

CRESME RICERCHE SPA

# ANNUARIO 2009



---

L'Annuario è giunto al settimo anno di pubblicazione mantenendo così l'obiettivo di offrire ai soci uno strumento di informazione e di sintesi sull'attività dell'Istituto. Come per gli anni precedenti, si presenta un ampio repertorio di schede relative alle principali ricerche svolte nel corso del 2008, nonché un resoconto sull'attività convegnistica e seminariale alla quale l'Istituto ha partecipato.

Con l'Annuario si intende fornire uno strumento di valutazione che vada al di là dei dati di bilancio e della Relazione di sintesi sull'attività dell'esercizio.

L'Annuario si inserisce all'interno di un processo di sviluppo del rapporto tra il Cresme e i soci che lo sostengono. Infatti sono stati avviati in questi anni nuovi prodotti editoriali e studi informativi così da utilizzare al meglio le opportunità offerte dalle nuove tecnologie in un processo di sempre maggiore integrazione tra stampa e telematica.



---

---

## INDICE

<b>LE PRINCIPALI RICERCHE</b>	7
<b>Congiuntura e previsioni</b>	9
Il mercato delle costruzioni 2009. Lo scenario di medio periodo 2008 – 2013 - XVI° rapporto congiunturale e previsionale CRESME	11
Euroconstruct 2008	19
4° rapporto sull'andamento del mercato delle opere pubbliche nel Veneto e realizzazione di un focus di approfondimento sugli effetti della legge regionale in materia di lavori pubblici (L.R. n° 27/2003)	21
Studio relativo all'incidenza e valore dell'industria delle costruzioni sull'economia di Roma e Provincia	24
Ottavo rapporto congiunturale sul mercato delle costruzioni nel Veneto	28
La CEDA e il mercato delle costruzioni nella provincia di Bologna negli anni 2000	32
Analisi territoriale delle imprese di costruzione in Italia	36
Il mercato delle opere pubbliche in Italia	38
Worldwide Architecture 2008 - il mercato della progettazione nel mondo: una nuova stima	44
il mercato delle costruzioni nella provincia di Roma	47
<b>Marketing strategico e ricerche di mercato</b>	51
Quarto rapporto congiunturale e previsionale sul mercato del calcestruzzo preconfezionato in Italia	53
Progetto di supporto informativo per i sistemi solari nel mercato italiano	56
Il bilancio delle costruzioni. Le classifiche delle imprese di costruzione, le società di ingegneria e di progettazione, i produttori di materiali e prodotti per l'edilizia, le aziende di distribuzione	58
<b>Analisi urbanistiche e territoriali</b>	63
Studio di inquadramento a supporto dello sviluppo dell'area vasta di Frosinone	65
Microsistemi urbani e tessuto produttivo a Roma	69
L'emergenza abitativa a Roma	77
<b>Politiche abitative e Mercato immobiliare</b>	79
La questione abitativa e il mercato della casa nel Lazio	81
La condizione abitativa a Parma: analisi e linee strategiche	85
Il mercato immobiliare nei comuni del litorale laziale	88

---

<b>Politiche ambientali e risparmio energetico</b>	91
On-re - osservatorio nazionale regolamenti edilizi per il risparmio energetico. Primo rapporto: analisi dei regolamenti edilizi comunali delle linee guida provinciali e delle normative regionali in materia di risparmio ed efficienza energetica e produzione di energia da fonti alternative a quelle fossili	93
<b>Assistenza alla pubblica amministrazione, sviluppo e sostegno alle autonomie locali</b>	97
Studio di fattibilità finalizzato all'istituzione dell'osservatorio delle trasformazioni territoriali	99
Servizio di assistenza e consulenza per il completamento delle attività connesse all'autoregolazione della posizione catastale degli immobili ubicati nel comune di Roma	101
<b>Formazione e Lavoro</b>	105
Lavoro e costruzioni 2008 - 4° rapporto CRESME-OBIETTIVO LAVORO	107
<b>CONVEGNI E INCONTRI</b>	113

