

## Il Settore Edile

**Vivace e dinamico, fortemente orientato verso le ristrutturazioni. Il settore edile, tra i dubbi innescati dalle difficoltà della Fiat e i progetti per le olimpiadi del 2006, per ora non mostra segni di cedimento.**

**N**egli ultimi anni il settore dell'edilizia in Piemonte e Valle d'Aosta ha registrato una notevole vivacità. E' questa la conclusione a cui sono giunti diversi studi condotti dagli enti ufficiali, in parte confermate anche dalle impressioni che abbiamo raccolto durante le interviste ai rivenditori di materiali edili riportate nelle pagine seguenti.

Ed è questo, inoltre, il dato emerso dall'intervista all'Assessore all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale della Regione Piemon-

te, Franco Maria Botta, che ci ha fatto, dati alla mano, una panoramica sul passato e sul presente, gettando uno sguardo anche al futuro. Un futuro che sarà contrassegnato, si auspica, non solo dall'andamento positivo del comparto delle nuove costruzioni, ma anche, in virtù di una legge al momento al vaglio della Commissione Regionale, dall'incremento delle ristrutturazioni. Un settore, quello delle ristrutturazioni, che sembra essere il vero motore trainante del mercato dei materiali edili, e che, come vedremo in seguito, realizza la quota principale del fatturato dei rivenditori e delle imprese.

Ma vediamo nei dettagli quali osservazioni sono emerse dall'intervista al Dott. Botta e quali novità potrebbero riservarci le iniziative future.

**La Rivendita - Come si presenta l'andamento delle costruzioni pubbliche e private in Piemonte? C'è dinamismo nel settore o siamo a una battuta d'arresto?**

**F. M. Botta** - I dati dell'Osservatorio Edilizio della Regione confermano anche per il Piemonte il trend positivo nel settore edile che si sta registrando in generale in tutto il territorio italiano.

Parliamo in generale di un trend che interessa quasi tutto il territorio piemontese e che riguarda in particolare il settore dell'edilizia abitativa, il cui andamento, negli ultimi tre anni, è stato molto positivo, facendo registrare nel 2000 un aumento del 5% rispetto all'anno prima e nel 2001 un aumento del 3%. Allo stesso modo le stime per il 2002 parlano di un incremento complessivo del 2,5%, in particolare del 2% nel settore delle nuove costruzioni a uso residenziale e del 3% nel campo delle ristrutturazioni.

**La Rivendita - Quali sono i motivi di questa crescita?**

**F. M. Botta** - La risposta è semplice. I numeri parlano da soli. Nello scorso anno il settore ha registrato un



Nella foto:  
Franco Maria Botta, Assessore all'Urbanistica  
e Pianificazione Territoriale della Regione Piemonte

trend positivo sia negli investimenti in nuove costruzioni (+2%) sia negli interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo (+3%).

I livelli produttivi del comparto sono sostenuti senz'altro dalle agevolazioni fiscali alle famiglie, ora estese anche alle persone fisiche, per l'acquisto di alloggi ristrutturati, oltre che dall'applicazione dell'IVA agevolata. Per essere precisi nel 2000 ci sono pervenute 25.000 domande e nel 2001 ben 30.000, cioè il 16,5% in più. Questo dimostra l'esistenza di una grande richiesta da parte dei cittadini piemontesi, alla quale siamo in grado di rispondere, anche se non proprio agevolmente, poiché con il federalismo sono state trasferite alle Regioni le competenze territoriali, ma non le risorse economiche. Le Regioni, cioè, non dispongono al momento di fondi nazionali vincolati in questa direzione, perciò l'edilizia residenziale pubblica sta vivendo una fase di transizione molto delicata.

### **La Rivendita - Quali soluzioni si potrebbero adottare per risolvere il problema?**

**F. M. Botta** - Senz'altro se si cominciasse a diminuire la pressione fiscale si farebbe già un enorme passo in avanti; poi, dato che alla maggiore autonomia regionale, ottenuta con la riforma Bassanini, corrisponde un esaurimento delle risorse finanziarie, si devono trovare nuove formule per recuperare finanziamenti per l'edilizia pubblica; una strada è senz'altro costituita dalla legge regionale



*Ristrutturato*



*Da ristrutturare*

431/98, che stabilisce la riforma delle locazioni. In questo caso, a fronte di 24.000 domande per l'aiuto all'affitto a canoni sociali sono stati stanziati 50 miliardi delle vecchie lire. Ma bisogna fare di più.

