli edifici, un altro 41% la giudica 'importante': più dell'80% degli italiani, quindi, attribuisce importanza alla qualità energetica delle abitazioni. Lo afferma un sondaggio Ipsos. Discorso analogo vale per la messa in sicurezza antisismica, giudicata 'molto importante' dal 56% degli intervistati, 'importante' da un altro 30%.

L'importanza del risparmio energetico e della messa in sicurezza

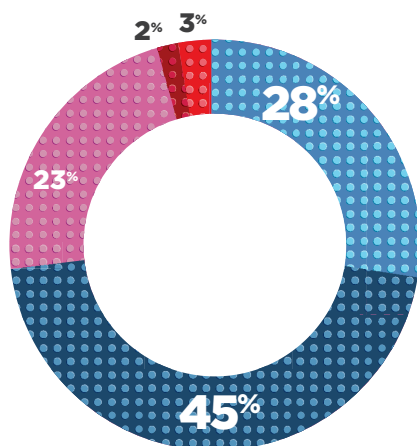


SETTE ITALIANI SU DIECI SPENDEREBBERO DI PIU' PER CASE EFFICIENTI E SICURE DAL PUNTO DI VISTA SISMICO

Oltre il 70% degli italiani è disposto a spendere di più per un'abitazione che consumi meno o che dia garanzie contro il rischio sismico. Un sondaggio Ipsos ci dice che 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. Propensione ancora maggiore per la sicurezza antisismica: spenderebbe di più il 77% degli intervistati (46% 'sicuramente sì', 31% 'probabilmente sì').

Disponibilità a spendere di più per un'abitazione

con minor consumo energetico



che garantisca la messa in sicurezza dell'edificio

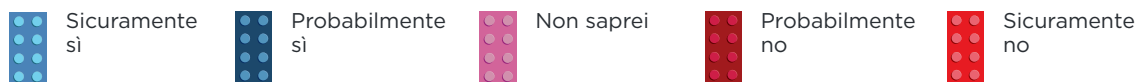
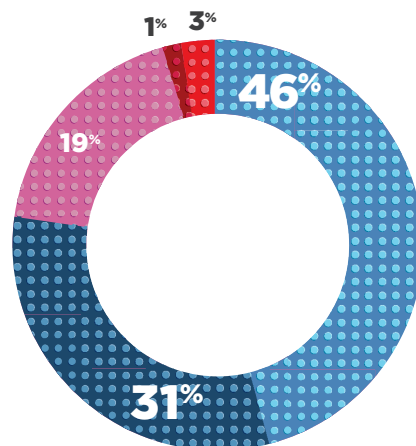


TABELLA A

INVESTIMENTI IN RINNOVO COMPLESSIVI E INCENTIVATI

| | INVESTIMENTI PRIVATI IN RINNOVO EDILIZIO (valori correnti) | | INVESTIMENTI VEICOLATI DAGLI INCENTIVI FISCALI (VALORI CORRENTI) | | |
|---------------|--|---|--|---------------------|-------------------------------------|
| | totale edifici (milioni €) | di cui in edifici residenziali (milioni €) | totale (milioni €) | % su totale rinnovo | % su 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% |
| TOTALE | 630.027 | 444.950 | 190.035 | 30,16% | 42,71% |

Fonte: Ufficio Studi della Camera dei Deputati per il periodo 2007-settembre 2016, aggiornamento CRESME per il periodo ottobre-dicembre 2016

TABELLA B
OCCUPATI ATTIVATI DA INVESTIMENTI IN RINNOVO CON
INCENTIVI (RECUPERO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE
ENERGETICA)

| | TOTALE INVESTIMENTI ATTIVATI (valori correnti Mln €) | 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 | 176.236 | 264.354 |
| 2012 | 19.209 | 191.085 | 286.628 |
| 2013 | 27.957 | 278.104 | 417.156 |
| 2014 | 28.457 | 282.973 | 424.460 |
| 2015 | 25.147 | 234.249 | 351.373 |
| 2016 | 28.243 | 279.387 | 419.080 |
| TOTALE | 190.035 | 1.909.529 | 2.864.294 |
| Media annua 2007-2016 | 19.004 | 190.953 | 286.429 |
| Media annua 2013-2016 | 27.451 | 268.678 | 403.017 |

Fonte: Ufficio Studi della Camera dei Deputati per il periodo 2007-settembre 2016, aggiornamento CRESME per il periodo ottobre-dicembre 2016, parziali minime differenze sui totali sono dovute agli arrotondamenti