---

## LE PRINCIPALI RICERCHE



---

## Congiuntura e previsioni



IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI 2009. LO SCENARIO DI MEDIO PERIODO 2008 - 2013 - XVI° RAPPORTO CONGIUNTURALE E PREVISIONALE CRESME - Ric. 949

Il XVI° Rapporto Congiunturale del Cresme, presentato quest'anno nel corso del *Construction Day* promosso insieme a VeronaFiere, dedica circa 600 pagine all'analisi e alla previsione delle dinamiche di mercato delle costruzioni, ed è ormai punto di riferimento per molti operatori del settore, in quanto rappresenta uno strumento ricco di modelli interpretativi e di dati, che accompagna la riflessione e l'attività di programmazione delle imprese e dei decisori pubblici e privati. Il rapporto offre, inoltre, elaborazioni originali sull'andamento dell'offerta, sul sistema delle imprese, della produzione edilizia e dell'indotto. Un'attenzione particolare viene prestata, come sempre, alle dinamiche demografiche e all'occupazione. Una serie di *focus* su temi di particolare attualità completano lo studio. Di seguito vengono illustrati i contenuti del rapporto.

**Focus: i temi strategici**

**Le opportunità di Milano Expo 2015: dimensioni, caratteri e prospettive**

L'esposizione universale del 2015 fornirà a Milano, e a tutto il Nord-Italia, la possibilità di dotarsi di un piano strategico di posizionamento globale, essenziale per lo sviluppo di una grande area metropolitana con le ambizioni del capoluogo lombardo. Basti pensare che un'esposizione universale attrae, per sei mesi, l'attenzione di un numero di paesi equivalente a quella dei giochi olimpici, che tuttavia si esauriscono nell'arco di appena un mese. L'Expo fornisce quindi l'occasione di sviluppare e consolidare relazioni di lungo periodo con i numerosi paesi e le diverse organizzazioni partecipanti.

**Il boom del facility management: gestione e servizi cambiano il mercato delle costruzioni**

Il processo di innovazione tecnologica finalizzato all'innalzamento della qualità dei prodotti-servizi, nonché la riduzione dei costi di produzione, ha investito a partire dagli anni novanta, anche il settore delle costruzioni. Questo processo si potrebbe

sintetizzare nella continua ricerca di vantaggi competitivi o di valore aggiunto rispetto ai concorrenti, fondato su un ridisegno dei modelli organizzativi dell'offerta.

### **Il mercato della ristrutturazione tra risparmio energetico e crisi dei consumi**

Cambiamenti climatici, ciclo dei rifiuti, inquinamento, crisi energetica, sono tutti temi che impongono un rapido cambio di rotta nella direzione di una maggiore sostenibilità dell'attuale modello di sviluppo. L'investimento nella ricerca e nella diffusione di nuove tecnologie in grado di migliorare la sostenibilità dello sviluppo economico e dello stile di vita animano in maniera sempre più pregnante il dibattito culturale, configurando i contorni di un vero e proprio passaggio epocale.

### **Finanza strutturata: il mercato del partenariato pubblico privato si stabilizza prima del decollo**

Il Partenariato Pubblico e Privato sta uscendo dalla sua fase embrionale e, sebbene non si possa ancora affermare che sia entrato nella fase di maturità, in quanto restano molti problemi sul tappeto e molta è ancora la strada da fare, è certo entrato in una nuova fase, assumendo in pochi anni importanza e valore. A tal punto che si presenta oggi come la principale strada da percorrere per colmare il gap infrastrutturale con i principali paesi europei e per dare impulso alla crescita economica.

