

Università degli Studi di Padova
Dipartimento di Scienze Statistiche
Corso di Laurea Triennale in
Statistica Economia e Finanza



RELAZIONE FINALE

**Il mercato dell' edilizia nel Veneto negli ultimi
cinque anni e la Legge sul Piano Casa**

Relatore Prof. Francesca Bassi
Dipartimento di Statistica

Laureando: Anisa Paskali
Matricola N.557972

Anno Accademico 2014/2015

INDICE :

INTRODUZIONE

CAPITOLO PRIMO: DINAMICHE DEMOGRAFICHE E PROCESSI DI TRASFORMAZIONE URBANA NEL VENETO

1.1 I fenomeni demografici emergenti:

1.1.1 Consistenza della popolazione.

1.1.2 Trasformazione delle tipologie familiari.

1.1.3 Invecchiamento della popolazione.

1.1.4 L'immigrazione della popolazione.

1.1.5 L'occupazione nelle costruzioni.

1.2 Le dinamiche del mercato immobiliare.

CAPITOLO SECONDO : UNO SGUARDO AL SETTORE DELL'EDILIZIA

2.1 L'andamento dell'edilizia prima dell'inizio della crisi finanziaria globale.

2.2 L'andamento dell'edilizia dall'inizio della crisi fino all'approvazione della legge sul Piano Casa, 8 Luglio 2009.

2.3 L'andamento dell'edilizia nel biennio 2010-2011.

2.4 L'andamento dell'edilizia nel biennio 2012-2013 e le previsioni per il 2014.

CAPITOLO TERZO: LE LEVE DISPONIBILI PER IL SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO

3.1 Quali sono le leve disponibili in presenza di crisi economica per realizzare un'azione di sostegno nel settore delle costruzioni?

CAPITOLO QUARTO: LA LEGGE SUL PIANO CASA E LE RELATIVE MODIFICHE PER LA REGIONE VENETO

4.1 Come nasce la legge sul Piano Casa.

4.2 La legge sul Piano Casa nel Veneto, contenuti e suoi obiettivi.

4.3 Modifiche della Legge sul Piano Casa nel Veneto fino al 2014.

CAPITOLO QUINTO: PROGETTO DI STAGE

5.1 Il monitoraggio del Piano Casa, un'iniziativa a sostegno del settore edilizio.

5.1.1 Incentivi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa.

5.1.2 La possibilità di realizzare maggiori cubature rispetto a quelle ordinariamente realizzabili.

5.1.3 Il miglioramento del valore di mercato degli immobili attraverso l'aumento della qualità edilizia.

5.1.4 La riduzione dei costi di intervento, attraverso l'esenzione o la riduzione degli oneri concessori.

5.1.5 La riduzione dei "costi burocratici", attraverso la progressiva eliminazione dei vincoli e la conseguente riduzione dei tempi di avvio degli interventi.

CAPITOLO SESTO

6.1 La raccolta dei dati.

6.2 L'analisi delle variabili.

6.3 L'analisi dei dati.

6.4 L'elaborazione dei dati.

CONCLUSIONI

SITOGRAFIA

INTRODUZIONE

Lo stage che ho svolto presso il Settore dei Servizi Catastali nel Comune di Padova, ha avuto inizio a fine settembre 2014 ed è durato fino a metà gennaio 2015. L'obiettivo dello stage è stato quello di studiare l'andamento del settore edilizio nel Veneto, più nello specifico nel Comune di Padova, sotto l'aspetto dell'applicazione della normativa sul "Piano Casa" : capire se, e in quale misura, è stato utilizzato e che effetti ha avuto nello sviluppo di questo settore.

Per partire nel primo capitolo, i primi cinque paragrafi danno una descrizione sintetica delle dinamiche demografiche della popolazione veneta, cioè la sua consistenza, il cambiamento della tipologia familiare, l'immigrazione e l'invecchiamento negli ultimi dieci anni e come tutti questi elementi hanno influenzato il mercato abitativo. Negli altri due paragrafi, ho cercato di dare un quadro dell'occupazione nel settore dell'edilizia e le dinamiche del mercato immobiliare dall'inizio della crisi economica fino ad oggi.

Nel secondo capitolo, grazie a dati raccolti dai siti di ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) e di CRESME (Centro Ricerche Economiche e Sociali del Mercato Edilizio), ho descritto in modo più dettagliato l'andamento del settore edilizio in tre diversi momenti, prima dell'inizio della crisi finanziaria, dall'inizio delle crisi fino all'approvazione della legge sul "Piano Casa" e gli ultimi quattro anni dal 2010-2014, periodo in cui questa normativa ha avuto diverse delibere. Questi tre momenti vengono descritti in termini di investimenti nelle costruzioni nel comparto residenziale (nuove abitazioni interventi di manutenzione e di recupero) e quello non residenziale (private e pubbliche), del numero di occupati nel settore e del numero di imprese attive.

Il terzo capitolo, invece, rappresenta una piccola sintesi dei principali fattori che hanno fatto crollare il mercato delle costruzioni dall'inizio della crisi fino ad oggi e alcune delle misure di sostegno per cambiare in meglio il suo andamento.

Nel quarto capitolo si entra di più nell'ottica dell'obiettivo dello stage, con una descrizione del contesto in cui nasce la legge sul Piano Casa, i suoi contenuti, gli obiettivi e le varie modifiche fatte negli anni.

Nel quinto capitolo, nella sua prima parte (par 5.1), ho voluto dare una sintesi dei risultati sul monitoraggio del Piano Casa per la Regione Veneto, per capire il grado di applicazione di tale normativa. Questo monitoraggio viene effettuato ogni tre mesi dall'Osservatorio CEAV (Casa Edile Artigiana Veneta) e ha coinvolto 50 comuni per un totale di 400 famiglie, circa il 17% della popolazione veneta. I dati che ho rappresentato sono dell'ultima rilevazione fatta a fine luglio 2013 e ci danno informazioni sul numero di istanze

presentate, l'impatto sull'economia veneta in termini di investimenti e, infine, un confronto del mercato edilizio con e senza Piano Casa. Nella seconda parte di questo capitolo ho illustrato alcuni degli aspetti di questa legge con esempi concreti, considerando le istanze contenute nel database che il comune di Padova mi ha messo a disposizione. In poche parole ho descritto come vengono applicati i suoi contenuti, come la possibilità di realizzare maggiori cubature rispetto a quelle realizzate ordinariamente, incentivi a migliorare la qualità abitativa, riduzione dei costi burocratici attraverso il miglioramento della tempistica per l'ottenimento del permesso di costruire etc, negli interventi fatti sui fabbricati situati nel comune di Padova.

Nel sesto e l'ultimo capitolo ho analizzato i dati del file messo a disposizione dall'ufficio dove ho svolto lo stage, sulle 754 istanze presentate nel comune di Padova relative al Piano Casa negli ultimi 5 anni, dal 2009 al 2014. L'analisi di questi dati consiste nel capire in che misura è stata applicata questa normativa, su quali zone di Padova e che tipologia d'intervento è stato maggiormente attuato, se lo scopo è stato quello di costruire nuovi fabbricati o di recuperare il patrimonio edilizio esistente. In quanto allo scopo di capire come l'applicazione di questa legge ha potuto sostenere il mercato edilizio, non è stato possibile valutarlo siccome i dati sono pochi e incompleti, non avendo a disposizione informazioni sui costi di questi investimenti, è stato impossibile valutare l'impatto sul mercato edilizio veneto in termini monetari, ma comunque si può dire che l'applicazione di tale normativa è stato un incentivo molto importante in quanto si è costruito di più rispetto a prima.

CAPITOLO PRIMO

DINAMICHE DEMOGRAFICHE E PROCESSI DI TRASFORMAZIONE URBANA NEL VENETO

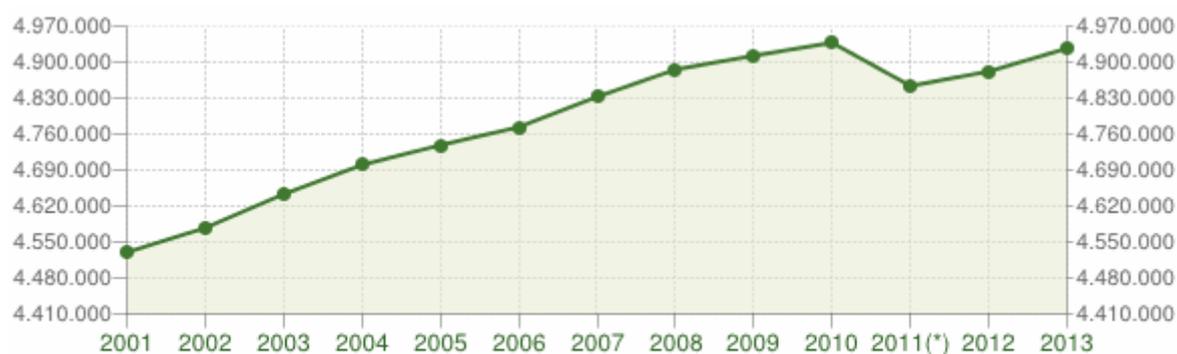
1.1 I fenomeni demografici emergenti

Negli ultimi 10 anni molti cambiamenti demografici hanno inciso sulla struttura della popolazione nel Veneto, richiedendo risposte imprevedute alle diverse esigenze manifestate. Questi mutamenti significativi della struttura della popolazione e soprattutto della struttura familiare dipendono da molti fattori ma principalmente sono legati: alla crescita delle separazioni e dei divorzi, al calo della natalità, all'ingresso della donna nel mondo del lavoro, all'allungamento della vita media, all'incremento dei flussi migratori. Tutti questi fenomeni hanno contribuito alla trasformazione demografica del Veneto influenzando lo stile di vita delle famiglie, il modo e le possibilità di consumo e, soprattutto, la qualità dell'abitare. Relativamente a questo aspetto possiamo dire che questi cambiamenti possono avere effetti sul mercato abitativo per quanto riguarda le quantità da produrre, le tipologie abitative, le politiche abitative da seguire. Ad esempio, è documentato, come meglio illustrato al successivo punto 1.1.2, che la domanda abitativa nel Veneto dipende non tanto dalla crescita della popolazione, ma dal ritmo di crescita dei nuclei familiari.

1.1.1 Consistenza della popolazione

La popolazione del Veneto, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT dell'ultimo censimento (9 ottobre 2011), risulta pari a 4.857.210 abitanti (Fig.1.1), e in confronto al censimento precedente del 2001 mostra un aumento della popolazione del 7.3% in termini assoluti, equivalente a 330 mila individui. Si tratta di una crescita molto forte, superiore alla media del Paese (4,3%) e si colloca tra i valori più alti registrati a livello regionale nel decennio. Questi livelli di crescita sono dovuti soprattutto dall'aumento di persone provenienti dall'estero, che nell'arco dell'ultimo decennio sono triplicate. A questa crescita della popolazione ha fatto riscontro anche un incremento del numero delle famiglie.

Figura 1.1 Popolazione residente



Andamento della popolazione residente

VENETO - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

1.1.2 Trasformazione della tipologia familiare

Le trasformazioni demografiche nel Veneto dell'ultimo decennio si manifestano nell'incremento del numero delle famiglie e nella diminuzione dei loro componenti. Secondo i dati dell'ultimo censimento, il numero delle famiglie supera i 2 milioni e, rispetto al 2001, c'è stata una crescita del 17,1%, diventando sempre più unipersonali. La struttura familiare nell'ultimo decennio tende ad allontanarsi sempre di più dal modello tradizionale, risultando quanto mai frammentata e destrutturata, con una dimensione media ad oggi di 2,4 componenti, quando trent'anni fa era 3,3 individui. Questa trasformazione è dovuta alla bassa fecondità, alla propensione di giovani a rimandare la creazione di una propria famiglia diventando genitori, all'instabilità coniugale, fattori tutti che hanno portato a un aumento delle persone sole e delle coppie senza figli. Le abitazioni, secondo la fonte dei permessi di costruire, hanno un ritmo di crescita simile a quello delle famiglie: infatti dal 2001 al 2009 lo sviluppo del patrimonio abitativo è stato dell'11,3%. Tuttavia, le nuove case sono sempre più ridotte in termini di dimensione, dovendo ospitare nuclei familiari più ridotti.

1.1.3 Invecchiamento della popolazione

L'allungamento della vita media, frutto del miglioramento delle condizioni di vita, igieniche e di salute, ha portato a cambiamenti strutturali della popolazione.

Dopo la Germania, l'Italia è il Paese più anziano d'Europa. La percentuale delle persone anziane è aumentata negli anni e subirà un ulteriore incremento, secondo le previsioni demografiche. Nel Veneto il numero di persone sopra i 65 anni ad oggi è più di 982 mila, pari all'20% della popolazione (Tab.1.1), ed è destinato a crescere di oltre il 44% nei prossimi vent'anni.

Da un punto di vista familiare, in Veneto gli anziani che vivono da soli sono circa 254 mila, oltre un quarto del totale, mentre quattro su dieci vivono in coppia senza figli. Gli anziani che vivono in un contesto familiare stabile e potenzialmente più solido sono quelli che abitano in coppia, con o senza figli o con altri membri della famiglia originaria (20,2%); invece quelli non più in coppia, ma che vivono con altri membri rappresentano il 14,4%. In termini abitativi questa tendenza della popolazione implica di dover offrire più case idonee alle condizioni degli anziani, prive di barriere architettoniche, inserite in contesti adeguati e accessibili dal punto di vista economico, considerando anche l'orientamento delle politiche di assistenza, che tendono a favorire la permanenza della persona anziana nel proprio domicilio e l'istituzionalizzazione solo in casi non altrimenti assistibili.

