

COMUNICATO STAMPA

FEDERLAZIO PRESENTA L'OSSERVATORIO SULLO STATO DI SALUTE DELL'EDILIZIA NEL LAZIO

Quadro estremamente instabile tra timori di chiusura e ripresa delle attività

Roma, 26 gennaio 2021

Come ogni anno, la Federlazio ha realizzato l'"**Osservatorio sullo stato di salute dell'Edilizia nel Lazio**". Il lavoro è articolato in una raccolta ed elaborazione di dati di contesto rilevati da fonti ufficiali e dai risultati di un'indagine diretta presso gli operatori del settore nel Lazio.

La ricerca, realizzata sulla base di un questionario on-line rivolto a un campione rappresentativo di aziende, tra la seconda metà del mese di settembre e la fine di ottobre 2020, ha raccolto giudizi e informazioni sulle attività aziendali per segmenti di mercato, sull'occupazione, sulle previsioni per i prossimi mesi, sugli effetti determinati dalla crisi sanitaria causata dalla diffusione del Coronavirus e sull'opinioni degli imprenditori sulle misure messe in atto dal Governo e dalla Regione per affrontare lo scenario che si è determinato.

Il Rapporto permette di fornire informazioni utili per promuovere azioni in grado di sostenere la ripresa del settore, settore che può e deve svolgere un ruolo centrale nel percorso di uscita dalla crisi accentuata dalla pandemia.

I dati di Contesto

L'edilizia pur registrando da tempo una situazione di difficoltà, nel 2019, quindi precedentemente alla crisi sanitaria, aveva fatto registrare alcuni segnali di vitalità in specifici segmenti di mercato, una leggera ripresa dei livelli di fiducia degli imprenditori accompagnata da maggiori difficoltà per le imprese di minori dimensioni.

In quell'anno in **Italia** calano sia il numero di **occupati** (-68.000 pari al -5%) che il numero di **imprese attive** (-2.337 pari al -0,3%) ma, nonostante queste dinamiche, gli indici della produzione edilizia hanno presentato, nel biennio 2019/2020, livelli stabili o in lieve incremento. Tali indici sono stati, però, determinati da andamenti divergenti secondo i principali macro-segmenti. Infatti, si è verificata, da un lato, un'ulteriore riduzione degli **investimenti in nuova edilizia privata** (con una contrazione di circa un miliardo di euro tra il 2018 e il 2019) mentre, dall'altro, si è consolidato un trend di leggera ripresa delle **attività di riqualificazione del patrimonio abitativo** (+0,3 miliardi) e si è registrata una crescita di 6 miliardi di euro, dei valori messi a bando per le **opere pubbliche**.

Anche il **mercato immobiliare** nel 2019 risulta in crescita con un incremento del 4% del numero delle compravendite rispetto al precedente anno.

A **livello regionale** la situazione si è presentata in maniera analoga a quella nazionale per quanto riguarda l'**occupazione**, con una riduzione di circa 4 mila unità rispetto al 2018,



ma diversa nella dinamica imprenditoriale che ha fatto registrare una crescita di circa 350 **imprese attive**.

Si è inoltre verificato un leggero rallentamento degli **importi messi a bando dalla Pubblica Amministrazione**, con una riduzione di circa 108 milioni rispetto all'anno precedente, che tuttavia avevano fatto segnare un notevole balzo in avanti, di oltre 500 milioni, tra il 2017 e il 2018.

La pandemia ha congelato le speranze di ripresa del settore che si erano timidamente presentate nel corso del 2019. Nei mesi del **lockdown** gli indici della produzione edilizia si sono drasticamente ridotti fino a quasi ad azzerarsi in aprile. Successivamente, però, il recupero è stato notevole e gli indici dei mesi di agosto e settembre sono stati superiori rispetto a quelli rilevati lo scorso anno. Questa ripresa ha coinciso anche con l'avvio del **bonus 110%** che sta cominciando a mostrare i suoi effetti positivi e da una serie di misure e azioni **sblocca cantieri**, implementate nei mesi immediatamente successivi il lockdown da parte del Governo e degli Enti Locali. La **seconda ondata della pandemia** ha di nuovo frenato la crescita e i mesi invernali si presentano sotto il segno dell'incertezza e del timore di una nuova battuta d'arresto.