### **L'evoluzione del mercato delle opere pubbliche visto dalle medie e piccole imprese**

Le tante piccole e medie imprese di costruzioni italiane si trovano oggi in una situazione di svantaggio nel mercato delle opere pubbliche. Mentre le grandi società, più "aperte" all'innovazione, adeguano la loro attività ai nuovi mercati del PPP e al Facility Management, lo spazio per le piccole e medie imprese, ovvero il loro potenziale di acquisizione di opere pubbliche, va sempre più restringendosi.

### **La crisi delle costruzioni e dell'immobiliare: dimensioni, durata e caratteri della caduta nel cuore della crisi economica e finanziaria, che fare?**

"Le case che salvarono il mondo", così titolava l'Economist il 30 marzo 2002. Vero, verissimo ma probabilmente, oggi, lo stesso giornale scriverebbe "Le case che stanno affossando il mondo". Cosa è successo in questi sei anni? Cosa ha portato il

settore immobiliare dall'essere la gallina dalle uova d'oro al rappresentare un buco nero che ingoia migliaia di miliardi di dollari? Quali sono gli scenari a breve termine?

**Il Piano Casa e il nuovo programma infrastrutture: il punto sui programmi del governo per le costruzioni**

La dinamica del mercato immobiliare degli scorsi anni, il contenimento del potere d'acquisto delle famiglie, la difficoltà a produrre risparmio, la condizione economica generale, il maggior costo del denaro e le restrizioni nella concessione di prestiti immobiliari, e tanto altro, hanno accresciuto il problema della casa in Italia. In questo contesto il Governo ha varato un provvedimento divenuto poi legge dello Stato denominato Piano Casa. L'analisi del provvedimento noto come Piano Casa sembra però attenersi più alla politica industriale edilizia, e all'intrinseca opportunità di riqualificare pezzi di città, che a quella sociale.

Il resto del Rapporto è articolato nei seguenti capitoli:

**L'economia e il mercato delle costruzioni nel mondo:** Dalla crisi dei mercati finanziari nei paesi maturi, al rischio di una depressione globale dell'economia. Lo scenario dei Paesi secondo il FMI. Sempre boom per i *contractors internazionali*: nel 2007 +38% sia in casa che all'estero... una corsa "gonfiata" dall'apprezzamento dell'euro.

**Le costruzioni in Europa occidentale e orientale:** Lo scenario macro-economico per l'Europa: una crisi inattesa per velocità e intensità. Il mercato delle costruzioni. Le Dinamiche nelle seguenti aree: Europa area Euro – Europa Occidentale non Euro – Europa Centrale dell'Est.

**Le costruzioni in Italia:** Il contesto : lo scenario economico italiano, la demografia e contesto sociale, l'occupazione. Il settore delle costruzioni : "Previsioni": dentro la crisi. "Shock scenario": recessione economica, le costruzioni si misurano con la crisi del credito, la caduta della domanda, l'invenduto e la discesa dei prezzi. L'inversione di ciclo delle costruzioni: i temi base dello scenario. La crisi immobiliare e della nuova costruzione. La frenata della domanda primaria e la dinamica delle famiglie. Le opere pubbliche: tre anni di frenata: ma il settore cambia trainato dal

settore energetico, dai servizi e dal PPP. L'edilizia non residenziale: la crisi economica trascina verso il basso la domanda. Anche il recupero subisce la crisi, ma sarà il primo settore a riprendersi...

**Il mercato immobiliare:** Macchine indietro tutta. I numeri del 2007 e le previsioni per il 2008. I prezzi delle abitazioni. Stock immobiliare, patrimonio e fatturato dell'industria immobiliare. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare. Le compravendite di immobili non residenziali. Schede: Le province delle 14 città metropolitane.

**Produzione fisica e territorio:** L'edilizia abitativa di nuova costruzione. L'edilizia non residenziale di nuova costruzione. I bandi di gara dei lavori pubblici.

**Il sistema dell'offerta:** analisi dei bilanci delle imprese di costruzioni, delle società di ingegneria, delle industrie produttrici di materiali, impianti, macchine e dei distributori. Le Classifiche.

