

Il comparto delle costruzioni attende per il 2011 gli effetti del Piano Casa

Due novità importanti per rilanciare l'edilizia

L'edilizia sta passando un difficile momento di crisi. I segnali non particolarmente positivi sulla congiuntura economica e le dinamiche di flessione degli investimenti, soprattutto privati, evidenziano come il nostro settore sia di fronte ad una delle crisi più difficili degli ultimi decenni. In questo quadro complessivo il "piano casa" doveva rappresentare un'opportunità, soprattutto per le nostre imprese artigiane, ma fino ad oggi non ha ancora espresso tutte le sue potenzialità, anche se, come i dati presentati in queste pagine dimostrano, si iniziano a vedere i primi parziali benefici. In assenza di modificazioni della legge, val la pena di ricordare che questo strumento normativo per ora ha validità fino a luglio 2011, e dunque se è importante evidenziare da un lato cosa finora ha prodotto lo strumento, per individuare eventuali punti di forza e punti deboli, da un altro lato è fondamentale promuoverne l'utilizzo. Se vogliamo che le nostre imprese artigiane possano agganciare la ripresa che economica e del settore, che nel 2011 dovrebbe muovere i primi passi, è bene saper sfruttare a pieno tutte le occasioni che il mercato propone. E in questo senso ci sono due importanti novità che vogliamo segnalare.

La prima riguarda una recente

sentenza del TAR del Veneto (n. 2745 del 2010) che illustra la nozione di ampliamento in aderenza nel piano casa del Veneto. La sentenza infatti stabilisce che l'art. 2, comma 2, della L.R. n. 14/2009 deve essere interpretato nel senso che l'ampliamento del 20%, consentito dall'art. 1 della medesima legge, deve essere realizzato in continuità rispetto al corpo di fabbrica preesistente, ma non importa se in aderenza, in appoggio o in sopraelevazione. Tuttavia, a tale regola generale fa eccezione l'ipotesi in cui non sia possibile la costruzione in continuità con l'edificio preesistente o ne venga compromessa l'armonia estetica, nel qual caso il TAR ha sentenziato che è possibile realizzare un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale per ottenere i benefici previsti dal piano casa. E' una sentenza importante, perché dirime alcuni casi controversi sviluppatasi in alcuni comuni e dovrebbe aiutare le amministrazioni nel-

la concessione dei benefici previsti dalla legge.

La seconda riguarda le proposte di modifica e proroga che sono state presentate in questi mesi in Regione da parte di alcuni partiti politici e oggi sono all'esame della commissione urbanistica regionale. Le proposte presentate hanno come obiettivo facilitare l'applicazione della legge e allargare il suo effetto positivo sul comparto produttivo dell'edilizia. Le proposte vanno dall'allargamento dei benefici ai centri storici, i quali oggi sono esclusi dai benefici di legge, a causa dei vincoli di natura storico-architettonica, alla possibilità di interventi di sostituzione edilizia, con ricostruzione realizzata con tecniche di edilizia sostenibile, anche laddove ad essere demolito non sia l'intero edificio bensì una sua "parte funzionale". Vi sono poi proposte di proroga al 2012 per la presentazione delle istanze e la richiesta di interventi su edifici situati in "zona impropria",



Sergio Benetello



Alberto Ghedin

purché vengano accompagnati da una modifica della destinazione d'uso dell'edificio originario. Inoltre le proposte presentate propongono l'ampliamento degli edifici residenziali in zona agricola, qualora si tratti di prima casa, anche prescindendo dalla qualifica di imprenditore agricolo del proprietario dell'immobile e che l'obbligo di fissare la residenza scatti dalla presentazione della domanda degli interventi da realizzare sugli edifici. Al

di là del merito specifico delle proposte, va ricordato che lo strumento in effetti non ha ancora dato gli esiti sperati. E dunque se vogliamo che il settore delle costruzioni e le imprese edili, e in particolare le nostre imprese artigiane, possano beneficiare a pieno di queste norme, favorendo la ripresa economica, dobbiamo individuare se vi sono elementi di rivitalizzazione delle normative in grado di poter incidere in modo più specifico

sul settore. Il piano casa è una opportunità che solo ora sta facendo vedere le proprie potenzialità. Sostenerlo e rinnovarlo, compatibilmente con le norme urbanistiche e di gestione del territorio, è certamente uno sforzo che va fatto e al quale le imprese guardano con interesse.

Il Presidente
Sergio Benetello

Il Vicepresidente
Alberto Ghedin

L'osservatorio CEAV-Unioncamere sul mercato edilizio a cura del Cresme

Uno sguardo al mercato

Se il 2008 è stato l'anno nel quale la crisi del settore delle costruzioni, al pari di quella economica, è diventata evidente, e se il 2009 è stato l'anno nel quale la crisi ha espresso il suo massimo impatto negativo, in termini di diminuzione di investimenti e riduzione del mercato, il 2010 doveva rappresentare nelle previsioni un anno nel quale la crisi avrebbe rallentato le sue dinamiche negative e avrebbe evidenziato primi ma significativi segnali di ripresa. 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, hanno evidenziato per il 2009 un decremento significativo degli investimenti, nell'ordine del -5,5% in termini reali e del -7,9% in valori costanti (al netto dell'inflazione). Si tratta della diminuzione più significativa dalla precedente crisi dell'edilizia, avvenuta nella prima metà degli anni '90 per l'effetto "tangentopoli", e che è dipesa tuttavia da andamenti molto diversificati nei diversi comparti produttivi. Nel 2009 il settore delle costruzioni nel Veneto ha attivato investimenti per poco meno di 15

miliardi di euro. Se si aggiungono circa altri 3 miliardi di manutenzioni ordinarie si arriva ad un valore complessivo della produzione di circa 18 miliardi. La nuova costruzione ha rappresentato come sempre il principale mercato di riferimento, con il 53% degli investimenti, mentre il rinnovo ha costituito il 47% del mercato. Il primo segmento produttivo, nonostante la crisi, è rimasto quello della nuova costruzione residenziale (26,4%), anche se in forte frenata sul 2008 (-20,4% in valori correnti). Anche i settori della nuova produzione e del rinnovo non residenziale privato hanno presentato un calo (rispettivamente -13,4% e -5,7%). Dopo la stagnazione del 2008, il 2009 ha fatto registrare incrementi significativi nelle opere pubbliche: in crescita il segmento non residenziale pubblico (+6,5% nel nuovo e +28,6% nel rinnovo) e le opere del genio civile (+27,2% nella nuova costruzione e +26,2% nel rinnovo). Tuttavia questi andamenti positivi, data la loro quota complessiva, non hanno consentito di recuperare il trend negativo degli altri comparti. Va segnalato tuttavia che il settore del rinnovo edilizio, nel suo complesso,

ha fatto registrare un incremento dell'1,7 per cento, un timido segnale di ripresa che potrebbe essere rafforzato dall'avvio dell'utilizzo degli incentivi previsti dal "piano casa" regionale.

Nella prima metà del 2010 (periodo gennaio-giugno), in base alle 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 tuttavia alcuni timidi, anche se contraddittori, segnali di ripresa. I risultati delle rilevazioni evidenziano che le dinamiche in atto nel settore sono molto differenziate sia a livello territoriale che a livello tipologico di impresa. In linea generale il segno negativo più significativo è quello che riguarda l'andamento del volume d'affari, in diminuzione del 2,3% nel secondo trimestre (aprile-giugno 2010). Tuttavia confrontandolo con il -7,5% relativo al I trimestre 2010 (gennaio-marzo) emerge un significativo rallentamento della crisi, segno di una lenta e progressiva uscita dalla congiuntura negativa. Disaggregando le analisi per tipologia di impresa, emerge che

la crisi è soprattutto una crisi delle piccole imprese di costruzioni, e che essa è differenziata soprattutto a livello territoriale, con una forte differenza tendenziale tra province.

