

ANCE | ALESSANDRIA

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Report dell'edilizia in Provincia di Alessandria

10 marzo 2025

h. 11,00

Resilienza e capacità di adattamento; stabilizzazione e trasformazione: sono questi i principali segnali che emergono dai dati della Cassa Edile di Alessandria, che oltre a mostrare una ritrovata solidità di base del settore, testimoniano anche un progressivo consolidamento strutturale delle imprese, con indubbi riflessi sulla qualità del lavoro e sulla specializzazione delle figure professionali. Di riflesso, trova conferma anche la tendenza all'evoluzione del comparto verso modelli produttivi più strutturati e industrializzati, ben evidenziata dalla costante flessione mostrata dal settore artigiano dell'edilizia. La progressiva diminuzione dell'incidenza del Terzo Valico dei Giovi, infrastruttura strategica per il territorio, sul totale della massa salari conferma, inoltre, una crescente diversificazione delle attività sul territorio.

Il progressivo invecchiamento della forza lavoro, con la difficoltà nel reperimento di figure professionali in possesso delle competenze richieste dai datori di lavoro e l'elevata incidenza della manodopera straniera, che pesa sul settore per oltre la metà degli addetti, impongono tuttavia riflessioni sulle politiche future in tema di formazione ed immigrazione. Buoni, infine, i risultati delle verifiche introdotte in tema di congruità della manodopera utilizzata nei cantieri, in attesa che la "patente a punti" mostri i suoi primi effetti.



Com'era prevedibile, nel 2024, la domanda di lavori pubblici è diminuita, seppur con diversa intensità, sia a livello nazionale (-40%) sia a livello regionale (-13%) e provinciale (-18% quella complessiva, ma quella per gli appalti d'importo fino a 5 milioni, che rappresentano la linfa vitale per le PMI, è calata del 32%).

Circostanza che - pur essendo in gran parte la logica conseguenza di quella crescita esponenziale che, nell'ultimo biennio, era stata determinata non solo dall'attuazione del PNRR ma anche dalle misure meritoriamente adottate dal legislatore per fronteggiare gli eccezionali incrementi dei prezzi dei materiali da costruzione - pare tuttavia già legittimare una certa preoccupazione riguardo alle prospettive del mercato dei lavori pubblici.

Nella migliore delle ipotesi, infatti, i dati sulla programmazione autorizzano a confidare (o forse, più propriamente, a sperare) in una stabilità della domanda solo per il prossimo biennio (ma a livello provinciale è già ipotizzabile, sin dall'anno in corso, una riduzione degli appalti d'importo fino a 5 milioni).

Oltre che dell'inevitabile diminuzione delle risorse disponibili, ciò potrebbe anche essere l'effetto dell'entrata in vigore (proprio a partire da quest'anno) dell'obbligo, cui soggiacciono tutti (o quasi) gli enti locali, di redigere il c.d. Piano annuale dei flussi di cassa (che, nell'ottica di assicurare la tempestività dei pagamenti, impone una rigorosa programmazione trimestrale degli incassi e dei pagamenti).

Rimanendo in tema di tempestività dei pagamenti, merita di essere evidenziato anche il recente provvedimento (*DM 6 dicembre 2024*) con cui sono state semplificate le modalità di rendicontazione degli interventi PNRR, ivi compresi quelli fuoriusciti (*ossia quelle «piccole e medie opere» affidate dagli enti locali*).

Essendo stata eliminata quell'originaria «*struttura a rimborso*», che aveva fortemente penalizzato tutti quegli enti locali che non disponevano delle ingenti risorse necessarie, diviene finalmente lecito attendersi che le imprese possano, a breve, ricevere il pagamento dei crediti residui inerenti a lavori già ultimati da tempo (*in taluni casi anche da due anni*).

Pur doverosamente ricordando come nella nostra provincia, grazie all'egregio lavoro del presidio territoriale (*istituito presso la Prefettura*), la percentuale dell'importo pagato rispetto a quello complessivo dei predetti interventi sia stata la più elevata (*a livello regionale*), deve tuttavia precisarsi che l'ammontare dei pagamenti, a ottobre 2024 (*perché purtroppo il Dipartimento competente ha deciso, per ragioni incomprensibili, di limitare l'accesso ai dati aggiornati ai soli utenti autorizzati*), era ancora pari al 52% dell'importo complessivo.