Tabella 1.1 Struttura della popolazione per fasce d'età

Anno	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Popolazione 0-14 anni	13.7	13.8	13.9	14	14.1	14.2	14.3	14.3	14.3	14.2	14.1
Popolazione 15-64 anni	67.6	67.2	66.8	66.4	66.2	66	65.7	65.6	65.2	64.9	64.6
Popolazione 65 e più anni	18.7	19	19.3	19.6	19.7	19.8	20.1	20.2	20.6	20.9	21.3

1.1.4 L'immigrazione della popolazione

La dinamica dell'immigrazione ha un peso consistente sulla questione abitativa, in quanto si tratta di un fenomeno sempre in aumento, soprattutto nell'ultimo decennio. Infatti dal 2001 il numero di stranieri nel Veneto è più che triplicato: secondo i dati del ultimo censimento del 2011, gli immigrati stranieri sono 504.677, pari al 10.2% della popolazione totale (Fig.1.2), quota sensibilmente più rilevante rispetto a quella nazionale (6,7%). La questione abitativa per gli immigrati è ancora più delicata, dato che secondo l'attuale legislazione loro devono dimostrare di avere una sistemazione alloggiativa idonea, oltre che un contratto di lavoro per poter rimanere legalmente in Italia. Attualmente, nel Veneto, il 58% delle famiglie straniere vivono in case in affitto contro l'11% delle famiglie di soli italiani e il 42% non dispone di spazio sufficiente, condizione che interessa il 9% delle famiglie di solo italiani. La popolazione straniera si caratterizza per una maggiore mobilità, poiché cerca di trovare sempre condizioni abitative e lavorative migliori, spostandosi più volte all'interno del territorio regionale rispetto ai veneti di origine italiana. Infatti nel 2009, la quota di persone che hanno trasferito la propria residenza era diciotto su mille entro i confini regionali, invece per gli stranieri residenti nel Veneto arriva a 51,5 (Fig.1.3).

Figura 1.2 Popolazione straniera residente

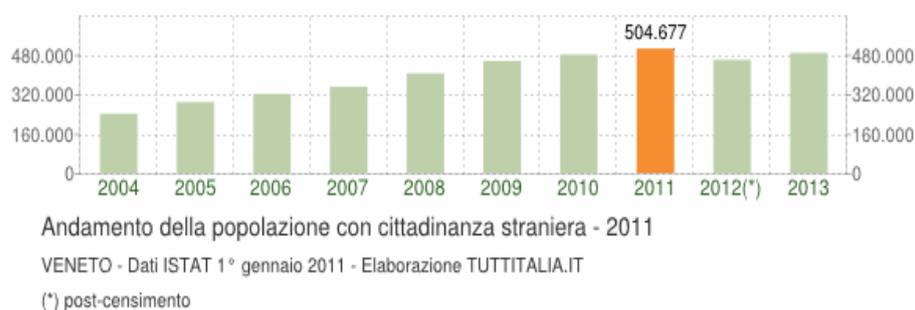
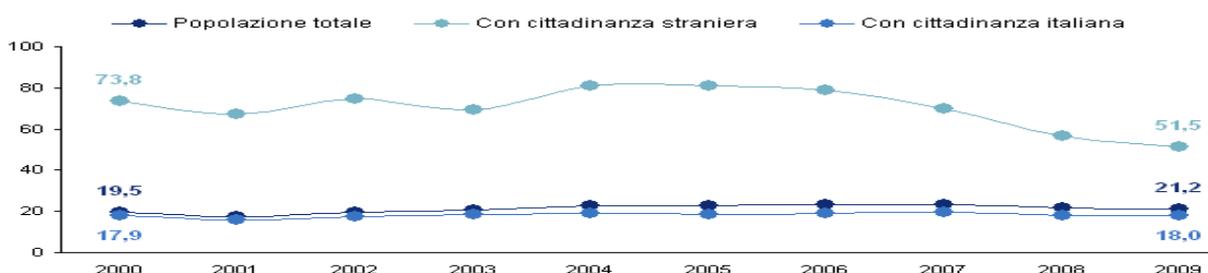


Fig.1.3 Mobilità interna alla regione per trasferimenti di residenza. Veneto- anni 2000:2009



(*) La mobilità interna alla regione per trasferimenti di residenza è calcolata come rapporto tra numero di trasferimenti di residenza intraregionali e ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Direzione Sistema Statistico Regionale su dati Istat

1.1.6 L'occupazione nelle costruzioni

Il mercato dell'edilizia nel Veneto da sempre è un settore trainante dell'economia e lo è stato anche in questi anni difficili della crisi economico - finanziaria. Considerando l'ultimo decennio, l'andamento di questo settore presenta diversi scenari, con cambiamenti continui che hanno influenzato il PIL e il livello occupazionale. Fino al 2003 c'è stata una crescita del settore che ha sostenuto il PIL regionale, per poi passare in una "pausa di riflessione" fino alla fine del 2006. Secondo i dati pubblicati dal Centro Ricerche Economiche e Sociali del Mercati Edilizio (CRESME) questa fase non rappresenta una vera e propria crisi, ma una trasformazione e riorganizzazione del settore. Questo lo confermano i dati sulla forte crescita del sistema delle imprese, oltre 70 000 imprese attive nel settore e un aumento del numero degli occupati, che nel 2006 ha raggiunto il record storico di 180.000 addetti. Secondo il rapporto congiunturale sulle costruzioni presentato dall' Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE) Veneto nel 2006, il tasso di crescita dell'occupazione nel settore è stato del 58.2% (considerando il periodo 1988-2006), contro un aumento dei livelli occupazionali totali del 15.4%. Facendo riferimento allo stesso periodo (1° trim.1988 - 1° trim. 2006) gli addetti nel settore delle costruzioni sono aumentati del 29,4% contro un 12,5% nell'insieme dei settori economici. A partire dal 2007, dopo una forte espansione avvenuta negli anni precedenti, vediamo i primi segnali negativi di questo settore con una diminuzione del 2,4% rispetto al 2006, dovuto soprattutto alla diminuzione dell'occupazione indipendente con un -4,8% (contro il -0,6% di quella dipendente). Nei primi nove mesi del 2008 si registra un ulteriore calo del 3,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, a fronte del leggero aumento dello 0,4% dell'occupazione a livello nazionale, dovuto sempre al calo dell'occupazione indipendente con un -12,5%, mentre i lavoratori dipendenti aumentano del 2,8%. Il 2008 rappresenta il primo vero anno dell'inizio della crisi anche in questo settore, che è continuata a farsi sentire sempre di più nel 2009 con una diminuzione totale degli occupati del 4.3% rispetto all'anno precedente (dati UNIONCAMERE Veneto), dovuta sia al calo dell'occupazione indipendente (-3,4%) che di quella dipendente (-4,8%). Nel 2010 vediamo un cambio di rotta dovuta alla crisi per quanto riguarda l'occupazione indipendente, con una ripresa significativa (+7,9%), mentre l'occupazione dipendente segna un ulteriore picco negativo (-2,8%). Questa inversione è il risultato della crescita della domanda di piccole ristrutturazioni e di interventi legati agli incentivi fiscali. Considerando l'intero quinquennio 2009-2013, secondo le stime di Ance Veneto su dati ISTAT (rapporto congiunturale sulle costruzioni 2014), c'è stata una perdita complessiva di 41,5% per le ore lavorate, del 35,5% per gli operai e del 33,1% per le

imprese. Anche la rilevazione sulle forze di lavoro di ISTAT, relative allo stesso periodo, conferma questi dati, registrando un calo del numero dei occupati nel settore di 53.800 unità, pari a un calo in termini percentuali di 25,7%. Le perdite sono largamente concentrate nei lavoratori dipendenti, diminuiti di 47.200 unità (-35,3%), mentre per gli indipendenti si è visto un calo di 6.600 unità (-8,7%). Questa contrazione nel numero degli occupati nel settore si associa anche ad un forte processo di destrutturazione delle imprese. Secondo i dati dell'ISTAT del secondo trimestre 2014 ci sono ancora segnali negativi per il settore, anche a livello occupazionale, con una diminuzione del 3,8% rispetto allo stesso trimestre del 2013 (61.000 di occupati in meno).

1.2 La dinamica del mercato immobiliare

Il settore delle costruzioni e suoi andamenti hanno una diretta connessione con gli andamenti del mercato immobiliare. Infatti le dinamiche sull'andamento di questo mercato sono cambiate negli ultimi anni, influenzando gli investimenti nel settore delle costruzioni, soprattutto quello residenziale. Secondo il rapporto del 2014 dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare presentato dall'Agenzia delle Entrate, il mercato residenziale a livello nazionale ha avuto un ciclo espansivo iniziato dal 1997 fino al 2006 con una crescita della domanda abitativa del 80%, che ha portato ad un ammontare di quasi 7,2 milioni di abitazioni compravendute. Uno dei fattori che ha determinato questa crescita è stato l'elevato tasso di risparmio delle famiglie, superiore al 18%-20% nella prima metà degli anni '90, che ha poi subito una riduzione attestandosi, alla fine degli anni '90, poco sopra il 12%, portando in un significativo stock di risparmio. In secondo luogo dal 1997 e almeno fino al 2004 c'è stato un vero crollo dei tassi di interesse, passati dal 10% (1997) al 4,17% (2004), secondo i dati della Banca d'Italia. Questo fatto ha ridotto significativamente il costo del mutuo e ha influenzato la crescita della domanda abitativa dalla parte delle famiglie, accompagnata da un sostanziale incremento dei prezzi in termini reali delle abitazioni dal 1997 fino al 2007, con il 73% della crescita concentrata negli anni 2000-2004. La crescita dei prezzi ha reso sempre più convenienti gli investimenti nelle costruzioni residenziali: infatti fino al 2006 c'è stato un ciclo ampiamente positivo nel settore dell'edilizia. Dal 2006 iniziano ad aumentare i tassi d'interesse e continua l'aumento dei prezzi delle abitazioni, cosa che ha fermato il ciclo espansivo degli anni precedenti. Il 2007 ha segnato una diminuzione del 7% delle compravendite rispetto all'anno precedente, ed è stato l'inizio della fase recessiva del mercato residenziale, che si

è approfondita con la crisi finanziaria internazionale del 2008. Complessivamente in sette anni, dal 2007 al 2013, a livello nazionale il numero delle compravendite si è più che dimezzato, riducendosi del 53,6%. Lo stesso scenario lo vediamo anche a livello regionale: nel Veneto tra il 2000 e il 2006, secondo le stime del Ance su dati dell'Agenzia del Territorio, il numero di abitazioni compravendute ha registrato un aumento complessivo pari al 26,5% con un incremento medio annuo del 4%. Dopo sei anni di crescita, nel 2007 anche nel Veneto vediamo i primi dati negativi del mercato abitativo con una flessione del 5% rispetto all'anno precedente (Tab.1.2). Considerando l'intero periodo dal 2007 fino al 2013 le compravendite di unità immobiliari residenziali si sono ridotte del 58% (Tab.1.3). Le prospettive di questo mercato rimangono ancora incerte a causa delle persistenti difficoltà economiche delle famiglie e a tutto questo si aggiunge la difficoltà di accesso al credito. Per quanto riguarda la parte del mercato immobiliare non residenziale, sia a livello nazionale che a livello regionale, l'andamento è analogo a quello residenziale. Il settore non residenziale comprende tutti gli immobili ad uso commerciale (negozi e laboratori), produttivo (capannoni) e del terziario (uffici). Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, fino al 2006 c'è stata una continua crescita dell'intero settore, per poi entrare in una fase di recessione. Infatti i dati sull'andamento del numero indice nazionale sui volumi di compravendita NTN (base 100 all'anno 2004) dimostrano che nel 2006 inizia una diminuzione dei volumi di compravendita per il settore terziario e commerciale e nel 2007 per quello produttivo. L'inizio della crisi finanziaria nel 2008 ha segnato un ulteriore calo dei volumi scambiati in tutte e tre tipologie di immobili, con maggiore contrazione in quello terziario. Il biennio 2011-2012 continua con un crollo generale sempre dei volumi di compravendita e nel 2013 si assiste ad una attenuazione delle perdite. Questo scenario lo conferma anche l'indice IMI che misura l'intensità della dinamica del mercato non residenziale, il quale ha avuto una perdita a livello nazionale di 2,8 punti percentuali passando da 4,20% a 1,45% (Fig.1.4). Stesso quadro lo vediamo anche a livello regionale, dove per il Veneto l'indice IMI, con riferimento sempre del periodo 2004-2013, ha perso 2,31 punti percentuali passando da 4,21% a 1,9% per tutto il settore non residenziale (dati Agenzia delle Entrate).

Tabella1.2 Compravendite residenziali nel Veneto (2000-2007)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	I sem. 2007
Comuni capoluoghi	15.103	15.174	16.175	16.015	15.990	16.355	16.532	7.593
Altri comuni delle province	45.627	47.279	53.764	55.676	58.907	59.440	60.301	29.176
Totale province	60.729	62.453	69.939	71.691	74.897	75.795	76.833	36.769
Var. % rispetto allo stesso periodo dell' anno precedente								
Comuni capoluoghi		0,5	6,6	-1,0	-0,2	2,3	1,1	-11,3
Altri comuni delle province		3,6	13,7	3,6	5,8	0,9	1,4	-3,2
Totale province		2,8	12,0	2,5	4,5	1,2	1,4	-5,0

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

Tabella 1.3 Compravendite residenziali Veneto (2006-2013)

Veneto													
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	IV Trim. 2013	2007-2013
Comuni capoluogo	1,1	-14,0	-17,2	-7,1	4,9	-2,3	-27,6	-8,2	-7,0	-7,0	1,5	-10,7	-53,9
Altri comuni delle province	1,6	-7,7	-20,4	-12,9	-0,2	-2,9	-27,5	-9,1	-16,8	-10,5	-1,5	-7,2	-59,1
Totale province	1,5	-9,0	-19,7	-11,7	1,0	-2,7	-27,5	-8,5	-14,6	-9,7	-0,8	-8,0	-58,0

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate

CAPITOLO SECONDO : UNO SGUARDO AL SETTORE DELL'EDILIZIA

2.1 L'andamento del edilizia prima dell'inizio della crisi finanziaria globale

Il settore delle costruzioni a partire dalla metà degli anni '90 e per molti anni è stato un motore trainante dell'economia Veneta, con un contributo più elevato rispetto alla media nazionale degli investimenti fatti nei diversi comparti. Considerando il periodo dal 1999 e fino all'inizio del 2006 questo settore ha registrato un incremento degli investimenti pari al 32,2% (contro il 32,8% a livello nazionale) e un aumento del PIL regionale del 9,5% (10,7% a livello nazionale) (Tab.2.1).