Dal punto di vista delle attese per la seconda metà dell'anno, l'Osservatorio CEAV-Unioncamere evidenzia la presenza di una forte differenza tra dinamica attesa per le piccole imprese e quelle di media dimensione: segno negativo e attese nulle per le prime, segno debolmente positivo per le seconde. Dal punto di vista settoriale, le imprese industriali dichiarano attese di mercato migliori di quelle artigiane, e dal punto di vista tipologico le imprese più strutturate propongono dati più positivi. In sostanza il mercato delle costruzioni in questo momento propone una dinamica di debole rientro dalla crisi, una dinamica che le imprese più strutturate sembrano cogliere come elemento di rilancio progressivo della

Il Piano Casa

Secondo recenti rilevazioni e indagini del Consiglio Regionale del Veneto, nell'ambito dell'Osservatorio sul Piano Casa (www.pianocasaveneto.it), dalla fine di giugno 2010 fino ai primi giorni di agosto, sono state presentate ai Comuni 10.700 istanze, che secondo le stime dovrebbero diventare circa 12.000 una volta aggiornati i dati fino al mese di settembre. Questi dati sono perfettamente coerenti con l'indagine specifica svolta dal Cresme alla data del 30 maggio 2010, i cui risultati nel dettaglio sono riportati nelle pagine seguenti.

Le pratiche avviate nei Comuni capoluogo non risultano preponderanti rispetto al dato provinciale, anzi, in alcune realtà il capoluogo è superato da altri centri: ad esempio, a Venezia le domande sono state 146 e a Chioggia 154, a Belluno 65 mentre Feltre ne registra 108. Questi dati evidenziano in primo luogo che il piano casa non ha avuto la stessa rilevanza ed applicazione in tutte le province, ma in alcune di esse ha avuto una ben maggiore attivazione e promozione.

loro attività. Quanto gli effetti di rilancio del settore, e in particolare il "piano casa", potranno avere sul mercato è tuttavia troppo presto per dirlo. In ogni caso allo stato attuale si può affermare che certamente l'effetto ad

oggi non è stato quello atteso, anche se una minima parte del rientro del dato negativo tendenziale va comunque ascritto anche a questo strumento normativo.



Rilevazione, stime e proiezioni dell'impatto della legge sul mercato delle costruzioni nel Veneto ad un anno dall'entrata in vigore della LR 14/2010

Lo stato di attuazione del Piano Casa nel Veneto

Indagine realizzata dal Cresme sulle istanze presentate ai comuni alla data del 30 maggio 2010

1. PRESENTAZIONE DELL'INDAGINE

Ad un anno esatto dall'introduzione della Legge Regionale 14/2009, comunemente chiamata "piano casa" (La Legge Regionale n. 14 del 2009, nota come "Piano casa" in realtà porta il seguente titolo: "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche"), la presente indagine ha fissato l'obiettivo di evidenziarne lo stato di attuazione, in relazione non solo all'attivazione e promozione del provvedimento da parte dei comuni del Veneto, ma anche soprattutto esplorare le potenzialità della legge dal punto di vista dell'attivazione di nuovi investimenti nel mercato edilizio, alla luce della recente e lunga crisi che lo sta attraversando.

In questo senso, mentre tutte le analisi e indagini finora realizzate sia a livello provinciale che regionale, promosse a vario titolo sia da istituzioni pubbliche che da enti privati, hanno analizzato soprattutto la dimensione quantitativa assoluta del provvedimento, rilevando e valutando il numero di domande presentate per singolo comune o per provincia, la presente indagine ha voluto approfondire anche la dimensione qualitativa degli interventi di ampliamento residenziale e non residenziale attiva-

ti.

Infatti se le indagini sul numero delle domande di inizio attività (DIA) ricevute dai comuni in questo periodo raccontano dell'impatto del provvedimento e in qualche modo della sua efficacia, tali indagini nulla dicono sull'effettiva capacità di attivazione del mercato, in quanto legate esclusivamente al numero di richieste ma non alla tipologia delle stesse.

A tale proposito, dunque, con la presente indagine si è voluto analizzare non solo quante domande sono pervenute alla data del 30 maggio 2010 ad un campione rappresentativo dei comuni del Veneto, ma anche quali interventi sono stati avviati, ovvero quali tipologie di lavori, cercando laddove possibile di quantificarne in modo specifico l'impatto sul mercato, in termini di metri cubi e/o di metri quadri edificati o di prossima edificazione. Inoltre obiettivo dell'indagine è stato anche rilevare quali articoli della legge sono stati maggiormente utilizzati e per quali scopi.

L'indagine aveva posto l'obiettivo di campionare direttamente, mediante questionario telematico inviato agli uffici tecnici dei comuni e successivi recall telefonici, lo stato di attuazione della LR 14 in almeno un quinto dei comuni del Veneto (ovvero in 116 comuni), rappresentativi dell'universo dei comuni del Veneto (pari

pertanto ad un quinto della popolazione). L'esito finale è stata la raccolta di 107 questionari completi, con uno scostamento di soli 9 questionari rispetto al target iniziale, scostamento dovuto alla mancata risposta, derivante dalla non volontà di rispondere o per mancanza di un sistema di rilevazione sistematico dei dati a livello comunale di alcuni comuni interpellati.

I risultati dell'indagine, illustrati nelle pagine seguenti, pertanto consentono di tracciare una approfondita valutazione sull'efficacia della legge – intesa nella sua effettiva utilizzazione da parte dei soggetti ai quali è rivolta (principalmente le famiglie proprietarie di alloggi monoe bifamiliari – ma non solo – e anche alle imprese) e della sua applicazione sui mercati locali. Gli esiti di questa indagine da un lato confermano i trend già rilevati anche dalle prime rilevazioni già effettuate dal Cresme a febbraio del 2010, ma soprattutto consentono di inquadrare la legge in un ambito più ampio della sola rilevazione del numero di DIA presentate, e quindi di valutare l'effettivo impatto della legge sul mercato dell'edilizia, in particolare in relazione alle prospettive di sviluppo di tale mercato per le imprese di costruzioni e in particolare di quelle artigiane.

2. L'ITER DELLA LR 14/2009 E L'AVVIO DELLA FASE ESECUTIVA

Ricordando che l'approvazione della legge è avvenuta il 1° luglio 2009, al fine di interpretare correttamente i numeri riportati successivamente va specificato che l'iter ha previsto alcuni passaggi formali e sostanziali che ne hanno di fatto rallentato l'avvio, il quale ha iniziato a concretizzarsi efficacemente solo nel mese di dicembre 2009. Ecco qui di seguito i punti salienti dell'iter di approvazione e avvio:

- * 8 luglio 2009, pubblicazione della Legge Regionale n. 14/2009;
- * deliberazione di Giunta regionale n. 2499 del 4 agosto che ha approvato l'integrazione delle linee guida di cui all'art. 2 della LR n. 4 del 2007, in applicazione dei commi 2 e 3, art. 3 della LR n. 14 del 2009 (valutazione degli interventi - linee guida per gli edifici non residenziali - graduazione degli ampliamenti consentiti);
- * deliberazione di Giunta regionale n. 2508 del 4 agosto 2009 che ha definito le caratteristiche tipologiche e dimensionali necessarie per l'attuazione del comma 1 dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 2009 (pensiline e tettoie);
- * deliberazione di Giunta regionale n. 2797 del 22 settembre che ha approvato la circolare n. 4 del 29 settembre, esplicativa della legge;
- * approvazione della Legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, da parte del Consiglio regionale, al fine di apportare modifiche e interpretazioni ad alcuni articoli della legge regionale 14 del 2009;
- * adozione della legge a livello comunale con conseguente deliberazione di consiglio comunale di tutti i comuni del Veneto, entro il 30 ottobre 2010, in ragione degli ambiti territoriali e tipologici di applicazione delle norme in ambito locale, con integrazioni e/o limitazioni rispetto al testo regionale.

Questo iter di avvio, particolarmente complesso, ha pertanto potuto avviare l'esecutività del provvedimento

in ambito locale solo nel tardo autunno 2009, e in pratica, come hanno evidenziato le precedenti rilevazioni del Cresme, è solo dal mese di dicembre 2009 che in effetti il piano casa ha iniziato a muovere i primi timidi passi.

