

**ANCE** | ROMA - ACER

# Osservatorio *numero 3*

*novembre 2022*

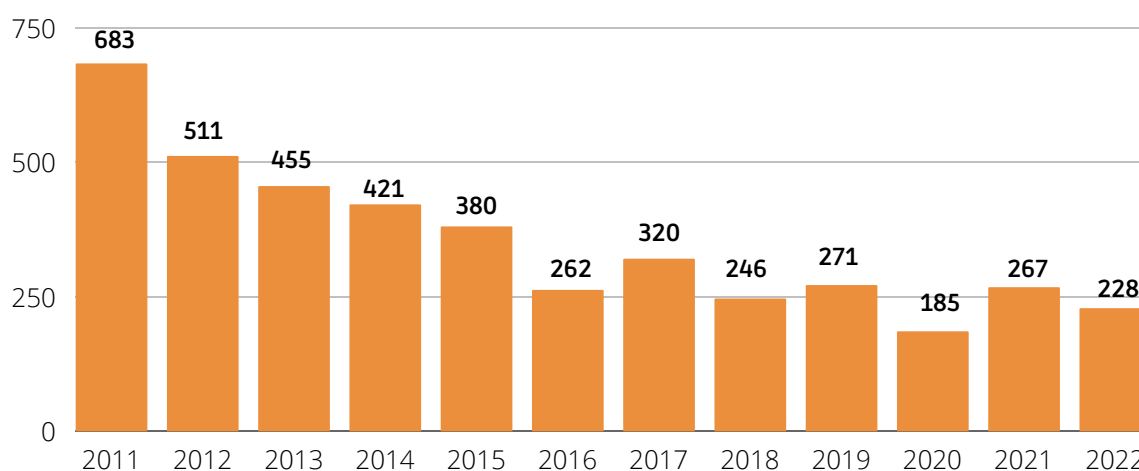
***A cura del Centro Studi di Ance Roma - ACER***

## Sommario

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| <b>EDILIZIA PRIVATA</b>      | <b>pag..... 1</b> |
| <b>SINDACALE</b>             | <b>pag..... 6</b> |
| <b>SUPERBONUS</b>            | <b>pag..... 8</b> |
| <b>LAVORI PUBBLICI</b>       | <b>pag.....10</b> |
| <b>ALTRI DATI ECONOMICI</b>  | <b>pag.....15</b> |
| <b>RISCHIO IDROGEOLOGICO</b> | <b>pag.....19</b> |

# EDILIZIA PRIVATA

## Permessi di costruire



Il grafico mostra un evidente rallentamento a partire dal 2012 con un minimo nel 2020 e una ripresa a partire dal 2021. L'ultimo dato disponibile è riferito al 1/12/2022.

## Compravendite settore residenziale

### 3° trimestre 2022

Nel terzo trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale vede rallentare ancora la fase espansiva cominciata nel terzo trimestre 2020, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 175 mila abitazioni compravendute, sono solo tremila in più rispetto al 2021.



È stato stimato per il terzo trimestre 2022 l'acquisto di circa 14.500 nuove abitazioni (in termini di NTN) pari all'8,3% del totale delle abitazioni compravendute. Rispetto all'omologo trimestre del 2021 si registra una flessione dei volumi del 3,8%.



La crescita degli scambi, come emerge dal confronto con lo stesso trimestre del 2021, coinvolge tutti i tagli dimensionali più piccoli, fino a 115 m<sup>2</sup>. Le abitazioni di dimensione compresa tra 50 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup>, che riguardano la quota maggiore degli acquisti (oltre il 57%), mostrano un tasso di variazione positivo di oltre il 3% rispetto al III trimestre 2021.





## **Totale compravendite grandi città 26.228**

**+300 abitazioni +1,2%**  
**( 3° trimestre 2022/3° trimestre 2021 )**

I dati delle compravendite di abitazioni nel terzo trimestre del 2022 relativi alle otto principali città italiane evidenziano una variazione tendenziale annua del +1,2%, leggermente più bassa rispetto al dato nazionale; sono poco più di 300 le abitazioni acquistate in più nel terzo trimestre 2022 rispetto allo stesso trimestre del 2021. Palermo e Torino sono le città con i maggiori rialzi, rispettivamente, con il 12,9% e il 7,7% di acquisti in più rispetto al terzo trimestre del 2021; seguono Bologna (6,3%), Genova (2,9%) e Roma (1,9%); a Milano, dove si concentra il 23% circa degli scambi delle otto maggiori città, il dato è in negativo (-5,1%).

|                |               |
|----------------|---------------|
| <b>Palermo</b> | <b>+12,9%</b> |
| <b>Torino</b>  | <b>+7,7%</b>  |
| <b>Bologna</b> | <b>+6,3%</b>  |
| <b>Roma</b>    | <b>+1,9%</b>  |
| <b>Milano</b>  | <b>-5,1%</b>  |

## Compravendite settore non residenziale

### 3° trimestre 2022

Il settore terziario-commerciale, considerato in termini aggregati, sebbene mostri ancora un incremento tendenziale dei volumi compravenduti, cresce con il tasso più basso dell'ultimo biennio, +1,3%.



**Le grandi città.** Con riferimento a Uffici e studi privati, si registra un'espansione dei volumi, in confronto al III trimestre del 2021, che sfiora il 35%. Per quanto riguarda Negozi e laboratori i volumi scambiati risultano leggermente più elevati con cinque città in crescita tre in negativo. Per i Depositi commerciali e autorimesse si registra un segno positivo pur con le eccezioni rilevanti dei cali osservati a Genova (-20,4%) Torino (-13,1) e a Roma (-1,7%).



**Uffici e studi privati**

**Roma +68,8**

**Milano +7,1%**



**Negozi e laboratori**

**Roma -6,6%**

**Milano +9,9%**



**Depositi commerciali e  
autorimesse**

**Roma -1,7%**

**Milano +18,4%**

## Tassi sui mutui ottobre 2022

Nel mese di ottobre, il tasso sui prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni – che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione fra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo – era pari a 2,73% (2,26% nel mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui il 37,4% erano mutui a tasso fisso (40,7% il mese precedente). I prestiti a residenti in Italia al settore privato sono risultati, nello stesso mese, pari a 1.486 miliardi di euro in aumento del +3,4% rispetto ad un anno prima. I prestiti a famiglie e società non finanziarie sono pari a 1.347 miliardi di euro.