**Attività normativa – 2008:** Una prima parte è dedicata alla manovra finanziaria 2009, e in particolare alle novità per il settore delle costruzioni. Mentre la seconda parte illustra altri provvedimenti legislativi approvati nel corso dell'anno 2008 e che interessano il settore delle costruzioni nel suo complesso.

## SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

### **2008 – 2010: tre anni difficili. La crisi economica e finanziaria aggrava la crisi del mercato italiano delle costruzioni**

La crisi eccezionale condiziona pesantemente il settore delle costruzioni: non solo perché alla base della crisi c'è lo scoppio della bolla speculativa immobiliare, o perché si incide sul basilare ruolo che il credito ha giocato e gioca nel processo edilizio, ma perché incide su una domanda già in flessione, riducendone ulteriormente la capacità di spesa e minandone il clima di fiducia. La naturale fase di discesa del ciclo edilizio espansivo che il settore delle costruzioni aveva intrapreso dopo la fase di altopiano, si aggrava per la crisi finanziaria e ora economica che mina le quantità e le qualità della domanda.

Sul mercato immobiliare, e sull'industria delle costruzioni gravano tre spade di Damocle: la crisi del credito, l'invenduto e la discesa dei prezzi. E se la crisi delle nuove costruzioni residenziali, era attesa, quello che rende più difficile la situazione attuale è la gravità della crisi economica che mina i comparti della riqualificazione e dell'edilizia non residenziale che avrebbero dovuto sostenere la pesante caduta delle nuove abitazioni. Senza questi due motori la crisi si aggrava.

Lo scenario previsionale disegnato dal Cresme per il settore delle costruzioni per il triennio 2008-2010 delinea una fase critica caratterizzata dalla flessione del 13% delle quantità prodotte nel 2007. In particolare il triennio vedrà:

- una drammatica caduta delle nuove costruzioni residenziali, misurata nel 30% in tre anni;
- ulteriori importanti contrazioni nella nuova produzione non residenziale (-5,4% nel 2008, -7,5% nel 2009) che farebbero pensare alla necessità di un intervento di politica industriale, anche se si attende l'inizio della ripresa nel 2010;
- una flessione delle nuove opere del genio civile: contenuta nel 2008, ma ben più importante nel biennio 2009-2010 (rispettivamente -5,8% e -3,8%) in attesa della ripresa nel 2011;
- la difficile flessione del mercato della riqualificazione, dopo la ripresa del 2006 e del 2007, nel 2008 e nel 2009 e l'ipotesi di fuoriuscita dalla crisi nel 2010.

### Investimenti nelle costruzioni

Prezzi costanti 1995 – Variazioni

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nuove costruzioni	8,4	7,9	1,4	3,6	1,4	0,8	-1,3	-6,0	-9,4
- Residenziali	8,5	6,3	5,2	7,1	7,8	5,3	-2,5	-9,2	-12,9
- Non residenziali private	8,0	13,8	-8,5	-5,0	-1,9	-3,8	-1,2	-5,4	-7,5
- Non residenziali pubbliche	8,5	4,2	4,4	5,4	-3,5	-5,7	0,9	-1,0	-4,5
- Genio civile	8,6	4,0	7,5	7,2	-5,2	-1,5	0,6	-1,1	-5,8
Rinnovo	2,1	-1,7	-0,6	1,0	-2,0	1,5	1,0	-2,6	-1,8
- Residenziali	0,3	-3,0	-0,6	0,0	-0,3	3,0	0,8	-3,0	-1,0
- Non residenziali private	2,0	-2,5	-4,0	-2,0	-1,8	1,2	1,4	-3,6	-0,5
- Non residenziali pubbliche	4,0	1,0	2,9	4,0	-6,0	-2,4	0,8	-1,0	-4,0
- Genio civile	7,7	2,5	3,0	6,7	-5,2	-0,9	1,0	-0,8	-5,2
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	5,1	3,0	0,4	2,3	-0,2	1,1	-0,2	-4,4	-5,7
<b>Manutenzione ordinaria</b>	2,5	1,3	0,0	0,5	0,3	0,2	0,4	-0,7	-1,7
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	4,6	2,7	0,3	2,0	-0,1	1,0	-0,1	-3,8	-5,0