Non deve pertanto stupire che la legge non abbia avuto un avvio deciso, perlomeno tanto quanto era nelle speranze dei legislatori. Ma va anche ricordato che anche all'atto dell'avvio degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie, noti come provvedimenti del 41%, il Veneto ha avuto una "partenza" lenta, per poi risultare una delle tre regioni più attive (sia in termini assoluti che relativi) a livello nazionale.

Dal punto di vista di attuazione della legge, va ricordato che la Legge Regionale 14/2009 della Regione del Veneto promuove il rilancio dell'attività edilizia attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, residenziali e non residenziali, secondo queste modalità:

- * per le abitazioni l'ampliamento del 20 per cento del volume esistente, compreso l'eventuale recupero dei sottotetti;

della superficie coperta.

Questi incrementi sono previsti in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, con esclusione delle abitazioni ed edifici ubicati nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta e di quelle oggetto di specifiche norme di tutela. Gli interventi di ampliamento godono di procedure semplificate (basta presentare una DIA, ovvero una dichiarazione di inizio attività) e, per le prime case, di oneri di costruzione scontati del 60% (azzerati per le abitazioni di disabili o invalidi). Sono inoltre premiate operazioni di abbattimento e ricostruzione degli edifici costruiti prima del 1989, con aumenti di volume (per le case di abitazione) e di superficie (per gli edifici non residenziali) fino al 40%, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, purché:

- * tali interventi siano compatibili con la destinazione urbanistica dell'area,
- * non modifichino la destinazione d'uso degli edifici,
- * utilizzino tecniche di edilizia sostenibile e fonti ad energia rinnovabile.

Tale aumento può raggiungere il 50 per cento nel caso di interventi di ricomposizione planivolumetrica dell'edificio che modifichino sagoma e sedime originari attraverso l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Si tratta di un provvedimento in grado di incidere fortemente – se sarà utilizzato dalle famiglie e dalle imprese venete e



- * per gli immobili non residenziali (capannoni, negozi, magazzini, insediamenti turistici, con esclusione delle superfici commerciali) l'ampliamento del 20 per cento

se avrà effettivamente una capacità di promuovere azioni di intervento, recupero e demolizione e ricostruzione – soprattutto in ragione della dimensione quantitativa del patrimonio edifica-

to prima del 1989. Basti pensare che l'85% del patrimonio edificato in Veneto è stato costruito prima del 1989, ma che in alcuni segmenti edilizi, in particolare le abitazioni mono e bifamiliari, si arriva fino al 90% dello stock. Le potenzialità di utilizzo della legge sono evidenti, ma è soprattutto evidente che è una legge che avrà una durata limitata (scadrà a luglio 2011, salvo proroghe oggi non previste) e dunque, come sempre in questi casi, si attende una partenza lenta dell'uso del provvedimento e una sua velocizzazione nella fase finale di attuazione.

Nell'ambito di questo quadro complessivo, i 580 comuni del Veneto hanno tutti deliberato l'adozione della legge (tranne uno) entro i termini previsti (30 ottobre 2009). Allo scopo di verificare l'avvio esecutivo della legge a livello comunale, la Regione del Veneto ha predisposto un monitoraggio dello stato di attuazione del provvedimento a livello comunale, i cui risultati sono illustrati nell'etavole

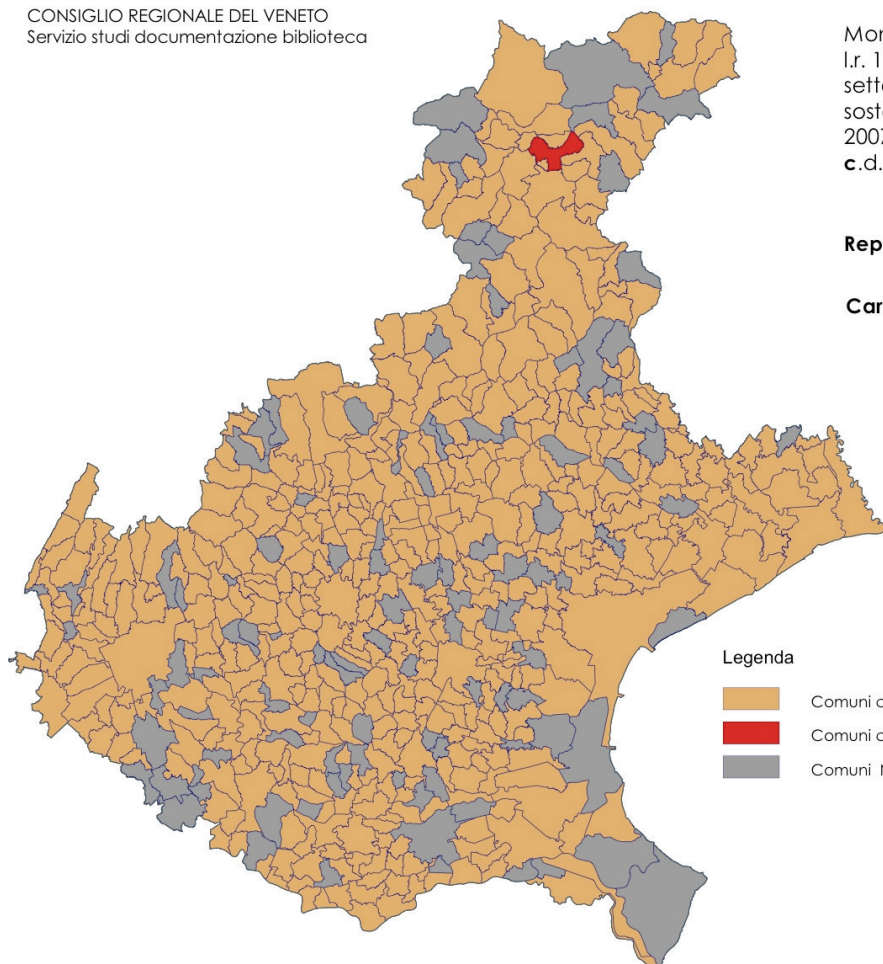
seguenti.

Una specifica indagine condotta da Cresme e CEAV nel mese di febbraio 2010, in collaborazione con la Regione del Veneto, ha inoltre verificato che:

- * rispetto alla facoltà dei Comuni nello stabilire ulteriori incentivi in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili, solo **il 13% dei comuni ha introdotto ulteriori forme di incentivazione**. Nel dettaglio, i principali provvedimenti incentivanti sono i seguenti:
 - * riduzione del contributo di costruzione, in misura variabile tra il 10% e il 30%, in ragione di range tabellari specifici per ciascun comune (ad esempio: 50% dell'acqua o caldaie ad alta efficienza e/o impianti produzione energia elettrica da fonti rinnovabili, tecniche costruttive proprie della bioedilizia, ecc.);

- * esenzione dagli oneri se riqualificazione energetica immobile;
- * esonero totale dal pagamento degli oneri per il raggiungimento della classe B (parametri Ecodomus) o superiore.
- * rispetto alla facoltà dei Comuni a deliberare – sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale – se e con quali limiti applicare la normativa sugli ampliamenti e demolizioni e ricostruzioni con aumento di volumetria o superficie coperta, emerge che **il 74% dei comuni ha introdotto delle limitazioni** all'impiego del Piano Casa così come definito dalla Regione del Veneto. In linea generale tali restrizioni riguardano sia gli interventi di ampliamento che di demolizione. La tendenza generale riscontrata è quella di porre limitazioni sia urbanistiche che architettoniche, senza significative differenze rispetto agli ampliamenti e alla demolizione-

CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO
Servizio studi documentazione biblioteca



Monitoraggio sull'applicazione della l.r. 14/2009 "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" c.d. "Piano casa"