I risultati dell'indagine presso gli imprenditori del Lazio

Innanzitutto si confermano lievi miglioramenti che riguardano prevalentemente le imprese di maggiore dimensione, più strutturate e capaci di intercettare la domanda pubblica, mentre si accentuano le difficoltà per le realtà più piccole.

I saldi di opinioni relativamente agli **andamenti complessivi delle attività** delle imprese (ovvero la differenza aritmetica tra le imprese che dichiarano di essere andate meglio e quelle che dichiarano un peggioramento) sono stati pari a:

- -3 punti percentuali per l'intero campione;
- +17 per le imprese con maggiore numero di dipendenti;
- -14 per quelle con un numero di addetti compreso tra 6 e 20.

Guardando più in dettaglio ai diversi segmenti di mercato si conferma il ruolo trainante delle attività di **valorizzazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare privato** (saldo di opinioni +26 punti percentuali) e sembrano in ripresa anche gli interventi di **recupero urbano** (+5,9) dai quali, da tempo, gli imprenditori si attendevano segnali positivi. Nonostante questi timidi effetti, le aziende sottolineano che la **situazione occupazionale** continua a presentare criticità che tendono ad accentuarsi (il saldo di opinioni è pari al -6 punti percentuali).

L'impatto della **pandemia** ha acuito, purtroppo, la frattura tra imprese che riescono a mantenersi sul mercato grazie alla loro solidità e alla capacità di rispondere alla complessità dei cambiamenti in corso e le altre, meno strutturate e meno dinamiche, che si trovano in condizioni di equilibrio estremamente precario.

Infatti, dalle dichiarazioni degli imprenditori relative **all'andamento delle attività** nel periodo tra gennaio e settembre emerge una notevole differenza: la metà delle aziende



ha visto ridursi in maniera significativa il proprio giro d'affari, mentre il 20% è riuscito addirittura ad incrementarlo.

La diffusione delle difficoltà incontrate dalle imprese è anche testimoniata dal 60% che ha fatto ricorso alla **Cassa Integrazione Guadagni**.

Coerentemente a questo quadro, le opinioni degli imprenditori sulla **possibilità di uscita dalla crisi**, sono polarizzate tra chi esprime una certa fiducia di ripresa (44%) e chi, d'altro canto, prevede crescenti difficoltà (51%) o addirittura teme di dover chiudere l'impresa (5%).

Per quanto riguarda le **aspettative per il 2021** prevale l'incertezza con saldi di opinione peggiori (-12 punti percentuali) rispetto a quelli espressi lo scorso anno. Va segnalato che, così come è avvenuto in passato, le imprese più strutturate e di dimensione maggiore esprimono indicazioni meno negative e che la percentuale più alta di difficoltà è registrata tra i piccoli operatori. Guardando ai singoli segmenti la situazione appare piuttosto articolata: emergono aspettative di crescita per le **attività di ristrutturazione** (+30,2 punti percentuali) per gli interventi di **recupero urbano** (+6,7), si accentuano, invece, i segnali di crisi profonda relativamente all'**edilizia ricettiva alberghiera** (-46,2) e anche a quella **commerciale** (-30,8).

Il nuovo scenario che si verrà a configurare nei prossimi mesi, quando si spera di uscire dall'emergenza Covid-19 e quando verranno avviati i progetti di sviluppo sostenuti dal *recovery fund*, se da un lato presenterà significative opportunità per le imprese che sapranno intraprendere la strada dell'innovazione, modificando il loro approccio strategico alle attività di costruzione, dall'altro rischia di accentuare quel processo di divaricazione tra soggetti "forti" ed estremamente "deboli".

