

EDITORIALE

Piano casa: una legge a sostegno del settore edile

Si tratta di una delle più importanti e più opportune leggi fatte dalla Regione che contribuirà di certo alla ripresa economica del nostro Veneto.

L'Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12/7/2007, n.16, licenziato ad inizio di luglio dal Consiglio Regionale è un provvedimento che ancora una volta distingue il Veneto da tutte le altre regioni.

Una legge importante, perché consente ai cittadini, con la semplificazione delle procedure burocratiche, di intervenire da subito sulle prime case. Ma non

solo. Una legge che è riuscita a conciliare il rilancio dell'economia e la riqualificazione del paesaggio con l'introduzione del premio di costruzione per chi costruisce con tecniche di bioedilizia. La legge infatti riguarda, in particolare, gli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante la demolizione e la ricostruzione, che sono ammessi con aumenti volumetrici fino al 40%, sia per il residenziale che per il produttivo in zona propria, solo se realizzati con le tecniche costruttive di bioedilizia. Il 40% può inoltre essere elevato fino al 50% qualora gli interventi siano oggetto di un piano attuativo.

Una legge che cambierà le periferie delle nostre città creando le condizioni per una nuova coesione sociale.

Novità di particolare rilievo anche l'articolo dedicato ai titoli edilizi: per dare il via ai lavori non servirà più il permesso di costruire ma sarà sufficiente la DIA corredata da una specifica documentazione.



Sergio Benetello



Salvatore Federico

“Con l’edilizia ripartiranno 40 comparti”



Tre domande all'assessore regionale Marangon sull'entrata in vigore del Piano casa regionale

pag. 2

Piano Casa: che c'è da sapere

I contenuti della legge regionale in sintesi

pag. 3

Il testo integrale della legge 14/09

pag. 5

Ripartire dalla crisi

Le costruzioni come motore dello sviluppo economico. Una sintesi del nuovo osservatorio Ceav-Unioncamere del Veneto sul mercato delle costruzioni regionale

pag. 8

L'osservatorio Ceav-Unioncamere: un nuovo questionario

pag. 18

Tre domande all'assessore regionale all'Urbanistica e Pianificazione territoriale Renzo Marangon

“Con l’edilizia ripartiranno altri 40 comparti”

Il Piano casa della Regione Veneto è da qualche giorno operativo, quali sono a suo avviso i punti qualificanti della nuova legge e quelli che la distinguono in positivo rispetto agli analoghi provvedimenti licenziati in Regione Lombardia, Toscana e Umbria?

La Legge regionale di fatto integra l'accordo Stato – Regioni del marzo scorso, prevedendo interventi a favore non solo dell'edilizia residenziale, ma anche produttiva.

Si sono voluti, in tal modo, offrire molti vantaggi a quasi tutti i proprietari di immobili di ambiti diversi, con l'obiettivo di

favorire la ripresa economica e quella occupazionale dell'intera filiera del settore edilizio.

Se l'edilizia ripartirà, come auspichiamo, si metteranno in moto anche altri 40 comparti. Per quanto riguarda i punti qualificanti della nuova legge, vi è quello che accorcia alcuni passaggi burocratici, visto che anche per la demolizione e la ricostruzione non viene richiesta la concessione edilizia, ma è sufficiente la Dichiarazione di Inizio Attività (Dia).

Altro aspetto è quello relativo al premio del 40% di volumetria se si operano interventi di demolizione e ricostruzione con tecniche di edilizia sostenibile, premio che può essere elevato al 50% nel caso in cui si vada a riqualificare un'area di notevoli dimensioni e continuando si passa alle agevolazioni e ai maggiori premi se si installano impianti fotovoltaici.

Le difficoltà incontrate nel corso dell'iter approvativo hanno purtroppo inciso sul testo definitivo. Quali gli aspetti a cui si è dovuto rinunciare che "rimpiange" di più o che riteneva più importanti?

L'iter attuativo della legge è stato sì un po' lungo, a causa soprattutto della concomitante tornata elettorale, che per ovvi motivi ha determinato l'approvazione del testo al dopo elezioni, ma quello che abbiamo approvato non è risultato né stravolto, né peggiorativo rispetto alla proposta della Giunta, anzi direi che in alcuni punti è stato migliorato, come appunto quello relativo al premio di cubatura, che è stato innalzato al 40% o in alcuni casi al 50%.

Nessuna rinuncia, quindi, né rimpianti, perché la legge approvata è rima-

“ La legge ha carattere eccezionale, e per questo è limitata a due anni, comunque sufficienti per decidere se sfruttare i benefici di legge

sta fondamentalmente quella della Giunta.

La legge ha una durata limitata di due anni. Pensa siano sufficienti a dispiegare a pieno gli effetti positivi sul comparto edile regionale?

La legge ha carattere eccezionale, perché intende intervenire su una questione eccezionale, che è la crisi economica, che è oggi e non domani.

Motivo per cui bisogna intervenire con tempestività, anche in deroga ad una certa normativa dei regolamenti urbanistici degli enti locali, ma limitando l'efficacia della legge stessa per soli due anni.

Credo che questo sia un tempo sufficiente per consentire ad una famiglia di decidere o meno se intervenire sulla propria abitazione sfruttando le opportunità della legge.

Mi sento comunque di dire che le aspettative che ci eravamo posti con la proposta di legge saranno ampiamente raggiunte, visto le già moltissime richieste di informazioni giunte ai comuni.



Renzo Marangon

PIANO CASA: che c'è da sapere

AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1. Deroghe urbanistiche

E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali.

2. Tipologia di edificio

Edifici ad uso residenziale ed anche edifici adibiti ad uso diverso.

3. Possibilità ammesse

3.1 Ampliamenti:

- **Edificio residenziale:** ampliamento del **20% del volume**
- **Edificio adibito ad uso diverso dal residenziale:** **20% della superficie coperta**

La percentuale è elevata al 30% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh, ancorché già installati.

Nei limiti di ampliamento sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti.

Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20% qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa

3.2 Demolizione e ricostruzione

La demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 è ammessa con:

- **aumento fino al 40% del volume esistente per gli edifici residenziali**
- **aumento fino al 40 per cento della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso**

La percentuale **può arrivare al 50%** nel caso di ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Gli interventi sono ammessi purché si tratti di edifici situati in zona territoriale propria e solo qualora

per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile".

4. Titolo abilitativo edilizio

Gli interventi di cui ai punti precedenti sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) che deve essere corredata da:

- a) attestazione del titolo di legittimazione;
- b) asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, (attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici, la sussistenza di tutte le condizioni cui la legge regionale subordina la realizzazione dell'intervento);
- c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;
- d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;
- e) documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;
- f) autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico sanitarie.

5. Riqualficazione degli insediamenti turistici e ricettivi.

Oltre all'ampliamento o la demolizione e ricostruzione è possibile ampliare fino al 20% le attrezzature all'aperto di cui all'allegato S/4 lettera b) e lettera d) numeri 1) e 2) della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", anche se ricadenti in area demaniale.

6. Oneri.

Il contributo di costruzione è scontato del 60% per interventi sulla prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

Il contributo di costruzione è azzerato per le abitazioni di disabili o invalidi.

I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.

7. Elenchi.

I Comuni, a fini conoscitivi, provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati.

8. Condizioni

Con gli interventi di ampliamento o demolizione e rico-

struzione e di riqualificazione degli insediamenti turistici non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, tranne nel caso di cui all'articolo 2, comma 2, in relazione all'ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente. In ogni caso gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente su aree che abbiano una destinazione compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da ampliare. Tutti gli interventi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione. Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.

9. Esclusioni

Non sono ammessi interventi su edifici:

- ricadenti nei centri storici
- vincolati ai sensi del codice dei beni culturali
- oggetto di norme di tutela previste negli strumenti urbanistici
- ricadenti nelle zone di inedificabilità assoluta
- abusivi, anche se solo parzialmente, e soggetti all'obbligo di demolizione
- aventi destinazione commerciale, qualora si voglia eludere o derogare alle norme sul commercio
- ricadenti in aree ad alta pericolosità idraulica

10. Tempistica

Gli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione che riguardano la prima casa di abitazione si applicano sin dall'entrata in vigore della legge.

L'istanza intesa ad ottenere il titolo abilitativo per gli ampliamenti riguarda anche i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009.

Le istanze relative agli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione e di riqualificazione degli insediamenti turistici **devono essere presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge** ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima della delibera del Consiglio Comunale di attuazione della legge regionale e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto.

Le amministrazioni Comunali dovranno infatti decidere entro il 30 ottobre se e con quali limiti applicare la nuova legge regionale per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione degli edifici nonché per la riqualificazione degli insediamenti turistici.