**Tasso per acquisto abitazioni ottobre 2022**

**+2,73%**

**Tasso per acquisto abitazioni settembre 2022**

**+2,26%**



**Totale prestiti al settore privato ottobre 2022**

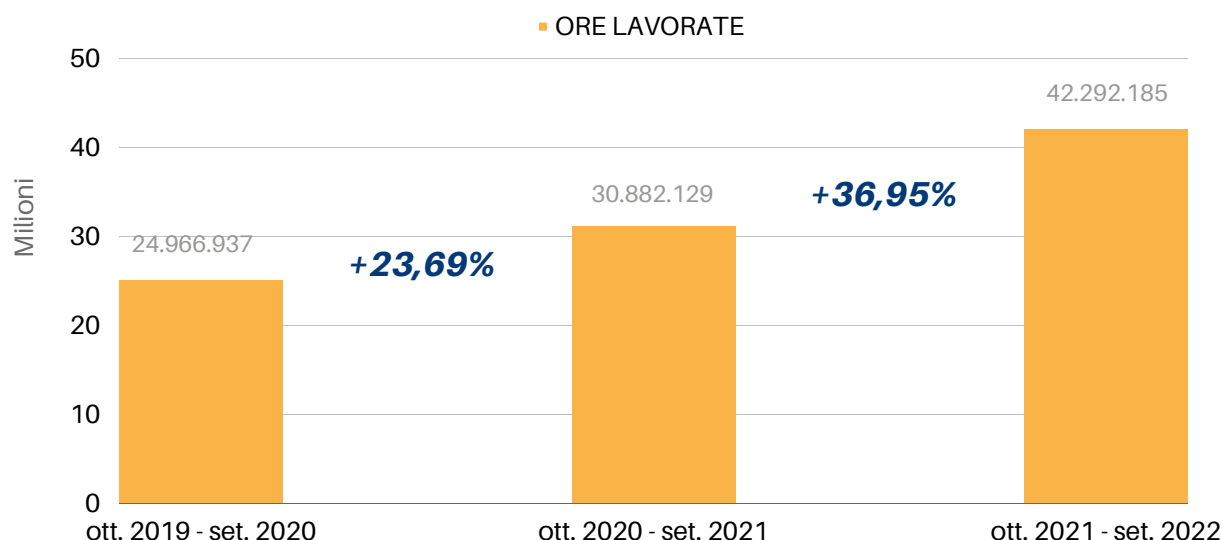
**1.486 mld**

**+3,4% su ottobre  
2021**

# SINDACALE

## Dati sull'andamento del settore edile

### Ore lavorate registrate in Cassa Edile di Roma e Provincia

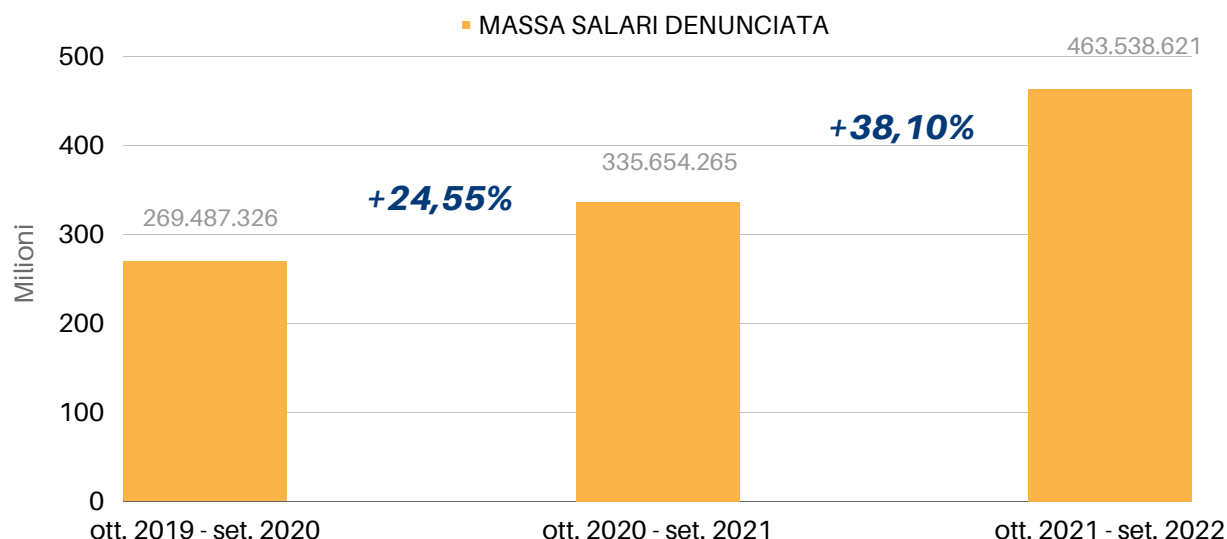


Estrazione dati aggiornata al 28/11/2022

Dal grafico si può osservare un aumento delle ore lavorate registrate presso la Cassa Edile di Roma e Provincia nei periodi considerati. Si è riscontrato infatti un aumento del 23,69% delle ore lavorate tra l'anno edile 2019-2020 e l'anno edile 2020-2021. Il medesimo andamento positivo, con un aumento pari al 36,95%, è osservabile nel confronto tra le ore registrate nel citato anno edile 2020-2021 e il più recente 2021-2022.

Si è registrato anche un aumento delle ore lavorate pari al 69,39% per il territorio di Roma e Provincia tra il 2022 e il 2020, a fronte di un aumento delle ore registrate nel medesimo periodo, su base nazionale (113 Casse Edili), pari al 56,77%.

## Massa salari denunciata in Cassa Edile di Roma e Provincia



Estrazione dati aggiornata al 28/11/2022

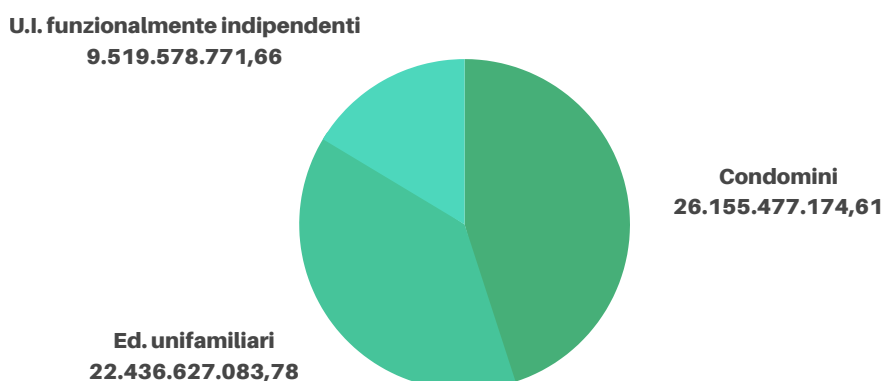
Dal grafico si può osservare un aumento della massa salari denunciata presso la Cassa Edile di Roma e Provincia nei periodi considerati. Si è riscontrato infatti un aumento del 24,55% della massa salari denunciata presso la Cassa Edile tra l'anno edile 2019-2020 e l'anno edile 2020-2021. Il medesimo andamento positivo, con un aumento della massa salari pari al 38,10%, è osservabile nel confronto tra il citato anno edile 2020-2021 e il più recente 2021-2022.

Si è registrato anche un aumento della massa salari denunciata pari al 72,01% nel territorio di Roma e Provincia tra il 2022 e il 2020, a fronte di un aumento delle ore registrate nel medesimo periodo, su base nazionale (113 Casse Edili), pari al 59,10%.

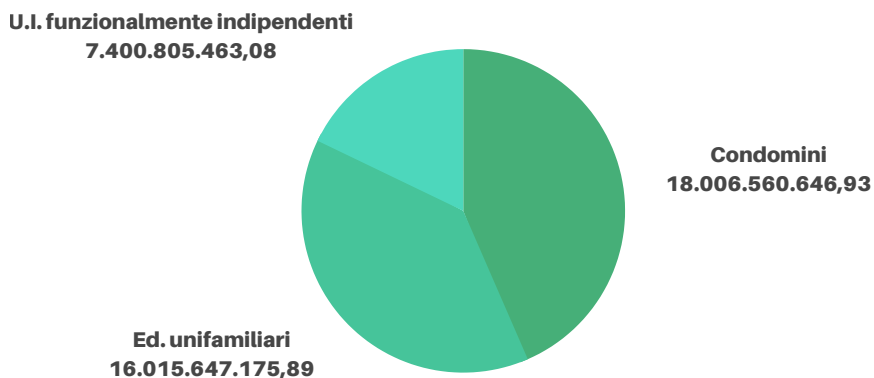
## IL SUPERBONUS 110%

### DATI ITALIA AGGIORNAMENTO AL 30 NOVEMBRE 2022

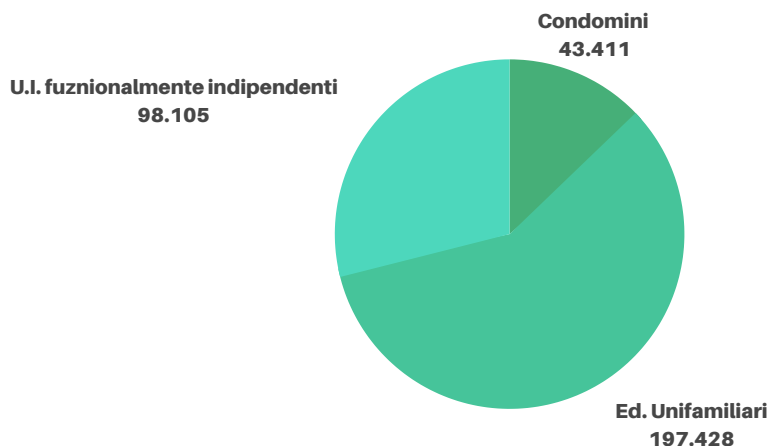
#### Totale investimenti ammessi a detrazione € 58.112.523.439,14