Tabella 2.1

L'ECONOMIA E IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI <i>Variazioni % in quantità 2006/1998</i>		
	<i>PIL</i>	<i>Investimenti in costruzioni</i>
Veneto	9,5	32,2
Italia	10,7	23,8

Elaborazione Ance-Ance Veneto su dati Istat e Unioncamere

Osservando i dati di mercato elaborati sul lungo periodo (1999-2007) dal CRESME si possono riscontrare tre diverse dinamiche del mercato e tre diversi periodi di crescita e di diminuzione del mercato, corrispondenti ai trienni 1999-2001, 2002-2004 e infine 2005-2007. Nel primo triennio 1999-2001 c'è stato una crescita media annua del 9,3%, invece nel secondo periodo 2002-2004 una diminuzione dell'8,2%. Questa "contrazione" del mercato edilizio non dimostra l'inizio di una crisi del settore, ma una fase di profonda trasformazione. Lo testimonia la forte crescita del sistema delle imprese (con 70mila imprese attive) e dell'occupazione (il record storico dei 180mila addetti nel 2006). Questa inversione di rotta, iniziata nel 2003 e che è continuata anche nel triennio 2005-2007, è dovuta ai pochi investimenti nelle opere pubbliche e nella nuova costruzione non residenziale, cosa che ha trasformato il Veneto dei capannoni in quello delle abitazioni. Nonostante questi segnali negativi si iniziano a intravedere elementi di consolidamento delle dinamiche di lungo periodo che il settore ha attraversato in questi anni, con l'edilizia privata in continua crescita, sia nella nuova costruzione che nel recupero dei edifici esistenti. Considerando l'ultimo triennio 2005-2007 e il rapporto congiunturale dell'Ance presentato nel 2006 (prendendo come riferimento il 2005 per le stime), abbiamo per il 2005 un numero di investimenti pari a 15.563 milioni di euro, che costituisce l'11,3% dell'aggregato nazionale. Nel 2006 il valore di questi investimenti ammonta a 16.246

milioni di euro, registrando un incremento del 4,4% in valore e dell'1% in quantità, con un tasso di crescita del settore pari all'1,1% in termini reali (Tab.2.2). A livello di comparti abbiamo una crescita del 4,9% in valore e dell'1,5% in quantità rispetto al 2005 per gli investimenti nelle nuove costruzioni residenziali, una crescita positiva del 3,5% in valore e dello 0,2% in termini reali per gli investimenti nel recupero del patrimonio abitativo. Si vedono segnali positivi anche per il comparto dell'edilizia non residenziale privato, con un incremento del 5,2% in termini monetari e all'1,8% in termini reali; invece per le opere pubbliche c'è una crescita del 3,3% in valore ma una crescita zero in termini reali, dovuto a un ridimensionamento della domanda per le loro costruzioni. Anche il 2007, secondo le valutazioni dell'Ance, viene considerato come un anno di sviluppo, con un livello di investimenti nelle costruzioni per un valore pari a 150,5 miliardi di euro, superiori dello 0,4%, in termini reali, rispetto al 2006. Questa crescita è il prodotto di andamenti diversi tra i comparti, con un andamento positivo del recupero abitativo (+1,8%) e dell'edilizia non residenziale privata (+1,9%), invece una crescita "zero" nella realizzazione di nuove abitazioni e una caduta degli investimenti nelle opere pubbliche (-3%). In termini di quantità nel 2007, sempre secondo le stime dell'Ance, gli investimenti risultano pari a 16.511 milioni di euro con una flessione dell'1,1% rispetto al 2006, dati che rappresentano i primi segnali negativi dell'andamento del settore.

Tabella 2.2 Investimenti in costruzioni in Veneto(2005-2007)

	Anno 2005		Anno 2006		Anno 2007		
	(milioni di euro)	(milioni di euro)	var.% su anno precedente		(milioni di euro)	var.% su anno precedente	
			in valore	in quantità		in valore	in quantità
Abitazioni	8.451	8.809	4,2	0,9	9.039	2,6	0,2
<i>.nuove costruzioni</i>	4.500	4.719	4,9	1,5	4.847	2,7	0,3
<i>.manutenzioni straordinarie e recupero</i>	3.951	4.090	3,5	0,2	4.192	2,5	0,1
Costruzioni non residenziali private	4.845	5.095	5,2	1,8	5.149	1,1	-1,3
Costruzioni non residenziali pubbliche	2.267	2.342	3,3	0,0	2.362	0,9	-1,5
Totale investimenti in costruzioni	15.563	16.246	4,4	1,0	16.550	1,9	-0,5

Elaborazione Ance-Ance Veneto

2.2 L'andamento dell'edilizia dall'inizio della crisi fino all'approvazione della legge sul Piano Casa, 8 Luglio 2009.

L'inizio della crisi finanziaria ha avuto molte ripercussioni sull'andamento economico nazionale e soprattutto nel settore dell'edilizia, che per anni è stato un motore trainante dell'economia, sia per l'Italia che per il Veneto. Infatti nel 2008 si accentua l'andamento negativo dei livelli produttivi iniziato nel 2007 e secondo le valutazioni dell'Ance Veneto gli investimenti nelle costruzioni si stimano pari a 16.226 milioni di euro, che significa una riduzione del 4,5% in quantità (-1,1% nel 2007). Il comparto maggiormente in difficoltà risulta quello delle costruzioni non residenziali con un calo del 10% rispetto all'anno precedente. Anche quello non residenziale privato e della nuova edilizia abitativa sono in forte diminuzione, rispettivamente -6,7% e -4,7%. L'unico comparto che mostra ancora un segno positivo è quello degli interventi di manutenzione straordinaria e recupero sullo stock abitativo esistente (+1,3%), (Tab.2.3) .

Tabella 2.3 Investimenti in costruzioni nel Veneto

	2007 milioni di euro	Variazioni % in quantità su anno precedente			
		2006	2007	2008(*)	2009(°)
Abitazioni	9.124	0,9	0,7	-1,9	-9,8
- nuove costruzioni	4.873	1,5	0,3	-4,7	-14,0
- manutenzione straordinaria e recupero	4.251	0,2	1,0	1,3	-5,3
Costruzioni non residenziali private	5.155	1,8	-1,5	-6,7	-9,2
Costruzioni non residenziali pubbliche	2.232	0,0	-7,2	-10,0	-9,3
Totale investimenti in costruzioni	16.511	1,0	-1,1	-4,5	-9,6
(*) Stime Ance					
(°) Previsioni Ance					
Elaborazione Ance - Ance Veneto					

Il 2009 si presenta sia a livello nazionale che per la regione Veneto come l'anno più difficile nella storia dell'economia e delle costruzioni. La crisi finanziaria e economica mondiale ha fortemente condizionato il settore delle costruzioni, soprattutto il comparto dell'edilizia residenziale. Tre sono le principali cause: l'aumento dell'invenduto, causato dall'aumento dei prezzi degli immobili; la bolla finanziaria e la crisi degli investimenti dovuta al calo della fiducia da parte degli investitori. Secondo l'analisi del CRESME gli investimenti in costruzioni a livello nazionale in due anni (2007-2009) hanno avuto una caduta ripida che li riporta all'inizio degli anni 2000. Più in dettaglio i dati per il 2009, sempre secondo le stime elaborate dal CRESME per l'osservatorio del CEAV-UNIONCAMERE, hanno evidenziato un decremento significativo degli investimenti, del -5,5% in termini reali e del -7,9% in valori correnti. Si tratta della diminuzione più

significativa dalla precedente crisi dell'edilizia, avvenuta nella prima metà degli anni '90 per l'effetto "tangentopoli". Gli investimenti attivati dalla regione Veneto in questo anno sono stati pari a 18 miliardi, tra i quali solo 3 miliardi per gli interventi di manutenzione straordinaria. La nuova costruzione ha rappresentato come sempre il principale mercato di riferimento, con il 53% degli investimenti, invece quello del rinnovo il 47% del mercato (Tab.2.4). Nonostante la crisi, la nuova costruzione residenziale è rimasta il primo segmento produttivo (26,4%) anche se in frenata nel 2008. I settori della nuova costruzione e del rinnovo non residenziale privato, invece, hanno segnato ulteriore calo (rispettivamente -13,4% e -5,7%). Viceversa ci sono dati significativi sull'incremento del settore delle opere pubbliche, con una crescita del segmento non residenziale pubblico (+6,5% nel nuovo e 28,6% nel rinnovo) e delle opere del genio civile (+27,2% nella nuova e +26,2% nel rinnovo). Tuttavia questi andamenti positivi in questi comparti non hanno consentito di compensare il trend negativo negli altri, però hanno evidenziato un piccolo segnale di ripresa soprattutto nel settore del rinnovo (+1,7) che poteva essere rafforzato con l'avvio degli incentivi sul "piano casa" regionale.

Tabella 2.4

Veneto. Investimenti in costruzioni (milioni di euro in valori correnti) - Anni 2007-2009						
	2007	2008	var. % 2008/07	2009	var. % 2009/08	distr. % 2009
NUOVA COSTRUZIONE	9.308	8.936	-4,0	7.937	-11,2	53,0%
di cui						
Nuovo residenziale	5.286	4.962	-6,1	3.951	-20,4	26,4%
Nuovo non residenziale privato	2.498	2.417	-3,2	2.094	-13,4	14,0%
Nuovo non residenziale pubblico	403	428	6,4	456	6,5	3,0%
Nuovo genio civile	1.122	1.129	0,7	1.436	27,2	9,6%
RINNOVO	6.821	6.917	1,4	7.036	1,7	47,0%
di cui						
rinnovo residenziale	3.488	3.534	1,3	3.477	-1,6	23,2%
rinnovo non residenziale privato	2.210	2.251	1,8	2.122	-5,7	14,2%
rinnovo non residenziale pubblico	345	351	1,7	451	28,6	3,0%
rinnovo genio civile	779	781	0,3	986	26,2	6,6%
TOTALE INVESTIMENTI	16.129	15.852	-1,7	14.973	-5,5	100%

Fonte: elaborazione e stime CRESME per osservatorio CEAV-Unioncamere

2.3 L'andamento dell'edilizia nel biennio 2010-2011

Nella prima metà del 2010, secondo le rilevazioni dell'Osservatorio CEAV-UNIONCAMERE sul mercato delle costruzioni in Veneto, l'effetto negativo della crisi ha iniziato ad attenuarsi. Gli indicatori congiunturali sono ancora negativi ma sono presenti alcuni timidi segnali di ripresa, anche se contraddittori. I dati a consuntivo, secondo le stime elaborate dal CRESME, evidenziano un ulteriore decremento degli investimenti, nell'ordine del -8,5% in termini reali e del -10% in valori costanti (al netto dell'inflazione). Si tratta della seconda diminuzione più significativa dopo quella molto consistente del 2009 (-14,1 in valori correnti). La dinamica, pur negativa, è tuttavia in rallentamento. Nel 2010 in questo settore sono stati attivati investimenti per poco più di 15,6 miliardi di euro: tra questi 3 miliardi per la manutenzione ordinaria. Uno degli effetti della crisi in questo mercato è stato quello del cambiamento della struttura, con la nuova costruzione che passa in secondo piano e gli investimenti nel recupero e per il rinnovo che diventano il primo mercato (51,6% degli investimenti in costruzioni). Un dato molto significativo è rappresentato dal peso degli investimenti nel recupero residenziale, che rappresentano il 29,1% degli investimenti: 4 punti percentuali in più rispetto alla nuova costruzione residenziale (Tab.2.5). Dal punto di vista congiunturale, il 2010 ha fatto segnare una forte variazione negativa nella nuova costruzione, sia nel comparto residenziale (-12,8%) che in quello non residenziale privato (-13%) e pubblico (-17,6%). Considerando l'intero biennio 2008-2010, la perdita complessiva degli investimenti in questo mercato è stata pari a 21,4%. A livello di comparti, sempre per il biennio, si è registrato un calo del 32,5% per la nuova costruzione, con un picco del 35,5% nel segmento residenziale, e un calo del 31,3% per il non residenziale privato: dati questi che dimostrano che la crisi ha ridotto di un terzo il mercato della nuova costruzione residenziale e non residenziale.

Tabella 2.5 Investimenti in costruzioni nel Veneto (valori correnti).Anni 2008-2010

	2008	2009	var.:% 2009/08	2010	var.:% 2010/09	distr.:% 2010
NUOVA COSTRUZIONE	9.063	7.107	-21,6	6.122	-13,9	48,4%
di cui						
Nuovo residenziale	4.904	3.637	-25,8	3.172	-12,8	25,1%
Nuovo non residenziale privato	2.520	1.989	-21,1	1.730	-13,0	13,7%
Nuovo non residenziale pubblico	427	453	6,2	373	-17,8	2,9%
Nuovo genio civile	1.213	1.029	-15,2	847	-17,6	6,7%
RINNOVO	7.013	6.696	-4,5	6.515	-2,7	51,6%
di cui						
rinnovo residenziale	3.544	3.541	-0,1	3.675	3,8	29,1%
rinnovo non residenziale privato	2.253	2.099	-6,8	1.966	-6,3	15,6%
rinnovo non residenziale pubblico	377	334	-11,4	275	-17,7	2,2%
rinnovo genio civile	839	723	-13,9	600	-17,0	4,7%
TOTALE INVESTIMENTI	16.076	13.804	-14,1	12.637	-8,5	100,0%

Fonte: elab. e stime CRESME per Osservatorio CEAV-Unioncamere

Nonostante questi dati negativi, primi segnali di una lenta e parziale ripresa si vedono nel settore del recupero residenziale con un incremento del 3,8%. Altri dati che testimoniano questa ripresa sono l'incremento delle domande relative alle agevolazioni fiscali del 36%, e le 23.000 domande relative al "piano casa" registrate fino al 31 gennaio del 2011.