In caso di mancato pronunciamento del Consiglio Comunale, la Giunta Regionale, entro 15 giorni, nomi-

na un commissario 'ad acta' con il compito di convocare il Consiglio Comunale e farlo deliberare sull'eventuale adozione delle nuove disposizioni del piano casa.

IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI

Pensiline e tettoie realizzate su abitazioni esistenti finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp, non concorrono a formare cubatura.

Le pensiline e le tettoie sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Fino a nove disposizioni, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie valgono le seguenti regole:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume e all'interno della sagoma del fabbricato precedente;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

Il testo integrale della legge

LEGGE REGIONALE 8 luglio 2009, n. 14

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.

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta regionale

p r o m u l g a

la seguente legge regionale:

Art. 1 Finalità

1. La Regione del Veneto promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

2. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale, regionale o dagli strumenti urbanistici e territoriali.

3. Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 sono subordinati allo specifico assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.

Art. 2 Interventi edilizi

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso.

2. L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale.

3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 marzo 2009 aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2,

comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.

4. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera.

5. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh., ancorché già installati.

Art. 3 Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente

1. La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". A tali fini la Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, integra le linee guida di cui all'articolo 2 della legge regionale n. 4/2007, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento.

3. La percentuale del 40 per cento può essere elevata al 50 per cento nel caso in cui l'intervento di cui al comma 2 comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso che gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, all'entrata in vigore della presente legge, non sia già avvenuta la ricostruzione.

Art. 4

Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi

1. Fermo restando quanto consentito dagli articoli 1, 2 e 3 è possibile ampliare fino al 20 per cento le attrezzature all'aperto di cui all'allegato S/4 lettera b) e lettera d) numeri 1) e 2) della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", anche se ricadenti in area demaniale.

2. Nell'ipotesi in cui gli insediamenti turistici, ricettivi e ricreativi effettuino investimenti nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, le concessioni demaniali marittime si intendono prorogate per la durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali.

Art. 5

Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici

1. Non concorrono a formare cubatura le pensiline e le tettoie realizzate su abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp.

2. Le pensiline e le tettoie di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA).

3. La Giunta regionale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie di cui al comma 1.

Art. 6

Titolo abilitativo edilizio e procedimento

1. Le disposizioni della presente legge di carattere straordinario prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse.

2. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi degli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni.

3. La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del titolo di legittimazione;
- b) asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento;
- c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;

- d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;
- e) documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;
- f) autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.

4. L'esecuzione dei lavori è in ogni caso subordinata agli adempimenti previsti dall'articolo 90, comma 9, lettera c) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Art. 7

Oneri e incentivi

1. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

2. I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.

Art. 8

Elenchi

1. I comuni, a fini conoscitivi, provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4.

Art. 9

Ambito di applicazione

1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:

- a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765";
- b) vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;
- c) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;
- d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
- e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;

- f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
- g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni.

2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, tranne nel caso di cui all'articolo 2, comma 2, in relazione all'ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente. In ogni caso gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente su aree che abbiano una destinazione compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da ampliare.

3. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione si applicano, fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2, sin dall'entrata in vigore della presente legge.

4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.

5. Fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4, i comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4. Decorso inutilmente tale termine la Giunta regionale, entro i successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta con il compito di convocare, entro e non oltre dieci giorni, il consiglio comunale ai fini dell'eventuale adozione del provvedimento.

6. L'istanza intesa ad ottenere il titolo abilitativo per gli ampliamenti di cui all'articolo 2 riguarda anche i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20 per cento qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa.

7. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 devono essere presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine di cui al comma 5 e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto.

8. Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.

9. È comunque ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

Art. 10

Ristrutturazione edilizia

1. Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR n. 380/2001:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume e all'interno della sagoma del fabbricato precedente;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

Art. 11

Interventi a favore dei soggetti disabili

1. La realizzazione degli interventi di cui alla presente legge funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".

Art. 12

Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche"

1. Al comma 1 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 dopo le parole "n. 104/1992" sono aggiunte le parole "o riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295 "Modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D.L. 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti".

2. Al comma 3 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, le parole "120 metri cubi" sono sostituite dalle parole "150 metri cubi".

Art. 13

Dichiarazione d'urgenza

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 44 dello Statuto ed entra in vigore il giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

Ripartire dalla crisi

Il 2008 per il settore delle costruzioni a livello nazionale è il primo anno di inversione della tendenza e dell'inizio di quella fase recessiva che in Veneto era già iniziata timidamente qualche anno fa e che nel 2008 presenta i primi dati fortemente negativi.

Il Veneto, come spesso accade, anticipa le dinamiche nazionali e si conferma, anche nel settore delle costruzioni, "laboratorio territoriale" di dinamiche, politiche, strategie. Nel 2008 il settore delle costruzioni nel Veneto ha visto diminuire gli investimenti dell'1,5% (in valori correnti), pari ad una riduzione in valori costanti (al netto dell'inflazione) del -5,5%.

In questo quadro complessivo il sistema delle imprese, nonostante la contrazione del mercato, ha fatto registrare ancora una crescita nel numero di imprese attive (+1,0%), più contenuta rispetto al passato, ma con una interessante dinamica relativa alle imprese di capitali (+8,3%). A questa dinamica ha corrisposto un incremento anche della base occupazionale (+2,2%), dopo lo stop del 2007, ma con una dinamica positiva nell'occupazione dipendente (+6,7%) e negativa per gli indipendenti (-4,1%).

Si può affermare che la crisi nel 2008 ha colpito soprattutto la microimpresa e la piccola impresa, mentre le imprese più strutturate hanno dimostrato che la loro maggiore organizzazione e capitalizzazione ha consentito di posticipare gli effetti negativi del mercato.

Il 2008 consegna dunque al Veneto un mercato delle costruzioni in evidente difficoltà. Ma la crisi, come dice l'etimologia della parola, porta dentro sé i motivi della possibilità di uscita e di ripresa dello sviluppo. Vi sono molteplici elementi che potrebbero essere messi in evidenza, ma in questa sede si vuole ricor-



Sergio Benetello (a destra) e Salvatore Federico

darne due: uno legato al sistema della domanda e uno al sistema dell'offerta.

Per quanto riguarda la domanda, va sfatato un luogo comune che vorrebbe che in Veneto ci siano case a sufficienza e che dunque non sia più necessario costruire nuovi alloggi. In questi ultimi anni la popolazione è cresciuta e le previsioni dell'Istat dicono che nei prossimi anni la popolazione del Veneto crescerà ancora, sia in termini di abitanti che soprattutto nel numero dei nuclei familiari.

La domanda residenziale è ben lungi dall'essere soddisfatta e anzi esercita oggi ed eserciterà domani una pressione molto consistente, nel segmento dell'edilizia sociale di nuova concezione, quella che in gergo tecnico viene chiamata social housing, ovvero edilizia sociale di qualità per il ceto medio.

Questo è il primo elemento di riflessione: l'edilizia oggi deve guardare alle vere esigenze del mercato, con azioni di grande impatto quantitativo rivolte a riqualificare le città e dare un alloggio a quei soggetti che oggi, soprattutto per motivi economici, sono espulsi dal mercato. Serve una nuova, efficiente ed efficace politica di intervento pubblico, che realizzi in ogni comune interventi edilizi pubblici destinati al social housing. Dal punto di vista dell'offerta va ricordato che il settore delle costruzioni è il settore industriale a più alto impatto ambientale: consuma il 45% dell'energia complessiva, produce il 50% dell'inquinamento e produce quasi il 50% dei rifiuti. La crisi dell'edilizia può essere un ottimo spunto per rinnovare e rivedere i processi produttivi e riorientare massicciamente l'attività verso soluzioni tecnicamente avanzate ed ecocompatibili, con obiettivi di risparmio energetico e certificazione dei consumi. È importante pertanto puntare su una forte qualificazione del settore e sull'uso delle tecnologie innovative e orientate al risparmio energetico. Il mercato delle costruzioni, pur nella negatività del momento, ha tutte le potenzialità per ripartire e riaprire una stagione di successo per le imprese, in particolare quelle artigiane, molte delle quali in questi anni hanno saputo dimostrare di saper crescere dal punto di vista imprenditoriale e di saper competere in modo adeguato nel mercato, anche grazie alla dedizione delle maestranze che con il loro contributo operativo hanno reso possibile questo risultato.