Report conclusivo 1a fase 01/03/2010

Carta n. 1

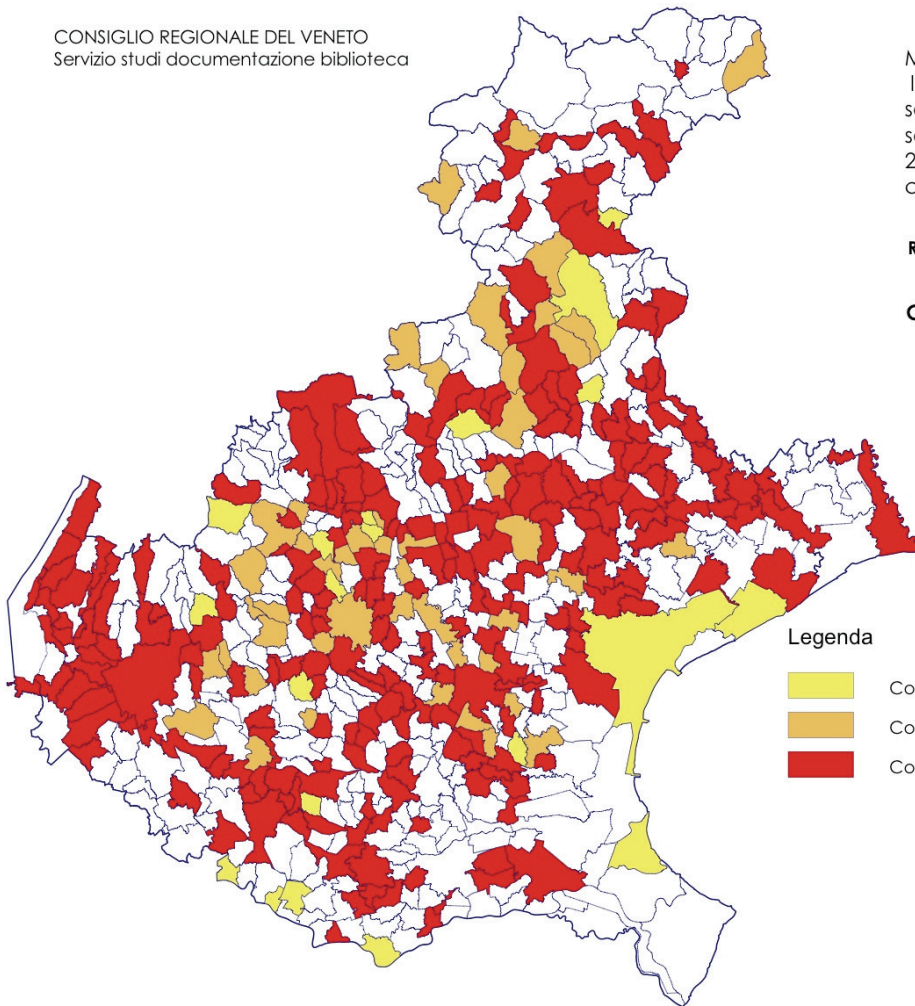
Legenda

- Comuni che hanno recepito il Piano casa
- Comuni che NON hanno recepito il Piano casa
- Comuni NON partecipanti, o che NON hanno risposto alle domande

Monitoraggio sull'applicazione della
l.r. 14/2009 "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"
c.d. "Piano casa"

Report conclusivo del 01/03/2010

Carta n. 2



Legenda

- Comuni che hanno recepito il Piano casa con incentivi
- Comuni che hanno recepito il Piano casa con incentivi e limiti
- Comuni che hanno recepito il Piano casa con limiti

Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio territorio su dati della 2a Commissione consiliare

ricostruzione di edifici, anche se si riscontra una leggera prevalenza dei Comuni che hanno preferito ricondurre le limitazioni agli ampliamenti sugli edifici. Le destinazioni d'uso su cui sono introdotte le limitazioni sono sostanzialmente omogenee delle limitazioni tra destinazioni residenziali/non residenziali ed altre tipologie oggetto di tutela. Le tipologie edilizie oggetto di letture restrittive degli interventi sono le residenze plurifamiliari (condomini e case a schiera) e le strutture produttive del primario e dell'artigianato/industria:

- * sul fronte delle limitazioni riconducibili a specifici ambiti territoriali, l'analisi evidenzia come i comuni abbiano privilegiato gli ambiti di città consolidati e di espansione (33%) come luoghi privilegiati in cui il Piano Casa può svilupparsi;
- * al contrario, sono le zone agri-

cole ed ad altri ambiti di tutela (58% dei casi) le zone territoriali omogenee che i Comuni hanno inteso maggiormente tutelare (62% dei casi);

- * le zone A ed altri nuclei storici specificatamente individuati sono oggetto di ulteriori limitazioni rispetto alla legge nazionale e regionale nel 56% dei casi di coloro che hanno posto limitazioni sulle zone territoriali omogenee;
- * il 50% circa dei comuni ha limitato gli interventi nelle zone industriali (ZTO D).

Le analisi effettuate evidenziano che le limitazioni introdotte dai Comuni riguardano sia gli interventi di ampliamento (400 comuni su 580) che quelli di demolizione e ricostruzione (337 su 580). Pertanto si può affermare che i Comuni abbiano deliberato in senso restrittivo i principali interventi previsti dal Piano Casa all'art 2 e 3, mentre gli interventi di cui all'art. 4

non presentano significatività particolari.

Rispetto agli ampliamenti previsti all'art. 2, la tendenza generale riscontrata è quella di porre limitazioni sia urbanistiche che architettoniche in merito agli ampliamenti. Tuttavia, si riscontra una leggera prevalenza (14%) dei Comuni che hanno preferito ricondurre le limitazioni agli ampliamenti sugli edifici. Per quanto riguarda la destinazione d'uso su cui sono introdotte le limitazioni emerge una sostanziale omogeneità delle limitazioni tra destinazioni residenziali/non residenziali ed altre tipologie. Rispetto alla presenza significativa di limitazioni introdotte su particolari edifici, i Comuni hanno dunque inteso estensivamente l'articolo 9 (Ambito di applicazione) al comma 1 lettera c per cui le limitazioni possono riguardare edifici "oggetto di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti [...]"

3. RISULTATI DEL MONITORAGGIO AL 30 MAGGIO 2010

Alla data del 30 maggio 2010 il piano casa nel Veneto ha prodotto 8.665 domande, delle quali 8.300 per interventi su edifici residenziali (95,8%) e circa 365 per interventi di ampliamento su edifici non residenziali (4,2%).

Si tratta di un impatto pari a 4,3 domande ogni 1.000 famiglie, delle quali 4,1 destinate ad interventi nell'edilizia residenziale e 0,2 ad interventi nell'edilizia non residenziale.

A livello territoriale, e con il solo riferimento al segmento residenziale, è la provincia di Padova quella più attiva nella presentazione di domande, con 2.100 richieste, pari al 25,3% del totale delle domande presentate, seguita dalla provincia di Vicenza, mentre la provincia di Belluno è quella che presenta il valore più basso, 250 richieste (3,0%), valore certamente dovuto anche ai vincoli imposti dai comuni di area montana e turistica rispetto alle potenzialità della legge. Certamente su questi risultati pesano in modo specifico le modalità di approvazione a livello comunale (incentivazioni ulteriori e/o limitazioni) rispetto al testo regionale, oltre alla tipologia insediativa e abitativa delle diverse province.

