

RE ITALY CONVENTION DAYS 2018

Il mercato immobiliare e gli appalti pubblici

Intervento del Capo del Dipartimento Immobili e appalti della Banca d'Italia

Luigi Donato



**5-6 giugno 2018
Borsa Italiana - Milano**

Sommario

1. <i>L'economia mondiale</i>	3
2. <i>L'andamento dell'economia italiana</i>	4
3. <i>L'attività nell'edilizia</i>	6
4. <i>Gli appalti di lavori</i>	7
5. <i>Il credito</i>	8
6. <i>La famiglie</i>	10
7. <i>I mercati immobiliari</i>	12
8. <i>L'esperienza del Dipartimento Immobili e appalti</i>	13
9. <i>Qualche breve conclusione</i>	15

Nel ringraziare per l'invito ad intervenire a REItaly, vorrei iniziare dai fatti **stilizzati dell'economia italiana entro cui si colloca la situazione dei mercati immobiliari.**

Il momento per affrontare questi temi è favorevole. In questo periodo dell'anno confluiscono più analisi e relazioni della Banca d'Italia: dal recente *Rapporto sulla stabilità finanziaria all'Indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni* fino alla *Relazione annuale* diffusa nei giorni scorsi. Questi documenti forniscono dati e informazioni di certo utili anche per il settore immobiliare.

1. L'economia mondiale

L'economia mondiale ha continuato a crescere ad un ritmo sostenuto, prossimo al 4 per cento, anche superiore alle attese; ne è derivata una mitigazione dei rischi per la stabilità finanziaria. Vi è stata una generale accelerazione degli investimenti e anche una vivace dinamica del commercio mondiale, che è aumentato più del PIL.

Sulle prospettive dell'attività economica internazionale pesano due elementi di rischio. Il primo è l'elevato livello del debito mondiale, pubblico e privato, nel 3° trimestre del 2017 pari al 245 per cento del prodotto, con un incremento accentuato nelle economie emergenti. Il secondo è il rischio di restrizioni commerciali a catena e su ampia scala a seguito dell'introduzione di tariffe sulle importazioni di alcuni prodotti da parte dell'amministrazione statunitense. L'incertezza prodotta **da involuzioni protezionistiche** può, intanto, determinare un deterioramento della fiducia delle imprese, ancor prima degli effetti restrittivi sul commercio.

Nell'area euro la crescita è proseguita in modo apprezzabile, **al 2,4 per cento con un ritmo prossimo a quello degli Stati Uniti e superiore a quello di Regno Unito e Giappone.** Si è diffusa in tutti i Paesi.

Vi hanno contribuito: da un lato, **il rafforzamento delle esportazioni** (aumentate del 5,1 per cento, indirizzate in particolare verso i Paesi europei esterni all'area euro e verso la Cina) e dall'altro, la tenuta di consumi e investimenti, che hanno continuato a beneficiare dell'aumento dell'occupazione e di condizioni di finanziamento vantaggiose.

Sono svaniti i timori di deflazione. L'inflazione (1,5 per cento) si sta riportando verso valori coerenti con l'obiettivo di stabilità dei prezzi, che prevede un tasso di crescita prossimo al 2 per cento annuo, da mantenersi in modo durevole in un orizzonte di medio periodo. Però va notato che il recupero dell'inflazione è stato determinato dalle componenti più volatili (quali beni energetici e alimentari).

Nell'ultima riunione di politica monetaria il Consiglio direttivo della BCE ha ribadito l'esigenza di mantenere, intanto, un grado di espansione elevato.

2. L'andamento dell'economia italiana

L'economia italiana è in recupero ormai dal secondo trimestre del 2013.

La crescita del prodotto si è irrobustita, portandosi all'1,5 per cento, e anche in modo solido e bilanciato. La ripresa marcia tuttavia con un ritmo più lento rispetto alle principali economie dell'area euro; è stata sospinta, in misura ancora rilevante, dalle politiche macroeconomiche, anche se aumenta la sua capacità di autosostenersi.