Il Presidente
Sergio Benetello

Il Vicepresidente
Salvatore Federico



Il settore delle costruzioni in Veneto

Guardando con molta attenzione ai dati rilevati negli ultimi anni, si può affermare che il Veneto rappresenta una regione che anticipa ed esemplifica trend e dinamiche che poi si estendono anche a livello nazionale. Così come il Veneto ha sentito e vissuto prima di altre regioni la crisi economica, anticipandone anche alcune dinamiche nel rapporto tra imprese e internazionalizzazione dei mercati, anche nel settore delle costruzioni si evidenzia un Veneto "laboratorio" di dinamiche, politiche e strategie. I dati a consuntivo sull'andamento del mercato delle costruzioni nel Veneto, secondo le stime elaborate dal Cresme per l'osservatorio CEAV-Unioncamere sul mercato edilizio, evidenziano nel 2008 il primo anno di decremento del mercato in valori correnti, con un -0,7% riferito al valore della produzione e di un consistente -1,5% per quanto riguarda gli investimenti. In valori costanti (al netto dell'inflazione) si tratta di una diminuzione molto significativa, nell'ordine del -5,5% per gli investimenti e del -4,7% del valore della produzione. Questo trend negativo avviene comunque dopo una fase di lunga crescita positiva, nella quale il settore ha avuto modo di crescere e consolidare la sua posizione di vero e proprio motore dell'economia veneta e di settore anticiclico. Tuttavia i notevoli investimenti sviluppatasi nel corso degli ultimi anni, associati ad una vera e propria overproduzione (non residenziale prima e residenziale poi), ha portato oggi il settore di fronte ad un inevitabile e peraltro annunciato, brusco rallentamento. La previsione per il 2009 è un decremento del mercato del 6,9% a livello regionale, il cui dato andrà tuttavia rivisto in quanto la recente approvazione del "piano casa" della Regione del Veneto contribuirà certamente a contenere questa dinamica negativa, i cui effetti maggiori si avranno tuttavia nel 2010.

Investimenti in costruzioni nel Veneto

Valori assoluti in milioni di euro, variazioni % su anno precedente e composizione % del mercato

	2006	2007	var. % sul 2006	2008	var. % sul 2007	comp. % 2008
NUOVA COSTRUZIONE	9.366	9.371	0,1	9.013	-3,8	47,5
di cui						
Nuovo residenziale	5.414	5.313	-1,9	5.021	-5,5	26,5
Nuovo non residenziale privato	2.227	2.513	12,8	2.343	-6,8	12,4
Nuovo non residenziale pubblico	427	408	-4,4	444	8,8	2,3
Nuovo genio civile	1.298	1.137	-12,4	1.205	6,0	6,4
RINNOVO	6.729	6.846	1,7	6.968	1,8	36,7
di cui						
rinnovo residenziale	3.327	3.486	4,8	3.555	2,0	18,7
rinnovo non residenziale privato	2.108	2.223	5,5	2.205	-0,8	11,6
rinnovo non residenziale pubblico	398	349	-12,3	370	6,0	2,0
rinnovo genio civile	896	788	-12,1	838	6,3	4,4
Totale investimenti	16.097	16.217	0,7	15.980	-1,5	84,2
Manutenzione ordinaria	2.849	2.880	1,1	2.989	3,8	15,8
Valore della produzione	18.946	19.097	0,8	18.969	-0,7	100,0

Fonte: elaborazione e stime CRESME per osservatorio CEAV-Unioncamere

Andamento degli investimenti in costruzioni

Variazioni % su anno precedente. Anni 2001-2008

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nuova costruzione	14,4	8,9	-3,6	-1,9	-1,5	-0,9	-3,6	-7,8
Residenziale	11,2	9,9	6,4	3,0	4,1	3,1	-5,4	-10,2
Non residenziale privato	22,8	7,8	-23,1	-10,9	-8,7	-6,1	8,4	-9,3
Non residenziale pubblico	2,8	17,0	6,9	3,1	-0,9	-7,9	-7,2	5,3
Genio civile	8,0	6,2	13,1	-2,4	-8,5	-5,3	-15,4	2,3
Rinnovo	2,7	-1,4	0,2	-1,3	-3,0	0,5	-1,9	-2,4
Residenziale	1,8	-3,0	-0,6	0,3	-1,3	2,4	1,0	-3,2
Non residenziale privato	2,2	-2,6	-3,9	-2,1	-1,7	1,2	1,3	-3,5
Non residenziale pubblico	2,9	3,5	8,0	-5,1	-9,0	-6,9	-14,8	2,5
Genio civile	6,9	4,8	8,3	-3,0	-8,2	-4,9	-14,8	2,4
Totale investimenti	9,0	4,4	-2,1	-1,6	-2,1	-0,3	-2,9	-5,5
Manutenzione ordinaria	3,0	1,6	0,8	-1,8	-0,7	-0,8	-2,5	-0,5
Valore della produzione	8,1	4,0	-1,7	-1,7	-1,9	-0,4	-2,8	-4,7

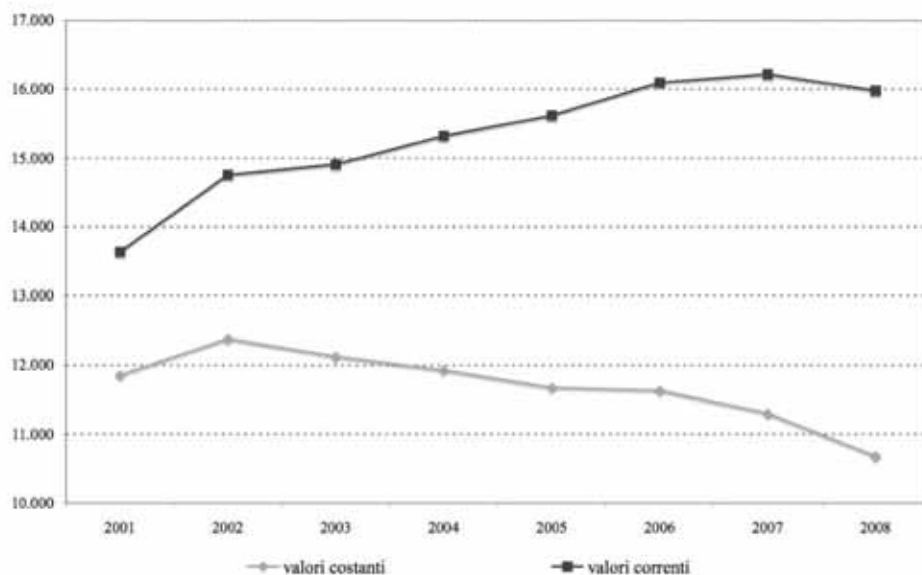
Fonte: elaborazione e stime CRESME per osservatorio CEAV-Unioncamere

2008, l'anno della crisi realmente percepita

Nel 2008 il settore delle costruzioni nel Veneto ha attivato investimenti per poco meno di 16 miliardi di euro, ai quali vanno aggiunti altri 3 miliardi circa di manutenzioni ordinarie, per un settore che vale dunque complessivamente circa 19 miliardi di euro. La nuova costruzione rappresenta come sempre il primo mercato di riferimento, con il 47,5% del giro d'affari, mentre il rinnovo vale il 36,7% del mercato. Il primo segmento produttivo rimane quello della nuova costruzione residenziale (26,5% del giro d'affari), anche se in forte calo (-5,5% in valori correnti). In tendenza anticongiunturale il settore delle opere pubbliche (+6% sul 2007), che rappresenta tuttavia il 10,8% del giro d'affari del settore, una quota troppo bassa per controbilanciare l'andamento negativo del mercato. Uno dei fattori più significativi che emerge dalla lettura delle diverse dinamiche di mercato, riguarda il vero peso della crisi, ovvero come essa è stata percepita durante il 2008 dagli operatori e addetti del settore. Mettendo infatti a confronto le dinamiche a valori costanti e a valori correnti emerge come il rallentamento del mercato sia di lungo periodo, ma il "sentiment" della crisi sia un elemento sensibile e visibile solo proprio nel 2008, anno della vera svolta nel mercato valutato in valori correnti (quelli effettivamente percepiti dalle imprese), in quanto ancora nella primavera del 2008

Andamento degli investimenti in costruzioni nel Veneto

Valori correnti assoluti e valori costanti (euro 1995). Anni 2001-2008



Fonte: elaborazione e stime CRESME per osservatorio CEAV-Unioncamere

una indagine questionaria su un campione di 500 imprese di costruzioni del settore artigiano aveva indicato come la metà delle imprese non avesse ancora particolari problemi e solo il 25% di esse prevedeva una diminuzione significativa

del mercato e del proprio giro d'affari. Queste diversità di lettura e queste diverse interpretazioni del mercato sono poi fortemente differenziate a livello territoriale in base alle diverse dinamiche che i diversi mercati provinciali evidenziano.

Le dinamiche dei mercati provinciali

Il sistema informativo del Cresme, che permette di monitorare gli andamenti della produzione edilizia a livello provinciale, indica come se si osserva con attenzione la dinamica territoriale (per ambiti geografici) e quella tipologica (per settore produttivo) non vi sia in sostanza omogeneità nei trend, ma vi siano notevoli diversificazioni. Questi elementi di differenziazione dei mercati da un lato costringono le imprese ad una maggiore capacità di adattamento in rapporto ai trend di mercato, i quali possono incidere in modo anche significativo sulla operatività e capacità strategica di programmare le azioni sui mercati di riferimento. I dati evidenziano dunque la complessità del mercato delle costruzioni, la sua specificità sia a livello territoriale che a livello tipologico.