Piano casa nel Veneto: numero di domande presentate e non respinte al 30 maggio 2010

	n. domande	distribuzione %
edilizia residenziale	8.300	95,8%
edilizia non residenziale	365	4,2%
totale domande presentate	8.665	100,0%

Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)

Piano casa nel Veneto: numero di domande residenziali per provincia al 30 maggio 2010

	n. domande	distr. %	n. domande /1.000 famiglie
Belluno	250	3,0	2,6
Padova	2.100	25,3	5,6
Rovigo	625	7,5	6,1
Treviso	1.130	13,6	3,2
Venezia	1.300	15,7	3,6
Vicenza	1.765	21,3	5,1
Verona	1.130	13,6	3,0
Totale domande residenziali	8.300	100,0	4,1

Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)



Ciò che colpisce, in questi dati, è in modo particolare il grado di “velocità” di utilizzo della legge da parte delle diverse aree territoriali, dove emerge come le province più dinamiche in termini assoluti lo sono spesso anche in termini relativi. Confrontando infatti il numero di domande presentate con il numero di famiglie residenti, emerge come rispetto alla media regionale di 4,1 domande ogni 1.000 famiglie, le province di Padova, Vicenza e Rovigo superino ampiamente il valore medio regionale (rispettivamente 5,6, 5,1 e 6,1 domande ogni 1.000 famiglie), mentre le altre province, pur interessanti sotto il profilo quantitativo non hanno ancora raggiunto un tale peso relativo sul totale delle famiglie residenti. Particolarmente interessante il dato relativo alla provincia di Rovigo, che pure nella sua dimensione assoluta non confrontabile con province quantitativamente più consistenti in termini di

3.1. Effetti del piano casa nell'edilizia residenziale in Veneto

Analizzando i dati raccolti dai questionari delle amministrazioni comunali interpellate ed elaborando i dati a livello di segmento residenziale per singolo comune, emerge che il numero medio di dichiarazioni di inizio attività (DIA - Dal calcolo delle dichiarazioni di inizio attività sono stati esclusi i permessi di costruire, tranne laddove tale modalità di domanda è stata utilizzata in modo compatibile con la legge, ad esempio nei casi in cui le amministrazioni comunali abbiano optato per questa modalità di autorizzazione al posto di quella proposta dalla legge regionale) ricevute dai comuni veneti in questi primi mesi di utilizzazione della legge è di 15,5. Si tratta di un valore che, se rapportato ai mesi di utilizzo reale della legge (in pratica da dicembre 2009 a maggio 2010, nella presente rilevazione) porta ad un incremento medio di domande per comune pari a 2,6 DIA al mese.

Stante questi valori, la proiezione a luglio 2011 – ovvero alla scadenza della legge e considerando

Piano casa nel Veneto: numero di DIA residenziali per comune e provincia al 30 maggio 2010

	numero totale di DIA per comune	numero medio di nuove DIA per comune per mese	proiezione del numero di totale di DIA nel biennio di validità per comune
Belluno	4,1	0,7	16
Padova	17,2	2,9	69
Rovigo	15,8	2,6	63
Treviso	15,4	2,6	62
Venezia	23,3	3,9	93
Vicenza	18,0	3,0	72
Verona	10,1	1,7	41
Totale domande resid.	15,5	2,6	62

Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)

abitazioni e famiglie residenti, presenta un livello di attivazione del 50% superiore alla media regionale, un

valore significativo della potenzialità della legge.

anche un effetto di “velocizzazione” delle domande ipotizzabile secondo quanto accaduto con precedenti leggi-incentivo (si pensi al 41%) – porta a stimare in 62 domande medie per comune, con valori ad oggi stimabili in modo molto differente tra le diverse province: infatti se alcune realtà territoriali dimostrano notevoli potenzialità di incremento (il caso della provincia di Venezia, con una proiezione di 93 domande per comune, in questo senso è eclatante, anche se il valore rispecchia peraltro quanto emerge dal monitoraggio bimestrale realizzato dall'ente provinciale vene-

ziano), altre zone (Belluno, per i motivi già detti, e Verona) sembrano essere meno dinamiche.

Questi valori portano a stimare complessivamente la presentazione di circa 34.000 domande per interventi di ampliamento residenziale secondo quanto previsto dal “piano casa” in Veneto, nell'arco di tempo di validità della legge, alle quali aggiungere altre 2.000 domande circa per l'edilizia non residenziale, per un totale di 36.000 domande.

Dal punto di vista del numero di DIA presentate i valori rilevati e le stime elaborate sono in linea con pre-

Gli effetti del piano casa nell'edilizia residenziale in Veneto

Numero medio di domande per Comune attese a luglio 2011	62
Numero totale di domande attese a livello regionale a luglio 2011	34.000
Dimensione media degli interventi (metri cubi)	90
Costo medio di investimento per intervento (euro)	27.000
Investimenti potenziali attivabili nel periodo di validità della legge.	1 mld euro

Fonte: stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni)

cedenti rilevazioni e confermano quanto rilevato anche di recente dalla Provincia di Venezia, confermando dunque la bontà del dato raccolto. Questa coerenza consente dunque di utilizzare i dati raccolti al fine di proporre anche una lettura più approfondita dei dati qualitativi e quantitativi, in particolare rispetto alle quantità richieste (volumetrie di ampliamento), ambiti e tipologie dei lavori.

Nel segmento dell'edilizia residenziale dalle rilevazioni effettuate emerge che il volume medio in metri cubi per intervento è pari a 90 mc, con un costo medio di investimento stimabile intorno ai 27.000 euro. Rapportando questo dato al totale degli interventi stimati nel biennio di validità della legge, si tratterebbe di un volume complessivo di ampliamenti prodotti pari a poco più di 3,1 milioni di metri cubi di edilizia residenziale, per un investimento variabile in una forbice che va da 935 milioni di euro a 1,25 miliardi di euro.

Tali valori di stima derivano dalle tipologie di lavori riscontrate nelle domande, che ad oggi hanno interessato le seguenti principali tipologie di edificazione:

- * ampliamenti di abitazioni;
- * recupero sottotetti;
- * chiusura di verande, copertura di terrazze o chiusura di logge;
- * realizzazione di nuovi portici e di ampliamenti al piano terra degli edifici;
- * realizzazione e/o ampliamento di nuovi garage;
- * sistemazione e abitabilità di annessi rustici;
- * interventi di ampliamento con installazione di pannelli fotovoltaici;
- * demolizione e ricostruzione di edifici.

L'ultima voce è stata rilevata in pochissimi casi, mentre le altre domande sono riferibili agli interventi elencati. Certamente l'impatto della legge, a queste condizioni, evidenzia una complementarità di questo mercato con il tradizionale mercato delle costruzioni residenziali, e individua non tanto una vera e propria azione di rivitalizzazione del mercato (come

Gli effetti del piano casa nell'edilizia non residenziale in Veneto

Numero medio di domande per Comune attese a luglio 2011	3
Numero totale di domande attese a livello regionale a luglio 2011	1.800
Dimensione media degli interventi (metri cubi)	180
Costo medio di investimento per intervento (euro)	55.000
Investimenti potenziali attivabili nel periodo di validità della legge	130 mln euro

Fonte: stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni)

auspicata dalla legge) ma una azione di sostegno a quelle aziende, di piccola e piccolissima dimensione che dalla crisi dell'edilizia hanno avuto i peggiori effetti sulla propria operatività e che, grazie a questa opportunità aggiuntiva, possono trovare nuovi stimoli e nuove occasioni per rilanciarsi sul mercato e proseguire nella loro attività.

Va infatti considerato che il meccanismo della legge prevede due anni di tempo per fare domanda, ma a questo scostamento temporale si accompagna anche il meccanismo delle DIA, le quali hanno una validità triennale e dunque non è detto che ciò che viene richiesto sia subito trasformato in investimento e lavoro effettivo.

In pratica il periodo di validità e il sistema delle DIA è probabile che spalmeranno nell'arco di almeno 4 anni gli effetti della legge regionale 14/2009, con un effetto di diluizione degli investimenti che, nel migliore dei casi, porterebbe a promuovere nuovo mercato per un valore pari a 300-400 milioni di euro all'anno, un valore comunque utile a garantire un po' di "ossigeno" alle piccole imprese del settore e in particolare di quelle artigiane.

3.2. Effetti del piano casa nell'edilizia non residenziale in Veneto

Diverso è il discorso per l'edilizia non residenziale, la quale in questa prima fase di efficacia della legge ha utilizzato molto poco lo strumento e per interventi di minore rilevanza, anche per le limitazioni imposte dai comuni a livello locale.

Complessivamente il numero di domande pervenute ai comuni in questi primi mesi è stimabile in 365 richieste per complessivi 67.000 metri cubi di nuove volumetrie, con una media di 180 metri cubi per intervento e un investimento medio per intervento pari a 55.000 euro. Le tipologie di interventi rilevati vanno dagli ampliamenti di negozi e fabbricati rurali, all'installazione di tettoie con pannelli fotovoltaici.

