



---

**Nota Stampa del 29 aprile 2008**

## **CONGIUNTURA FLASH Il mercato del rinnovo e quello del Facility Management**

*Forte calo del mercato delle ristrutturazioni  
-22% delle domande nei primi 9 mesi del 2008*

*Negativo l'intero comparto del rinnovo -5% (manutenzione ordinaria e straordinaria)  
che rappresenta circa il 45% dell'intero mercato delle costruzioni in Sardegna*

*Pesanti gli effetti sull'occupazione*

*La chiusura del ciclo espansivo delle costruzioni spinge anche in Sardegna il  
mercato del Facility Management*

Con questa nota CNA Costruzioni esamina l'andamento nei primi 9 mesi del 2008 del mercato del rinnovo e quello rappresentato dal Facility Management da gennaio a novembre 2008.

Il mercato del rinnovo mette insieme gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che complessivamente rappresentano il 45% della produzione complessiva delle costruzioni in Sardegna.

Mercato che nel 2007 valeva 2,7 miliardi di euro, e che nel 2008 accuserà un'ulteriore contrazione - 5% dopo il -9% del 2007 sul 2006.

La caduta del mercato della riqualificazione è in gran parte imputabile alla drastica contrazione delle domande presentate ai fini delle detrazioni fiscali delle spese di ristrutturazione, che tra gennaio e settembre 2008, sono diminuite in Sardegna del 22% rispetto al periodo corrispondente del 2007 (3.418 contro 4.389).

Si tratta di una flessione rilevante e lo diventa ancor di più nel confronto con le altre regioni, e con la media nazionale attestata su un -6%.



#### Domande presentate ai fini della detrazione per le spese di ristrutturazione

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	gen-set 2007	gen-set 2008
	Valori assoluti											
SARDEGNA	2.757	4.101	3.998	4.870	5.970	4.957	5.036	4.841	5.800	6.319	4.389	3.418
ITALIA	240.413	254.989	273.909	319.249	358.647	313.537	349.272	342.396	371.084	402.811	294.728	278.014
	Variazioni %											
SARDEGNA		97,0	-5,0	43,4	44,9	-33,8	3,2	-7,7	39,4	17,8	-22,1	
ITALIA		12,1	14,8	32,9	24,6	-25,0	22,7	-3,9	16,7	17,0	-5,7	

Fonte: Ministero delle Finanze, Agenzia delle Entrate

In termini di valori assoluti, le 3.418 domande effettuate nei primi nove mesi dell'anno in corso in Sardegna rappresentano appena l'1,2% delle 278.000 comunicazioni complessive pervenute all'Agenzia delle entrate, una quota in flessione rispetto all'1,6% del 2007, e certo sottodimensionata rispetto al peso del mercato sardo della manutenzione e del rinnovo su quello nazionale, attestato sul 3%.

In Sardegna le domande presentate ai fini della detrazione delle spese di ristrutturazione dal 1998, data di avvio delle agevolazioni, ammontano a 56.486.

### Il Facility Management in Sardegna

In regione come in tutto il territorio nazionale, la crisi annunciata della nuova produzione, legata alla chiusura del ciclo espansivo delle costruzioni, ha spostato l'attenzione sugli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che diventano una possibilità importante per il mercato delle costruzioni. In questo mercato è ormai maturata e continua a crescere la cultura del facility management, che fa della gestione uno dei temi centrali dell'offerta imprenditoriale. Il FM è, come noto, una disciplina che ha a che fare con l'esternalizzazione dei servizi ausiliari a soggetti d'offerta specializzati al fine di ridurre i costi del prodotto-servizio ed incrementare la redditività del core business aziendale.