La domanda ha riflesso un buon andamento dei consumi e soprattutto, degli investimenti, che sono aumentati del 3,8 per cento, con livelli però ancora lontani da quelli pre-crisi. Anche gli investimenti in costruzioni sono cresciuti; per loro il divario rispetto ai valori precedenti la crisi

rimane però assai ampio; vi incide anche **la ridotta attività di accumulazione delle amministrazioni pubbliche, con investimenti nominali in rapporto al PIL che restano su minimi storici (2,0 per cento, rispetto al 3,0 nel 2008).**

L'Istat (nel recente "Rapporto annuale 2018. La situazione del Paese") ha inoltre rilevato che, nel confronto con i principali Paesi europei, gli investimenti italiani sono sbilanciati in favore di quelli materiali rispetto a quelli immateriali (quali le spese in ricerca e sviluppo, software e basi di dati); questi ultimi sono, infatti, quelli che accrescono la capacità competitiva e il potenziale di crescita del sistema produttivo.

Fattore trainante della crescita si sono confermate le esportazioni. Nel 2017 hanno registrato **un'espansione del 5,4 per cento, superiore a quella degli altri principali Paesi dell'area euro.** E', quindi, in recupero la capacità delle imprese italiane di competere sui mercati internazionali.

L'espansione dell'attività produttiva ha interessato un po' tutti i settori dell'economia: il valore aggiunto ha accelerato nella manifattura e nei servizi. **Nelle costruzioni si rileva il primo incremento significativo dal 2006.** L'espansione è stata accompagnata da una ripresa della domanda di prestiti grazie anche ai bassi tassi di interesse; le condizioni di accesso al credito sono migliorate, anche se persistono difficoltà, in generale, per le imprese di minori dimensioni e, in particolare, proprio per quelle delle costruzioni, che sono ancora caratterizzate da una maggiore rischiosità.

L'economia italiana si trova in una fase ciclica diversa dalle precedenti.

La crisi è stata molto più profonda e lunga di tutte quelle passate; la ripresa procede più lentamente che in altre occasioni: in cinque anni il prodotto ha recuperato solo la metà dei nove punti percentuali persi nel corso della doppia recessione. **Il PIL italiano resta, però, ancora del 5,5 per cento al di sotto del livello del primo trimestre del 2008,** prima del manifestarsi degli effetti della crisi finanziaria globale; in Spagna, in

Francia e in Germania è stato invece superato il livello del 2008 rispettivamente di circa il 3, il 7 e il 12 per cento.

La fiducia delle famiglie e delle imprese, secondo le indagini congiunturali, continua ad attestarsi su livelli, elevati e che appaiono compatibili con la prosecuzione di una fase di espansione. L'intenzione delle aziende è quella di aumentare, rispetto al 2017, gli investimenti produttivi.

3. L'attività nell'edilizia

L'attività nell'edilizia, dopo aver attraversato dal 2008 la più lunga fase di contrazione dal dopoguerra, conferma **un moderato recupero degli investimenti in costruzioni pressoché interamente concentrato nel settore residenziale. La tendenza al calo degli investimenti nelle altre costruzioni, il cui peso sul PIL in quindici anni si è contratto dal 5,9 al 3,6 per cento, si è comunque arrestata.**

Gli andamenti sono stati dunque diversi nel comparto residenziale e in quello delle altre costruzioni.

Il comparto residenziale (cresciuto per il secondo anno consecutivo al 3,0 per cento), è stato sospinto soprattutto dai lavori di ristrutturazione e di valorizzazione del patrimonio esistente. Ciò grazie alle agevolazioni fiscali; il comparto ha inoltre tratto stimolo dal recupero del mercato delle abitazioni, i cui effetti cominciano a manifestarsi anche sui prezzi.

Fra gli investimenti in altre costruzioni, la componente privata è stata ancora frenata dalla debolezza della domanda, che si è tradotta in una nuova diminuzione dei prezzi degli immobili non residenziali; quella pubblica ha risentito di una ulteriore riduzione degli investimenti da parte delle amministrazioni locali e centrali.

4. Gli appalti pubblici di lavori

Una rilevazione condotta dalla Banca d'Italia su un campione di circa 600 imprese edili **conferma per lo scorso anno una riduzione delle opere pubbliche**; le aspettative mostrano per il 2018 un primo, lieve recupero. Negli ultimi anni le imprese hanno segnalato anche ricadute negative per il lento e complesso iter di transizione alla nuova disciplina degli appalti pubblici.

In base ai dati raccolti dall'ANAC tra il 2015 e il 2016 per i lavori vi è stato **un netto calo del numero delle gare** (-25,8 per cento, da 39.701 a 29.445) e degli importi (-15,4 per cento, da 23.768 milioni a 20.113 milioni); nel 2017 vi è stata, senza dubbio, una ripresa per quanto concerne gli importi (24.064 milioni, +19,4 per cento rispetto al 2016 e + 1,25 per cento rispetto al 2015). Sono aumentate le gare rispetto al 2016 (33.372 rispetto a 29.445, + 13,3 per cento), ma sono sempre molte meno rispetto al 2015 (-15,9 per cento).