### **La Rivendita - Dottor Botta, vista la crescita che ha fatto registrare il mercato della casa fino a questo momento, quali prospettive si preannunciano per il futuro?**

**F. M. Botta** - Uno sbocco che sarà senza dubbio un ottimo bacino d'intervento è il settore delle ristrutturazioni. Auspichiamo l'approvazione, entro la fine dell'anno, di una proposta che attualmente è all'esame del Consiglio Regionale (disegno di legge regionale, n. 7028). La proposta prevede finanziamenti e agevolazio-

ni per interventi di recupero dei fabbricati rustici finalizzati a usi abitativi.

Prevediamo che i risultati di questa iniziativa saranno molto simili a quelli ottenuti con la legge regionale per i sottotetti, che ha registrato davvero un grandissimo successo. Basti pensare che su 4.000 concessioni edilizie rilasciate a Torino, un terzo riguardarono la conversione a fini abitativi dei sottotetti. Con il patrimonio di immobili rustici presente in Piemonte è senz'altro prevedibile una massiccia affluenza di domande, che porterà una grande vivacità nei settori interessati dalle ristrutturazioni, non ultimo il comparto dei rivenditori di materiali edili specializzati in materiali e tecniche di recupero. Un po' come sta già accadendo, per esempio, nell'area di Acqui Ter-

me, che negli ultimi anni sta vivendo un vero e proprio rilancio economico, in virtù anche degli interventi urbanistici e delle ristrutturazioni eseguite dai privati grazie alle agevolazioni fiscali introdotte.

A questo proposito aggiungiamo che il Piemonte è diventato "terra di conquista" da parte di cittadini stranieri, soprattutto tedeschi ma anche americani, che l'hanno assunta a meta enogastronomica privilegiata, un po' come è stato fatto già da alcuni decenni nei confronti della Toscana.

Questo interesse non si limita solo a fare del Piemonte la meta delle vacanze e dei week-end in agriturismo o presso le stazioni sciistiche o termali, ma sta andando oltre, portando molti di questi nuovi visitatori a innamorarsi delle colline e dei vigneti piemontesi al punto da decidere di comprar casa.

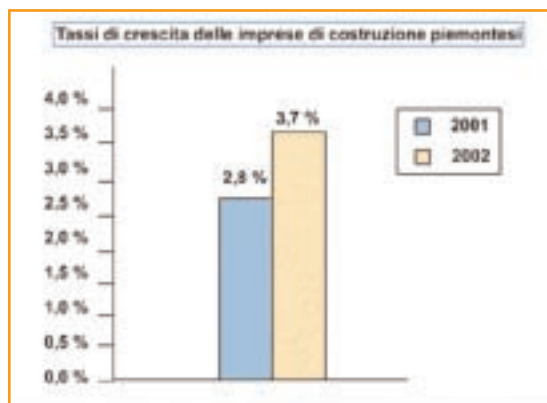
La domanda dall'estero ha indotto le agenzie immobiliari a scatenarsi in una vera e propria "caccia"

agli edifici rustici da ristrutturare, proponendo ai proprietari programmi, imprese, progetti e fornitori, in previsione della messa in vendita degli immobili a questo nuovo target di compratori che ha scoperto un territorio ricco di risorse naturalistiche e storiche, finora trascurato ma proprio per questo ancora incontaminato e non inflazionato.

Visto nell'ottica dell'approvazione della legge regionale di cui ci ha parlato il Dott. Botta, tutto ciò sembra costituire per il futuro uno sbocco senz'altro ricco di conseguenze non solo per le imprese, ma anche per il mercato dei materiali edili.

A proposito di ristrutturazioni, nel panorama piemontese spicca il caso della provincia di Biella.

Qui il 2001 è stato complessivamente un anno po-



sitivo per il settore edile, che ha visto un aumento del 2,9% del numero di imprese attive, che hanno raggiunto la consistenza di 2.835 unità, il 30% delle quali opera anche fuori provincia. Il principale settore di attività di tali imprese è proprio quello delle ristrutturazioni, provenienti per lo più da appalti privati e agevolato dagli incentivi fiscali. Ma Biella non fa caso a sé, perché anche nelle altre province il settore delle ristrutturazioni è estremamente attivo.

Come attivo è in generale tutto il comparto edile italiano, anche se non quanto quello di altre nazioni. Lo dimostrano i dati sugli investimenti nelle costruzioni, in particolare i raffronti tra la situazione italiana e quella di altri paesi europei ed extra-europei.

L'incidenza rispetto al prodotto interno lordo degli investimenti in costruzioni in Italia è stato nel 2000 dell'8,1%, contro l'8,8% della Francia, l'11,1% della Finlandia, l'11,9% della Germania, il 13,8% della Spagna e addirittura il 14,2% del Portogallo.