#### Totale lavori conclusi ammessi a detrazione € 41.423.688.054,03



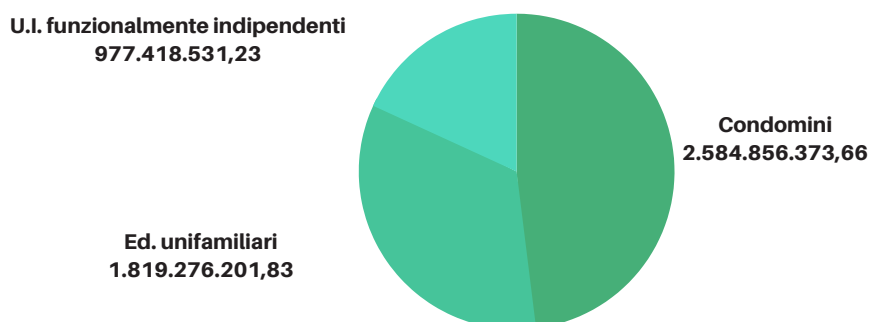
#### Totale Asseverazioni ammesse detrazione n. 338.950



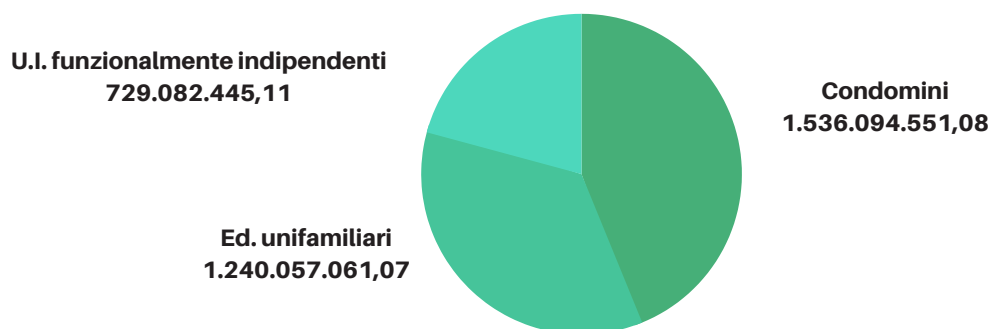


## DATI LAZIO AGGIORNAMENTO AL 30 NOVEMBRE 2022

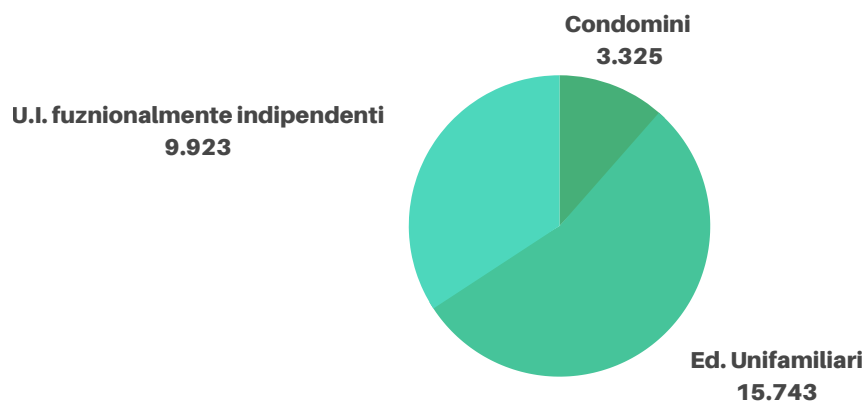
### Totale investimenti ammessi a detrazione € 5.381.640.537,61



### Totale lavori conclusi ammessi a detrazione € 3.505.272.354,20



### Totale Asseverazioni ammesse detrazione n. 28.992

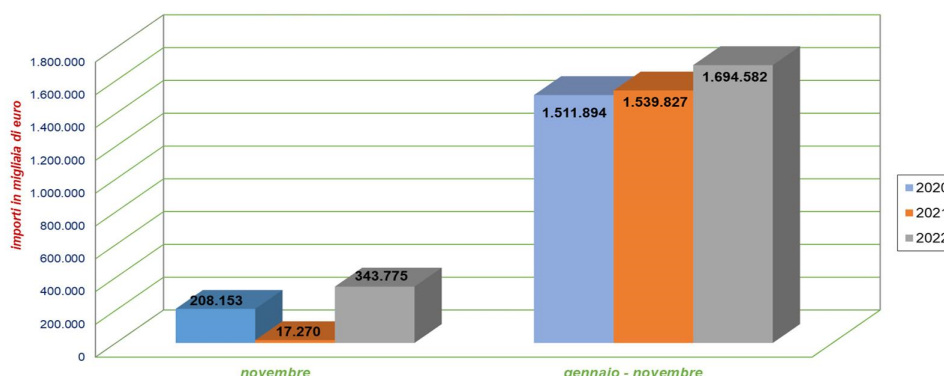


## LAVORI PUBBLICI

### Bandi di gara pubblicati nella Regione Lazio

Il dato del mese di novembre 2022 è decisamente più alto rispetto allo stesso mese degli anni 2020/21, anche in funzione di un bando ACEA di circa 205 milioni di euro. Anche il totale degli importi dei bandi pubblicati nel periodo gennaio - novembre 2022 risulta superiore rispetto a quelli degli anni 2021 e 2022.