Di particolare importanza, infine, si ricorda la recente delibera, fortemente voluta dall'assessore Bussalino, con cui la Giunta regionale – per rimediare alle criticità segnalate dai Comuni cui compete realizzare gli interventi previsti dal c.d. “Progetto Condiviso di sviluppo del territorio piemontese” (*opere per 75 milioni*) – ha opportunamente approvato sia una riduzione (*da 60 a 30 giorni*) del termine entro cui RFI dovrà erogare le risorse ai Comuni (*in ragione dell'avanzamento dei lavori*) sia una proroga del termine di ultimazione (*dal 31 dicembre 2025 al 31 dicembre 2027*).

I dati provinciali “OMI” (Osservatorio del Mercato Immobiliare) resi disponibili dall’Agenzia delle Entrate relativi ai volumi di compravendita del settore residenziale confermano la lieve flessione già emersa lo scorso anno: la proiezione sull’intero anno 2024 del trend dei volumi di compravendita provinciali registrati nei primi 3 trimestri, induce a pronosticare una leggera flessione del **- 5,3 %** rispetto al 2023. Nell’intervallo di tempo 2013-2024 le proiezioni evidenziano comunque un incremento complessivo dei volumi di compravendita provinciali del **+90,2 %**, (in leggera flessione a partire dal 2022). Tale scenario è parallelamente caratterizzato da una intensa domanda di residenze in locazione da parte di studenti e lavoratori fuori sede che, stando ai dati rilevati dagli altri stakeholders, non riesce a trovare risposta nell’offerta di abitazioni attualmente disponibili sul mercato degli affitti.

Come già segnalato nei precedenti report la fase di maggior attrattività dell’incentivo straordinario del Superbonus ha, di riflesso, determinato nel biennio 2022-2023 (rispetto al 2021) nei 7 comuni centri zona della Provincia una contrazione pari al **- 13 %** del n. Cila e di Scia “ordinarie” per comunicare manutenzioni e trasformazioni di edifici esistenti che non beneficiavano dell’aliquota straordinaria. Successivamente il “decalage” delle aliquote del Superbonus (da **110% a 90%**, **70% a 65%**) e le limitazioni alla possibilità di cederne i crediti maturati, hanno determinato un brusco un crollo a partire dal 1° semestre 2023 (**- 96 %**) delle comunicazioni (c.d. “Cilas”) per avviarne gli interventi, confermato anche nel 2024 (**- 73 %**). Di conseguenza il mercato si è nuovamente riorientato nel 2024 a favore di manutenzioni e trasformazioni “generiche” di edifici esistenti, con un incremento delle comunicazioni “Cila” e “Scia” ordinarie (**+ 4%** rispetto al 2023)

E' inoltre da segnalare che tra il primo e il secondo semestre 2024 è stato registrato un aumento di **+ 25 %** del numero dei permessi di costruire, in genere richiesti per nuove costruzioni, sostituzioni edilizie e ampliamenti: tale incremento è, tra l'altro, da correlare all'intervenuta possibilità di sanare le irregolarità edilizie realizzate in passato tramite le nuove misure introdotte dal DL Salva Casa (DL 69/2024).

Dai dati dalle notifiche preliminari trasmesse allo SPRESAL (ASL - AL) ai sensi del D.lgs. 81/2008 nel secondo semestre 2023, è inoltre emerso che il **32 %** dei cantieri comporta lavori **superiori ai 100.000 €** (*rispetto al 38 % del 2023*) e il **48 %** dei cantieri comporta lavori inferiori ai **50.000 €** (*rispetto al 44 % del 2023*): nel corso del 2024 è stata quindi riscontrata una contrazione del numero di cantieri che comportano opere di rilievo e un contestuale orientamento del mercato provinciale a favore delle opere più contenute (per l'appunto inferiori ai 50.000 €).

Dai dati pubblicati dal MASE (Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica) e dall'ENEA emerge che gli interventi che usufruiscono del Superbonus sul territorio piemontese al 30 dicembre 2024 risultano **36.133** per un ammontare di investimenti di circa **8,9 Miliardi di €**. L'importo medio dei lavori agevolati dal Superbonus in Piemonte per ciascun intervento ammonta a circa **564.208 €** per i condomini, **120.151 €** per gli edifici unifamiliari e **93.721 €** per gli edifici funzionalmente indipendenti.

Alessandria, lì 10 marzo 2025

Il Presidente
Paolo Valvassore