

EDILIZIA: REPORT 2021

Dai dati che vedremo nel rapporto congiunturale del settore edile per la provincia di Alessandria, tenuto conto delle problematiche che la pandemia ha portato ai vari settori economici, si può affermare che l'edilizia sta riprendendosi con un certa dinamicità.

L'impatto del Covid sui dati della Cassa Edile di Alessandria, fortunatamente, si è rivelato meno drammatico del previsto e, mentre nei dati dell'anno passato lasciava presagire una decisa flessione dei principali indicatori, a consuntivo ha mostrato invece segni di un importante recupero. A fronte di una sostanziale invarianza del numero di imprese iscritte e di un leggero aumento del numero di addetti, si registra infatti solo un lieve calo (-5%) delle ore lavorate e della massa salari denunciata. La tendenza mostrata nei primi mesi del 2021 è quella di una crescita costante, resa evidente dal confronto mese su mese degli indicatori sopra menzionati e sembra quindi auspicabile la ripresa del trend di crescita cui stavamo assistendo nel corso degli ultimi anni. Con un settore edile completamente diverso da quello che eravamo abituati a rappresentare, perché le micro-imprese si sono stabilmente affermate come il principale attore dell'edilizia: ad Alessandria, oltre il 70% delle imprese ha meno di cinque addetti.

Per quanto riguarda i lavori pubblici la domanda complessiva, nei primi 8 mesi del 2021, ha già raggiunto il buon livello (circa 190 milioni) di quella dell'intero 2020); anche al netto dei due maxi-appalti "occasionalisti" di COCIV (95 milioni) e di IREN (41 milioni), l'importo complessivamente appaltato rimane più che apprezzabile. Al riguardo, merita di essere segnalata la grande vivacità degli enti locali provinciali (*anche di quelli più piccoli*) che sono riusciti a ottenere il finanziamento per più di 300 interventi (*a valere sui fondi destinati al c.d. "Piano spagnolo" e alla "messa in sicurezza del territorio a rischio idrogeologico"*) e per un importo complessivo di quasi 60 milioni, che potrebbero rappresentare la "linfa vitale" per le numerose micro e piccole imprese del territorio provinciale (*dal momento che - trattandosi, in gran parte, di interventi d'importo inferiore a 150 mila euro - possono essere oggetto di affidamento diretto*). Altrettanto degno di nota è stato, peraltro, il contributo di progettualità dei medesimi enti (*al netto dei maxi-progetti, d'importo superiore a 50 milioni, circa 140 interventi "locali" per 567 milioni di euro*) al piano "Next Generation Piemonte" (*quasi 3mila interventi per più di 34 miliardi*), che ci si augura possa divenire qualcosa di più di un "libro dei sogni". In un quadro, sostanzialmente positivo, come quello sin qui descritto, duole, però, ricordare alcune scelte adottate a dir poco incomprensibili, come quella di ricorrere alla procedura aperta anche per appalti d'importo irrisorio (tra i 190mila e i 300mila euro) – inopinatamente rinunciando alla procedura negoziata (*consentita sino alla soglia comunitaria, pari a 5,35 mln*) e, con essa, alla possibilità di assicurare una migliore selezione qualitativa degli offerenti – o come quella di mettere in gara – e, per giunta, nello stesso momento in cui il legislatore si accingeva ad approvare una misura atta proprio "...a fronteggiare i rincari eccezionali dei prezzi di acquisto di alcuni materiali da costruzione, verificatisi nel primo semestre del 2021" – un appalto stimato decurtando tutti i prezzi unitari di una quota pari all'8%.

I dati provenienti dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) del settore immobiliare confermano i segnali di ripresa già registrati a partire dal 2014/2015. Nonostante la congiuntura straordinaria causata dalla pandemia e dai lockdown, l'anno 2020, rispetto al 2019, ha pressoché mantenuto inalterato il numero medio di unità immobiliari compravendute sul territorio provinciale (+ 1%): la macro zona del Tortonese ha segnato gli incrementi più evidenti (+ 13 %), insieme all'area del Casalese (+ 12 %); sul territorio comunale di Alessandria è stato invece evidenziato un lieve trend negativo (-7 %). Come già evidenziato in passato, è opportuno specificare che i dati dei volumi di compravendita riguardano la totalità degli immobili trasferiti sul mercato immobiliare, rispetto alla quale, solo una minima quota è costituita dalle unità di nuova realizzazione commercializzate dalle imprese di costruzione: rappresentano, in ogni caso, un valido indicatore della propensione del mercato nei confronti degli investimenti immobiliari.

L'incentivo straordinario del Superbonus 110% introdotto con il Decreto Rilancio (DL 34/2020) ha ovviamente generato un impatto più che positivo sull'andamento di titoli abilitativi richiesti o comunicati ai 7 comuni centro zona della nostra Provincia nel primo semestre 2021. Tali dati vanno considerati tra gli "indicatori" della futura produzione edile. Rispetto al primo sem. 2020 è stato registrato un incremento del 45% del numero di permessi di costruire necessari per avviare gli interventi più significativi (*come nuove costruzioni, sostituzioni edilizie e ad ampliamenti*) e del 39% del numero di "comunicazioni di inizio lavori asseverate" (CILA), principalmente utilizzate per avviare interventi di manutenzione straordinaria.

Dai dati dalle notifiche preliminari trasmesse agli enti competenti ai sensi del D.lgs. 81/2008 nel primo semestre 2021, è emerso che il 34 % dei cantieri comporta lavori superiori ai 100.000 €, il 19% dei cantieri comporta lavori compresi tra i 50.000 € e i 100.000 € e il 47% dei cantieri comporta lavori inferiori ai 50.000 €. Nel primo semestre 2021, rispetto al primo semestre 2020 (e più in generale al trend registrato dal 2019), sono quindi aumentati i cantieri caratterizzati da opere e investimenti più rilevanti: + 29% i cantieri superiori ai 100.000 € e + 19% i cantieri tra i 50.000 e i 100.000 €.

Dai dati pubblicati dal MISE e dall'ENEA (ed elaborati dall'Ance) emerge che gli interventi che usufruiscono del Superbonus 110% sul territorio nazionale al 31 agosto 2021 risultano 37.128 per un ammontare complessivo di investimenti di 5,68 Miliardi (€): alla medesima data, sul territorio piemontese risultano 2.369, per un ammontare di investimenti di 369 Milioni di €. A partire dal 1° febbraio 2021 è stato registrato un incremento medio mensile del numero di interventi che usufruiscono del Superbonus 110% di + 38 % e solo nel mese di agosto la crescita si attesta a + 52%.

Alessandria, li 13 settembre 2021

Il Presidente
Paolo Valvassore