BANDI LAVORI PUBBLICI PUBBLICATI NELLA REGIONE LAZIO



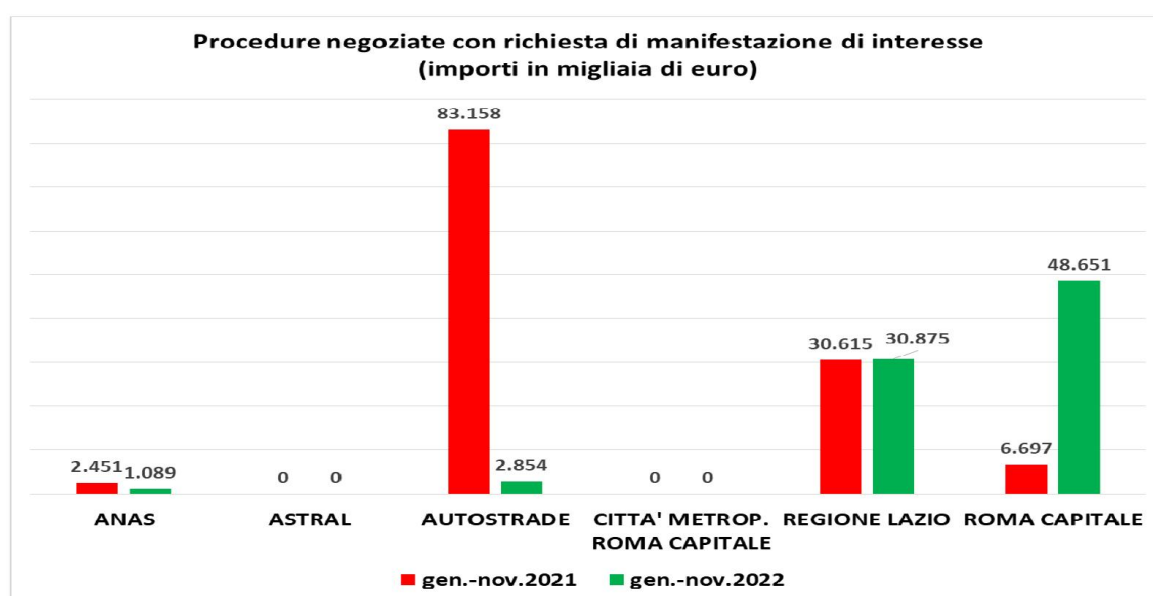
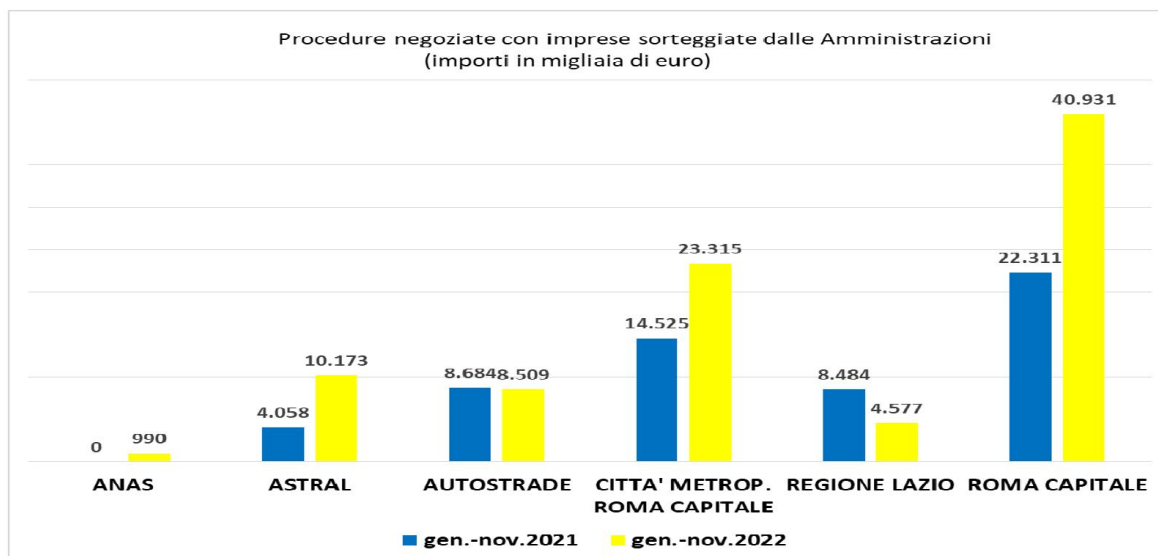
### Procedure Negoziato

Nella tabella e nei grafici a seguire sono rappresentati i dati relativi ai bandi di gara, con **Procedura Negoziata**, delle principali Stazioni Appaltanti della Regione Lazio. I dati messi a confronto per il periodo gennaio-novembre degli anni 2021 e 2022 sono stati suddivisi in:

**“Elenchi”** ovvero quando la Stazione Appaltante non pubblica il bando di gara ma seleziona le imprese da invitare dal proprio **albo fornitori**.

**“Manifestazione di interesse”** quando la Stazione Appaltante pubblica un avviso affinché tutte le imprese interessate possano **manifestare** il proprio interesse a partecipare alla specifica gara.

| Riepilogo procedure negoziate pubblicate nella Regione Lazio - gennaio - novembre 2021/2022<br>(importi in migliaia di euro) |                |                |                |                |                             |                |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| committente                                                                                                                  | Elenchi        |                |                |                | Manifestazioni di interesse |                |                |                |
|                                                                                                                              | gen.-nov. 2021 |                | gen.-nov. 2022 |                | gen.-nov. 2021              |                | gen.-nov. 2022 |                |
|                                                                                                                              | n.             | totali importi | n.             | totali importi | n.                          | totali importi | n.             | totali importi |
| ANAS                                                                                                                         | 0              | 0              | 1              | 990            | 3                           | 2.451          | 2              | 1.089          |
| ASTRAL                                                                                                                       | 13             | 4.058          | 22             | 10.173         | 0                           | 0              | 0              | 0              |
| AUTOSTRADE                                                                                                                   | 12             | 8.684          | 6              | 8.509          | 8                           | 83.158         | 1              | 2.854          |
| CITTA' METROP.ROMA CAPITALE                                                                                                  | 27             | 14.525         | 52             | 23.315         | 0                           | 0              | 0              | 0              |
| REGIONE LAZIO                                                                                                                | 12             | 8.484          | 10             | 4.577          | 36                          | 30.615         | 35             | 30.875         |
| ROMA CAPITALE                                                                                                                | 26             | 22.311         | 41             | 40.931         | 9                           | 6.697          | 26             | 48.651         |

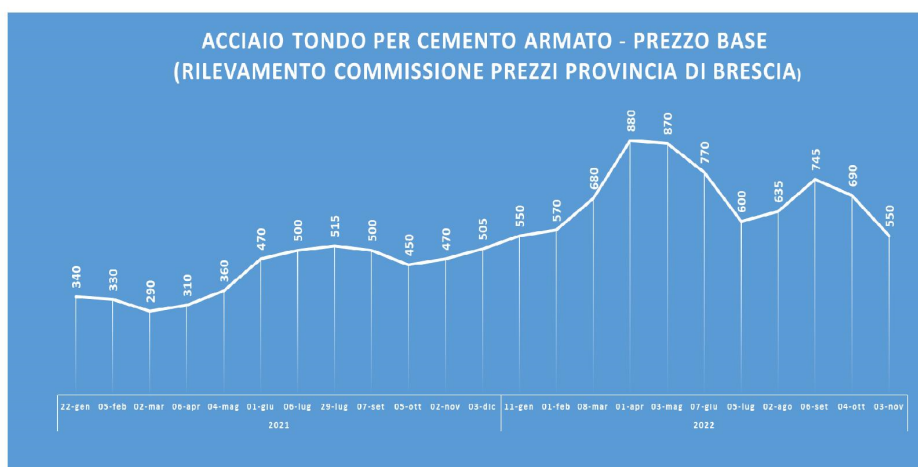


## Osservatorio prezzi

Nei grafici viene rappresentato l'andamento del costo di alcuni dei principali materiali per le costruzioni.

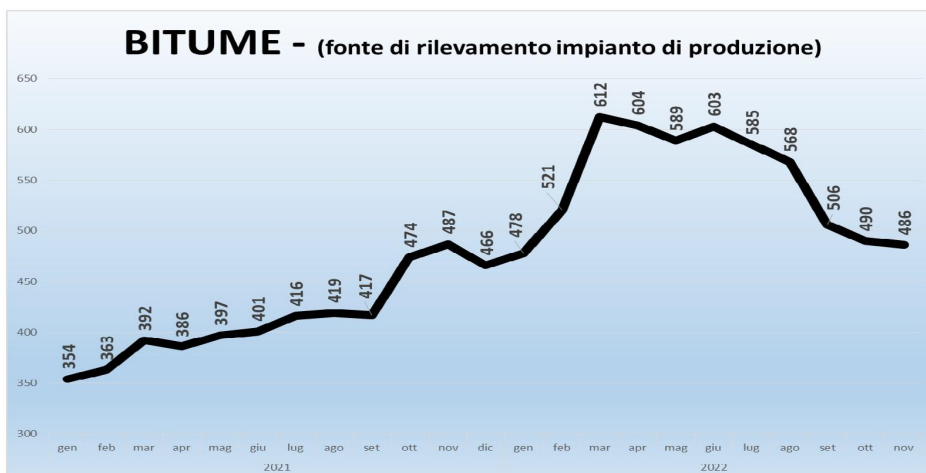
### ACCIAIO

Secondo quanto rilevato dalla Commissione per il prezzario della Provincia di Brescia il prezzo base dell'acciaio tondo per cemento armato, ha subito un aumento medio di circa il 66% nel periodo gennaio-novembre 2022 rispetto alla media dello stesso periodo dell'anno 2021.