Dopo i segnali di ripresa potenziale del mercato nel primo semestre 2011, il secondo semestre e in particolare il quarto trimestre di questo anno evidenziano segnali di forte difficoltà da parte delle imprese edili. Infatti il 2011 per le costruzioni nel Veneto si è chiuso con un ulteriore calo degli investimenti del 5,7% in termini reali su base annua, una caduta che coinvolge tutti i comparti ad eccezione degli interventi di recupero abitativo stimolati anche dalle agevolazioni fiscali per le spese di ristrutturazione previste (36%) dalle famiglie. Secondo i Consuntivi elaborati dal Ance per il 2011, il valore di questi investimenti ammonta a 7.508 milioni di euro, con una riduzione degli investimenti in abitazioni del 3,1% in termini reali rispetto al 2010, come sintesi del decremento del 7,6% degli investimenti in nuove abitazioni e di un aumento dello 0,8% degli investimenti nel recupero abitativo. Anche negli altri comparti ci sono stati segnali di flessione nel 2011 con un 6,5% in meno degli investimenti non residenziali privati e un 10,5% in meno per il comparto non residenziale pubblico (Tab.2.6).

Tabella 2.6 Investimenti nelle costruzioni nel 2011 nel Veneto

	2010 Millioni di euro	2007	2008	2009	2010 ^(*)	2011 ^(*)	2012 ^(*)	Quinquennio 2008-2012	Sesennio 2007-2012
	Variazioni/ % in quantità								
COSTRUZIONI	14.868	-1,5	-5,0	-10,5	-7,1	-5,7	-4,1	-28,6	-29,7
Abitazioni	7.598	0,6	-2,2	-11,8	-6,0	-3,1	-2,4	-23,2	-22,8
- nuove costruzioni/	3.540	0,3	-4,7	-21,4	-13,0	-7,6	-5,8	-43,3	-43,1
- manutenzioni/ straordinarie e recupero	4.058	1,0	1,3	0,8	1,2	0,8	0,3	4,5	5,5
Costruzioni non residenziali private	4.754	-1,5	-6,7	-9,2	-8,0	-6,5	-4,5	-30,4	-31,4
Costruzioni non residenziali pubbliche	2.516	-7,2	-10,0	-9,3	-8,9	-12,0	-9,0	-40,5	-44,7

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(*) Stime Ance

Elaborazione Ance - Ance Veneto

2.4 L'andamento dell'edilizia nel biennio 2012-2013 e le previsioni per il 2014.

Se il 2011 ha segnato un tentativo di inversione della tendenza (nel primo trimestre), il 2012 si preannuncia come un anno nuovamente negativo. Secondo l'indagine congiunturale condotta nel mese di gennaio 2012 da Ance Veneto presso le imprese edili, la consistenza dei loro ordinativi risulta diminuita per il 52,2% delle imprese e aumentata per il 20,5% di esse. Infatti il 2012 è stato il sesto anno consecutivo di flessione dei livelli produttivi, a partire dal 2007. Secondo le stime di Ance, per l'intero periodo 2007-2012, il settore ha perso il 29,7% dei volumi produttivi, vale a dire circa 6 miliardi di euro. La caduta, in questi sei anni, degli investimenti ha coinvolto tutti i comparti ad eccezione degli interventi di recupero del patrimonio abitativo (+5,5% per i sei anni), con un calo del 43,1% per la nuova edilizia abitativa, un 31,4% in meno degli investimenti nell'edilizia non residenziale privata e il 44,7% in meno per i lavori pubblici. I dati elaborati da Ance solo per il 2012 stimano investimenti in costruzioni per un valore pari a 13.511 milioni di euro, in diminuzione rispetto ai livelli dell'anno precedente del 6,1% in termini reali. A livello di comparti abbiamo sempre per il 2012 investimenti per un valore di 7.274 milioni di euro nelle abitazioni (-5% in quantità), nell'edilizia non residenziale privata investimenti pari 4.200 milioni di euro (-9% in quantità), invece nel comparto del non residenziale pubblico gli investimenti ammontano a 2.029 milioni di euro (-11,9% in quantità). Per gli investimenti nelle abitazioni abbiamo due andamenti diversi tra il comparto della nuova edilizia residenziale, che ha sentito maggiormente la crisi, manifestando i cali produttivi più elevati con una flessione del 12,3% in quantità, e invece il comparto del recupero abitativo, che è stato l'unico a mostrare una tenuta dei livelli produttivi, con un aumento dello 0,8% delle quantità prodotte (investimenti pari a 4.200 milioni di euro). In poche parole, se il 2011 è stato valutato come l'anno dell'incertezza per il settore e di una speranza per uscire dalla crisi, il 2012 è stato l'anno della certezza della continuazione della crisi, addirittura è stato valutato come un anno più pesante del 2009.

La crisi del settore continua ad essere molto forte anche nel 2013, con una caduta degli investimenti più intensa rispetto al 2012. Secondo le stime di Ance, gli investimenti in costruzioni diminuiscono del 6,6% in termini reali su base annua. Il 2013 si presenta con una flessione dei livelli produttivi particolarmente sostenuta per la produzione di nuove abitazioni, con una perdita pari al 14,5%, dovuta al calo dei permessi per costruire; seguono l'edilizia non residenziale privata ed i lavori pubblici, con riduzioni rispettivamente del 9,1% e 9%. Il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali risulta l'unico in crescita, con un 2,9% in più rispetto al 2012, e rappresenta nel 2013, il 33,9% del valore

degli investimenti nella Regione. L'andamento negativo degli investimenti nel settore è stato parzialmente mitigato, oltre che dagli effetti positivi derivanti dalla proroga e dal potenziamento degli incentivi fiscali (55% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica, anche dall'attuazione del Piano Casa. Nel Veneto, le istanze presentate fino a gennaio 2014, secondo le stime di UnionCamere–Veneto sono state pari a 72.000. Considerando l'intero periodo dal 2007-2013, il settore delle costruzioni ha perso il 35,3% degli investimenti, per un valore pari a 7,4 miliardi di euro, con una flessione del 52,7% per la nuova edilizia abitativa, una riduzione del 40,6% per l'edilizia non residenziale privata, mentre per le opere pubbliche una caduta del 48,9% (Tab.2.7). Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali ha mostrato una crescita dei livelli del 10,3% (2007-2013).

Le previsioni fatte da Ance per il 2014 sono sempre negative, ma con una flessione degli investimenti solo del 2,4% rispetto agli anni precedenti. Nell'analisi dei singoli comparti la nuova edilizia abitativa perderà il 6,1% rispetto al 2013, mentre gli investimenti nel non residenziale privato e pubblico avranno un calo rispettivamente del 4,3% e 5,6% in termini reali. Il comparto del recupero abitativo registrerà un aumento del 3% rispetto al 2013.

Tabella 2.7 Investimenti nelle costruzioni nel Veneto

	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2007-2013	2007-2014	2008-2013	2008-2014
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità											
COSTRUZIONI	13.526	-1,5	-5,0	-10,5	-7,1	-5,1	-6,1	-6,6	-2,4	-35,3	-36,8	-34,3	-35,8
Abitazioni	7.437	0,6	-2,2	-11,8	-6,0	-2,9	-3,0	-4,6	-0,5	-26,6	-27,0	-27,1	-27,4
- nuove costruzioni	2.855	0,3	-4,7	-21,4	-13,0	-7,6	-8,5	-14,5	-6,1	-52,7	-55,6	-52,9	-55,8
- manutenzioni straordinarie e recupero	4.582	1,0	1,3	0,8	1,2	1,2	1,5	2,9	3,0	10,3	13,6	9,2	12,5
Costruzioni non residenziali private	4.040	-1,5	-6,7	-9,2	-8,0	-6,5	-9,0	-9,1	-4,3	-40,6	-43,2	-39,7	-42,3
Costruzioni non residenziali pubbliche	2.049	-7,2	-10,0	-9,3	-8,9	-8,9	-10,6	-9,0	-5,6	-48,9	-51,7	-44,9	-48,0

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà
Elaborazione Ance - Ance Veneto

CAPITOLO TERZO

LE LEVE DISPONIBILI PER IL SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO

3.1 Quali sono le leve disponibili in presenza di crisi economica per realizzare un'azione di sostegno nel settore delle costruzioni?

La crisi del settore delle costruzioni, iniziata nel 2007 e che continua in forme diverse fino ai nostri giorni, è certamente la più grave dal secondo dopo guerra. Per anni questo settore è stato il volano dell'economia italiana, ma i dati degli ultimi anni sono veramente drammatici e viene da pensare quali sono le cause - a parte la crisi finanziaria - che lo hanno ridotto così. Nel tempo si sono creati una serie di impedimenti soprattutto di natura burocratica che hanno paralizzato lo sviluppo del settore. Sono molti tra leggi, regolamenti e procedimenti che bisognerebbe abolire per facilitare l'attività quotidiana del settore. Gli impedimenti sopra nominati rappresentano per le imprese una sorta di tassa occulta che vale ogni anno 30 miliardi di euro. Ma vediamo più in dettaglio quali sono questi impedimenti e cosa bisognerebbe fare per cambiarli e permettere così il rilancio del settore.

Il primo gruppo sono i finanziamenti e i doveri fiscali, che limitano maggiormente l'attività delle imprese di costruzione, causando difficoltà nell'accesso al credito. Uno tra i doveri fiscali di cui si parla da tempo è l'IMU (la tassazione sugli immobili) con una disciplina fin troppo punitiva, che le imprese chiedono di abolire sui beni strumentali come è stato auspicato da tanti altri settori. L'altra problematica è legata all'accesso alla liquidità: oltre ai rapporti problematici che le imprese hanno con gli istituti di credito si sottolinea la necessità che lo Stato faccia fronte ai pagamenti arretrati della pubblica amministrazione per liberare nuove risorse.

Altri impedimenti sono legati alle procedure burocratiche per la realizzazione dei progetti urbanistici. Le imprese molte volte perdono tempo e denaro per poter mettere in atto un progetto di costruzione, dovuto agli adempimenti burocratici che preludono all'inizio dell'attività edilizia: sono infatti necessari cento giorni per ottenere un permesso di costruire, mentre la denuncia di inizio attività (Dia) richiede solo 30 giorni. Tutto questo potrebbe essere semplificato sostituendo atti e pareri formali con autocertificazioni di tecnici abilitati.

Altro fattore che rallenta l'attività produttiva nel settore sono anche i programmi di vigilanza dei cantieri, per garantire la sicurezza dei lavoratori, ma che diventano a volte un vero ostacolo, dovuto questo alla difficoltà delle imprese nei rapporti con l'INPS nell'ottenere un regolare rilascio del DURC (documento unico di regolarità contributiva) e la necessità di chiamare in causa molti enti (come INAIL, ASL, etc). Tutto questo procedimento richiede molto tempo e impedisce l'operatività delle imprese.

Nel campo dei lavori pubblici, poi, le possibili complicazioni diventano ancora maggiori. In questo campo sono una ventina le procedure, a volte assurde, che le imprese richiedono al più presto di rimuovere. Si va ad esempio dall'obbligo, i cui costi ricadono sulle imprese, di pubblicare su due quotidiani i bandi di gara, al pagamento di polizze assicurative non esplicitamente richieste dal bando stesso. Oppure ancora l'uso di prezziari non aggiornati nella determinazione dei costi complessivi delle opere, fino al ricorso eccessivo di verbali e ordini di servizio che impongono variazioni sui lavori, a tutto danno dell'impresa realizzatrice.

CAPITOLO QUATTRO

LA LEGGE SUL PIANO CASA E LE RELATIVE MODIFICHE PER LA REGIONE VENETO

4.1 Come nasce la legge sul Piano Casa

La crisi finanziaria globale, insieme a molti altri fattori, ha fatto crollare il settore delle costruzioni, che per molti anni è stato il motore trainante dell'economia nazionale e soprattutto per la Regione Veneto. Negli anni, le iniziative da parte dello Stato per il sostegno del settore sono state molte, cominciando con la legge nr.443 del 2001 emanata dal Governo Berlusconi, uno strumento legislativo che stabiliva procedure e modalità di finanziamento per la realizzazione delle grandi infrastrutture strategiche e di preminente interesse nazionale. Il programma di questa legge prevedeva stanziamenti in un decennio per un complesso di 125,8 miliardi di euro, coperti per 43,2 miliardi di euro con le risorse disponibili e da coprire per 82,5 miliardi di euro con risorse da raccogliere con i nuovi interventi. Questa legge non è stata una risposta alla crisi, ancora non iniziata in quegli anni, ma più un'iniziativa per lo sviluppo del settore. L'intervento tuttavia si è rivelato poco efficiente e ha avuto molte critiche riguardanti il fatto che le opere previste dalla legge sono state per quasi due terzi del totale non finanziate e c'era il rischio di far avviare contemporaneamente un gran numero di opere senza poi poterle realizzare se non aumentando la spesa pubblica. La crisi vera e propria del settore, iniziata nel 2006, necessitava di misure più efficienti: infatti una risposta migliore c'è stata successivamente, nel mese di marzo del 2009, con la legge conosciuta come "Piano Casa", emanata dal Governo Berlusconi per dare una spinta al settore edilizio permettendo alle Regioni di concedere premi volumetrici in caso di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli immobili, che consentivano di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Questo provvedimento è stato sancito con l'Intesa del 31 marzo 2009 firmata dal Governo, Regioni e Enti Locali, secondo la quale le Regioni si sono impegnate ad approvare proprie leggi volte a regolamentare interventi che migliorino la qualità architettonica e/o energetica degli edifici concedendo incrementi di volume entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni- bi familiari, e a disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento, per edifici a destinazione residenziale, entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti

energetiche rinnovabili secondo criteri di sostenibilità ambientale. Inoltre, le Regioni si dovevano impegnare ad introdurre forme di semplificazione e accelerazione per l'attuazione degli interventi edilizi sopra indicati, in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale, escludendo da tali interventi gli edifici abusivi, quelli situati nei centri storici o nelle aree di inedificabilità assoluta. Questa norma, che in qualche modo aveva un carattere eccezionale, è stata resa nel tempo più larga nell'applicazione e soprattutto si è proceduto a continue proroghe.