In totale si tratta di un numero medio di domande molto basso, pari a quasi 2 domande ogni 10.000 abitanti, con investimenti stimabili in poco più di 20 milioni di euro. La proiezione di questi dati nel biennio di validità della legge porta a stimare poco più di 1.800 domande complessive, per un totale di 335mila metri cubi, per un investimento variabile in una forbice che va da 100 a 135 milioni di euro.

3.3. Efficacia della legge: gli articoli maggiormente utilizzati

Le rilevazioni dirette dell'indagine hanno anche consentito di raccogliere informazioni su quali sono stati gli articoli della legge maggiormente utilizzati, ovvero quali articoli hanno avuto la maggiore capacità di attivazione.

In questo senso l'articolo 2 è quello che ha avuto il maggior peso (come ovviamente prevedibile), sia quando utilizzato come unica motivazione, sia quando utilizzato assieme ad altri articoli. Nel 66,3% dei casi infatti l'articolo 2 è stata la sola motivazione per le domande, mentre in un 13,3% dei casi ad esso sono stati

associati anche interventi relativi all'installazione di pannelli fotovoltaici, e in un ulteriore 12% ad esso si sono associati anche interventi relativi all'art. 3. Il caso misto,

con gli altri articoli previsti dalla legge, ha avuto una utilizzazione pari all'8,4% dei casi.

Piano casa nel Veneto: articoli utilizzati nelle domande al 30 maggio 2010

	% sul totale
art 2	66,3
art 2 + fotovoltaico	13,3
art 2 + art 3	12,0
misti	8,4
Totale	100,0

Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)

Piano casa nel Veneto: composizione % delle domande per articolo al 30 maggio 2010

	composizione % delle domande articolo 2	altri articoli
art 2	100,0	-
art 2 + fotovoltaico	82,1	17,9
art 2 + art 3	89,5	10,5
misti	86,4	13,6

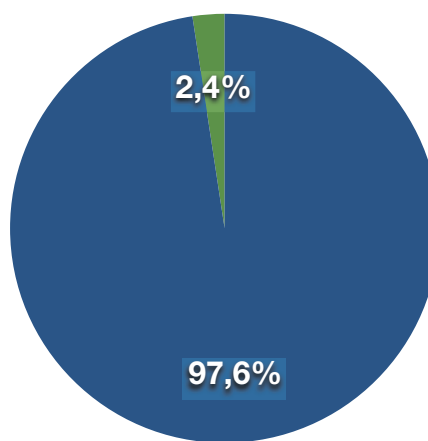
Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)

Il Piano Casa nelle provincie venete

Belluno

Il piano casa in provincia di Belluno presenta i dati più contenuti di tutte le province venete. Certamente questa rilevazione dipende non solo dalla dimensione provinciale, ma anche e soprattutto dalle modalità applicative che sono state adottate dai comuni della provincia. Il numero totale di DIA, stimate al 30 maggio 2010, è di 250 richieste presentate, pari al 3% del totale regionale. Di queste la quasi totalità fa riferimento a interventi nell'edilizia residenziale (97,6%). Per quanto riguarda i valori medi rilevati per il settore residenziale, le stime indicano che alla data del sondaggio il numero medio di DIA per 1.000 famiglie è pari al 2,6%, un valore di un terzo inferiore alla media regionale, pari a 4. I dati evidenziano che, a parità di condizioni, alla fine del periodo di validità del provvedimento in provincia di Belluno ogni comune mediamente avrà ricevuto e avviato circa 16 DIA, per un totale stimato di 1.130-1.150 DIA.

NUMERO DI DIA PRESENTATE IN PROVINCIA DI BELLUNO PER AMBITO DI INTERVENTO



● Residenziale ● Non residenziale

Fonte: elaborazione CRESME su indagine diretta (dati al 30 maggio 2010)

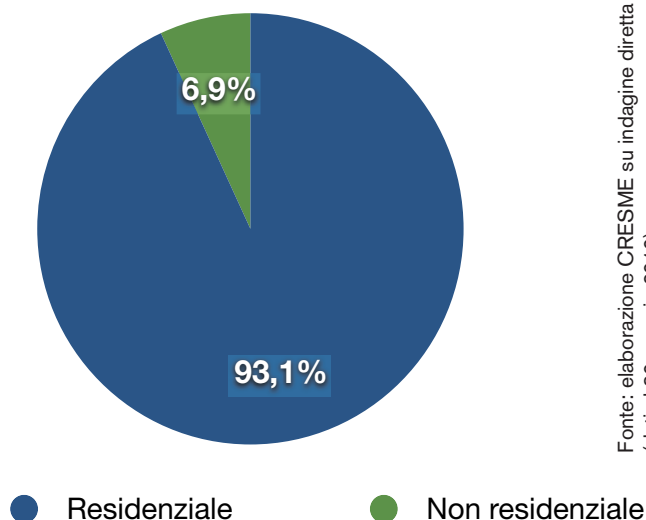
Numero di DIA presentate	250
Percentuale sul totale regionale	3,0%
Numero di DIA per 1.000 famiglie	2,6
Numero medio di DIA per comune	4,1
Incremento medio di DIA per mese per comune	0,7
Stima del numero medio totale di DIA nel biennio per comune	16

Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)

Padova

Il piano casa in provincia di Padova presenta i dati più elevati di tutte le province venete. Tale numero elevato evidenzia che nella provincia di Padova, come peraltro indicato dalle analisi sulle modalità di recepimento e attivazione da parte dei comuni, il provvedimento è stato in generale favorevolmente recepito e soprattutto utilizzato da famiglie ed imprese. Tale attivazione si deve anche alla particolare struttura insediativa della provincia, con un elevato numero di alloggi mono e bifamiliari e la presenza di molte aree industriali e artigianali, nonché commerciali. Il numero totale di DIA, stimate al 30 maggio 2010, è pari al 25% del totale regionale. Di queste ben il 7% circa fa riferimento a interventi nell'edilizia non residenziale. Per quanto riguarda i valori medi rilevati per il settore residenziale, le stime indicano ovviamente valori superiori alle medie regionali. Alla fine del periodo di validità della legge in provincia di Padova potrebbero essere avviati circa 7.200 cantieri.

NUMERO DI DIA PRESENTATE IN PROVINCIA DI PADOVA PER AMBITO DI INTERVENTO



Fonte: elaborazione CRESME su indagine diretta (dati al 30 maggio 2010)

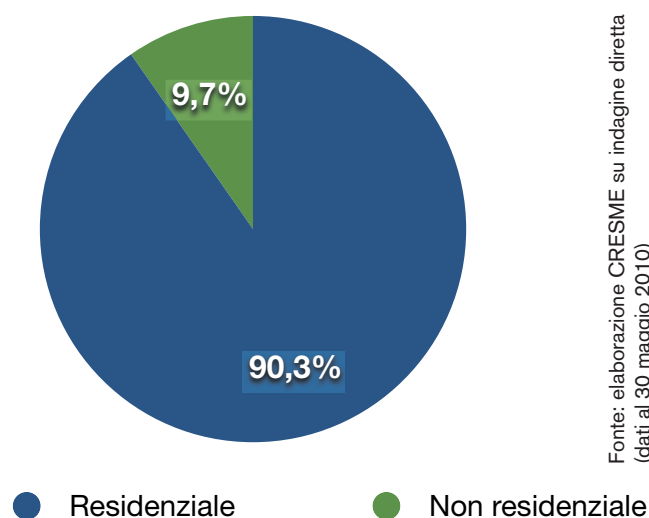
Numero di DIA presentate	2.100
Percentuale sul totale regionale	25,3%
Numero di DIA per 1.000 famiglie	5,6
Numero medio di DIA per comune	17,2
Incremento medio di DIA per mese per comune	2,9
Stima del numero medio totale di DIA nel biennio per comune	69

Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)

Rovigo

Il piano casa in provincia di Rovigo presenta dati molto interessanti per quanto riguarda la distribuzione delle domande. Il numero totale di DIA, stimate al 30 maggio 2010, si dividono infatti al 90% nel residenziale e al 10% circa nel non residenziale. Certamente la struttura insediativa, produttiva e della popolazione ha un peso importante in questi dati, che sarà interessante vedere nel loro sviluppo con eventuali e successive valutazioni. Per quanto riguarda i valori medi rilevati per il settore residenziale, le stime indicano che alla data del sondaggio il numero medio di DIA per 1.000 famiglie è pari al 6,1%, un valore che se confermato, e a parità di condizioni, alla fine del periodo di validità del provvedimento porterebbe ogni comune mediamente a ricevere e avviare circa 16 DIA, per un totale stimato di 3.150 cantieri.