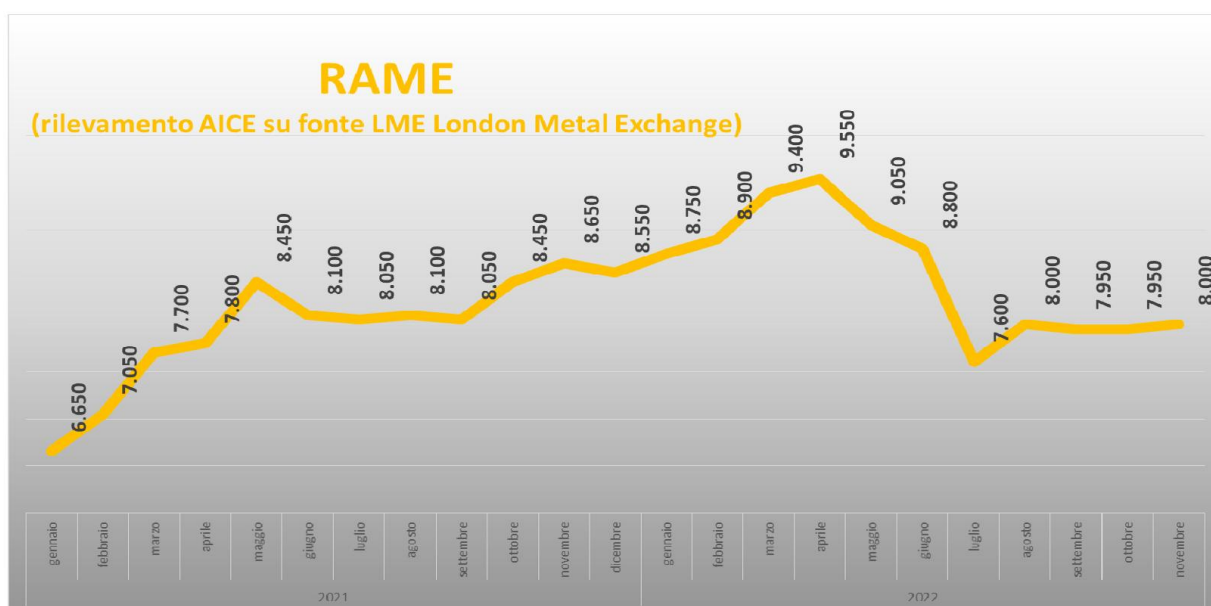
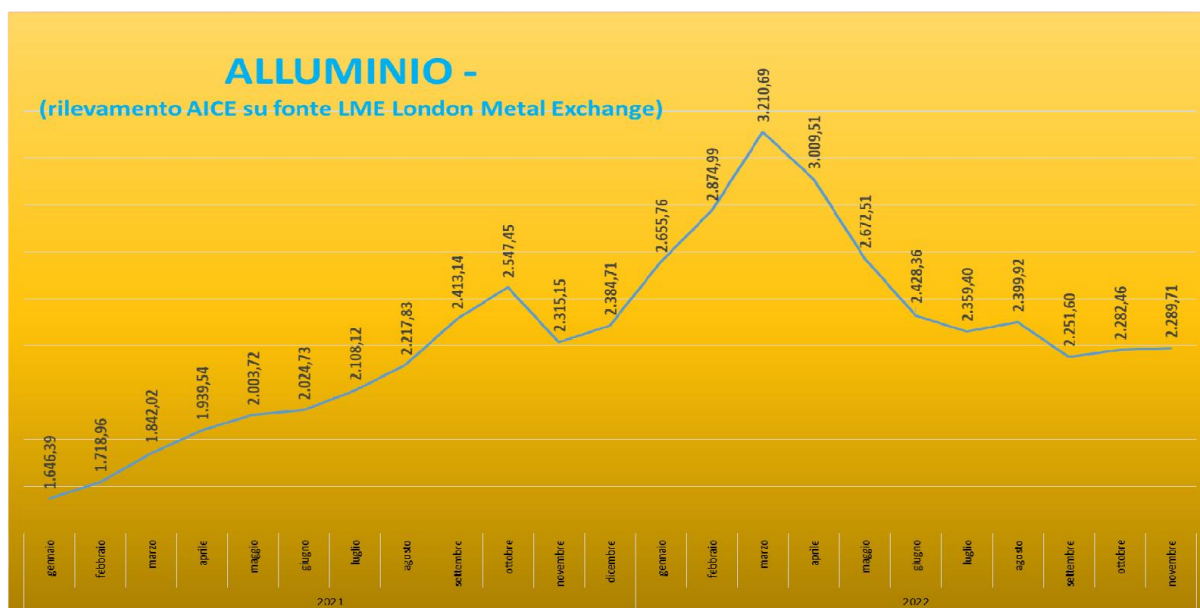
### BITUME

Mettendo a confronto la media dei prezzi gennaio-novembre 2022 con quella dello stesso periodo 2021, secondo i dati forniti da un impianto di produzione, emerge che il prezzo del bitume ha subito un aumento medio del 34%.



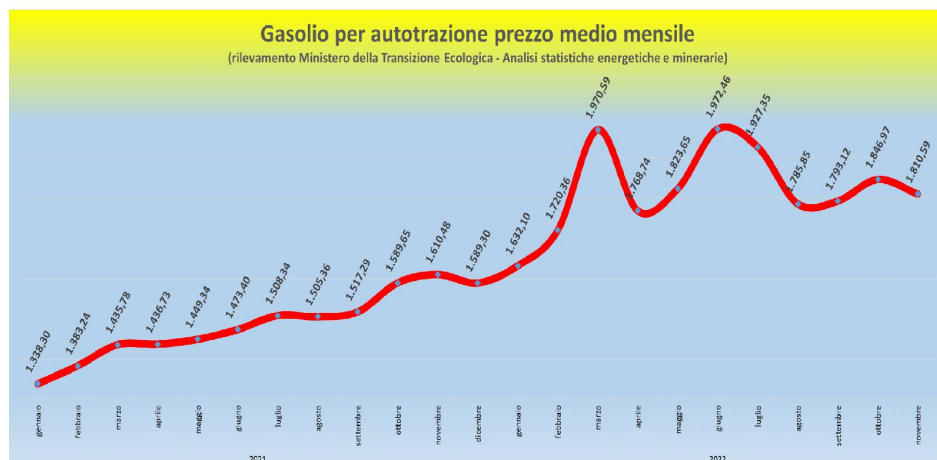
## ALLUMINIO/RAME

Sulla base delle indicazioni dell'AICE (Associazione Italiana Industrie Cavi e Conduttori Elettrici) su fonte LME - London Metal Exchange, il costo dell'**alluminio** ha registrato un aumento del 25% nei primi undici mesi del 2022 rispetto alla media dello stesso periodo del 2021. Il **rame**, nello stesso periodo preso in esame, è aumentato mediamente dell' 8% nel 2022 rispetto al 2021.



## GASOLIO

Dai rilevamenti mensili del prezzo del gasolio per autotrazione rilevato dal Ministero della Transizione Ecologica, si rileva un aumento del costo di circa il 23% della media dei prezzi gennaio-novembre 2022 rispetto alla media 2021.



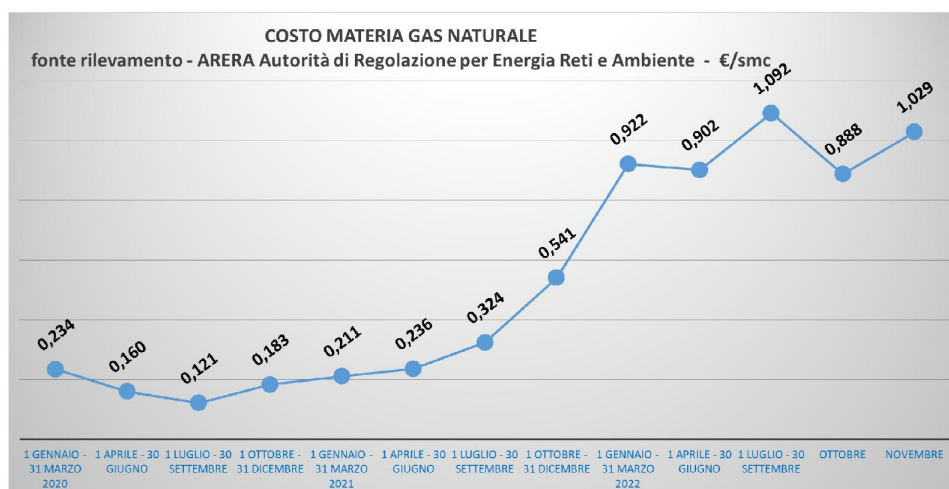
## COSTO MATERIA ENERGIA

Dai dati pubblicati dall'Autorità di regolazione per Energia Reti e Ambiente si riscontra un aumento del prezzo della quota energia elettrica di circa il 204% nel 2022 rispetto al 2021.