Fonte: Cresme/Si

### Un mercato immobiliare in chiara difficoltà

Non è la crisi degli Stati Uniti (-57% dal 2005 al 2008 nella produzione di nuove abitazioni), e non è la crisi della Spagna che dalle 850.000 abitazioni del 2007 scenderà a 250.000 nel 2010 (secondo l'ITEC di Barcellona). Ma la crisi del residenziale, come nel Regno Unito, come in Francia (2008 "hannus horribilis" secondo il Bipe), è arrivata anche da noi. Nel primo semestre del 2008 secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, le compravendite di abitazioni sono diminuite del 14% rispetto al corrispondente semestre del 2007. Non si può dire che si tratta di una frenata morbida. Su base annua il mercato immobiliare perderebbe 116.000 compravendite sulle 828.000 del 2007. Secondo il Cresme i dati del secondo semestre potrebbero essere ancora più preoccupanti e portare a una flessione delle compravendite del 17,3%: 143.000 compravendite in meno rispetto al 2007. Secondo il Cresme i prezzi sono cominciati a scendere rapidamente nella seconda parte del 2008: dopo una crescita dello 0,5% nei primi sei mesi, nel secondo semestre dell'anno la flessione è stata dell'8,3%.

Il Cresme stima che verranno ultimate e quindi immesse sul mercato nel 2008 320.000 abitazioni, contro le 339.000 del 2007. Una flessione ancora contenuta, un livello di produzione molto alto.

### Numero di abitazioni ultimate in Italia (migliaia)

	In fabbricati residenziali di nuova costruzione			* da ampliamenti e in edifici non residenziali	TOTALE GENERALE	di cui abusive
	Mono-bi familiari	Pluri familiari	Totale			
<b>1982</b>	148	239	388	57	<b>444</b>	70
<b>1999</b>	46	113	159	34	<b>193</b>	25
<b>2006</b>	51	242	293	40	<b>333</b>	30
<b>2007</b>	48	251	299	40	<b>339</b>	28
<b>2008</b>	45	236	281	39	<b>320</b>	28
<b>2009</b>	41	205	246	37	<b>283</b>	27
<b>2010</b>	34	170	204	35	<b>239</b>	26

Fonte: Cresme/Si

\* abitazioni ricavate da ampliamenti di edifici preesistenti o in nuovi edifici non residenziali

Le ragioni della frenata del mercato immobiliare sono note e condivise: naturale esaurimento del ciclo espansivo della domanda dopo 10 anni di crescita, eccessivo incremento dei prezzi nella fase finale del ciclo (2004-2007), rilevante incremento dei

tassi di interesse dei mutui, restringimento della liquidità da parte del settore bancario. Oggi la domanda si è ridotta e la capacità di accesso alle abitazioni ai prezzi raggiunti è molto meno facile del passato. Il mercato deve trovare un nuovo equilibrio, scontando gli eccessi. Soprattutto nelle grandi aree metropolitane e nelle aree dove i prezzi sono cresciuti con poca relazione con la qualità del prodotto e del contesto edilizio.

L'altro grande malato per il Cresme è il mercato delle opere pubbliche dove nel 2008 gli investimenti ammonteranno a più di 45 miliardi di euro, quantità che rispetto al 2007 corrisponde ad una flessione di un punto percentuale in valori costanti. Ma la frenata non riguarda tutti i soggetti coinvolti nella realizzazione di opere pubbliche. Riguarda Comuni, Province, Regioni, Sanità, e Stato, mentre l'ANAS cresce anche se a ritmi inferiori delle possibilità, le Ferrovie segnano il passo da quattro anni ed è "gelata" sui gestori delle autostrade. Registrano un andamento positivo i *settori energetico, idrico-ambientale e della mobilità*, le imprese di servizio pubblico locale, le altre imprese a partecipazione pubblica. Continua a crescere il PPP che supera 1,4 miliardi di euro e rappresenta ormai in modo stabile almeno un quarto del totale del mercato dei lavori pubblici."