NUMERO DI DIA PRESENTATE IN PROVINCIA DI ROVIGO PER AMBITO DI INTERVENTO



Fonte: elaborazione CRESME su indagine diretta (dati al 30 maggio 2010)

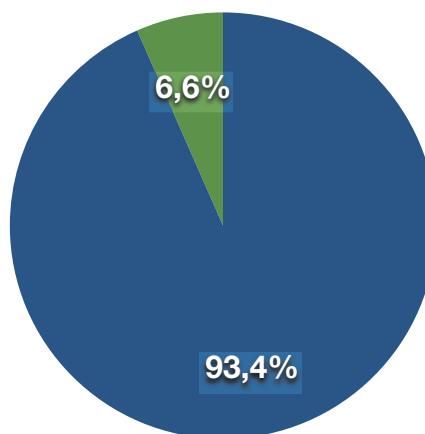
Numero di DIA presentate	625
Percentuale sul totale regionale	7,5%
Numero di DIA per 1.000 famiglie	6,1
Numero medio di DIA per comune	15,8
Incremento medio di DIA per mese per comune	2,6
Stima del numero medio totale di DIA nel biennio per comune	63

Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)

Treviso

E' partito lentamente, molto lentamente, il piano casa in provincia di Treviso. Alla data del 30 maggio 2010 infatti la provincia, rispetto alle potenzialità che il suo territorio esprime, non aveva ancora attivato un numero di domande in linea con quelle delle altre province. Tuttavia la conformazione insediativa della provincia lascia intendere che il provvedimento (come dimostrano peraltro i recenti dati regionali) potrebbe avere un impatto molto più significativo di quello evidenziato nei primi mesi dell'anno. Se il 6,6% delle domande si sono rivolte all'edilizia non residenziale, il restante 93,4% riguarda interventi che, a parità di condizioni, alla fine del periodo di validità del provvedimento potrebbero portare la provincia a proporre circa 6.000 domande, ovvero ad aprire nel solo settore residenziale circa 6mila cantieri.

NUMERO DI DIA PRESENTATE IN PROVINCIA DI TREVISO PER AMBITO DI INTERVENTO



● Residenziale ● Non residenziale

Fonte: elaborazione CRESME su indagine diretta (dati al 30 maggio 2010)

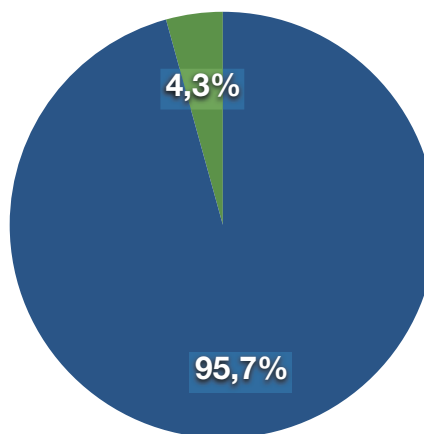
Numero di DIA presentate	1.130
Percentuale sul totale regionale	13,6%
Numero di DIA per 1.000 famiglie	3,2
Numero medio di DIA per comune	15,4
Incremento medio di DIA per mese per comune	2,6
Stima del numero medio totale di DIA nel biennio per comune	62

Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)

Venezia

Il piano casa in provincia di Venezia presenta dati molto significativi, in quanto, come peraltro già rilevato dalle analisi bimestrali della Provincia di Venezia e dalla recente analisi della Regione del Veneto, gli indicatori medi ponderati risultano tra i più significativi a livello regionale. Quasi il 96% delle domande al 30 maggio 2010 ha riguardato interventi nell'edilizia residenziale. Molto interessante è il valore medio ponderato di questi dati, che porta la provincia ad aver ricevuto oltre 23 domande mediamente per ogni comune, un valore molto elevato che evidenzia come in questa provincia le azioni di promozione del provvedimento, sviluppate anche dallo stesso ente provinciale, possono aver inciso molto sulla sua immediata diffusione. A parità di condizioni, alla fine del periodo di validità del provvedimento in provincia di Venezia ogni comune mediamente avrà ricevuto e avviato circa 93 DIA, per un totale stimato di oltre 4.000 cantieri.

NUMERO DI DIA PRESENTATE IN PROVINCIA DI VENEZIA PER AMBITO DI INTERVENTO



● Residenziale ● Non residenziale

Fonte: elaborazione CRESME su indagine diretta (dati al 30 maggio 2010)

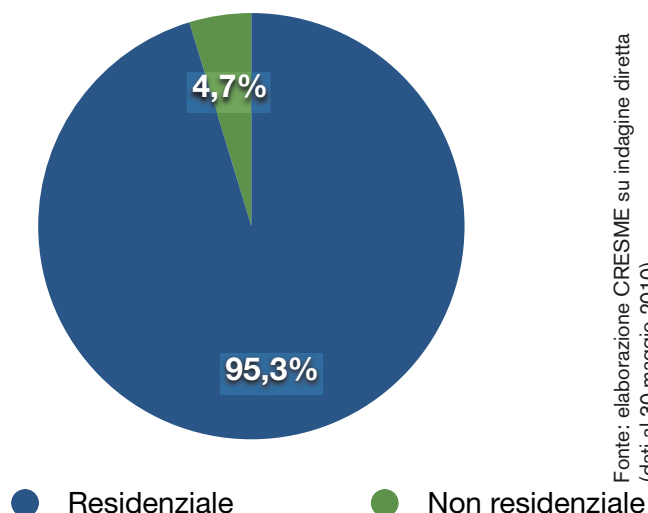
Numero di DIA presentate	1.300
Percentuale sul totale regionale	15,7%
Numero di DIA per 1.000 famiglie	3,6
Numero medio di DIA per comune	23,3
Incremento medio di DIA per mese per comune	3,9
Stima del numero medio totale di DIA nel biennio per comune	93

Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)

Vicenza

In provincia di Vicenza il piano casa ha avuto una partenza leggermente superiore alla media regionale. Certamente la situazione insediativa ha facilitato questa dinamica, ma anche le modalità di attivazione del provvedimento a livello comunale ha di certo favorito il processo di avvio dell'uso della legge da parte di famiglie e imprenditori. Sul totale delle domande presentate al 30 maggio 2010, il 95% riguarda il settore residenziale. In questo ambito i valori medi rilevati indicano 18 domande mediamente per comune e oltre 5 domande ogni 1.000 famiglie (la media regionale è 4). Questi dati evidenziano che, a parità di condizioni, alla fine del periodo di validità del provvedimento in provincia di Vicenza ogni comune mediamente potrà ricevere circa 72 domande e vedere avviati oltre 8.700 cantieri.