## GAS

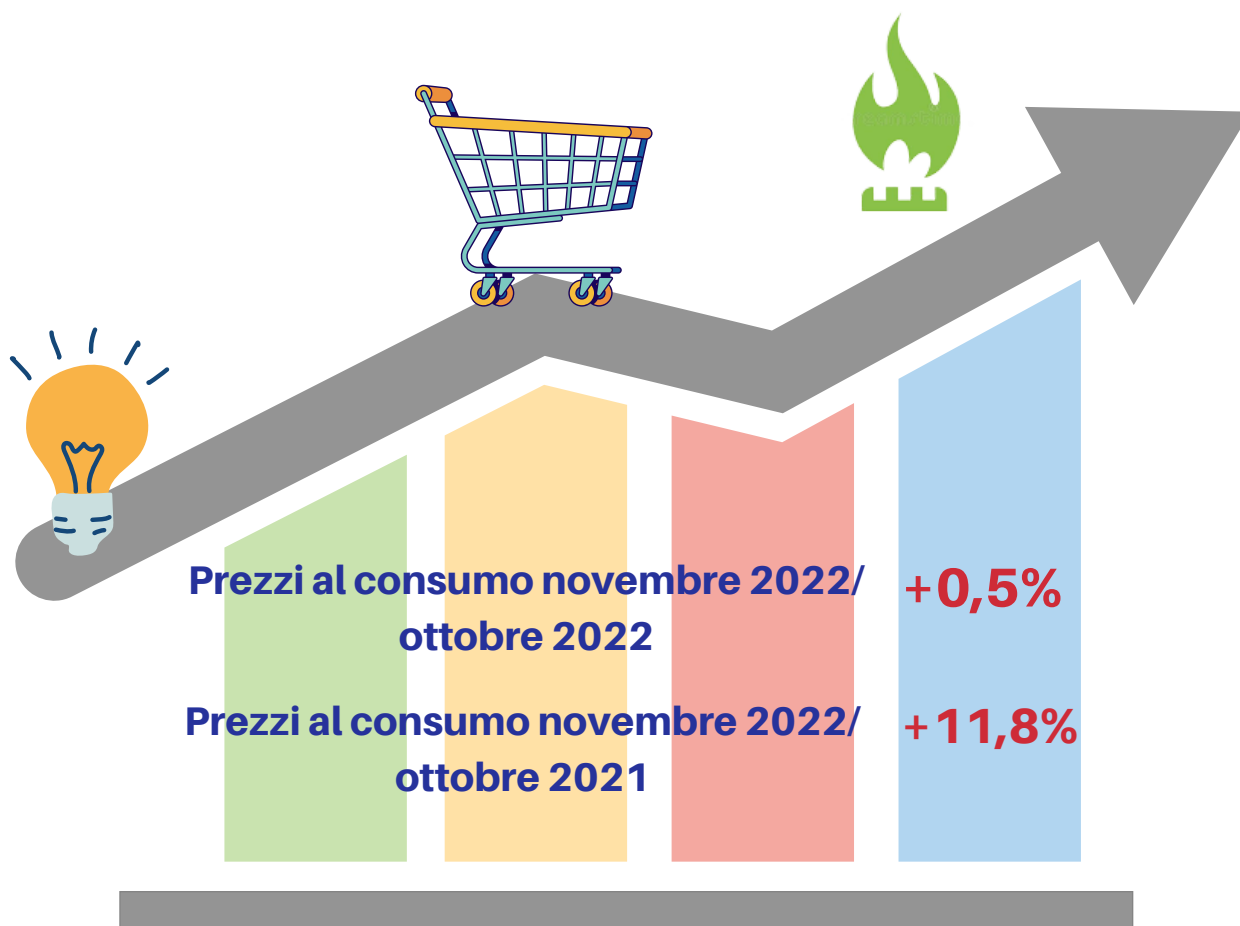
L'Autorità di regolazione per Energia Reti e Ambiente che, in base alle ultime disposizioni, a partire da ottobre aggiorna il prezzo del gas mensilmente, rileva un'aumento del prezzo del costo della materia gas naturale del 16% nel mese di novembre 2022 rispetto al mese precedente.



## ALTRI DATI ECONOMICI

### Prezzi al consumo novembre 2022

Nel mese di ottobre 2022, l'Istat stima che l'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), al lordo dei tabacchi, registri un aumento dello 0,5% su base mensile e dell'11,8% su base annua (come nel mese precedente). L'inflazione rimane stabile su base tendenziale. L'aumento congiunturale dell'indice generale è dovuto prevalentemente ai prezzi dei Beni energetici regolamentati (+3,0%), degli Energetici non regolamentati (+2,2%), degli Alimentari lavorati (+1,5%). L'inflazione acquisita per il 2022 è pari a +8,1% per l'indice generale e a +3,7% per la componente di fondo.



## Produzione nelle costruzioni settembre 2022

A settembre 2022 l'Istat stima che l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni aumenti dello 0,2% rispetto ad agosto. Nella media del terzo trimestre 2022 la produzione nelle costruzioni diminuisce del 2,2% nel confronto con il trimestre precedente. Su base tendenziale, l'indice corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi di calendario sono stati 22 come a settembre 2021) cresce del 7,7%, mentre l'indice grezzo registra un aumento del 7,6%. Nella media dei primi nove mesi del 2022, l'indice corretto per gli effetti di calendario aumenta del 14,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice grezzo cresce del 13,5%.

**Indice produzione costruzioni settembre 2022/  
agosto 2022**

**Indice produzione costruzioni settembre 2022/  
settembre 2021**

**Media produzione gennaio-settembre 2022/  
gennaio-settembre 2021**

**+0,2%**

**+7,7%**

**+14,1%**





## Prezzi alla produzione nelle costruzioni ottobre 2022

A ottobre 2022, secondo l'Istat, i prezzi alla produzione dell'industria diminuiscono del 3,3% su base mensile e aumentano del 28,0% su base annua (da +41,7% di settembre). I prezzi alla produzione delle costruzioni per "Edifici residenziali e non residenziali" crescono dello 0,1% su base mensile e dell'8,5% su base annua. Anche i prezzi di "Strade e Ferrovie" crescono dello 0,1% su base mensile e registrano un incremento tendenziale dell'8,7%.