Questa tendenza (più importi/meno gare) sembra rientrare nel generale contesto dell'evoluzione del sistema dei contratti pubblici. Nel 2017 l'importo complessivo dei bandi di contratti pubblici per lavori, beni e servizi era di circa 150 miliardi; **i due terzi delle commesse sono stati aggiudicati con procedure negoziate e affidamenti diretti**. Sembra emergere, quindi, un aumento, non di per sé negativo, della discrezionalità della Pubblica Amministrazione che andrebbe, però, bilanciato con una necessaria, maggiore qualificazione delle stazioni appaltanti.

E, in effetti, **le stazioni appaltanti si stanno faticosamente confrontando** con le svariate novità introdotte dal Codice dei contratti pubblici del 2016; molte di tali novità necessitano di un'attuazione da parte dei complessi meccanismi di *soft law* introdotti dal Codice (linee guida, bandi tipo, ecc.) che spiazzano le stazioni appaltanti meno attrezzate. Alcune di

queste novità potrebbero dar luogo a piccole rivoluzioni, come il nuovo meccanismo dell'albo dei commissari di gara.

La precedenza nel percorso di attuazione della regolamentazione sembra, però, andata sugli atti e sul procedimento piuttosto che sul profilo dei soggetti.

Eppure, con l'arrivo delle direttive europee **l'aspettativa era quella di una rifondazione del mercato.** Si auspicava un mercato ove si confrontassero al meglio soggetti di adeguata professionalità e correttezza: da un lato, stazioni appaltanti qualificate (con la netta riduzione del numero delle amministrazioni), dall'altro, imprese affidabili dotate preferibilmente del *rating* di impresa. Quest'ultimo, a seguito del decreto correttivo del 2017, è nel frattempo divenuto uno strumento facoltativo, su richiesta; non rileva più come elemento di qualificazione alle procedure, ma come elemento premiale nell'ambito dell'offerta tecnica.

I due sistemi non sono, quindi, entrati in vigore; ma, in ogni caso, dai lavori normativi di cui si ha notizia non sembra che vi sia una chiara volontà di incentivare la professionalità, dal lato della domanda come da quello dell'offerta, con una semplificazione degli adempimenti ed una maggiore autonomia operativa in funzione del livello di qualità e professionalità raggiunto. Applicando il principio di proporzionalità della regolamentazione in funzione dei rischi e, quindi, collegando i tempi e i costi delle gare alla qualità dell'organizzazione che opera si spingerebbe verso un'evoluzione darwiniana di tutti i soggetti che operano nel mercato degli appalti pubblici. E sarebbe un notevole passo in avanti.

5. Il credito

Nel 2017 le banche hanno aumentato i prestiti dell'1,4 per cento, rispetto al 2016, un punto percentuale in più. La crescita ha riguardato il

settore privato, **mentre per le amministrazioni pubbliche il credito si è lievemente ridotto.**

La crescita del credito alle famiglie (3,2 per cento) è stata sostenuta da una maggiore domanda, favorita dai bassi tassi di interesse e anche dall'aumento del reddito disponibile; le condizioni di offerta sono rimaste accomodanti. La crescita è stata particolarmente sostenuta per il settore del credito al consumo, proseguendo una tendenza che ha preso avvio nella seconda metà del 2015. Da tale anno la quota delle diverse forme tecniche di finanziamento al consumo sul totale dei prestiti bancari al settore privato non finanziario è passata dal 4,4 al 7,0 per cento. Si tratta di un valore di poco superiore alla media dell'area euro (6,6), ma ancora inferiore a quello di Germania (7,7) e Francia (7,4).

Nel 2017, nonostante il rafforzamento della ripresa economica, sono, invece, rimasti sostanzialmente invariati i prestiti alle imprese; nei primi mesi del 2018 se ne è, invece, registrata un'accelerazione.

I rischi sistemici nel settore bancario italiano continuano a diminuire. I nuovi crediti deteriorati, in rapporto al totale dei prestiti, sono tornati sui livelli di prima della crisi finanziaria; le operazioni di cessione di sofferenze effettuate da diverse banche hanno determinato un miglioramento della qualità degli attivi. I coefficienti patrimoniali sono ormai vicini a quelli delle altre banche europee.