Province del Veneto. Andamento degli investimenti in costruzioni

Variazioni % su anno precedenti in valori costanti. Anni 2002-2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Verona	2,1	-3,3	0,4	-5,7	-1,4	3,2	-3,4
Vicenza	6,4	-2,9	-4,2	-0,6	-5,4	-3,6	-4,4
Belluno	-1,1	2,9	-6,7	8,7	-3,3	-2,8	-11,5
Treviso	5,4	-4,9	-2,2	1,7	-1,2	-8,0	-8,8
Venezia	3,6	1,4	-1,7	0,7	12,3	-0,5	-5,3
Padova	7,5	-2,5	0,1	-7,3	-5,6	-7,4	-4,4
Rovigo	1,1	-0,8	-1,8	-3,9	-4,9	-1,6	-6,0
Veneto	4,4	-2,1	-1,6	-2,1	-0,3	-2,9	-5,5
ITALIA	3,0	0,4	2,3	-0,2	1,1	-0,2	-4,4

Fonte: elaborazione e stime CRESME per osservatorio CEAV-Unioncamere

Le dinamiche della nuova produzione edilizia

Il mercato della nuova costruzione ha rappresentato in questi anni, nel Veneto, un fenomeno di mercato sotto tutti i punti di vista, quantitativi e qualitativi. Già con riferimento ai dati relativi ai permessi di costruire si evidenzia una pressione realizzativa molto consistente, dai 12 milioni di metri cubi di nuovi fabbricati residenziali del 2000 ai 14 milioni del 2006. Nel non residenziale invece i dati sui permessi di costruire evidenziano una flessione nella domanda, dai quasi 20 milioni di metri cubi del 2000 ai 14 milioni del 2006, tuttavia ancora molto consistente. Ma se si osservano con attenzione i dati relativi alla produzione edilizia ultimata, ovvero non i permessi di costruire rilasciati, ma gli alloggi e i fabbricati non residenziali ultimati, emerge un quadro articolato e quantitativamente ancora più rilevante. Nel periodo 2001-2008 in Veneto sono state ultimate quasi 240mila abitazioni, alle quali vanno aggiunte quasi 47mila abitazioni ricavate da ampliamenti e da alloggi realizzati in edifici non residenziali. Si tratta complessivamente di 286mila alloggi, per il 16,4% ricavati da ampliamenti dell'esistente. Con riferimento all'ultimo anno, nel 2008 in Veneto sono state ultimate 35mila abitazioni, un dato in flessione rispetto al 2007 e al 2006, anno in cui si è raggiunta la soglia massima produttiva di 43mila alloggi. Per il 2008 si tratta di una produzione di 35mila alloggi collocati in 6.768 fabbricati, per un totale di quasi 15 milioni di metri cubi. Con riferimento alle tipologie realizzative, il segmento monofamiliare e quello bifamiliare rimangono i fabbricati maggiormente realizzati (54,2% del totale), ma in termini di volumi rappresentano il 25,2% dei metri cubi ultimati. Al contrario i fabbricati con 16 e più alloggi rappresentano solo il 5,8% del totale dei fabbricati ma ben il 27,4% dei volumi. Il rimanente volume, il 47,4%, è relativo ai fabbricati da 3 a 15 alloggi. Sostanzialmente l'edilizia veneta per numero di cantieri è ancora concentrata sulle dimensioni piccole e medio piccole del

Veneto. Numero di fabbricati e volume concesso per nuove costruzioni residenziali e non residenziali

Anni 2000-2006

	fabbricati residenziali		fabbricati non residenziali		totale	
	numero	volume (mc)	numero	volume (mc)	fabbricati	volume (mc)
2000	5.744	12.089.860	2.370	19.586.828	8.114	31.676.688
2001	5.968	13.050.352	2.515	20.437.262	8.483	33.487.614
2002	6.228	13.672.389	3.071	32.418.628	9.299	46.091.017
2003	6.289	13.865.111	2.399	19.127.311	8.688	32.992.422
2004	6.684	15.793.206	2.171	16.076.048	8.855	31.869.254
2005	6.447	14.844.091	2.025	15.084.141	8.472	29.928.232
2006	6.370	14.131.186	2.097	14.115.214	8.467	28.246.400
Totale	37.986	85.356.335	14.278	117.258.604	52.264	202.614.939

Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Istat

Veneto. Abitazioni ultimate. Anni 2001-2008

Valori assoluti e variazioni % su anno precedente

	Nuova costruzione	var. % su anno prec.	Da ampliamenti	var. % su anno prec.	Totale	var. % su anno prec.	% ampliament. sul totale
2001	20.112		6.036		26.148		23,1
2002	25.327	25,9	5.521	-8,5	30.848	18,0	17,9
2003	29.197	15,3	6.466	17,1	35.663	15,6	18,1
2004	30.856	5,7	6.427	-0,6	37.283	4,5	17,2
2005	32.775	6,2	5.634	-12,3	38.409	3,0	14,7
2006	36.809	12,3	6.156	9,3	42.965	11,9	14,3
2007	34.028	-7,6	5.677	-7,8	39.705	-7,6	14,3
2008	30.336	-10,8	5.032	-11,4	35.368	-10,9	14,2
Totale	239.440		46.949		286.389		16,4

Fonte: Cresme - Sistema Informativo sulla nuova produzione edilizia

Veneto. Numero di fabbricati non residenziali ultimati per settore. Anni 2002-2008

Valori assoluti e variazioni % su anno precedente

	Settore di destinazione d'uso				TOTALE
	Agricolo	Industriale e artigianale	Commerciale e turistico	Altro	
2002	1.199	1.649	177	185	3.210
2003	1.266	1.007	196	186	2.655
2004	1.312	709	210	250	2.481
2005	1.263	563	228	206	2.260
2006	1.252	535	215	200	2.202
2007	1.326	516	168	178	2.188
2008	1.132	477	169	170	1.948
Totale	8.750	5.455	1.363	1.375	16.943
Var. % 2008/2007	-14,6	-7,5	0,6	-4,5	-11,0

Fonte: Cresme - Sistema Informativo sulla nuova produzione edilizia

mono e bifamiliare, ma per dimensione quantitativa sono le palazzine da 3 a 15 alloggi ad avere la quota di volumetria più importante. E' questa una indicazione importante per il mercato, perché evidenzia la necessità di operare con strutture in grado di supportare l'attività edilizia di cantieri di dimensioni superiori a quelli di norma gestibili da una medio-piccola impresa di costruzioni. Anche dal punto di vista non residenziale, si potrebbe affermare che il Veneto ha cambiato pelle. Se infatti un tempo il Veneto era descritto come la "patria delle villette" e soprattutto dei capannoni industriali-artigianali, i dati a consuntivo relativi al 2008 confermano il trend di lungo periodo che vede una diminuzione fisiologica del segmento produttivo (industriale-artigianale), una crescita di quello commerciale e turistico, ma soprattutto un nuovo protagonismo dell'edilizia abitativa. Ma andiamo con ordine. Negli ultimi sette anni la produzione edilizia residenziale, in termini di volumetrie ultimate, ha avuto un incremento del 18%, passando da 12,6 a 14,9 milioni di mc, a fronte di una diminuzione del mercato non residenziale del 59%, passando da 34 a 14,2 milioni di mc. Il 2006 è stato l'anno del sorpasso quantitativo delle volumetrie residenziali su quelle non residenziali. Case al posto di capannoni, dunque, e tra le case, meno villette e più condomini. Ma negli ultimi anni un nuovo protagonista, per così dire, sta entrando a modificare, pur parzialmente, i pesi tra i vari segmenti. Si tratta del settore dell'edilizia per il commercio e i servizi che, a differenza sia del settore agricolo, che di quello industriale-artigianale, negli ultimi anni ha consolidato il proprio ruolo nel mercato, passando da un peso del 5,2% sul totale delle volu-

Veneto. Volume (in migliaia di metri cubi) di fabbricati non residenziali per settore Anni 2002-2008

Valori assoluti e variazioni % su anno precedente

	Settore di destinazione d'uso				TOTALE
	Agricolo	Industriale e artigianale	Commerciale e turistico	Altro	
2002	2.388	28.875	1.838	1.683	34.784
2003	2.590	17.543	2.104	1.218	23.454
2004	2.806	12.130	2.482	1.585	19.003
2005	2.620	10.349	2.601	962	16.532
2006	2.240	9.442	2.664	980	15.326
2007	1.920	8.880	2.870	1.443	15.113
2008	1.553	8.227	3.151	1.268	14.200
Totale	16.117	95.446	17.709	9.139	138.412
Var. % 2008/2007	-19,1	-7,3	9,8	-12,1	-6,0

Fonte: Cresme - Sistema Informativo sulla nuova produzione edilizia

metrie ultimate nel 2002 al 22,2% nel 2008. Questo aumento della rilevanza si deve ad un aumento produttivo del 9,8%

nell'ultimo anno a fronte di un decremento significativo di tutti gli altri segmenti.