### Edifici residenziali e non residenziali

Prezzi ottobre 2022/settembre 2022 **+ 0,1%**

Prezzi ottobre 2022/ottobre 2021 **+ 8,5%**

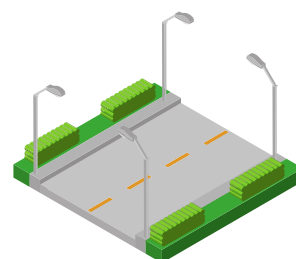


### Strade e ferrovie



Prezzi ottobre 2022/settembre 2022 **+0,1%**

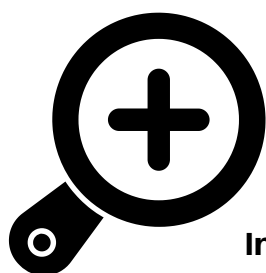
Prezzi ottobre 2022/ottobre 2021 **+8,7%**



## Le prospettive per l'economia italiana 2023

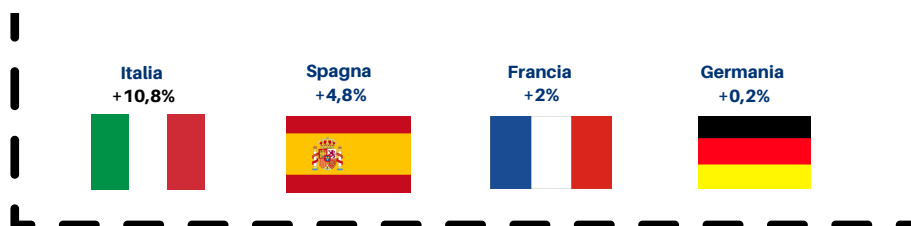
Il Pil italiano, secondo l'ISTAT è atteso crescere a ritmi ancora sostenuti nel 2022 (+3,9%) per poi rallentare significativamente nel 2023 (+0,4%). L'aumento del Pil verrebbe sostenuto dal contributo della domanda interna al netto delle scorte (rispettivamente +4,2 e +0,5 punti percentuali). I consumi delle famiglie residenti e delle ISP registreranno una evoluzione in linea con l'andamento dell'attività economica, segnando un deciso aumento nel 2022 (+3,7%) cui seguirà un rallentamento nell'anno successivo (+0,4%). Gli investimenti sono attesi rappresentare l'elemento di traino dell'economia italiana sia nell'anno corrente (+10,0%) sia, in misura più contenuta, nel 2023 (+2,0%). La crescita italiana è stata trainata dagli investimenti in costruzioni (+12,8%) e in impianti macchinari e armamenti (+11,6%). L'occupazione, segnerà una crescita superiore a quella del Pil con un aumento più accentuato nel 2022 (+4,3%) rispetto a quello del 2023 (+0,5%). Lo scenario previsivo è caratterizzato da ipotesi particolarmente favorevoli sul percorso di riduzione dei prezzi nei prossimi mesi e sulla completa attuazione del piano di investimenti pubblici previsti per il prossimo anno.

|                                 | 2022        | 2023        |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Prodotto interno lordo</b>   | <b>3,9%</b> | <b>0,4%</b> |
| <b>Domanda interna</b>          | <b>4,5%</b> | <b>0,4%</b> |
| <b>Consumi delle famiglie</b>   | <b>3,7%</b> | <b>0,4%</b> |
| <b>Investimenti fissi lordi</b> | <b>10%</b>  | <b>2%</b>   |
| <b>Unità di lavoro</b>          | <b>4,3%</b> | <b>0,5%</b> |



**Investimenti in  
costruzioni  
+12,8%**

**Investimenti in costruzioni 1° trimestre 2022**



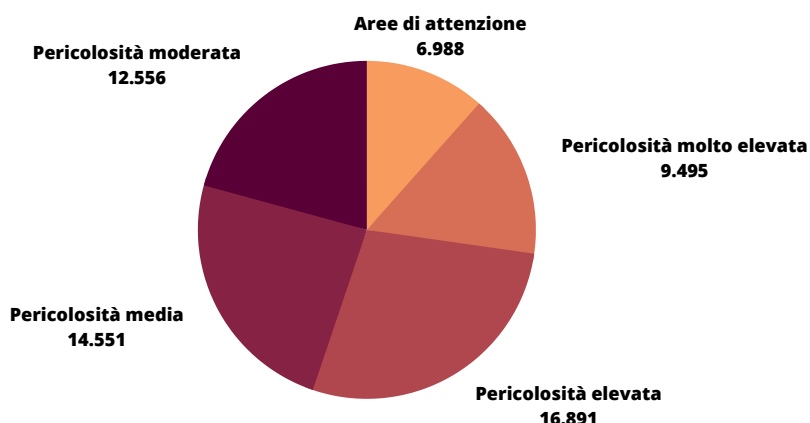
## RISCHIO IDROGEOLOGICO

### Dati sulle aree a pericolosità da frana



#### Italia (60.481 Km2)

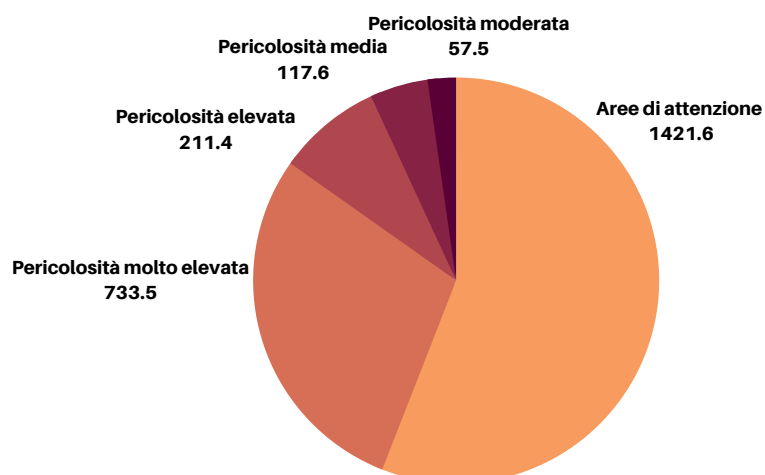
La superficie complessiva, in Italia, delle aree a pericolosità da frana PAI e delle aree di attenzione è pari a 60.481 km<sup>2</sup> (20% del territorio nazionale). Come riportato nel grafico la superficie delle aree a pericolosità da frana molto elevata è pari a 9.495 km<sup>2</sup> (3,1%), quella a pericolosità elevata è pari a 16.891 km<sup>2</sup> (5,6%), a pericolosità media a 14.551 km<sup>2</sup> (4,8%), a pericolosità moderata a 12.556 km<sup>2</sup> (4,2%) e quella delle aree di attenzione è pari a 6.988 km<sup>2</sup> (2,3%). Se si prendono in considerazione le classi a maggiore pericolosità, le aree ammontano a 26.385 km<sup>2</sup>, pari all'8,7% del territorio nazionale. Le Regioni Toscana, Emilia-Romagna, Valle d'Aosta, Campania, Abruzzo, Sardegna, Piemonte, Lombardia, e la Provincia Autonoma di Trento hanno le maggiori superfici a pericolosità elevata e molto elevata.



**Aree a pericolosità molto elevata+elevata 26.385 Km2**  
**8,7% del territorio**

#### Lazio (17.232 Km2)

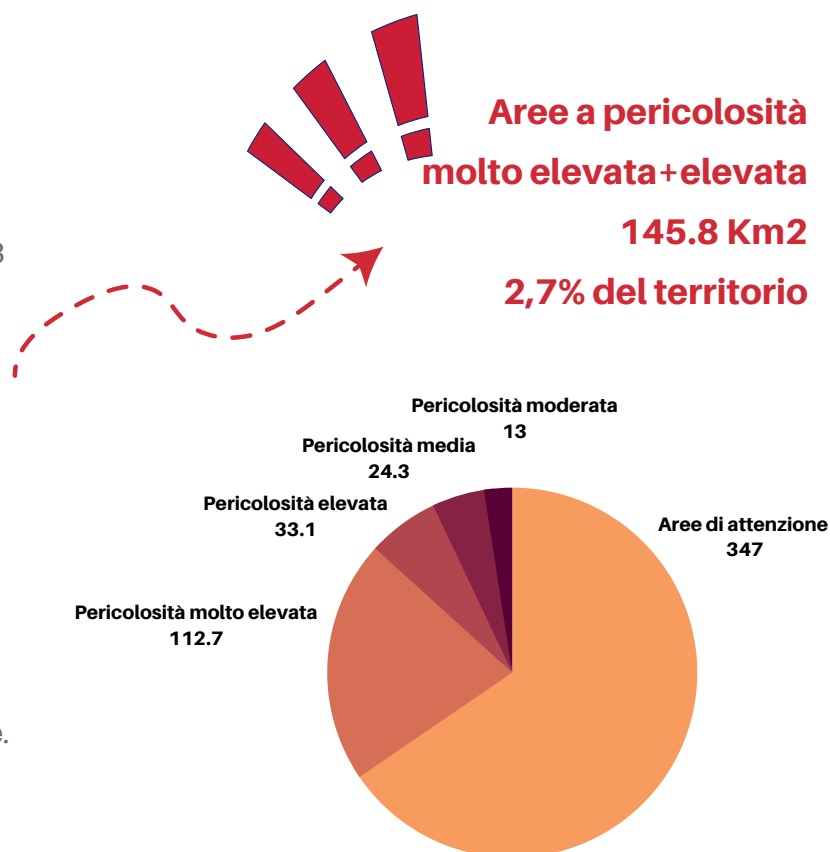
Il Lazio su una superficie di 17.232 Km<sup>2</sup> ha 733.5 Km<sup>2</sup> di superficie in aree a pericolosità molto elevata, 211.4 km<sup>2</sup> in aree a pericolosità elevata, 117.6 km<sup>2</sup> in aree a pericolosità media, 57.5 km<sup>2</sup> in quelle a pericolosità moderata e 1421.6 km<sup>2</sup> in aree di attenzione. Se si sommano le classi a maggiore pericolosità, le aree ammontano a 944.9 Km<sup>2</sup> pari al 5.5% del territorio regionale.