Alcune regioni hanno legiferato due, tre o anche quattro volte sulla materia, allargando quasi ovunque l'efficacia della norma stessa. Tenendo presente che i 180 giorni della norma dell'intesa da alcuni erano stati considerati come termine massimo, non possibile da travalicare. La norma è diventata poi sempre più derogatoria rispetto alla legislazione attuale. Si può far riferimento, uno per tutte, alla norma del Veneto, la legge regionale n.32 del 29 novembre 2013 , che prevede demolizione e ricostruzione con un incremento del volume preesistente che arriva al 70%.

Soltanto Molise e Puglia hanno tradotto l'intesa in provvedimenti in termini attenti a non prevaricarne i contenuti. Altre regioni sono state più restrittive: la Toscana ha ridotto al minimo l'efficacia dei contenuti dell'intesa e anche la prima legge del Lazio era particolarmente attenta, escludendo gran parte del territorio, e calibrata con severità rispetto alla attribuzione a all'abbondanza di deroghe poi invece utilizzate.

Attualmente il "Piano Casa" è attivo in quasi tutte le Regioni, ad eccezione dell'Emilia Romagna, che non ha provveduto alla proroga già nel 2010, e della Lombardia, dove il piano sarà operativo nel 2014 solo per gli interventi sul patrimonio di edilizia residenziale sociale. Alcune regioni hanno prorogato di un anno, altre hanno fissato la scadenza al 2015. Valle d'Aosta e Provincia di Bolzano hanno, infine, reso strutturali i propri Piani Casa.

4.2 La legge sul Piano Casa nel Veneto, contenuti e suoi obiettivi.

Nel Veneto la prima legge sul Piano Casa è stata introdotta l'8 luglio 2009 come "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 Luglio 2007, n.16 in materia di barriere architettoniche".

La legge sul Piano Casa nasce dunque come misura della Regione Veneto per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili. Tali interventi possono essere così riassunti:

1) Interventi edilizi di ampliamento

La legge consente sempre l'ampliamento di edifici esistenti nei limiti del 20% del volume, se destinati ad uso residenziale, e del 20% della superficie se destinati ad uso diverso. L'ampliamento deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo, non compromettendo l'armonia estetica del fabbricato. Si possono fare interventi di ampliamento anche su edifici con più unità immobiliari realizzandoli separatamente per ciascuna di loro e rispettando il regolamento condominiale.

2) Interventi di rinnovo del patrimonio edilizio esistente

Viene promossa la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante demolizione e ricostruzione di edifici realizzati prima 1989, privi di parti abusive, per ottenere standard qualitativi, architettonici, tecnologici, energetici e di sicurezza. Se vengono utilizzate tecniche costruttive in funzione della qualità ambientale ed energetica sono riconosciuti degli incentivi volumetrici che comportano aumenti fino al 40% del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta demolita per gli edifici ad uso diverso. Anche le strutture turistico-ricettive, molto presenti nel Veneto, possono beneficiare di questa normativa speciale.

3) Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici

Con questa normativa le Regione favorisce l'installazione di impianti solari e fotovoltaici, con potenza non superiore a 6kw negli edifici ricostruiti o ampliati per sfruttare al meglio l'energia solare e rispettare l'ambiente e non concorreranno a formare cubatura sulle abitazioni esistenti. Queste strutture possono essere realizzati anche in zona agricola.

Titolo abilitativo e procedimento

La Legge prevede come incentivo anche percorsi abilitativi semplificati, basati sull'autocertificazione del Progettista piuttosto che sull'autorizzazione da parte degli Uffici comunali.

Oneri e incentivi

Prevede inoltre incentivi di natura economica, attraverso la riduzione del 60% del contributo di costruzione, nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente del titolo. Il contributo è poi completamente esentato nei casi in cui per realizzare questi interventi si utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3kw.

4.3 Modifiche della legge sul Piano Casa nel Veneto fino al 2014

La Legge sul Piano Casa, introdotta sperimentalmente nel 2009 per un biennio, è poi stata riconfermata due volte nel Veneto. In particolare l'ultima edizione tende a premiare con ulteriori incentivi volumetrici gli interventi volti a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, graduandoli in relazione alla classe energetica conseguita con l'intervento o al ricorso a tecniche costruttive quali sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, ecc.

CAPITOLO QUINTO: PROGETTO DI STAGE

5.1 Monitoraggio del Piano Casa, un sostegno nel settore edilizio.

Il Piano Casa ha rappresentato un'iniziativa molto importante per il settore dell'edilizia ormai in crisi da tanti anni, e per capire come questa normativa ha contribuito al rilancio del settore, la Regione Veneto svolge un monitoraggio delle istanze presentate dai Comuni ai sensi di questa normativa. A questo scopo l'Osservatorio CEAV sul Piano Casa valuta ogni tre mesi l'incidenza nel territorio e coinvolge 50 comuni per un totale di circa 400 mila famiglie, pari a poco meno del 17% del totale delle famiglie residenti nel Veneto. L'ultima rilevazione effettuata a fine luglio 2013 evidenzia nell'ultimo trimestre una crescita del 14% circa delle domande, analoga a quella registrata verso la fine della scadenza del primo piano casa. Il numero complessivo di domande presentate incide mediamente:

- del 3,2% rispetto al totale delle abitazioni occupate;
- del 2,7% rispetto al totale di tutte le abitazioni;
- del 5,1% in relazione agli edifici esistenti.

Dal punto di vista dell'utilizzazione da parte delle famiglie, si è stimato che il 3% ha usufruito del provvedimento con 1,5 domande ogni 100 famiglie nei comuni capoluogo e da 6-7 domande ogni 100 famiglie nel resto dei territori provinciali.

L'utilizzazione media per intervento

Dalla lettura totale delle domande presentate presso i comuni (indagine CEAV) emerge che:

- il settore residenziale privato ha utilizzato lo strumento per lo più per incrementi volumetrici mediamente pari a 160 metri cubo per singola pratica, superiore al valore rilevato nel periodo di attivazione del primo Piano casa (75mc per intervento) e superiore anche al valore medio del 2011 pari a 125 mc;
- nel settore non residenziale, nonostante il basso numero delle domande presentate, la volumetria media complessiva per intervento risulta pari a poco più di 600 mc, un valore ben tre volte superiore alla media degli interventi nelle prime rilevazioni, segno di una crescita di utilizzazione nei singoli interventi ma non nel totale degli interventi fatti.

L'effetto sull'economia

Complessivamente il volume d'affari potenziale attivato dal totale di questi interventi, considerando la tipologia degli interventi stessi, si è stimato in crescita, rispetto alle precedenti analisi, con un corrispondente giro d'affari valutabile in circa 3 miliardi di euro: un impatto che, pur se dilazionato negli anni - risulta certamente molto consistente per un settore in grave crisi da oltre cinque anni come l'edilizia.

Il mercato con e senza piano casa

Come si vede dai i dati riportati (Tab.5.1) presentati dall'Osservatorio CEAV si può affermare che, in assenza del piano casa, nel triennio 2010-2012 il settore delle costruzioni nel Veneto avrebbe avuto una ulteriore flessione, rispetto a quella già molto significativa riferita al periodo 2008-2012, con una dinamica che sarebbe passata dal -14,2% degli investimenti ad un ben più pesante -19,8%. A livello di settori quello del recupero e del rinnovo avrebbe potuto perdere complessivamente -7%, rispetto al dato reale di lenta crescita nel quinquennio pari al 5,8%.

Tabella 5.1

VENETO. Investimenti in costruzioni Milioni di euro in valori correnti

	2008	2009	2010	2011	2012	var. % 2012/2008
NUOVA COSTRUZIONE	8.974	7.258	6.083	6.740	6.299	-29,8
RINNOVO	7.047	6.645	6.669	7.026	7.453	5,8
TOTALE INVESTIMENTI	16.020	13.903	12.752	13.766	13.752	-14,2

Fonte: Osservatorio CEAV su dati Cresme

VENETO. Stima degli investimenti in costruzioni SENZA piano casa Milioni di euro in valori correnti

	2008	2009	2010	2011	2012	var. % 2012/2008
NUOVA COSTRUZIONE	8.974	7.258	6.083	6.740	6.299	-29,8
RINNOVO	7.047	6.645	6.169	6.426	6.553	-7,0
TOTALE INVESTIMENTI	16.020	13.903	12.252	13.166	12.852	-19,8

Fonte: elaborazioni e stime Osservatorio CEAV

Il Piano Casa in sintesi

- 62.000 domande presentate a fine luglio 2013;
- 160 mc la dimensione media degli interventi residenziali;
- 600 mc la dimensione media degli interventi non residenziali;
- 3 miliardi di euro di investimenti dalle domande presentate;
- 2,5 miliardi di euro di investimenti attivati dalle domande accolte;
- 95% delle volumetrie derivano dal solo aumento del 20% previsto, senza avvalersi dunque degli ulteriori incentivi.

Nei successivi paragrafi c'è una rappresentazione concreta di interventi realizzati con il Piano Casa in diversi edifici presenti nel Comune di Padova, istanze che fanno parte del file di dati messo a disposizione dall'Area Ambiente e Territorio presso la quale ho svolto lo stage.

5.1.1 Incentivi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa

Per poter illustrare questo aspetto del Piano Casa ho preso in considerazione un intervento di ristrutturazione interna completa e ampliamento dell'edificio attualmente destinato a depanse di un convitto universitario, sito a Padova in via Asolo. Questo intervento è stato fatto per poter ospitare un maggior numero di studenti nell'Istituto e soddisfare la parallela richiesta di camere singole con bagno. La progettazione consisteva in una redistribuzione interna della depanse ricavando due camere in più e dotando tutte le camere di servizi igienici completi, comfort acustici, impianti elettrici secondo le normative vigenti. Le divisioni interne sono state realizzate con il cartongesso multistrato, i serramenti in alluminio a taglio termico con vetrocamera basso emissivo, i rivestimenti in ceramica, le porte in legno con ferramenta in alluminio e una tinteggiatura delle pareti con idropittura lavabile. L'edificio ha sfruttato l'energia di tipo solare/termico Per garantire gli standard minimi per il contenimento del consumo energetico è stata scelta una tipologia di costruzione a facciata ventilata, realizzata con un nuovo materiale che usa il sistema Hydrotec. Tutte le scelte costruttive per la ristrutturazione di questo edificio sono state fatte per migliorare la qualità abitativa degli studenti offrendo più comfort e nel rispetto dell'ambiente. Questo immobile è risultato avere un indice di prestazione energetica globale pari a 123,5 kwh/mq anno. L'indice indica quanta energia viene consumata affinché l'edificio raggiunga le condizioni di comfort per il riscaldamento invernale, la produzione di acqua calda sanitaria, il raffrescamento estivo e l'illuminazione artificiale.

5.1.2 La possibilità di realizzare maggiori cubature rispetto a quelle ordinariamente realizzabili

Un intervento che illustra questo aspetto del Piano Casa è l'ampliamento e ristrutturazione parziale con cambio destinazione d'uso che ha interessato parte di un complesso immobiliare situato in via Adriatica a Padova. Questo immobile risulta costituito da corpi di fabbrica con differenti destinazioni d'uso, realizzati in tempi diversi, con una superficie complessiva di 6.660 metri quadrati. L'intervento previsto in progetto è relativo alla parte ad uso commerciale, e prevede la realizzazione di un pubblico esercizio in luogo del negozio/esposizioni, con un ampliamento del medesimo a spese di una porzione del capannone esistente, ricavando un'ulteriore sala da pranzo, servizi igienici, spogliatoi e locali di servizio, nel rispetto della potenzialità edificatoria complessiva consentita dall'art.2 della L.R 14/2009. Inoltre è prevista la realizzazione di un ampio portico della superficie netta di 227,41 mediante la demolizione della parete nord e di parte di quella ovest del capannone esistente. La superficie ampliata di questo edificio è stata pari a 153,24 metri quadri (corrispondente al 30 % della superficie coperta dell'attività commerciale) dovuta ai bonus volumetrici e di superficie previsti dal Piano Casa quando si utilizzano tecniche di costruzione che sfruttano fonti di energia rinnovabili con potenza non inferiore a 3 kwh, come nel caso in esame. Infatti è stato realizzato un impianto fotovoltaico con potenza kwh per poter conseguire un significativo risparmio energetico per la struttura servita, usando l'energia del Sole e ponendo l'attenzione sulla riduzione di emissioni in atmosfera delle sostanze inquinanti. Il costo di questo intervento è stato pari a €127.473,71. L'intervento ha beneficiato di una riduzione degli oneri contributivi del 20% per l'urbanizzazione primaria (2.526,18 euro) e secondaria (1.634,45 euro).