Un elemento vitale per le prospettive di rilancio del settore deriverà dal contributo e dall'impegno delle Pubbliche Amministrazioni, per sostenere, incentivare e realizzare le attività di riqualificazione urbana, la messa in sicurezza degli edifici pubblici e, soprattutto, l'efficientamento energetico grazie anche al bonus del 110%.

Su questi temi le opinioni degli imprenditori sono concordi nell'indicare come urgenti e molto efficaci, per la ripresa delle attività di tutte le aziende del comparto, gli investimenti diretti per l'edilizia scolastica, l'ecobonus per la riqualificazione energetica (che raccoglie poco meno del 90% di giudizi favorevoli) e, più in generale, un piano nazionale per l'ammodernamento infrastrutturale del Paese. Tali impegni, però, non saranno sufficienti in assenza di interventi sia di carattere normativo che operativo, capaci di trasformare in maniera radicale il modo di lavorare delle Pubbliche Amministrazioni.

Solo, infatti, attraverso una semplificazione ed un efficientamento generale della macchina amministrativa auspicati dall'82% degli imprenditori, si potrà rimuovere uno dei principali vincoli che frenano lo sviluppo del nostro Paese.

Questa la dichiarazione del Presidente di Federlazio Edilizia, **Alessandro Sbordoni**: "Nel quadro generale di forte incertezza e di timori per il futuro dovuti alla pandemia, si sono accentuati i processi di trasformazione già manifestati negli scorsi anni e che determineranno notevoli e radicali cambiamenti di scenario anche per il settore edile.



La digitalizzazione e la sostenibilità ambientale degli edifici, infatti, rappresenteranno gli elementi fondamentali di rilancio del settore. La realizzazione di nuovi immobili dovrà essere concepita secondo criteri che consentano l'autonomia energetica, il risparmio e il contenimento dell'utilizzo di materiali non riciclabili, fino al suo azzeramento.

Pertanto, anche la progettazione dovrà cambiare prevedendo ampi spazi per soluzioni condivise quali cohousing, coworking e servizi collettivi. Oltre a ciò gli imprenditori sono anche consapevoli che il futuro sarà sempre più caratterizzato dal prevalere delle attività di recupero e riqualificazione urbana.

Le aziende, tra mille difficoltà, si stanno muovendo in questo senso. Ma va sottolineato che questo sforzo va sostenuto ed incentivato. Il bonus del 110%, seppure importante, non è sufficiente. Oltre a ciò, quello di cui ha un urgente bisogno il settore, è quello di avviare un forte taglio alla macchina burocratica, semplificando e snellendo le procedure per accelerare l'iter realizzativo di qualsiasi intervento".

Di seguito le considerazioni del Direttore Generale, **Luciano Mocci**: "L'indagine realizzata da Federlazio, nell'ambito dell'Osservatorio sull'Edilizia, è promossa per monitorare una realtà così importante per la nostra regione e per offrire agli addetti ai lavori ed agli amministratori pubblici, un quadro aggiornato sull'andamento del settore. Sono soprattutto le aziende più strutturate a reggere i contraccolpi della pandemia. Se nel 2019 diminuiscono gli occupati, calano gli importi messi a bando dalle Pubbliche Amministrazioni, sale la Cassa Integrazione, nei primi mesi del 2020, la pandemia assesta un ulteriore colpo alla produzione edilizia che riprende quota a settembre grazie all'avvio del bonus 110% e ad una serie di misure sblocca cantieri.

La seconda ondata Covid, gela la ripresa e le preoccupazioni sono tali che oltre il 50% del settore prevede maggiori difficoltà o addirittura la chiusura. Prospettive pesanti attutite dalla crescita delle ristrutturazioni che dovrebbero registrare un +30% secondo le previsioni del campione. Quadro non dei migliori nella speranza di un rallentamento della pandemia e, soprattutto, del recovery plan che dovrebbe aiutare il rilancio del settore attraverso un piano di messa in sicurezza degli edifici pubblici e privati, di manutenzione del territorio con opere di prevenzione del dissesto idrogeologico e di meccanismi che premiano l'orientamento conservativo e la rigenerazione urbana".

Uff Stampa FEDERLAZIO

Tel: 06.549121