NUMERO DI DIA PRESENTATE IN PROVINCIA DI VICENZA PER AMBITO DI INTERVENTO



Fonte: elaborazione CRESME su indagine diretta (dati al 30 maggio 2010)

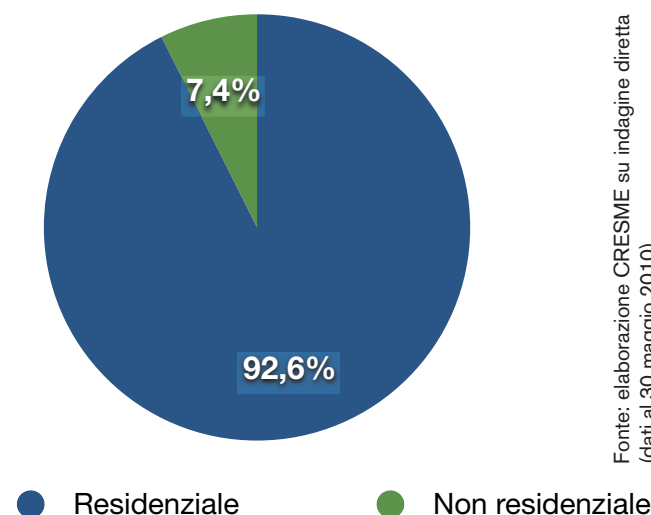
Numero di DIA presentate	1.765
Percentuale sul totale regionale	21,3%
Numero di DIA per 1.000 famiglie	5,1
Numero medio di DIA per comune	18,0
Incremento medio di DIA per mese per comune	3,0
Stima del numero medio totale di DIA nel biennio per comune	72

Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)

Verona

Il piano casa in provincia di Verona presenta dati più contenuti di altre province, ma tutto sommato in linea con la media regionale. Come negli altri casi, il grado di attivazione e di velocizzazione delle domande dipende da molti fattori e sicuramente nei prossimi mesi i dati provinciali evidenzieranno un incremento significativo. Il 92,6% delle domande hanno riguardato il settore residenziale e in questo ambito il numero totale di DIA, stimate al 30 maggio 2010 e pari 14% del totale regionale, dimostra che esso è leggermente contenuto, rispetto alle potenzialità della provincia. Il numero medio di DIA per 1.000 famiglie è pari al 3,2%, un valore inferiore alla media regionale, pari a 4. Dunque con possibilità di sicura crescita. I dati evidenziano che alla fine del periodo di validità della legge potrebbero essere attivati nella sola residenza, tra i 4.000 e i 5.000 cantieri, ai quali aggiungere quelli che potranno essere avviati nel settore non residenziale.

NUMERO DI DIA PRESENTATE IN PROVINCIA DI VERONA PER AMBITO DI INTERVENTO



Fonte: elaborazione CRESME su indagine diretta (dati al 30 maggio 2010)

Numero di DIA presentate	1.130
Percentuale sul totale regionale	13,6%
Numero di DIA per 1.000 famiglie	3,2
Numero medio di DIA per comune	10,1
Incremento medio di DIA per mese per comune	1,7
Stima del numero medio totale di DIA nel biennio per comune	41

Fonte: elaborazione e stime Cresme su indagine diretta (campione di 107 comuni veneti)

Il Piano Casa visto dalle imprese

Nell'ambito delle rilevazioni trimestrali dell'Osservatorio sul mercato delle costruzioni nel Veneto promosso da Unioncamere e CEAV, nell'ultimo anno una particolare attenzione è stata posta all'analisi del piano casa nelle aspettative delle imprese. L'idea alla base del monitoraggio di carattere quali-quantitativo, svolto sul campione statistico trimestrale di 600 imprese di costruzioni artigiane e non artigiane del Veneto (e rappresentativo dell'universo delle imprese di costruzione con dipendenti del Veneto), riguarda il parere che gli imprenditori intervistati hanno espresso in un anno di rilevazioni (dal 4° trimestre 2009 al 3° trimestre 2010). I risultati di questa indagine sono molto interessanti, perché evidenziano che:

* nel quarto trimestre 2009 le imprese, in linea generale, non nutrivano grandi speranze di ripresa del mercato grazie agli incentivi regionali e comunali, anche se va considerato che si era solo nella prima fase di avvio del provvedimento; in particolare un 10% circa di imprese indicava una potenzialità di aumento del mercato grazie agli incentivi, mentre il 34% vedeva solo lievi possibilità di aumento e il rimanente 56% o non esprimeva ancora giudizi oppure si dichiarava decisamente scettico sull'effetto economico positivo che il piano casa avrebbe dovuto attivare;

* nel primo trimestre del 2010, quando il provvedimento aveva iniziato a muovere effettivamente i primi passi, si evidenziava una diminuzione delle aspettative, con poco più del 5% delle imprese che si attendevano un aumento del mercato superiore al 5%, un 31% di imprese che prevedeva un lieve aumento (tra il +1% e il +5%) e ben il 64% di

imprese che non esprimeva giudizi oppure si dichiaravano decisamente scettiche sull'effetto economico positivo relativo al piano casa;

* nel secondo trimestre del 2010 sembra invertirsi il trend di scetticismo da parte delle imprese, con una ripresa della percentuale di imprese che vedono positivamente gli effetti degli incentivi sul mercato (7%), con una sostanziale stazionarietà delle imprese che vedono lievi effetti sul mercato (33%) e con 6 imprese su 10 che giudicano inefficaci, agli effetti della crescita del mercato, le opportunità date dal piano casa;

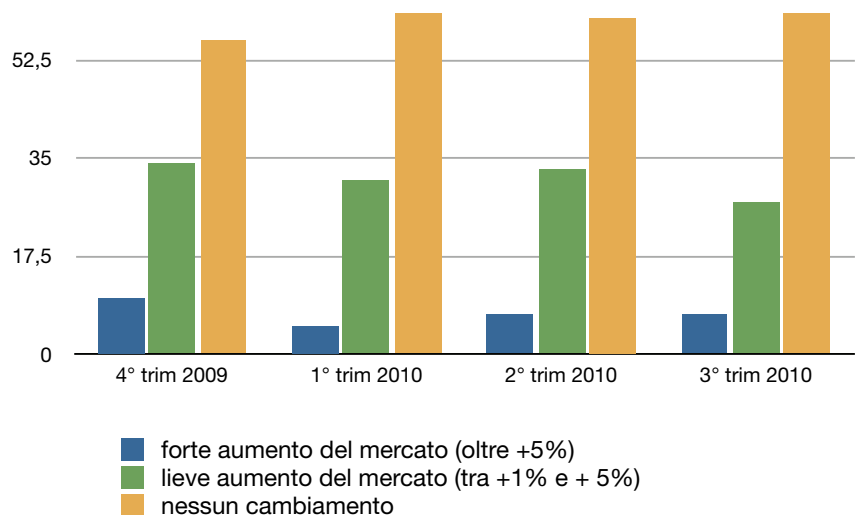
* nel terzo trimestre del 2010 avviene un ulteriore cambiamento nel "sentiment" delle imprese: da un lato si consolida la nicchia di coloro che ritengono utili gli incentivi (7%) ma da un altro lato aumenta la quota dei dubbiosi (66%), e si riduce di conseguenza la percentuale di imprese che prevedono lievi incrementi del mercato.

Cosa ci suggeriscono queste dinamiche? Certamente il provvedimento non ha avuto presso le imprese quell'appeal che i legislatori spe-

ravano avesse e sicuramente le imprese hanno giocato complessivamente una fase di attendismo. La prova è il diminuire della percentuale di chi comunque vedeva debolmente positiva l'azione del piano casa sul mercato. E se da un lato si consolida e aumenta la percentuale di imprese che giudicano negativamente l'effetto del provvedimento sul mercato, è interessante notare che una piccola percentuale, ma solida, vede una concreta possibilità di aumento del mercato. Certamente le imprese non hanno affrontato tutte allo stesso modo la crisi e certamente non tutte le imprese sono attrezzate per competere nel mercato legato agli incentivi del piano casa. Così come non tutte le imprese sono in grado di operare in un mercato, quello delle ristrutturazioni ed ampliamenti, che è in effetti un mercato destinato soprattutto alla piccola e, in parte, media impresa. I prossimi mesi e trimestri ci daranno ulteriore conferma di queste dinamiche e ci aiuteranno a spiegare meglio cosa sta succedendo nel mercato, ma già oggi si può dire che se da un lato le famiglie hanno iniziato a utilizzare lo strumento, questo non si sta traducendo automaticamente e immediatamente in una richiesta di lavori, in una apertura di cantieri.

Per ora vengono solo presentate le domande. Il mercato vero, quello al quale le imprese guardano, deve probabilmente ancora esprimere veramente le proprie potenzialità.

PIANO CASA: LE ASPETTATIVE DELLE IMPRESE





CEAV

CASSA
EDILE
ARTIGIANA
VENETA

**CASSA
EDILE
ARTIGIANA
VENETA**

Via F.lli Bandiera, 35
30175 Marghera (VE)
tel. 041 930320
fax 041 930719
www.ceav.it
info@ceav.it