5.1.3 Il miglioramento del valore di mercato degli immobili attraverso l'aumento della qualità edilizia

Dal 1 Gennaio 2012 è obbligatorio dotare case, ville, appartamenti, edifici, unità immobiliari dell'attestato di prestazione energetica sin dal momento in cui il bene viene messo in vendita, scrivendo nell'annuncio immobiliare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'Attestato di Prestazione Energetica.

Nello specifico la disposizione è stata inserita nel D. Lgs 192/05 art. 6 comma 8 come modificato dal Decreto 63/2013. Il testo di legge in questione è il seguente:

"Nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente."

La legge quindi obbliga su ogni annuncio di vendita effettuato con qualsiasi mezzo (internet, cartellonistica, giornali, etc) ad inserire l'indice di prestazione energetica (Epgl), valore che si ottiene dall'attestato di prestazione energetica (APE). L'obiettivo è quello di informare l'acquirente delle caratteristiche energetiche dell'immobile, rendendo il consumo per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria un elemento di valutazione e valorizzazione immobiliare. Minore è il consumo dell'immobile e maggiore sarà il suo valore sul mercato immobiliare. Anche in caso di affitto è obbligatorio inserire nell'annuncio l'indice di prestazione.

L'indice di Prestazione Energetica (EPgl anche detto IPE) è il valore in kwh/mq annuo (o kwh/mc annuo) che indica il consumo di energia per mq (o mc) dell'immobile utile al riscaldamento invernale ed alla produzione di acqua calda sanitaria. La quota di energia primaria per raffrescamento estivo e per illuminazione artificiale ancora non è inclusa in questo calcolo. Moltiplicando il valore ottenuto per i mq della casa si ottiene il consumo annuo stimato. In caso di immobili non residenziali il calcolo viene effettuato sul volume e non sulla superficie utile ottenendo così il valore kwh/mc anno.

Per le Regioni che, come la Regione del Veneto, non hanno ancora provveduto ad adottare proprie norme per la certificazione energetica degli edifici si applica quanto previsto dalle Linee Guida Nazionali definite dal D.M. del 26/06/2009 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10/07/2009.

5.1.4 La riduzione dei costi di intervento, attraverso l'esenzione o la riduzione degli oneri concessori

Un esempio di un intervento che ha previsto la riduzione dei costi attraverso la riduzione degli oneri concessori è stato realizzato su un immobile situato in via Redipuglia a Padova. L'intervento prevedeva un ampliamento e ristrutturazione con il ricavo di 4 unità ad uso uffici. La ristrutturazione consisteva nell'esecuzione di alcune tramezzature, l'apertura/chiusura, secondo la necessità, di fori per porte interne e per serramenti esterni per la suddivisione dell'immobile in 4 unità. Ai fini di contenere la spesa per il riscaldamento dell'edificio sono state rimosse le contro-soffittature esistenti nei locali al piano ammezzato e primo sostituendole con altre nuove, poste ad un'altezza più bassa e sono state coibentate superiormente con materassini di lana di roccia. Sempre ai fini del contenimento termico sono stati sostituiti i serramenti esterni e realizzato un "cappotto" dello spessore di 10 cm su tutto l'involucro esterno del fabbricato. L'intervento di ristrutturazione ha avuto un costo di costruzione pari a 69.019,50 euro con un contributo sul costo del 10%(pari 6.901,65) e ha beneficiato della riduzione degli oneri contributivi del 20%, sia primari (da 26,70 euro/mq a 5,34 euro/mq) che secondari(da 18,20 euro/mq a 3,64 euro/mq) grazie all'utilizzo di tecniche costruttive basate su fonti di energia rinnovabili (installazione di impianti termici solari per la produzione di acqua calda sanitaria). L'edificio è stato anche ampliato per un totale del 30,18 mq pari al 19,98% del superficie coperta (151,30 mq) esistente, nei limiti della normativa prevista dal Piano Casa (aumenti di superficie fino al 20% per edifici ad uso diverso da prima abitazione). Questa parte dell'intervento ha avuto un costo di costruzione pari a 13. 323,27 euro con un contributo sul costo del 10% (pari a 1.332,23 euro) invece gli oneri concessori non hanno avuto riduzione.

5.1.5 La riduzione dei “costi burocratici”, attraverso la progressiva eliminazione dei vincoli e la conseguente riduzione dei tempi di avvio degli interventi

Questo aspetto del Piano Casa lo vediamo in tutti gli interventi presi in considerazione sopra, in quanto sono tutti realizzati con la presentazione della DIA (denuncia di inizio attività), una pratica che va presentata 30 giorni prima dell'inizio dei lavori da parte di chi è titolare di un diritto reale sull'immobile. La possibilità di avvalersi di un procedimento autocertificato dal Progettista anziché autorizzato dal Comune agevola i tempi per l'inizio dell'intervento previsto: infatti prima dell'entrata in vigore di questa legge tutti gli interventi edilizi di ampliamento si potevano realizzare dopo aver ricevuto il permesso di costruire, che prevedeva tempi di definizione fino a 150 giorni.

CAPITOLO SESTO

6.1 La raccolta dei dati

Il database messo a disposizione dal settore dei Servizi Catastali del Comune di Padova dove ho svolto lo stage è composto da un elenco delle istanze presentate dal 2009 al 2014, relative ai vari interventi previsti nel Piano Casa. Questi dati vengono raccolti correntemente dal Comune di Padova per la gestione del procedimento amministrativo. In questo database vengono riassunte le caratteristiche degli interventi realizzati con il Piano casa (la tipologia, la data inizio lavori, l'indirizzo di ubicazione dell'immobile, i dati sulla superficie e sulla volumetria, etc) . L'obiettivo dello stage è stato quello di capire l'andamento del settore edilizio nel Veneto attraverso il monitoraggio del Piano Casa e più in specifico per il comune di Padova, e di arrivare a determinare come gli incentivi previsti da questa normativa hanno contribuito nel sostegno del settore.

6.2 L'analisi delle variabili

Il database è rappresentato in un foglio di Excel ed è composto da queste variabili:

- Numero Pratica = identifica il numero corrispondente alla pratica presentata
- Data presentazione = la data in cui la pratica è stata presentata (formato data)
- Indirizzo = rappresenta la localizzazione dell'immobile nel comune di Padova.
- Civico = numero della via dove si trova l'immobile
- Ripetuto = se il numero della via ha un esponente che indica un numero ripetuto (es. BIS, TER, ecc.)
- Letterale = se il numero della via ha un esponente letterale (es. A, B, ecc.)
- Codice intervento = il numero con il quale viene identificato l'intervento in base alla tipologia.
- Intervento = descrizione associata al codice d'intervento relativo alla normativa del Piano Casa applicata, assume quattro valori:
 - Ampliamento (codice intervento =42)
 - demolizione e ricostruzione (codice intervento =43)

- rimozione amianto (codice intervento =55)
- demolizione e ricostruzione con cambio d'uso (codice intervento =54)
- Data rilascio = rappresenta la data di rilascio del documento che permette l'inizio dell'intervento (Permesso di costruire, DIA o SCIA)
- Data inizio = data inizio dei lavori previsti, non presente per tutti in quanto non è obbligatorio specificarlo.
- Intervento = una variabile che descrive l'intervento dal punto di vista urbanistico e assume i valori:
 - nuova costruzione
 - ristrutturazione edilizia di fabbricato
 - cambio destinazione d'uso con opere
 - ampliamento planivolumetrico
- Destinazione = identifica come viene utilizzato il fabbricato su cui si interviene e valori che assume sono:
 - residenziale
 - commerciale
 - commerciale - direzionale
 - artigianale
 - rurale
- Sup. utile = la superficie utilizzabile dell'immobile in metri quadri
- Sup. accessorio = superficie dell'immobile utilizzata per scopi di servizio
- Vol. utile = il volume utilizzabile dell'immobile in metri cubi
- Vol. accessorio = il volume che occupa la parte dell'immobile corrispondente alla superficie accessorio.

6.2 L'analisi dei dati

I dati sono stati raccolti estraendoli dal sistema gestionale del settore del Edilizia Privata sulle pratiche presentate nel Comune di Padova relative al Piano Casa. Tutti questi dati sono di tipo secondario interno: siccome erano già presenti nel database e non ho dovuto raccogliarli, così mi è stato più facile analizzarli. Lo scopo del mio studio è stato di capire come il Piano Casa ha aiutato o meno a sostenere il settore delle costruzioni negli ultimi cinque anni, dall'entrata in vigore della legge nel 2009 fino ad oggi. La popolazione oggetto dello studio comprende tutte le istanze presentate relative ai vari interventi previsti dal Piano Casa, che comprendono interventi già conclusi, iniziati ma non ancora terminati e anche gli interventi che non sono stati approvati dal comune e sono in tutto 754 istanze. L'ambito territoriale che ho preso in considerazione è il comune di Padova, dato che le istanze presentate sono solo riferite agli interventi fatti all'interno di questo territorio. Il periodo di riferimento sono gli ultimi cinque anni dal 2009 al 2014.

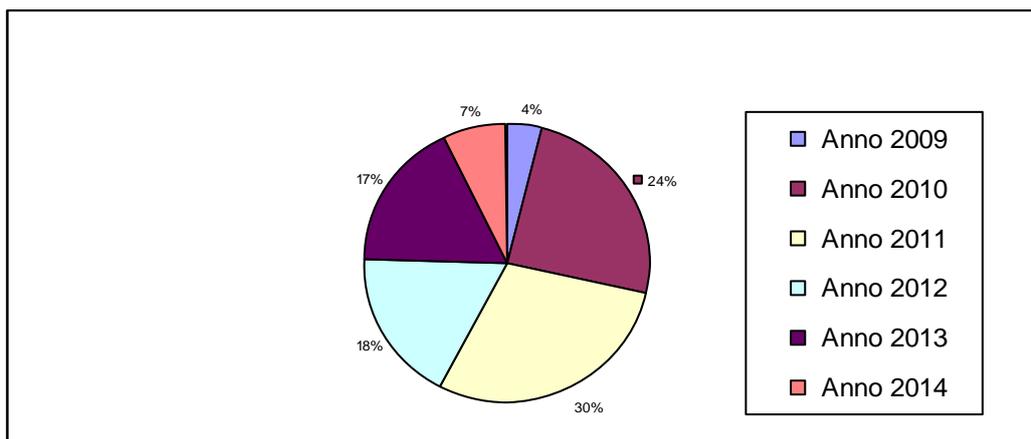
6.3 Elaborazione dei dati

Dal database che ho a disposizione la prima variabile considerata è il numero identificativo della pratica presentata che è singolare per ognuna e non si può fare nessun tipo di analisi. La seconda variabile che ho preso in considerazione è la data di presentazione delle istanze, che ci da informazione sul grado di applicazione della legge sul Piano Casa nel Comune di Padova. Come si vede dalla tabella (6.1) rappresentata qui sotto nel primo anno di entrata in vigore di questa legge le istanze sono state solo 32 (il 4%) per poi aumentare nei due anni successivi 2010-2011, con un 24% e 30% rispettivamente. Invece il 2012 e 2013 vedono un numero di istanze presentate quasi agli stessi livelli (18% e 17% rispettivamente) ma diminuite rispetto ai due anni precedenti. Il 2014 invece si presenta con un numero di istanze in diminuzione rispetto agli anni precedenti (si considera solo una parte del anno) con un numero di pratiche pari a 54 (il 7%).

Tabella 6.1 Distribuzione delle istanze Piano Casa nel Comune di Padova (anni 2009-2014)

Anno presentazione istanza	Frequenza	Valore %
Anno 2009	32	4
Anno 2010	181	24
Anno 2011	221	30
Anno 2012	135	18
Anno 2013	131	17
Anno 2014	54	7
Totale	754	100

Figura 6.1 Distribuzione delle istanze Piano Casa nel Comune di Padova (anni 2009-2014)

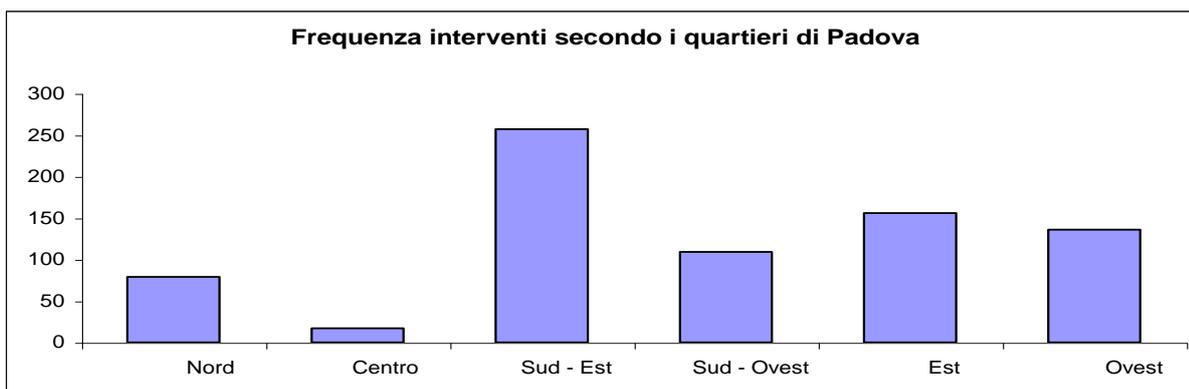


Un'altra variabile che ho preso in considerazione è l'indirizzo dove si trova l'immobile in cui è previsto di fare un intervento contenuto nella normativa del Piano Casa . Sfruttando questa informazione ho fatto un analisi sulle zone di Padova in cui questi interventi sono stati realizzati, suddividendoli secondo i quartieri. Come vediamo dal grafico (Fig. 6.2) la maggior parte di questi interventi è stata realizzata in immobili situati nella zona Sud – Est di Padova che rappresentano il 34% degli interventi previsti da realizzare, dopo di che una buona parte la occupano quelli in zona Est e Ovest con il 21% e il 19% rispettivamente, invece il 15 % nel Sud- Ovest. Minori sono invece gli interventi previsti da realizzare nelle zone Nord e del Centro, con il 9% e il 2% rispettivamente.