**Aree a pericolosità molto elevata+elevata 944.9 Km2**  
**5,5% del territorio**

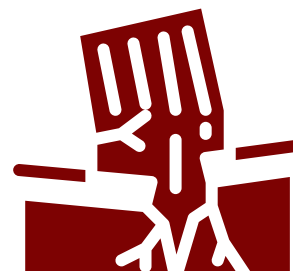
## Roma (5.363 Km2)

Roma su una superficie di 5.363 km2 ha 112.7 km2 di superficie in aree a pericolosità molto elevata, 33.1 km2 in aree a pericolosità elevata, 24.3 km2 in aree a pericolosità media, 13 km2 in aree a pericolosità moderata e 347 km2 in aree di attenzione. Se si prendono in considerazione le classi a maggiore pericolosità, le aree ammontano a 145.8 km2, pari all'2,7% del territorio provinciale. Le province con la maggiore superficie a pericolosità elevata e molto elevata sono Aosta, Trento, Salerno e Grosseto.

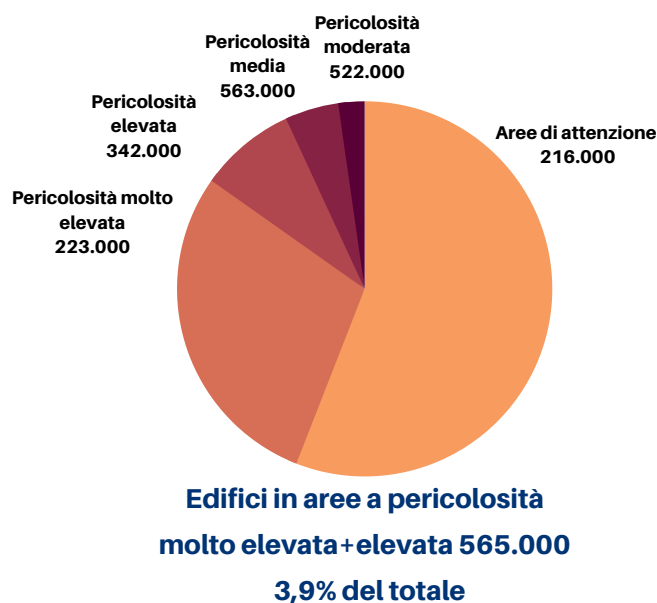


## Dati sugli edifici a rischio frane

Gli edifici e complessi di edifici a rischio frane in Italia sono oltre 1,8 milioni, di cui 223.000 in aree a pericolosità molto elevata, 342.000 in aree a pericolosità elevata, quasi 563.000 in aree a pericolosità media, 522.000 in aree a pericolosità moderata e 216.000 in aree di attenzione. Gli edifici a rischio in aree a pericolosità da frana molto elevata ed elevata sono oltre 565.000 pari al 3,9% del totale. Le regioni con numero più elevato di edifici a rischio frane in aree a pericolosità molto elevata ed elevata sono Campania, Toscana, Emilia-Romagna e Sicilia. Su base provinciale, le province di Salerno e Genova presentano il numero più elevato di edifici a rischio frane.

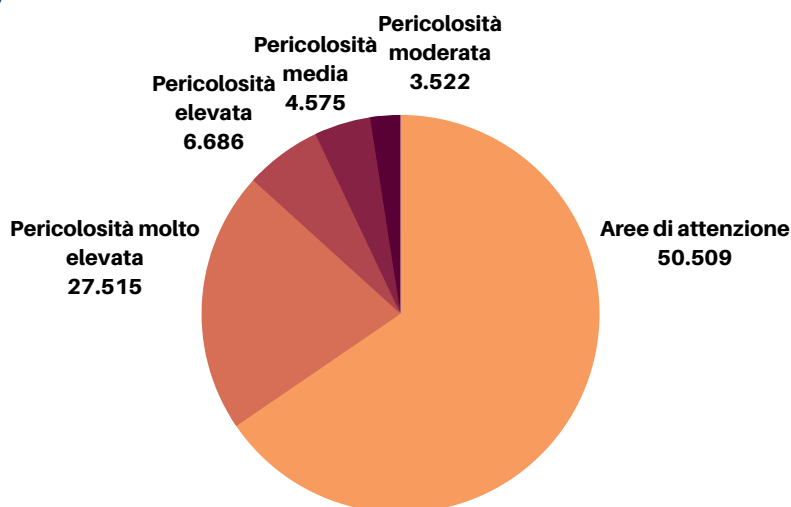


## Italia (1.8 mln edifici)

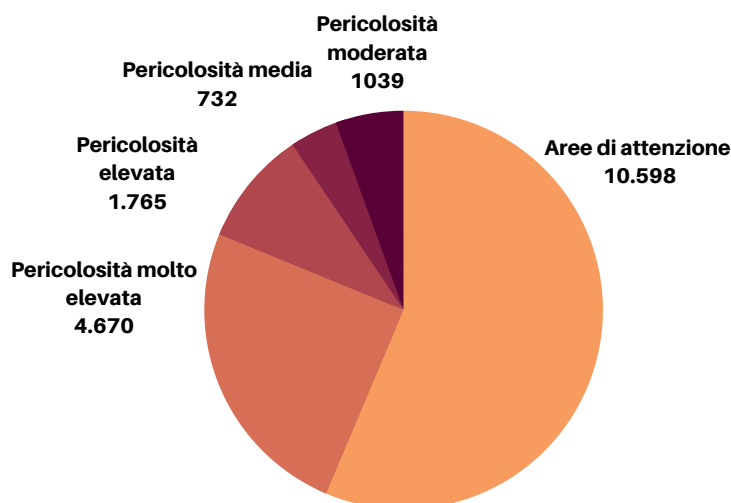


## Lazio (954.679 edifici)

Il Lazio su un totale di 954.679 edifici (dati Istat 2011), ne ha 27.515 in aree a pericolosità molto elevata, 6.686 in aree a pericolosità elevata, 4.575 in aree a pericolosità media, 3.522 in quelle a pericolosità moderata e 50.509 in Aree di attenzione. Se si sommano gli edifici nelle classi a maggiore pericolosità, ammontano a 34.201 pari al 3,6% del territorio regionale.



**Edifici in aree a pericolosità molto elevata+elevata 34.201**  
**3,6% del totale**



**Edifici in aree a pericolosità molto elevata+elevata**  
**6.435**  
**1,4% del totale**

## Roma (467.342 edifici)

Roma su un totale di 467.342 edifici (dati Istat 2011), ne ha 4.670 in aree a pericolosità molto elevata, 1.765 in aree a pericolosità elevata, 732 in aree a pericolosità media, 1.039 in quelle a pericolosità moderata e 10.598 in Aree di attenzione. Se si sommano gli edifici nelle classi a maggiore pericolosità, ammontano a 6.435 pari al 1,4% del territorio provinciale.