Anche i rischi per le banche originati nel mercato immobiliare si confermano in graduale riduzione. Nel complesso del 2017 il flusso di nuovi prestiti classificati in sofferenza è sceso sia per le famiglie sia per le imprese di costruzione e per le società immobiliari. Nei prossimi trimestri si prevede che gli indicatori di vulnerabilità continueranno a diminuire.

Vanno segnalate **tre iniziative nazionali per favorire il recupero dei crediti deteriorati garantiti da immobili:**

1. si è appena conclusa la consultazione pubblica di nuove disposizioni di vigilanza per le banche in materia di investimenti in immobili. Le nuove istruzioni confermano che le banche non possono svolgere attività immobiliare di tipo meramente speculativo, mentre possono acquisire immobili ad uso strumentale e per recupero crediti. Resta fermo che l'ammontare complessivo degli investimenti in immobili e partecipazioni non può superare l'ammontare complessivo dei fondi propri. Si eliminano o modificano regole (ad esempio, i requisiti di capitale aggiuntivi e l'imposizione di un pronto smobilizzo) che potrebbero disincentivare il recupero dei crediti attraverso l'acquisizione dei beni immobili ricevuti in garanzia o accelerare la dismissione degli immobili acquisiti, con effetti indesiderati sull'entità del recupero stesso. Nel complesso si incentivano le banche ad una gestione attiva delle garanzie immobiliari che assistono i crediti e ad accrescere l'efficienza e la rapidità del processo di recupero degli NPLs, anche attraverso l'acquisizione – diretta o indiretta, attraverso società specializzate – degli immobili posti a garanzia;
2. sono in fase di definizione le norme sul registro delle procedure di espropriazione forzata immobiliare, delle procedure di insolvenza e degli strumenti di gestione della crisi, che sarà istituito presso il Ministero della Giustizia. La fase di sperimentazione della piattaforma informatica è stata avviata lo scorso gennaio. Il registro permetterà alle banche di reperire in tempo reale informazioni sullo stato di avanzamento delle procedure. In tal modo gli intermediari disporranno di un ulteriore strumento per decidere se gestire in proprio l'attività di recupero dei crediti deteriorati, trasferirla (in tutto o in parte) a società terze, oppure cedere queste posizioni sul mercato. In caso di esternalizzazione del recupero dei crediti, il registro delle procedure consentirà alle banche di controllare l'attività delle società interessate, verificandone l'efficacia, del relativo mercato secondario;
3. a febbraio è entrato in vigore l'obbligo di pubblicare gli avvisi di vendita all'asta degli immobili sul Portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia. Sul portale possono essere reperiti i documenti relativi agli immobili e le informazioni sulle procedure da seguire per partecipare all'incanto.

6. Le famiglie e le compravendite di abitazioni

La situazione finanziaria delle famiglie italiane si conferma solida. L'indebitamento è contenuto; la crescita del reddito disponibile e i bassi tassi di interesse ne favoriscono la sostenibilità.

Dopo una riduzione del 6 per cento tra il 2012 e il 2016 del valore nominale dello stock di abitazioni, si stima ora che **il calo della ricchezza immobiliare delle famiglie si sia ormai arrestato**, nonostante l'ulteriore lieve diminuzione dei prezzi delle abitazioni, su cui non si è ancora trasmesso il recupero della domanda.

La durata della crisi ha però accentuato **il disagio sociale**. Secondo i dati diffusi dall'Istat (nel Rapporto annuale 2018) negli ultimi dieci anni la quota delle famiglie che vivono in condizioni di povertà assoluta è cresciuta notevolmente (nel 2016, 7,9 per cento della popolazione, mentre per il 2018 è stimata all'8,3 per cento, quasi tre volte rispetto al 2006). È più alta nel Mezzogiorno e, soprattutto, tra le famiglie in cui sono presenti stranieri; è peggiorata la posizione dei giovani rispetto a quella degli anziani.

Nella prospettiva **del mercato immobiliare** questi indicatori portano a ricordare che per la domanda abitativa che esprime questa ampia parte della popolazione occorre un'offerta adeguata per numero di alloggi e per livello dei canoni di locazione. Lo snodo è assicurare una gestione fattiva e razionale dell'ampio patrimonio immobiliare pubblico. Altrimenti questa esigenza, che è largamente insoddisfatta, finisce per alimentare il complesso fenomeno illegale delle migliaia di occupazioni abusive.