Dai dati del Cresme emerge, inoltre, che la crescita del mercato delle gare per la realizzazione di opere di pubbliche sia tutta da attribuire alla ripresa dei progetti di grande dimensione. L'analisi delle tipologie dimensionali mostra, infatti, la contrazione delle gare di importo inferiore a 5 milioni di euro (-5% per numero e -2,1% per importo) a fronte di una sensibile crescita delle gare per grandi opere (+10% per numero e +12,4% per importo). In particolare l'espansione del mercato delle grandi opere di importo superiore a 15 milioni di euro, ma soprattutto quelle superiori ai 50 milioni di euro, è strettamente collegata al successo dei nuovi mercati del partenariato pubblico e privato, dell'appalto integrato e dei servizi di manutenzione e gestione, mentre frena il ricorso al contraente generale.

**Bandi di gara di importo superiore a 15 milioni di euro**

	Gen-Set. 2007			Gen-Set. 2008			Variazioni %		
	N.	Importo	Imp. medio	N.	Importo	Imp. medio	N.	Importo	Imp. medio
Partenariato pubblico-privato	36	3.993	111	47	4.776	102	30,6	19,6	-8,4
Servizi di manut. e gestione	18	742	41	25	2.183	87	38,9	194,1	111,8
Appalto integrato	37	1.519	41	39	2.007	51	5,4	32,1	25,3
Contraente generale	4	1.965	491	1	223	223	-75,0	-88,7	-54,7
Appalti per sola esecuzione	54	1.835	34	64	2.347	37	18,5	27,9	7,9
<b>TOTALE OOPP</b>	<b>149</b>	<b>10.054</b>	<b>67</b>	<b>176</b>	<b>11.536</b>	<b>66</b>	<b>18,1</b>	<b>14,7</b>	<b>-2,9</b>

Fonte: CRESME Europa Servizi

**PRESENTAZIONE**

29 ottobre 2008, Verona, in occasione del "Construction Day"

*"Il mercato delle costruzioni 2008 - 2013"*

Promotore: Verona Fiere - CRESME

## EUROCONSTRUCT 2008

Il riconoscimento internazionale della valenza e della serietà dell'attività svolta dal CRESME, viene dalla sua costante partecipazione e collaborazione al Gruppo EUROCONSTRUCT. Fondato nel 1975, questo Gruppo Europeo di Previsioni del Mercato delle Costruzioni può essere considerato una delle prime compagnie virtuali in Europa in grado di riunire le esperienze e le conoscenze di 19 istituti di ricerca nel settore dell'economia delle costruzioni. Attualmente i confini del Gruppo si sono estesi fino a comprendere gli Stati baltici, e il Giappone, rappresentato dal RICE – Research Institute for Construction and Economy - di Tokyo, e la Corea, rappresentata dal CERIK – Construction & Economy Research Institute of Korea – di Seul.

Questi i 19 istituti di ricerca che fanno parte di EUROCONSTRUCT:

<b>Austria</b>	<i>WIFO</i>
<b>Belgio</b>	<i>AQUIEC</i>
<b>Danimarca</b>	<i>CIFS</i>
<b>Finlandia</b>	<i>VTT</i>
<b>Francia</b>	<i>BIPE</i>
<b>Germania</b>	<i>IFO</i>
<b>Irlanda</b>	<i>DKM</i>
<b>Italia</b>	<i>CRESME</i>
<b>Norvegia</b>	<i>Prognosesenteret AS</i>
<b>Olanda</b>	<i>EIB</i>
<b>Polonia</b>	<i>PAB - PCR&amp;F</i>
<b>Portogallo</b>	<i>ITIC</i>
<b>Regno Unito</b>	<i>Experian</i>
<b>Rep. Ceca</b>	<i>URS Praha</i>
<b>Slovacchia</b>	<i>UEOS Komercia</i>
<b>Spagna</b>	<i>ITEC</i>
<b>Svezia</b>	<i>Prognoscentret AB</i>
<b>Svizzera</b>	<i>KOF</i>
<b>Ungheria</b>	<i>Build &amp; Econ</i>