Il mercato immobiliare

Il settore delle costruzioni e i suoi andamenti hanno ovviamente una diretta connessione con gli andamenti del mercato immobiliare, con le modifiche della domanda e con le capacità dell'offerta di intercettarne i segmenti. I riflessi della crisi economica e gli altri fattori già ricordati in precedenza che nel 2008 hanno insistito sul mercato hanno modificato comportamenti di acquisto e quantità scambiate. Nel Veneto nel 2008 le compravendite di alloggi sono state in calo del -17,0%, con un valore leggermente inferiore nei capoluoghi di provincia (-11,3%), dopo il calo del -5,6% del 2007. Questa depressione negli scambi ha creato una difficoltà molto elevata alle imprese immobiliari e ai costruttori, generando una elevata quantità

di invenduto, che difficilmente alle attuali condizioni di mercato (crisi economica, minori disponibilità finanziarie delle famiglie, difficoltà di accesso ai mutui, scarsa fiducia) sarà possibile ricollocare in tempi brevi. E generando al contempo una difficoltà al sistema produttivo, che si trova attraverso l'invenduto una forte immobilizzazione finanziaria, peraltro gravata anche da una diminuzione anche dei prezzi e dunque del valore stesso delle immobilizzazioni. Molto interessanti sono i dati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio sul Mercato Immobiliare) relativi alle tipologie di alloggi compravenduti, perché evidenziano come la maggior parte degli scambi sia avvenuta soprattutto per alloggi di piccola e medio-piccola dimensione. Questa let-

tura è una innovazione che l'Agenzia del Territorio ha apportato a partire proprio dai dati relativi al 2008 e che nel futuro consentirà alle imprese e agli operatori del settore di riorientare l'attività costruttiva e realizzativa proprio in rapporto alle vere esigenze del mercato. Va ricordato infatti che molto dell'invenduto riguarda non solo alloggi a prezzi troppo elevati per il target di riferimento, ma anche perché hanno dimensioni e tagli non perfettamente aderenti alle esigenze della domanda. Il mercato immobiliare nel 2008 nel settore del terziario evidenzia, al contrario di quello residenziale, una differenziazione territoriale nelle dinamiche, con alcune valori particolarmente positivi (+11,6% la provincia di Treviso) e altri particolarmente negativi (-23,7% la provincia di Padova dopo la diminuzione del 21,4% dell'anno precedente). Ma sono gli unici segnali positivi in un mercato complessivamente in netta flessione, anche nei settori degli immobili commerciali e di quelli produttivi.

Veneto. Compravendite immobiliari residenziali per tipologia. Anno 2008

Valori assoluti e variazione % su anno precedente

	NTN	% su tot
Monolocali	3.400	5,6%
Piccola dimensione	15.729	26,1%
Medio-Piccola	10.924	18,1%
Media	16.154	26,8%
Grande	6.648	11,0%
n.c.	7.394	12,3%
Totale	60.249	100,0%

Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Agenzia del Territorio-OMI

NTN: numero di transazioni normalizzate. IMI: indice di intensità degli scambi (numero di transazioni sullo stock immobiliare).

Veneto. Compravendite immobiliari nel settore terziario. Anni 2007-2008

o (val. ass. e var. % su anno prec.). Dati provinciali.

	2007	Var. % 2007/2006	2008	Var. % 2007/2006
Belluno	65	29,0	42	-35,2
Padova	642	-21,4	490	-23,7
Rovigo	126	8,3	120	-4,4
Treviso	399	1,2	445	11,6
Venezia	450	3,8	362	-19,5
Vicenza	370	-1,8	382	3,3
Verona	430	-10,7	371	-13,7
TOTALE	2.482	-7,0	2.213	-10,8

Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Agenzia del Territorio-OMI

Veneto. Compravendite di alloggi. Anni 2007-2008

Valori assoluti e variazione % su anno precedente

	2007	Var. % 2007/2006	2008	Var. % 2007/2006
Belluno	3.295	0,4	2.927	-11,2
Padova	13.765	-9,8	10.968	-20,3
Rovigo	3.754	-2,2	3.173	-15,5
Treviso	11.717	-7,4	9.188	-21,6
Venezia	15.033	-1,4	11.871	-21,0
Vicenza	11.717	-5,4	8.724	-25,5
Verona	13.288	-5,4	11.390	-14,3
TOTALE	72.569	-5,6	60.249	-17,0

Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Agenzia del Territorio-OMI

Veneto. Compravendite immobiliari nel settore commerciale. Anni 2007-2008

Valori assoluti e variazione % su anno precedenti

	2007	Var. % 2007/2006	2008	Var. % 2007/2006
Belluno	119	-20,3	113	-4,7
Padova	947	-11,3	767	-19,0
Rovigo	324	15,6	254	-21,6
Treviso	739	-3,0	720	-2,6
Venezia	847	-3,3	732	-13,6
Vicenza	724	-0,3	597	-17,5
Verona	732	-9,7	747	2,1
TOTALE	4.432	-5,1	3.930	-11,3

Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Agenzia del Territorio-OMI

Veneto. Compravendite immobiliari nel settore produttivo

Valori assoluti e variazione % su anno precedenti

	2007	Var. % 2007/2006	2008	Var. % 2007/2006
Belluno	104	35,5	80	-23,5
Padova	470	2,0	429	-8,8
Rovigo	63	-24,6	56	-11,1
Treviso	475	6,7	451	-5,1
Venezia	363	19,5	282	-22,3
Vicenza	562	-4,8	525	-6,5
Verona	317	-5,4	307	-3,0
TOTALE	2.354	2,5	2.130	-9,5

Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Agenzia del Territorio-OMI

Dinamica imprenditoriale

È molto significativo osservare che in questa dinamica congiunturale negativa, le imprese continuano a far registrare un incremento del numero di soggetti attivi, in particolare nel settore industriale. Il segno meno della crisi si riflette nella composizione del sistema dell'offerta con un primo interessante elemento di riflessione: la crisi consente ai soggetti più strutturati di essere più pronti e reattivi ai cambiamenti del mercato. E' in questa logica infatti che vanno letti i dati relativi alle imprese attive, che nel 2008 sono aumentate complessivamente dell'1,0%, con una dinamica di forte crescita delle imprese non artigiane (+5,5%), mentre le imprese artigiane (che rappresentano l'82% delle imprese attive) sono rimaste pressoché stabili nel numero. Ma è all'interno dei singoli comparti che emerge la vera novità: la crisi premia le imprese strutturate, con un +13,3% di società di capitali attive nel settore artigiano (oggi quasi 2.000) e un +7,0% in quello non artigiano. In diminuzione le società di persone (sas e snc) del settore artigiano (-0,8%) e per la prima volta anche le imprese individuali (-0,3%). Addirittura -10,0% le "altre forme" (ovvero i consorzi di imprese artigiane). E' interessante notare come il numero di imprese strutturate artigiane sia in costante aumento, passando dal 2,6% del totale del 2000 al 21,5% del 2008, a fronte di una dinamica recente di diminuzione del peso delle società di persone e di una stabilità del peso delle ditte individuali artigiane sul totale delle imprese. Da un punto di vista strettamente economico-strategico, questi dati evidenziano un importante momento di modificazione della struttura imprenditoriale dell'edilizia in Veneto, più concentrata anche nel settore artigiano sulla creazione di imprese strutturate e dotate di management all'altezza dei compiti e delle sfide che oggi il mercato chiede. Questi dati, pur in presenza delle modifiche introdotte nel Registro Imprese conseguenti all'applicazione della riforma del diritto fallimentare, evidenziano comunque un trend molto importante: la crisi è soprattutto una crisi delle piccole imprese non specializzate, un elemento importante per ridefinire le strategie di intervento per la ripresa del mercato nel futuro.