Questa disciplina introduce rilevanti processi innovativi anche nel settore delle costruzioni. Infatti buona parte del mercato delle costruzioni, **in particolare relativamente alla manutenzione, ma anche alla nuova costruzione**, viene ormai assorbito da modelli di offerta che si basano sulla gestione dei servizi e non sui lavori. Il FM si basa sul principio di esternalizzare le attività che non rappresentano il core business delle aziende, come i servizi all'edificio, alle persone, allo spazio che tradizionalmente assorbono risorse e attenzione ma non hanno valenza strategica. Generalmente si ricorre al FM per incrementare gli investimenti a livello globale e



ricercare migliori assetti organizzativi, attraverso la gestione delle relazioni tra l'attività economica/istituzionale (business), le persone (lavoratori) e le facility (ambiente fisico di lavoro, immobili). L'ottimizzazione della gestione dei servizi no-core rappresenta dunque un settore strategico per l'incremento della competitività sui mercati da parte delle imprese.

Un indicatore che consente di quantificare tale mercato riguarda la componente pubblica e arriva dall'Osservatorio Nazionale del Facility Management della Camera di Commercio che censisce i bandi di gara relativi all'esternalizzazione dei servizi, in forma aggregata o monoservizi, da parte delle amministrazioni pubbliche.

Con riferimento alla quota che riguarda il settore delle costruzioni, ovvero quella relativa a servizi di manutenzione e gestione di edifici e infrastrutture, servizi di utility, servizi ambientali e cimiteriali, servizi alla mobilità e servizi di gestione di attività culturali e tempo libero, i dati per il 2008 quantificano il mercato in 432 gare e 744 milioni, che corrispondono ad una crescita pari +2,9% il numero e al +37,4% il valore.

#### Il mercato del FM pubblico in Sardegna – (importi in milioni di €)

	MONOSERVIZIO				MULTISERVIZIO				TOTALE			
	NUMERO		di cui con importo segnalato		NUMERO		di cui con importo segnalato		NUMERO		di cui con importo segnalato	
	TOTALE	N.	Importo	Importo medio	TOTALE	N.	Importo	Importo medio	TOTALE	N.	Importo	Importo medio
	FM COSTRUZIONI *											
Gen-Nov 2007	373	352	311	0,9	47	41	230	5,6	420	393	542	1,4
Gen-Nov 2008	389	374	657	1,8	43	39	87	2,2	432	413	744	1,8

Fonte: elaborazione CNA Costruzioni su dati Osservatorio Nazionale del FM

\* I servizi considerati sono: edifici e infrastrutture, servizi di utility, servizi ambientali e cimiteriali, servizi alla mobilità, servizi di gestione attività culturali e tempo libero

## L'analisi

La contrazione del mercato delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, che rappresentano – dichiarano Francesco Porcu e Paolo Porru, rispettivamente segretario regionale della CNA e presidente regionale di CNA Costruzioni – tipologie di mercato ad alta intensità di manodopera, inevitabilmente avrà effetti pesanti sulla tenuta occupazionale del comparto.

Questo mercato va rilanciato con una politica di investimenti – dichiarano i vertici di CNA Costruzioni – che a livello nazionale e regionale deve riguardare



---

la riqualificazione del patrimonio pubblico in primis, penso alla scuola e a tutti gli edifici pubblici, ma anche di quelli privati.

Per quanto attiene all'edilizia sarda – per CNA Costruzioni – occorre una riflessione e un'analisi più approfondita che guardi all'evoluzione del mercato e che costruisca risposte all'altezza dei nuovi bisogni.

Non c'è più il mercato tradizionale di qualche anno fa.

Nel mercato dei lavori pubblici – dichiarano Paolo Porru e Francesco Porcu solo un terzo del valore complessivo riguarda appalti per la sola esecuzione, il resto è rappresentato da forme nuove: paternariato pubblico-privato, servizi di manutenzione e gestione, appalto integrato.

Cresce sempre più l'offerta che si base sulla gestione dei servizi e non sui lavori, come dimostrano i dati sul Facility Management.

Per CNA Costruzioni serve una risposta alta: “occorrono politiche industriali e azioni coerenti del mondo imprenditoriale che deve darsi strumenti nuovi, anche attraverso processi aggregativi ed una intelligente politica delle alleanze per evitare la marginalizzazione del nostro sistema produttivo”.