Gli obiettivi del Gruppo sono quelli di:

- analizzare lo sviluppo dell'industria delle costruzioni in Europa, elaborando previsioni a breve termine per i principali comparti del settore;
- analizzare i cambiamenti strutturali, le strategie di business e le forme di competizione interne all'industria delle costruzioni;
- fornire studi di mercato relativi a beni e servizi industriali utili agli operatori del settore.

Le ricerche e le previsioni fornite da EUROCONSTRUCT vanno incontro alle esigenze di molteplici tipologie di business, quali ad esempio: società di costruzioni, sviluppo ed engineering; produttori ed esportatori di materiali; banche, istituti finanziari e di credito; dipartimenti governativi e agenzie nazionali; le commissioni della CE.

Due volte l'anno, EUROCONSTRUCT organizza una conferenza internazionale, in cui ciascuno degli Istituti membri presenta un documento di previsione, tarato sul breve periodo, del mercato delle costruzioni nei 19 Paesi europei a cui appartiene.

La prossima Conferenza Euroconstruct sarà organizzata dall'Istituto polacco PAB – PCR&F a Varsavia il 5 giugno 2009.

### LE CONFERENZE DEL 2008

La 65° Conferenza, organizzata da CRESME RICERCHE, si è svolta a Roma il 12 e 13 giugno 2008. Oltre ad analizzare le previsioni al 2010 per il settore delle costruzioni in Europa, l'incontro è stato dedicato al tema monografico *"Il Social Housing e il recupero delle periferie"*.

La 66° Conferenza, organizzata dall'Istituto belga AQUIEC, si è svolta a Bruxelles il 4 e 5 dicembre 2008. Oltre al tema centrale relativo alle previsioni al 2011 del mercato dell'edilizia in Europa, la Conferenza ha approfondito le problematiche relative a *"Il cambiamento climatico: sfida e opportunità per il settore delle costruzioni"*.

Le sintesi dei risultati delle ambedue Conferenze sono disponibili per i soci sul sito Cresme.

4° RAPPORTO SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO DELLE OPERE PUBBLICHE NEL VENETO E REALIZZAZIONE DI UN FOCUS DI APPROFONDIMENTO SUGLI EFFETTI DELLA LEGGE REGIONALE IN MATERIA DI LAVORI PUBBLICI (L.R. N° 27/2003) – Ric. 937

Area di interesse  
VENETO

Committente:  
REGIONE VENETO

---

La ricerca è finalizzata a ricostruire, sulla base dei dati dell'Osservatorio regionale degli appalti, le dinamiche principali dell'andamento del mercato degli appalti nella regione Veneto, fornendo in particolare un'analisi quantitativa dell'attività appaltistica ed un confronto delle dinamiche relative al periodo 2003 – 2007, evidenziando i fenomeni più rilevanti di cambiamento.

---

#### **DAL PROGETTO ALLA RICERCA**

Lo studio restituisce uno scenario complessivo sul mercato dei lavori pubblici nel Veneto, completato da elenchi contenenti informazioni di dettaglio sui bandi (anno di pubblicazione del bando, stazione appaltante, oggetto, importo, luogo lavori) e sui risultati di gara (anno di pubblicazione dell'esito, stazione appaltante, oggetto, importo, luogo lavori, data aggiudicazione, aggiudicatario). La ricerca contiene anche un focus di approfondimento sugli effetti della legge regionale sugli appalti (L.R. n° 27/2003), in particolare dopo l'entrata in vigore del Decreto legislativo n° 163 del 12 aprile 2006 relativo al "Codice Contratti pubblici di lavori, servizi e forniture". Viene infatti analizzato il ricorso all'affidamento negoziato, all'affidamento per i servizi di architettura e di ingegneria, nonché la presenza delle imprese venete nel mercato regionale e nazionale.