L'Italia, alla luce di questi dati, emerge come la nazione che investe meno in costruzioni, ma se ana-

## Investimenti in costruzioni in alcuni paesi nell'anno 2000

	Incidenza % degli investimenti in costruzioni rispetto al prodotto interno lordo		
	Abitazioni	Altre costruzioni	Totale costruzioni
Italia	4,5	3,7	8,1
Danimarca	4,6	5,2	9,8
Finlandia	4,9	6,2	11,1
Germania	7,0	4,9	11,9
Spagna	n.d.	n.d.	13,8
Portogallo	n.d.	n.d.	14,2
Australia	5,6	3,2	8,8
U.S.A.	4,3	5,0	9,3
Nuova Zelanda	5,4	5,1	10,5

**Investimenti nelle costruzioni in Italia**  
 Variazioni % su anno precedente calcolate su valori costanti

	1999	2000	2001	2002	2002
Investimenti in nuove costruzioni	3,5	5,6	5,8	2,6	2,8
- residenziali	1,9	6,2	8,5	2,5	3,0
- non residenziali private	2,1	7,6	4,4	2,0	2,1
- non residenziali pubbliche	7,2	2,5	3,0	1,5	1,5
- genio civile	7,0	2,8	3,7	4,0	4,0
Investimenti di rinnovo:	6,5	5,8	2,6	1,2	1,6
- residenziali	8,0	6,9	2,5	0,7	1,5
- non residenziali private	2,0	4,8	3,4	2,0	2,0
- non residenziali pubbliche	9,0	4,0	1,8	1,0	1,0
- genio civile	8,0	4,6	2,0	1,5	1,5
TOTALE INVESTIMENTI	5,0	5,7	4,1	1,9	2,2
Manutenzione ordinaria	5,4	5,1	3,5	1,9	2,0
VALORE DELLA PRODUZIONE	5,1	5,6	4,0	1,9	2,2

(Dati Cresme elaborazione Angaisa)

lizziamo come divide i suoi investimenti emerge che investe di più nella costruzione di abitazioni che non in quella di altri tipi di costruzioni, mentre la tendenza negli altri paesi è opposta.

Negli Stati Uniti, per esempio, del 9,3% del PIL investito in costruzioni, meno della metà è destinata alle abitazioni; la Gran Bretagna, analogamente, investe solo il 2,9% in abitazioni su una disponibilità dell'8,7% del PIL.

Sono dati che stimolano a pensare che il settore edile in Italia più che in altri paesi sia trainato dal comparto dell'edilizia abitativa, in tutte i suoi comparti, come abbiamo visto sia nelle nuove costruzioni sia nelle ristrutturazioni.

**L'opinione dei Rivenditori**

E questo discorso vale, a maggior ragione, per il Piemonte.

Abbiamo raccolto le impressioni dei rivenditori del capoluogo in merito all'andamento del settore delle costruzioni nella propria area di influenza, che comprende Torino e il territorio della sua provincia.

Dal loro punto di vista interno al mercato emerge un dato che non contrasta con quello ufficiale ma che solleva qualche interrogativo per il futuro. E' vero, si costruisce. Ma si teme che la tendenza non sia costante. La preoccupazione principale è legata alla crisi della Fiat che sta facendo

vivere a Torino, e al Piemonte in generale, secondo i rivenditori, uno dei momenti più delicati degli ultimi decenni. In un territorio in cui il colosso dell'automobile ha improntato di sé non solo la vita, ma anche la mentalità dei suoi abitanti, non si può non aspettarsi delle ripercussioni negative, non solo economiche ma anche sociali e psicologiche. E la crisi del cuore economico di Torino, vista dal punto di vista interno al mercato dai rivenditori di materiali edili, sembra destinata a investire anche il loro settore.

In alcune aree le costruzioni sono già da tempo piuttosto ferme; ciò che preoccupa molti è il fatto che non si riescano a trovare prospettive positive con cui guardare al futuro. Tutto ciò si traduce nel fatto che si continua a lavorare, sì, nel settore delle ristrutturazioni, senza però poter contare su progetti nè pubblici, nè privati di rilievo per il futuro, poiché le difficoltà della Fiat, unitamente a quelle della Borsa e dell'Italia in generale, provocheranno, secondo i rivenditori, una battuta d'arresto negli investimenti da parte sia dei privati sia degli enti pubblici.

Il programma di allestimento delle strutture sportive e di quelle legate all'ospitalità per le Olimpiadi Invernali del 2006, che Torino si è aggiudicata, in qualche modo potrebbe fare da tamponamento per i prossimi 4/5 anni, portando un ulteriore indotto ancora per alcuni degli anni successivi. Ma poi?