Spostando l'attenzione sul mercato delle compravendite, si rileva una contenuta **crescita dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni**. I tassi di interesse sui mutui continuano a diminuire. Le famiglie ne traggono vantaggio anche ricontrattando le condizioni applicate ai prestiti già in essere: nel corso del 2017 hanno rifinanziato o rinegoziato circa il 6 per cento dei finanziamenti. La quota dei mutui a tasso fisso è salita di oltre dieci punti percentuali negli ultimi tre anni, al 37 per cento delle consistenze, mitigando l'esposizione al rischio di futuri rialzi dei tassi di interesse.

Le migliori condizioni di offerta dei prestiti per l'acquisto di abitazioni si sono riflesse anche in un modesto aumento del rapporto tra prestito e valore dell'immobile (*loan-to-value ratio*) la cui media, in base ai risultati dell'Indagine regionale sul credito bancario condotta dalle Filiali della Banca d'Italia, è salita nel 2016 al 61,7 per cento, dal minimo del 58,3 osservato durante la crisi nel 2013; la quota di mutui con un *loan-to value ratio* superiore all'80 per cento è aumentata al 7,8 per cento. Anche gli agenti immobiliari intervistati in occasione del recente sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni, (condotto trimestralmente dalla Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa e OMI, presso 1.534 agenzie immobiliari) hanno

riferito di una maggiore facilità nell'ottenere prestiti per l'acquisto degli immobili e un aumento della quota di acquisti finanziata con un mutuo.

7. I mercati immobiliari

I prezzi delle abitazioni continuano a salire in quasi tutti i principali Paesi europei; nel complesso dell'area i prezzi sono attestati su valori superiori a quelli registrati prima della crisi. La fase di rialzo delle quotazioni prosegue ad un ritmo sostenuto anche nel mercato non residenziale.

In Italia il ciclo immobiliare è invece ancora debole. I prezzi delle abitazioni e del comparto non residenziale **sono scesi anche nel 2017;** la riduzione dell'ampio stock di case invendute prosegue lentamente, anche se aumenta il numero delle compravendite. Secondo prime valutazioni nel corso del 2018, pur in presenza di un rafforzamento della domanda, i prezzi delle abitazioni registreranno una ripresa debole. Secondo l'indagine sulle aspettative di inflazione e crescita, le imprese di costruzione sono interessate a espandere gli investimenti per l'anno in corso.

Nel 2017 si sono **consolidati i segnali di ripresa della domanda di abitazioni,** coerentemente con il miglioramento delle condizioni reddituali delle famiglie. Sulla base dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate **le compravendite di abitazioni sono cresciute del 5,1 per cento,** pur restando ampiamente al di sotto dei livelli storicamente elevati, toccati prima della crisi finanziaria. Come ricordato, tale recupero non si è ancora trasmesso ai prezzi delle abitazioni, che hanno continuato a scendere, sebbene a ritmi inferiori rispetto all'anno precedente (-0,4 per cento, da -0,8 nel 2016). Il nuovo calo ha interessato unicamente le abitazioni esistenti, in quanto i prezzi di quelle di nuova costruzione sono cresciuti dello 0,1 per cento (da -0,8), mostrando un graduale miglioramento nel corso dell'anno.

Secondo i recentissimi risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia la quota di operatori che segnala un giudizio di stabilità dei prezzi è cresciuta fino al 71 per cento, mentre diminuiscono le indicazioni di pressioni al ribasso sulle quotazioni degli immobili. Il motivo principale dell'interruzione della trattativa resta però quello **di valutazioni giudicate troppo elevate dai potenziali acquirenti** (al 56,5 per cento dal 53,2 in gennaio).

In ogni caso, le condizioni della domanda continuano a migliorare con un aumento del numero dei potenziali acquirenti.

La caratteristica di fondo è **all'insegna della stabilità**:

1. sul margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto pressoché stabile (11,0 per cento da 10,6 nello scorso trimestre);
2. per i tempi di vendita (7,1 mesi da 7,4);
3. sulla quota di compravendite finanziate tramite mutui ipotecari, assai elevata, stabilizzandosi intorno all'80 per cento;
4. come pure per il rapporto fra prestito e valore dell'immobile, attestato su valori elevati, intorno al 75 per cento.

Migliorano i segnali provenienti **dal mercato delle locazioni**, sia per il numero dei contratti sia per la riduzione del margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore (al 2,6 per cento, dal 3,6).

In conclusione, le attese degli operatori sull'evoluzione a breve del mercato degli immobiliare nazionale sono positive, seppure in misura lievemente inferiore rispetto al trimestre precedente; su un orizzonte di medio termine (due anni) le attese sono invece improntate all'ottimismo.