Veneto. Imprese artigiane attive nel settore delle costruzioni per forma giuridica. Anni 2000-2008

	2000	2006	2007	2008**	var. % sul 2007
Società di capitale	118	1.464	1.720	1.949	13,3
Società di persone	7.726	8.453	8.434	8.370	-0,8
Imprese individuali	36.623	48.391	49.519	49.389	-0,3
Altre forme*	48	55	50	45	-10,0
Totale	44.515	58.363	59.723	59.753	0,1

Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Infocamere-Movimprese

Veneto. Imprese non artigiane attive nel settore delle costruzioni per forma giuridica. Anni 2000-2008

	2000	2006	2007	2008**	var. % sul 2007
Società di capitale	4.466	6.213	6.658	7.126	7,0
Società di persone	2.536	2.398	2.413	2.503	3,7
Imprese individuali	2.494	2.942	2.836	2.909	2,6
Altre forme	510	492	521	572	9,8
Totale	10.006	12.045	12.428	13.110	5,5

Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Infocamere-Movimprese

Veneto. Totale imprese attive nel settore delle costruzioni per forma giuridica. Anni 2000-2008

	2000	2006	2007	2008**	var. % sul 2007
Società di capitale	4.584	7.677	8.378	9.075	8,3
Società di persone	10.262	10.851	10.847	10.873	0,2
Imprese individuali	39.117	51.333	52.355	52.298	-0,1
Altre forme	558	547	571	617	8,1
Totale	54.521	70.408	72.151	72.863	1,0

Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Infocamere-Movimprese

Veneto. Percentuale di imprese artigiane attive nel settore delle costruzioni per forma giuridica

	2000	2006	2007	2008**
Società di capitale	2,6%	19,1%	20,5%	21,5%
Società di persone	75,3%	77,9%	77,8%	77,0%
Imprese individuali	93,6%	94,3%	94,6%	94,4%
Altre forme	8,6%	10,1%	8,8%	7,3%
Totale	81,6%	82,9%	82,8%	82,0%

Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Infocamere-Movimprese

Note alle tabelle:

* Nelle "Altre forme" sono comprese le cooperative e i consorzi

** I dati del 2008 non sono immediatamente confrontabili con quelli degli anni precedenti a causa delle modifiche introdotte nel Registro Imprese conseguenti all'applicazione della riforma del diritto fallimentare. Ciò ha comportato il passaggio allo stato di attive di una quota di imprese che fino al 31.12.2007 erano considerate "in fallimento" o "in liquidazione".

L'occupazione nelle costruzioni

In questa dinamica di rallentamento ma anche di contemporanea strutturazione del sistema imprenditoriale, il dato che va analizzato con maggiore attenzione è quello relativo all'occupazione. Dopo la crescita del 15,1% del 2003, del 3,2% nel 2004 e del 6,3% nel 2005, è nel 2006 che si è giunti alla punta massima occupazionale, con oltre 180mila addetti. A partire dal 2007 l'occupazione ha iniziato una fase discendente, con un calo del -2,4% complessivo, dovuto quasi totalmente alla diminuzione dell'occupazione indipendente. Nel 2008 invece, a differenza di quanto era stato prospettato sui dati del terzo trimestre (quando si immaginava una diminuzione dell'occupazione consistente nel quarto trimestre 2008) non si è registrata una diminuzione, ma un incremento del 2,2%. Nel 2008 va segnalato dunque che il dato negativo è solo riferito all'occupazione indipendente. Questa dinamica, associata alla lettura dei dati relativi alle imprese, evidenzia che il settore già nel 2007 aveva imboccato la strada del rallentamento strutturale e il 2008, in questo trend, rappresenta il primo vero anno in cui la parola "crisi" può essere effettivamente pronunciata. Va comunque segnalato che in questo quadro negativo, la strutturazione del settore consente di contenere la dinamica negativa relativa all'occupazione dipendente, un fattore che va valutato positivamente nell'insieme degli indicatori congiunturali di mercato. Nonostante la positività dei dati presentati, va comunque specificato che il comparto dell'edilizia è sottoposto ad una variazione stagionale degli occupati molto rilevante e proprio l'ultimo trimestre del 2004 ha evidenziato un forte

incremento dell'occupazione, esclusivamente quella dipendente. Le cause di questa crescita "anomala" sono tutte ancora da indagare, ma certamente questo dato, pur positivo, non può nascondere che a partire dai mesi successivi si è innescata una spirale occupazionale negativa e dunque il 2008 rischia di diventare un anno che prometteva una ripresa occupazione subito smentita dal nuovo anno. Secondo i dati Istat, il tasso di occupazione del Veneto nel quarto trimestre 2008 è risultato (per la popolazione tra i 15 e i 64 anni) pari al 66,9%, in crescita rispetto al quarto trimestre 2007 quando era risultato pari al 66,4%. A livello nazionale la dinamica è stata negativa, passando dal 58,7% al 58,5%, a segnare una notevole diversità con il Veneto. Gli occupati nel Veneto nel quarto trimestre 2008 sono risultati pari a

oltre 2,17 milioni, con una variazione positiva rispetto al quarto trimestre 2007 e con una crescita occupazionale che ha riguardato prevalentemente la componente femminile (soprattutto part time involontario). In questo quadro i dati relativi alla crisi occupazionale iniziano ad emergere se si utilizzano ad esempio i valori relativi alla cassa integrazione guadagni (CIG). In questo contesto il 2008 presenta un ritorno ad un valore "medio" annuo di ore concesse superiore a 2,3 milioni. Questo primo dato evidenzia un ritorno a condizioni più "difficili" del settore da un lato, ma anche al fatto che la crescita occupazionale associata alla crisi del mercato ha innescato la necessità di ricorrere in molti casi alla CIG. Nel 2007 infatti la CIG era diminuita, ma anche l'occupazione aveva subito una contrazione, ovvero molte imprese che



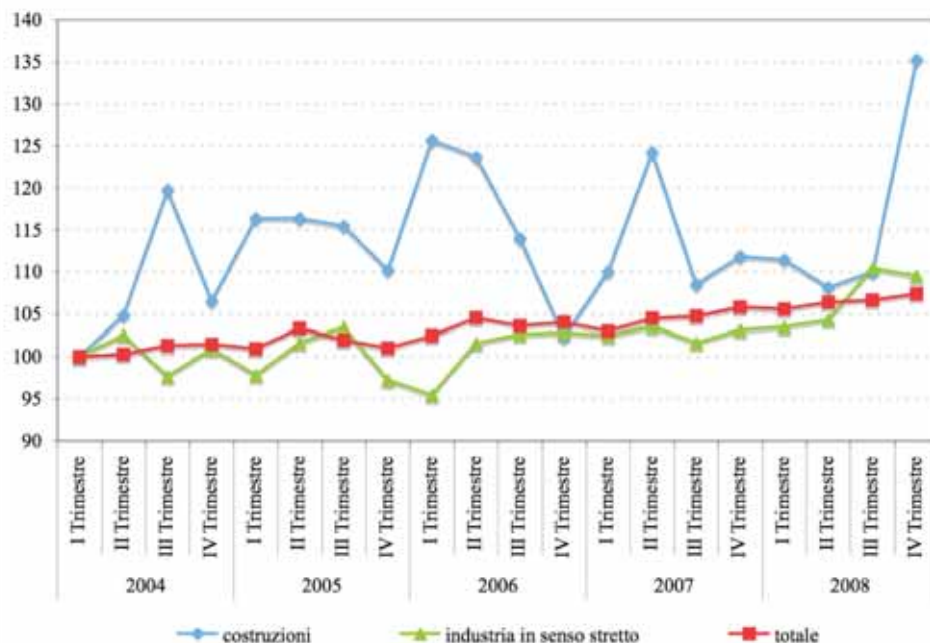
Veneto. Occupati nelle costruzioni per posizione nella professione. Anni 2000-2008

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Dipendenti	72.920	71.832	74.048	78.011	87.205	95.347	103.728	103.130	110.084
var. % su anno prec.	-1,5	3,1	5,4	11,8	9,3	8,8	-0,6	6,7	
Indipendenti	64.251	62.747	66.344	83.557	79.539	81.958	76.372	72.697	69.680
var. % su anno prec.	-2,3	5,7	25,9	-4,8	3,0	-6,8	-4,8	-4,1	
Totale	137.170	134.579	140.391	161.568	166.743	177.305	180.100	175.826	179.764
var. % su anno prec.	-1,9	4,3	15,1	3,2	6,3	1,6	-2,4	2,2	

Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Istat

avrebbero potuto usufruire della Cig in realtà non ne hanno avuto bisogno, a causa della diminuzione dei lavoratori che potenzialmente avrebbero potuto utilizzarla. E la crisi del settore infatti si fa sentire soprattutto nei primi mesi del 2009, con la CIG ordinaria dell'edilizia in fortissima crescita, passata dalle 161mila ore del dicembre 2008 alle 186mila di gennaio 2009, alle 387mila a febbraio e raddoppiando a 697mila ore per la sola CIG ordinaria dell'edilizia a marzo 2009. Va tuttavia ricordato che questo dato negativo si deve certamente alla crisi, ma anche ad una condizione di lavoro che deve molto ai mancati giorni di lavoro dovuti al maltempo. Infatti l'inverno 2008-2009 è stato particolarmente piovoso e sia nelle zone di pianura, che soprattutto di alta collina e di montagna ha visto l'impossibilità di procedere con le normali attività di lavoro in base alle grandi quantità di pioggia e soprattutto neve caduta sul territorio veneto. Tuttavia questi fattori congiunturali, che possono in minima parte spiegare l'incremento repentino della CIG ordinaria nell'edilizia in Veneto, non devono nascondere i sintomi di un malessere operativo del settore, rappresentato dall'incremento delle crisi aziendali. Un ulteriore dato critico è anche rappresentato dall'ingresso nelle liste di mobilità di una quota rilevante di lavoratori dell'edilizia. Sul totale degli inserimenti in lista di mobilità per settore, il comparto dell'edilizia è passato in questi anni da una quota del 3% annuo sul totale dei lavoratori in mobilità ex lege 223/91, mentre per quelli relativi alla L. 236/93 si è passati dal peso del 5,2% del 2001 al 9,5% del 2006, al 12,7% del 2007 fino al 17,3% del 2008, segno di una crescita delle difficoltà del settore di mantenere gli elevati livelli occupazionali raggiunti nell'occupazione dipendente. Complessivamente su circa 19.000 lavoratori in mobilità nel Veneto nel 2008, l'edilizia pesa per circa 3.400 lavoratori, contro i 2.100 del 2007, con un incremento del 62%, un dato che evidenzia meglio di molti altri la crisi che il settore sta vivendo e che già il 2008 ha messo in evidenza ma che, stando alle sole statistiche sulla forza lavoro rischierebbero di essere nascosti e dunque potrebbero portare a indicazioni fuorvianti.

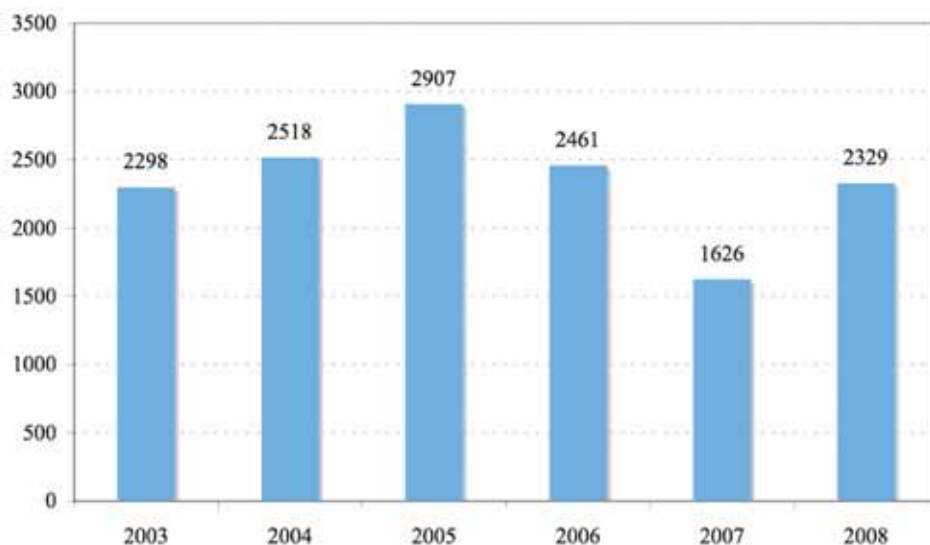
Veneto. Andamento trimestrale dell'occupazione per settore. Anni 2004-2008



Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Istat

Veneto. Andamento della cassa integrazione guadagni nell'edilizia

Migliaia di ore concesse. Anni 2003-2008



Fonte: elab. Unioncamere del Veneto su dati Inps

Il mercato di fronte alla crisi

Il 2008 consegna al veneto dunque un mercato delle costruzioni in evidente difficoltà. Ma la crisi, come dice l'etimologia della parola, porta dentro sé i motivi della possibilità di uscita e di ripresa dello sviluppo. Vi sono molteplici elementi che potrebbero essere messi in evidenza, ma in questa sede si vuole ricordarne due: uno legato al sistema della domanda e uno al sistema dell'offerta. Per quanto riguarda la domanda, va sfatato un luogo comune che vorrebbe che in Veneto ci siano case a sufficienza per molti anni e che dunque non sia più necessario costruire nuovi alloggi. Qualche dato può aiutarci in questo ragionamento. In Veneto al censimento Istat del 2001 erano presenti 1.714mila nuclei familiari. Nel 2008 il dato è salito a 1.951mila, pari ad un incremento di 237mila nuove famiglie (+13,8% sul 2001, a fronte di una crescita demografica del 7,2% nello stesso periodo, che ripropone la stessa dinamica registrata tra il censimento del 1991 e quello del 2001). Crescono le famiglie con una dinamica doppia rispetto alla popolazione e il mercato residenziale è un mercato che fa riferimento alla domanda delle famiglie (quelle già esistenti e quelle dovute ai nuovi matrimoni), dei nuclei unipersonali (giovani, single, anziani), delle convivenze e delle giovani coppie, dei trasferimenti per lavoro, degli immigrati e dei loro ricongiungimenti. Non della popolazione in termini di abitanti (come erroneamente si potrebbe essere portati a pensare). Nello stesso periodo le statistiche sui permessi di costruire evidenziano che in Veneto tra il 2001 e il 2006 i permessi di costruire edifici residenziali sono stati 37.986 per complessivi 85,4 milioni di mc. Ma la produzione effettiva relativa a quei permessi di costruire come abbiamo visto è entrata nel mercato solo nel 2008, a causa dei tempi relativi alla costruzione. Le abitazioni ultimate tra il 2002 e il 2008 sono state in tutto 268mila, delle quali 226mila da nuova costruzione e 42mila da ampliamenti e in fabbricati non residenziali. Dunque il confronto tra quanto realizzato e quanto richiesto del mercato evidenzia che a una domanda di 237mila nuove famiglie il mercato ha risposto producendo un po'

di più del necessari, ma questo "di più" si deve per ben 42mila alloggi ad ampliamenti e ad alloggi inseriti in fabbricati non residenziali. Insomma, non proprio una risposta adeguata alle esigenze del mercato. Inoltre va puntualizzato che nel 2001 il 14,3% delle abitazioni occupate (una ogni sette) si trovava in mediocri o pessime condizioni di conservazione. Significa che una famiglia veneta ogni sette viveva in condizioni di disagio, quando non di vero e proprio degrado. Non è una percentuale trascurabile. E' una percentuale che fa riferimento a 242mila famiglie, che giustamente aspirano ad un miglioramento della propria condizione abitativa (e se si guarda non al numero degli alloggi, ma agli edifici, la percentuale di situazioni di degrado sale al 17%, un edificio ogni sei). Altre puntualizzazioni potrebbero essere fatte sulla domanda proveniente da nuovi nuclei familiari (si contano circa 19mila matrimoni ogni anno in Veneto), da sfratti e da domanda ERP non soddisfatta (15mila domande all'anno contro 1.000 assegnazioni), da mobilità, da condizioni di disagio (nel 2001 ben 400mila persone abitavano in condizioni di sovraffollamento, e 100mila di esse in situazioni di grave



disagio), da studenti, da anziani autosufficienti, da trasferimenti da altre regioni, da immigrati. Questi dati mettono in evidenza che la domanda residenziale è ben lungi dall'essere soddisfatta e anzi esercita oggi ed eserciterà domani una pressione molto consistente, nel segmento dell'edilizia sociale di nuova concezione, quella che in gergo tecnico viene chiamata social housing, ovvero edilizia sociale di qualità per il ceto medio. Que-

sto è il primo elemento di riflessione: l'edilizia oggi deve guardare alle vere esigenze del mercato, con azioni di grande impatto quantitativo rivolte a riqualificare le città e dare un alloggio a quei soggetti che oggi, soprattutto per motivi economici, sono espulsi dal mercato. Ma questa è una domanda di nuovi alloggi a canone calmierato, per i quali serve una nuova, efficiente ed efficace politica di intervento pubblico, che realizzi in ogni comune interventi edilizi pubblici destinati al social housing, con piani di investimento e rientro finanziario a 30 anni, e con una politica degli affitti in grado di calmierare il mercato. Questi segnali evidenziano che il mercato delle costruzioni, pur nella negatività del momento, ha tutte le potenzialità per ripartire e riaprire una stagione di successo per le imprese, in particolare sia quelle artigiane che non artigiane, ma soprattutto quelle più strutturate e imprenditorialmente solide. Dal punto di vista dell'offerta le considerazioni da fare partono dall'osservazione che, come noto secondo dati UE, il settore delle costruzioni è il settore industriale a più alto impatto ambientale: consuma il 45% dell'energia complessiva, produce il 50% dell'inquinamento e produce quasi il 50% dei rifiuti. Secondo l'Enea gli sprechi energetici delle abitazioni sono molteplici: 57% riscaldamento, 25% acqua calda sanitaria, 11% apparecchi elettrici e 7% gas e cucina. La crisi dell'edilizia può essere un ottimo spunto per rinnovare e rivedere i processi produttivi e riorientare massicciamente l'attività verso soluzioni tecnicamente avanzate ed ecocompatibili, con obiettivi di risparmio energetico e certificazione dei consumi. E' importante pertanto puntare su una forte qualificazione del settore e sull'uso delle tecnologie innovative e orientate al risparmio energetico, in particolare proprio oggi che, con l'approvazione dei provvedimenti che vanno sotto il nome di "piano casa" si può aprire una interessante stagione di ripresa e di rilancio del settore.