Tabella 6.2 Interventi Piano Casa secondo i quartieri di Padova

Quartiere	Frequenza	Valore %
Sud –Ovest	113	15%
Sud – Est	256	34%
Ovest	143	21%
Est	158	19%
Centro	15	2%
Nord	69	9%
Totale	754	100%

Figura 6.2 Distribuzione interventi suddivisi secondo i quartieri di Padova



Altre analisi che possiamo fare in base ai dati a disposizione sono sulla superficie (utile e accessoria) e la volumetria (utile e accessoria) che questi interventi prevedono, sia che si tratti di un ampliamento di edifici esistenti e sia nei casi di demolizione e ricostruzione. Nella tabella qui sotto ho riportato i dati sulla media, minimo, massimo, deviazione standard rispettivamente per la superficie e il volume (utile e accessoria) di questi interventi (Tab.6.3).

Tabella 6.3 Dati sulla superficie e la volumetria degli interventi del Piano Casa

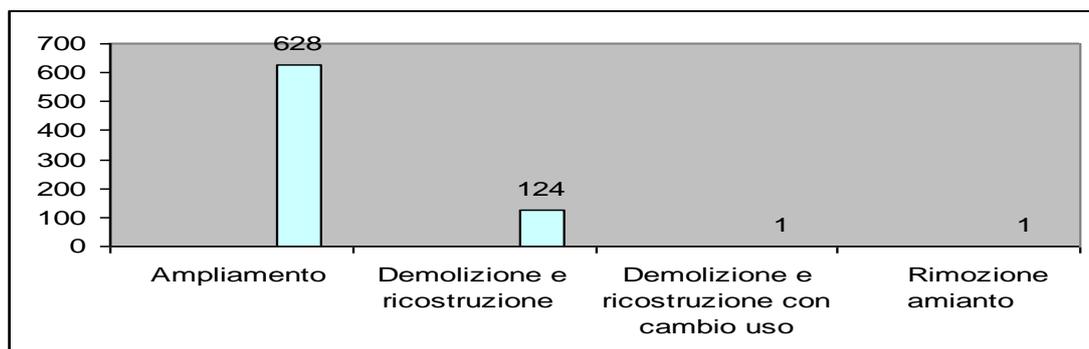
	Media	Min	Max	Dev. standard
Sup. utile	104,70 (mq)	0	1475,68 (mq)	180,4369
Sup. accessoria	88,79 (mq)	0	1223,8 (mq)	165,1287
Vol. utile	317,44 (mc)	0	4648,39 (mc)	559,6176
Vol. accessorio	177,71 (mc)	0	2509,96 (mc)	325,4051

La superficie e la volumetria di questi interventi è legata principalmente alla normativa del Piano Casa applicata, alla tipologia di intervento dal punto di vista urbanistico che si intende fare e dalla destinazione d'uso dei fabbricati: per esempio nel caso in cui si applica la normativa sull'Ampliamento secondo il Piano Casa si può intervenire sull'edificio fino al 20% della superficie e del volume se si utilizzerà come residenziale. Nella tabella qui sotto ho riportato la distribuzione di questi interventi secondo la normativa applicata del Piano Casa (Tab.6.4). Come vediamo dai dati prevale la normativa sull'ampliamento con 628 su 754, per poi essere seguita da quella con demolizione e ricostruzione (124 su 754). Le altre due normative sono poco utilizzate, uno solo intervento con rimozione d'amianto e uno solo con demolizione e ricostruzione con cambio d'uso.

Tabella 6.4 Distribuzione interventi secondo la normativa utilizzata del Piano Casa

Normativa Piano Casa	Frequenza	Valori %
Ampliamento	628	83,3%
Demolizione e ricostruzione	124	16,5%
Demolizione e ricostruzione con cambio uso	1	0.1%
Rimozione amianto	1	0.1%
Totale	754	100%

Figura 6.4 Distribuzione interventi secondo la normativa del Piano Casa

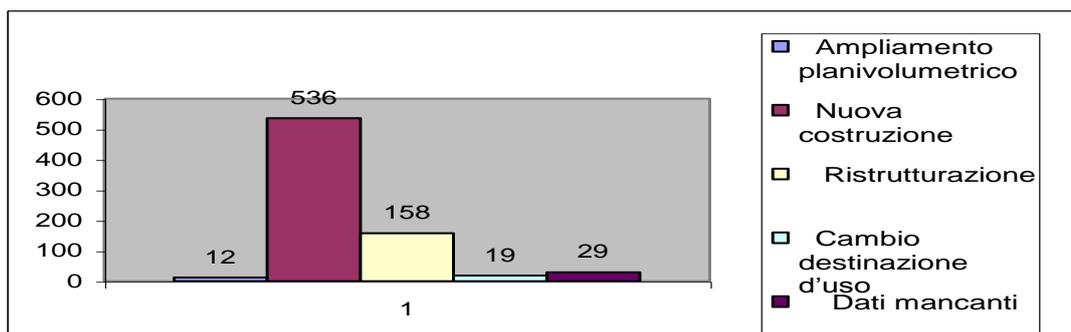


Un'altra analisi che possiamo fare con i dati a disposizione è capire come vengono applicate le normative del Piano Casa dal punto di vista urbanistico, per esempio se negli interventi in cui si utilizza la normativa di Demolizione e Ricostruzione viene demolito e costruito un edificio diverso da quello esistente o se viene ristrutturato quello precedente etc. Dall'analisi che ho fatto (Tab.6.5) si ricava che 12 interventi sono veri e propri ampliamenti edilizi, cioè è stato costruito ampliando un edificio esistente, 536 sono invece solo ampliamenti volumetrici, realizzati attraverso la nuova costruzione di un edificio a sé stante; 158 sono interventi di ristrutturazione di un edificio esistente (ricostruito il fabbricato come era prima, ma migliorandolo dal punto di vista energetico), solo 19 sono con cambio destinazione d'uso, mentre per 29 interventi previsti non si ha informazione sulla tipologia di intervento che si intende fare ma solo sulla normativa applicata.

Tabella 6.5 Distribuzione interventi secondo la tipologia di intervento urbanistico

Tipologia intervento	Frequenza	Valori %
Ampliamento planivolumetrico	12	1,6%
Nuova costruzione	536	71,1 %
Ristrutturazione	158	21 %
Cambio destinazione d'uso	19	2,5 %
Dati mancanti	29	3,8 %
Totale	754	100 %

Figura 6.5 Distribuzione interventi per tipologia di intervento urbanistico



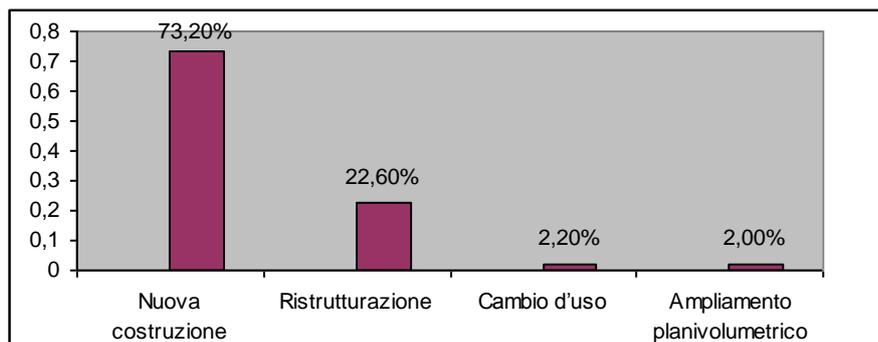
Volendo fare invece un'analisi della tipologia di intervento che si intende attuare in relazione alla normativa del Piano Casa applicata (sono quattro: Ampliamento, Demolizione e Ricostruzione, Demolizione e Ricostruzione con Cambio d'Uso e Rimozione Amianto) abbiamo che :

Interventi in cui é stata applicata la normativa di Ampliamento sono stati in tutto 628, tra questi 460 sono – come abbiamo visto – costruzioni staccate dall'edificio originario, 142 interventi di ristrutturazione di fabbricati esistenti, 14 con cambio d'uso e soltanto 12 sono ampliamenti volumetrici in senso proprio (Tab.6.6).

Tabella 6.6 Distribuzione interventi per tipologia applicando la normativa del Ampliamento

Tipologia intervento	Frequenza	Valori %
Nuova costruzione	460	73,2%
Ristrutturazione	142	22,6%
Cambio d'uso	14	2,2%
Ampliamento planivolumetrico	12	2,0 %
Totale	628	100%

Figura 6.6 Distribuzione interventi per tipologia (normativa Ampliamento)

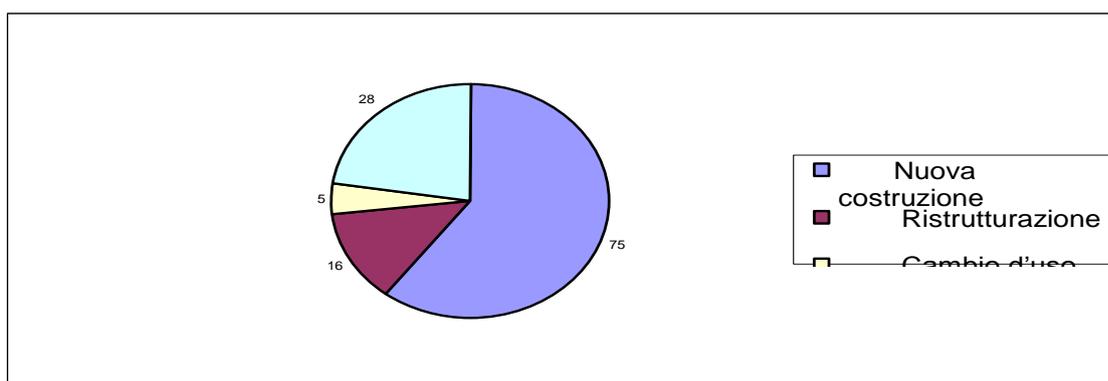


Gli interventi in cui è stata applicata la normativa di Demolizione e Ricostruzione invece, sono stati in tutto 124, di cui 5 con cambio d'uso, 75 di nuova costruzione, 16 di ristrutturazione e 28 di cui non si ha alcuna informazione sul tipo di intervento realizzato. (Tab.6.7)

Tabella 6.7 Distribuzione interventi per tipo applicando la normativa Demolizione e Ricostruzione

Tipologia intervento	Frequenza	Valore %
Nuova costruzione	75	60,5%
Ristrutturazione	16	12,9%
Cambio d'uso	5	4%
Dati mancanti	28	22,6%
Totale	124	100%

Figura 6.7 Distribuzione interventi per tipo (normativa Demolizione e Ricostruzione)



Per quanto riguarda le altre due normative quella di Demolizione e Ricostruzione con Cambio d'Uso e Rimozione d'Amianto abbiamo un intervento per tipo. Per la prima normativa l'intervento previsto è una nuova costruzione invece per la seconda normativa non c'è informazione sulla tipologia di intervento che si intende fare.

Un'altra variabile che possiamo analizzare con i nostri dati è la destinazione d'uso dei fabbricati oggetto di intervento ai sensi del Piano Casa. Partendo dagli interventi in cui si è applicata la normativa di Ampliamento, che sono in tutto 628, abbiamo:

- 460 di nuova costruzione di cui 457 ad uso residenziale (99,4%), uno artigianale (0,2%), uno rurale (0,2%) e uno solo commerciale–direzionale (0,2%) (Fig.6.8).
- 142 di ristrutturazione, tra cui 141 ad uso residenziale (99,3%) e solo uno ad uso commerciale (0,7%)(Fig.6.9).

- 14 con cambio destinazione uso, dove 12 ad uso residenziale (85,8%), uno artigianale (7,1%) e uno commerciale – direzionale (7,1%) (Fig.6.10).
- 12 interventi con ampliamento planivolumetrico di edificio esistente, 11 destinati ad uso abitativo (91,7%) e solo uno commerciale (8,3%)(Fig.6.11).