8. L'esperienza del Dipartimento Immobili e appalti della Banca d'Italia

Solo due rapide considerazioni relative ai temi trattati partendo dall'esperienza del Dipartimento Immobili e appalti della Banca d'Italia.

La prima è sulla ripresa delle compravendite che si è vista molto vivace a partire dall'autunno scorso, con una domanda quasi preoccupata di arrivare in ritardo. Il punto di vista di osservazione è quello della dismissione dei palazzi nelle province ove sono state chiuse le ex filiali della Banca (un pacchetto, nel tempo, di circa 101 immobili per un valore nell'ordine di 400 milioni). Sono in larga misura edifici al centro dei centri storici, di pregio storico ed artistico, che hanno destato interesse proprio per le loro specifiche caratteristiche, tanto che si conta di superare entro l'anno la boa di metà del programma.

Da segnalare, ed è un po' un limite, che le controparti sono costituite da imprese locali già con esperienze di riqualificazione nello specifico contesto. Sarebbero, in realtà, auspicabili mercati più aperti e con il travaso di esperienze e soluzioni tra zona e zona del Paese.

La seconda attiene all'attività di spesa per lavori, beni e servizi.

La Banca è ben attrezzata sia dal punto di vista della correttezza ed efficienza del processo di spesa (tanto che ha dal 2014 la certificazione di qualità del proprio sistema di *procurement*) sia da quello delle competenze professionali, sia giuridiche, sia tecniche.

Tra le iniziative, oltre all'elenco fornitori sul portale gare per i lavori, la Banca, da maggio dello scorso anno, ha previsto la standardizzazione dei criteri di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEPV). E' stato svolto un preventivo studio di individuazione dei criteri premianti, suddiviso per macro settori di affidamento (lavori, servizi di manutenzione, accordi quadro di lavori, ecc.). per ogni settore sono stati evidenziati gli elementi maggiore interesse, fissando pesi e punteggi tecnici che sono resi preventivamente noti. Tutto ciò non è stato legato a una specifica gara, ma a tipologie di gara e quindi al complessivo sistema del *procurement* della Banca.

I vantaggi sono molteplici:

- la velocizzazione della preparazione delle gare e della valutazione delle offerte;
- una maggiore trasparenza delle attività e delle scelte;
- la riduzione della discrezionalità dei commissari (specie se esterni) in favore di meccanismi a punteggi prefissati che risultino più chiari e trasparenti per le imprese.

Si tratta, in fondo, di utilizzare tutti i margini che il Codice consente per semplificare le attività e rendere, per quanto possibile, efficiente, oltre che efficace, l'iter del *procurement*.

9. Qualche breve conclusione

Questi i dati che ricostruiscono lo scenario in cui si muove il mercato immobiliare.

I problemi strutturali dell'economia italiana che ne ostacolano il potenziale di crescita sono noti. Pesa un contesto poco favorevole all'attività delle imprese; una struttura economica frammentata in cui è elevato il peso delle imprese di dimensione contenuta, in media poco patrimonializzate e spesso poco propense a crescere. Molte stentano a rimanere sul mercato.

Rilevano le inefficienze e i ritardi delle amministrazioni pubbliche e della giustizia civile, le inadeguatezze nella regolamentazione dell'entrata e dell'uscita delle imprese dal mercato, i limiti alla concorrenza e i fenomeni di illegalità, di corruzione e di evasione fiscale, l'elevata tassazione dei fattori della produzione, l'insufficienza degli investimenti nell'innovazione, nella ricerca e nel capitale umano.

Come ricordato nelle recenti *Considerazioni finali* del Governatore, questi fenomeni si alimentano a vicenda e, insieme con l'inadeguatezza dei processi di pianificazione, selezione e realizzazione delle opere

contribuiscono a spiegare **le carenze nelle dotazioni di infrastrutture che limitano le potenzialità di crescita dell'economia.**

A queste difficoltà di fondo si aggiungono le caratteristiche specifiche che condizionano lo sviluppo del mercato immobiliare. La frammentazione della proprietà residenziale, la situazione di molte città che tendono o a spopolarsi o a degradare, la scarsa diffusione di progetti e prodotti innovativi.

Il polso del mercato immobiliare si potrà avere dopo i due giorni di REItaly dalla ricchezza delle testimonianze degli operatori in agenda.

Sono certo che sarà non solo un'occasione di riflessione ma anche di rilancio per la messa in comune di analisi, progetti, esperienze.