OSSERVATORIO CEAV-UNIONCAMERE

L'osservatorio CEAV-Unioncamere sulle costruzioni ha iniziato da qualche mese a rilevare l'andamento delle dinamiche di mercato con la collaborazione delle imprese artigiane iscritte alla CEAV che, su base volontaria e attraverso un questionario postale, hanno risposto ad alcune domande sull'attuale situazione di mercato e sulle previsioni per i prossimi sei mesi. La prima rilevazione, effettuata tra maggio e giugno 2009, ha visto la partecipazione di 110 imprese, e ha analizzato l'andamento congiunturale del mercato nel primo trimestre del 2009 e le previsioni per i sei mesi successivi (aprile-settembre). Il campione di imprese che ha risposto alle domande è distribuito in tutte le province del Veneto, con una predominanza significativa di imprese trevigiane e vicentine. Molto interessante anche la distribuzione delle imprese per forma giuridica: circa un terzo le imprese individuali, un terzo di società di persone (sas e snc) e un terzo di società di capitali (srl). Le imprese hanno dichiarato fatturati nel 2008 variabili tra 90mila euro e oltre 3 milioni di euro, con una dinamica rispetto al 2007 nel 37% dei casi negativa con valori variabili da -5% a -35%, nell'11% dei casi con una stazionarietà e nel rimanente 52% dei casi con una crescita variabile tra un +5% e un +17%, a parte qualche eccezione (un'impresa ha dichiarato una crescita del 40%) dovuta alla particolarità del mercato di

riferimento (in questo caso l'installazione di pannelli fotovoltaici). Dal punto di vista del mercato, le imprese operano per lo più in ambito comunale e provinciale, ma anche qui l'elemento più interessante è che al crescere della scala territoriale cresce anche la capacità dell'impresa di migliorare le proprie performance. Infatti le maggiori crescita si registrano nelle imprese specializzate, con un numero elevato di addetti, che operano a livello di provincia e di regione. Le imprese meno strutturate e con ambito di mercato comunale sono quelle che dimostrano le maggiori sofferenze. Edilizia residenziale di nuova costruzione e ristrutturazioni sono i settori di riferimento, ma va registrata una crescita delle quote di mercato nelle ristrutturazioni, a fronte di una dinamica negativa nel settore del nuovo residenziale. Per quanto riguarda gli andamenti congiunturali nel 1° trimestre del 2009 (gennaio-marzo) si rileva che nel 36,4% dei casi il fatturato è stato in calo rispetto al trimestre precedente e nel 40% dei casi anche rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, mentre le restanti imprese hanno dichiarato stazionarietà del fatturato nel primo trimestre 2009. Complessivamente stazionari i prezzi alla produzione per l'81,3% delle imprese rispetto al trimestre precedente, mentre rispetto allo stesso trimestre del 2008 il 10,5% delle imprese ha dichiarato un aumento, il 47,4% una stazionarietà e il rimanente 42,1% ha dichiarato una

diminuzione. Per quanto riguarda gli ordini, il 9% delle imprese li ha visti crescere rispetto al trimestre precedente, ma solo il 5% delle imprese li ha visti crescere rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, il 46% delle imprese li ha visti stazionari in entrambi i casi, mentre il 45% delle imprese li ha visti in calo rispetto al trimestre precedente e il 49% delle imprese li ha visti in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con punte di diminuzione comprese tra il -30% e il -50%. Molto interessanti infine i risultati della rilevazione sulle attese per i sei mesi successivi, ovvero il periodo aprile-settembre 2009. In termini di fatturato l'attesa è in diminuzione di oltre 5% per il 57,1% delle imprese, in lieve diminuzione (da -2% a -5%) per il 23,8% delle imprese, mentre un altro 14,3% dichiara una attesa stazionaria e solo il 4,7% delle imprese prevede un lieve aumento (fino al 5%). A fronte di una generale stazionarietà dei prezzi (52,4% delle imprese) e di un calo atteso (42,9%), va rilevato un forte calo nelle attese riferite agli ordini (57,2%), anche se alcune imprese ben posizionate dal punto di vista dell'ambito di mercato e dell'offerta specializzata hanno dichiarato ordini in lieve aumento (4,8% dei casi). Generalmente stazionaria l'occupazione (47,6% dei casi), ma con una preoccupante attesa per una diminuzione significativa (33,3% dei casi).

Le previsioni di andamento del mercato delle costruzioni secondo le imprese artigiane

Valori percentuali (105 casi validi)

	Diminuzione (oltre 5%)	Lieve diminuzione (tra -5% e -2%)	Stazionario (tra -2% e +2%)	Lieve aumento (tra +2% e +5%)	Aumento (oltre +5%)
FATTURATO	57,1%	23,8%	14,3%	3,9%	0,9%
PREZZI	33,3%	9,5%	52,4%	4,8%	-
ORDINI	57,2%	14,3%	23,8%	4,8%	-
OCCUPAZIONE	33,3%	14,3%	47,6%	4,8%	-

Fonte: elaborazione CRESME per osservatorio CEAV-Unioncamere

CEAV ringrazia le imprese che hanno partecipato a questa prima rilevazione. L'attività di raccolta informativa prosegue e a tale scopo si allega questionario trimestrale per il secondo trimestre 2009. Si prega di compilare il foglio e rispedirlo via fax alla CEAV entro il 15 settembre 2009 al numero 041 930719 o per posta alla CEAV - Via F.lli Bandiera, 35 - 30175 MARGHERA (VE)

SEZIONE A - ANDAMENTO CONGIUNTURALE NEL II° TRIMESTRE 2009 (aprile-giugno)

1. Qual è stato l'andamento del FATTURATO (volume d'affari) rispetto:
- a) al trimestre precedente
 1 in aumento.....%
 2 stazionario
 3 in diminuzione.....%
- b) allo stesso trimestre dello scorso anno
 1 in aumento.....%
 2 stazionario
 3 in diminuzione.....%
2. Qual è stato l'andamento dei PREZZI ALLA PRODUZIONE rispetto:
- a) al trimestre precedente
 1 in aumento.....%
 2 stazionario
 3 in diminuzione.....%
- b) allo stesso trimestre dello scorso anno
 1 in aumento.....%
 2 stazionario
 3 in diminuzione.....%
3. Qual è stato l'andamento degli ORDINI rispetto:
- a) al trimestre precedente
 1 in aumento.....%
 2 stazionario
 3 in diminuzione.....%
- b) allo stesso trimestre dello scorso anno
 1 in aumento.....%
 2 stazionario
 3 in diminuzione.....%
4. Indicare il numero totale di persone occupate dall'impresa alle date sottoelencate:

	Totale lavoratori (inclusi i lavoratori in CIG* ordinaria)	Numero di lavoratori stranieri (inclusi i lavoratori in CIG ordinaria)	Totale lavoratori in CIG ordinaria (italiani + stranieri)
Al 1° aprile 2009	_____	_____	_____
al 30 giugno 2009	_____	_____	_____
al 30 giugno 2008	_____	_____	_____

*CIG: cassa integrazione guadagni

SEZIONE B - PREVISIONI PER I PROSSIMI SEI MESI (luglio-dicembre 2009)

	diminuzione (oltre -5%)	lieve diminuzione (tra -5% e -2%)	stazionario (tra -2% e +2%)	lieve aumento (tra +2% e +5%)	aumento (oltre +5%)
5. FATTURATO	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
6. PREZZI	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
7. ORDINI	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
8. OCCUPAZIONE	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>

SEZIONE C - ALTRE INFORMAZIONI

9. Secondo il vostro parere il "piano casa" della Regione del Veneto, con gli incrementi volumetrici previsti, quali effetti avrà effetti sul mercato?
- 1 forte aumento
(oltre +10%)
- 2 aumento
(tra + 5% e +10%)
- 3 lieve aumento
(tra + 1% e +5%)
- 4 nessuno

**Compila e spedisce
via fax allo 041 930719
il questionario sul retro
di questa pagina.**

**Contribuirai così
alla realizzazione
dell'indagine congiunturale
Ceav-Unioncamere
sulle costruzioni.**

Grazie