Figura 6.8 Interventi di Nuova costruzione per destinazione d'uso (norma Ampliamento)

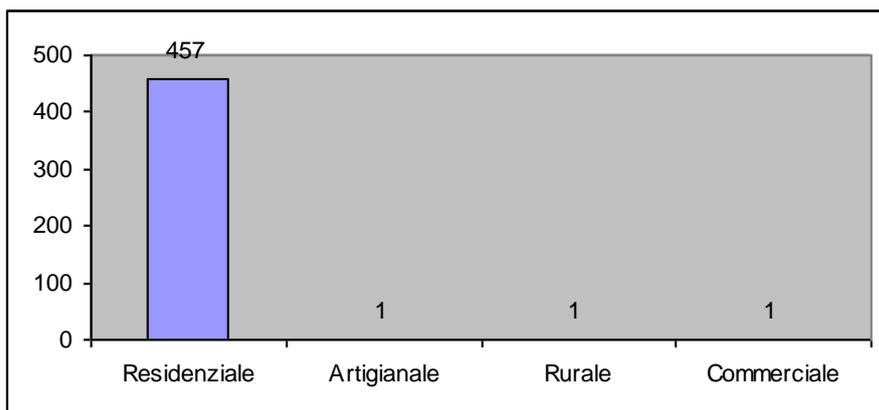


Figura 6. Interventi di Ristrutturazione per destinazione d'uso (norma Ampliamento)

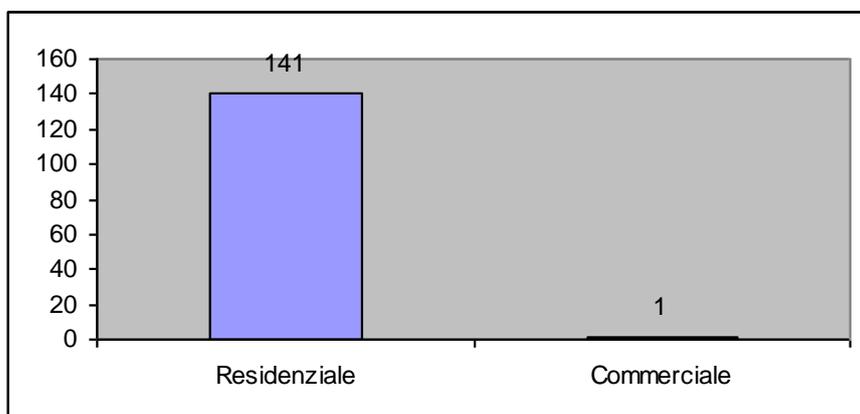


Figura 6.10 Interventi di Cambio d'uso per destinazione d'uso (norma Ampliamento)

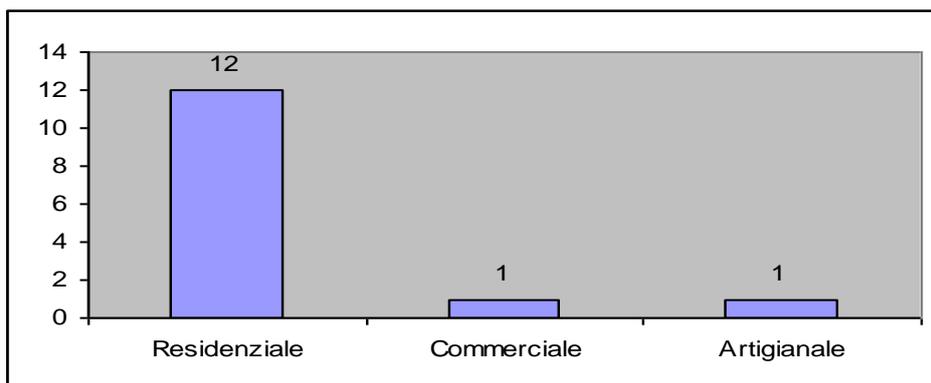
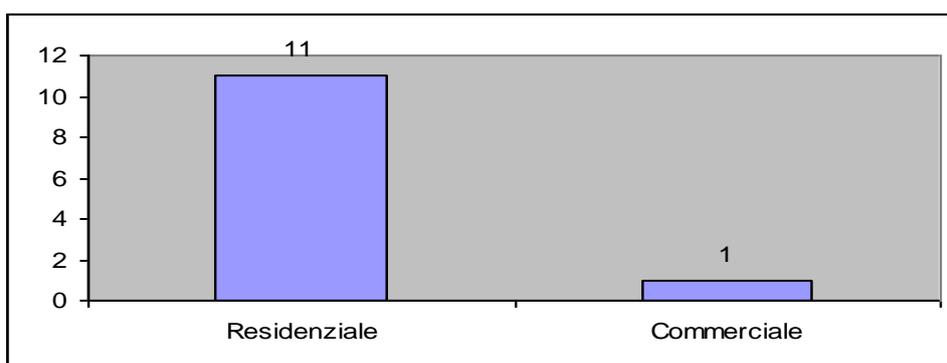


Figura 6.11 Interventi di Ampliamento planivolumetrico per destinazione d'uso (norma Ampliamento)



Considerando la normativa di Demolizione e Ricostruzione, che risulta la seconda più applicata dopo quella dell'Ampliamento, nei nostri dati abbiamo in tutto 124 interventi di cui:

- 75 sono di nuova costruzione: 72 ad uso residenziale (96%) e 3 commerciale (4%) (Fig.6.12).
- 16 sono di ristrutturazione, con 11 destinati ad uso residenziale (68,7%), 4 commerciale (25%) e solo uno rurale (6,3%) (Fig.6.13).
- 5 con cambio d'uso che sono tutti ad uso residenziale.

Poi ci sono 28 casi in cui non abbiamo informazione sulla tipologia d'intervento che si intende applicare e sulla destinazione d'uso.

Figura 6.12 Distribuzione interventi di Nuova costruzione per destinazione d'uso (norma Demolizione e Ricostruzione)

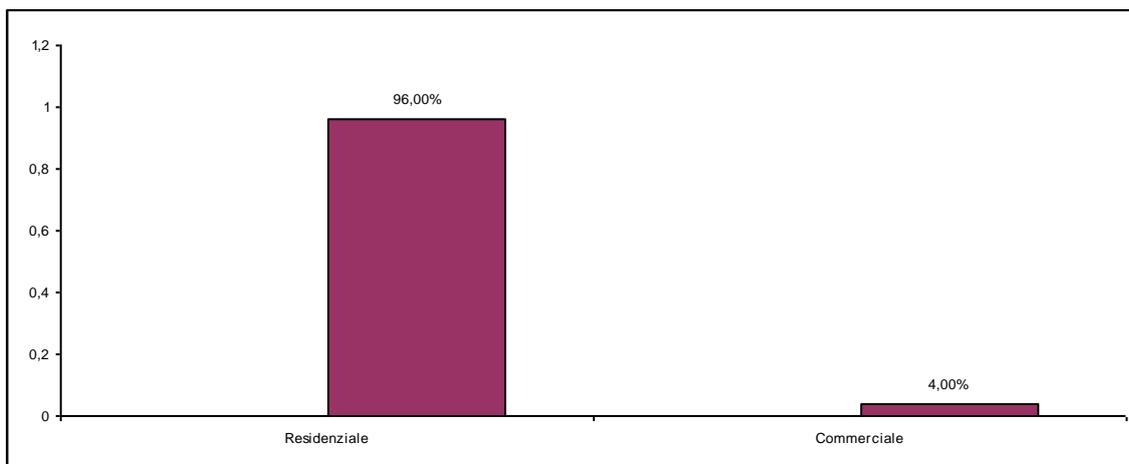
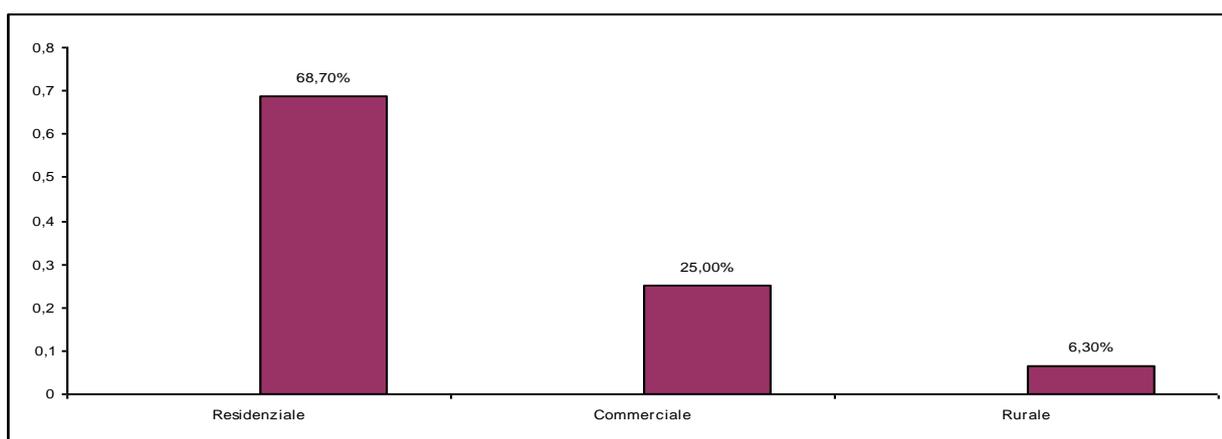


Figura 6.13 Distribuzione interventi di Ristrutturazione per destinazione d'uso (norma Demolizione e Ricostruzione)



Le altre due normative quella con Demolizione e Ricostruzione con Cambio d'Uso e Rimozione d'Amianto vengono utilizzate molto poco, un solo intervento per ognuna. Per la prima l'intervento previsto è una nuova costruzione con uso residenziale, invece per l'altra normativa non c'è informazione sulla tipologia d'intervento e sulla destinazione d'uso.

N.B Dalle informazioni sulle pratiche che ho consultato nell'archivio dell'edilizia privata sugli interventi con cambio d'uso presenti nel nostro file di dati, vediamo che nella maggior parte si interviene cambiando la destinazione d'uso dei fabbricati in residenziale, partendo da un uso diverso dell'immobile: alcuni artigianali, altri agricoli, commerciali – direzionali, ma una parte aveva già un uso abitativo e si è intervenuto ricavando altre unità abitative (es. si è passato da una casa singola a ricavare un fabbricato a più unità residenziali).

CONCLUSIONI

Lo spunto iniziale sul lavoro dedicato alla tesi è stato preso dall'esperienza dello stage svolto presso il Comune di Padova. Dall'inizio ho cercato di descrivere al meglio la situazione attuale della crisi che ha coinvolto il mercato edilizio e i fattori che la influenzano. Per alleviare la crisi nel mercato edilizio e per venire incontro alle famiglie lo stato Italiano ha intrapreso varie iniziative negli anni. Una di queste la quale è la più importante e tuttora vigente è la normativa sul Piano Casa. Per descrivere al meglio l'impatto di questa normativa nel mercato edilizio della città di Padova mi è stato utile analizzare i dati messi a disposizione dal settore dell'edilizia privata. Le conclusioni sono state utili per capire al meglio l'utilizzo di essa e i vari scenari nei quali veniva ad aiuto alle famiglie, costruttori, commercianti e imprese. Per poter valutare l'importanza della normativa Piano Casa mi sono concentrata sul numero e tipologia delle istanze presentate dal 2009 al 2014. Nel database vengono riassunte le caratteristiche degli interventi realizzati con il Piano casa (la tipologia, la data inizio lavori, l'indirizzo di ubicazione dell'immobile, i dati sulla superficie e sulla volumetria, etc) . Da questa considerazione delle istanze in questo lungo arco temporale di cinque anni si è visto che la legge e gli incentivi sono stati utili. Dall'analisi vediamo che il primo anno in cui è entrata in vigore la legge il numero di istanze presentate è stato molto piccolo, dovuto alla poca fiducia data alla legge e alle varie difficoltà burocratiche nella sua applicazione. Invece i due anni successivi, 2010-2011 hanno visto il maggior numero di istanze, per poi cominciare a diminuire nei successivi fino al 2014 dovuto questo all'intensificazione della crisi del settore edilizio. In poche parole anche se i dati sono pochi posso dire che anche nel comune di Padova questa normativa ha avuto un grado di applicazione abbastanza ampio.

Continuando con la mia analisi , una tra le domande che mi sono posta è stata quella di capire che distribuzione geografica hanno avuto questi interventi .Dall' analisi risulta che la maggior parte è stata realizzata su immobili situati nella zona Sud – Est di Padova, una buona parte la occupano quelli in zona Est e Ovest, invece nel centro città e nelle altre zone rimanenti ci sono stati veramente pochi interventi. Tutto ciò ci fa pensare che l'attenzione è più concentrata nelle zone periferiche della città piuttosto che nelle aree vicino al centro, dovuto questo ai vari vincoli legati alla conservazione paesaggistica di queste zone. Pensando sempre alle istanze presentate ho voluto fare un'analisi sulla volumetria e la superficie la quale è legata principalmente alla normativa del Piano Casa

applicata alla tipologia di intervento dal punto di vista urbanistico che si intende fare e dalla destinazione d'uso dei fabbricati. La normativa è stata presa in considerazione sia dal settore residenziale e quello non residenziale per ampliare le superfici e i volumi delle loro proprietà.

Andando più avanti con l'analisi dei dati un'altra considerazione importante è stato di capire le varie tipologie delle normative connesse alla legge da cui ho tratto la conclusione che più utilizzata è stata quella sull'Ampliamento, seguita da quella della Demolizione e Ricostruzione. Invece interventi che fanno uso delle normative di Demolizione e Ricostruzione con Cambio D'Uso e Rimozione D'Amianto sono veramente poco utilizzate con un solo intervento per tipo, in quanto sono molto più costosi rispetto agli altri.

Successivamente ho analizzato la tipologia di interventi dal punto di vista urbanistico in cui vediamo che, indifferentemente dalla normativa a cui si fa riferimento, la maggior parte degli interventi sono nuove costruzioni realizzate ampliando o demolendo una parte dell'edificio a sé stante, invece il resto degli interventi sono ristrutturazioni di edifici già esistenti. Riferendosi alla destinazione d'uso di questi edifici in cui si è intervenuto grazie al Piano Casa vediamo che la maggior parte è destinato ad uso residenziale, invece quelle con uso commerciale, artigianale o rurale sono meno.

Per concludere questi dati ci dicono che la legge sul Piano Casa è stata un incentivo molto importante per dare un aiuto al settore edile da anni in crisi, concentrandosi sul rinnovo del patrimonio edilizio già esistente, ricostruendo o ampliando usando tecniche costruttive per il sostegno ambientale (utilizzando tecniche di bioedilizia) e rispettando standard architettonici, qualitativi e di sicurezza. Possiamo dire che questa legge ha dato una "spinta" al risanamento del settore, in quanto, se con la crisi si è fermato la costruzione di nuovi edifici, almeno si è potuto salvare una parte del patrimonio edilizio costruito negli anni.

SITOGRAFIA

- Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni dell'Ance(Associazione Nazionale Costruttori Edile)
- ISTAT : statistiche sulla popolazione, l'migrazione e l'occupazione nel Veneto
- CRESME: Centro Ricerche Economiche e Sociali del Mercati Edilizio
- CEAV(Cassa Edile Artigiani Veneto): dati sul monitoraggio del Piano Casa nel Veneto