#### **SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA**

##### **Il mercato dei lavori pubblici nel Veneto: incertezza normativa e poche grandi opere ne limitano la crescita**

Ancora una volta il Veneto si conferma un laboratorio per quanto riguarda il mercato dei lavori pubblici. Un mercato, infatti, quello che emerge dal Rapporto

della Regione Veneto sulle opere pubbliche, contraddistinto da alcuni aspetti in controtendenza con quanto registrato a livello nazionale e con indubbi segnali di cambiamento. E questo in un momento di particolare incertezza normativa. E proprio il vivere un momento di evidente conflitto istituzionale costituisce un fattore decisivo nel caratterizzare le dinamiche di un mercato da sempre assai sensibile alla determinatezza o meno delle regole che ne sanciscono le procedure di affidamento dei lavori.

Il risultato è che, a fronte di un quadro nazionale caratterizzato da una contrazione del numero dei bandi di gara del 4,4%, corrispondente in valore ad un calo dell'1,8%, il mercato regionale registra una crescita del numero delle gare e un decisa contrazione degli investimenti, a causa esclusivamente della mancanza nel 2007, rispetto all'anno precedente, di un'opera straordinaria come la Pedemontana.

Incertezza normativa e assenza di grandi opere hanno contribuito a caratterizzare il mercato regionale che nel 2007 ha visto 1.095 gare di appalto per una spesa pari a un miliardo e 200 milioni di euro. L'intero mercato in sostanza corrisponde al solo valore della Pedemontana. Tanto che, se la escludiamo dal confronto, il mercato risulta sostanzialmente stabile.

**Bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche in Veneto – Numero, importo e importo medio dei bandi pubblicati nel quadriennio 2004-2007 - Importi in milioni di euro**

	Valori assoluti			Variazioni %		
	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio
2004	1.448	1.176	0,812			
2005	1.248	1.485	1,190	-13,8	26,2	46,5
2006	1.081	3.348	3,098	-13,4	125,5	160,3
2006*	1.080	1.193	1,105	-13,5	-19,6	-7,1
2007	1.095	1.198	1,094	1,3	-64,2	-64,7
2007*				1,4	0,4	-1,0
<b>TOTALE</b>	<b>4.872</b>	<b>7.208</b>	<b>1,479</b>			
<b>TOTALE*</b>	<b>4.871</b>	<b>5.053</b>	<b>1,037</b>			
<b>Media annua</b>	<b>1.218</b>	<b>1.802</b>				
<b>Media annua*</b>	<b>1.218</b>	<b>1.263</b>				

Fonte: elaborazione CRESME su dati dell' Osservatorio Regionale degli Appalti Pubblici – Albo pretorio on line

\* Senza la Superstrada a pedaggio Pedemontana Veneta, gara bandita nel mese di Ottobre 2006, del valore di 2.155.048.000,00 euro

Le differenze rispetto al quadro nazionale non finiscono comunque qui. Subiscono, infatti, un incremento, sia i lavori di dimensione minore (+7%), sia le gare relative ai lavori oltre i 5 milioni (+ 30%). Anche se la dimensione media di queste opere risulta inferiore a quella degli anni passati. Dinamiche simili si riscontrano se si considera l'andamento delle aggiudicazioni delle opere di importo superiore ai 150.000 euro, sulla base della banca dati dell'Osservatorio Regionale. Con una crescita del numero dei bandi di gara del 6,4% e un leggero calo del valore, al di sotto dei 3 punti percentuali. Volendo sintetizzare, il mercato regionale dei lavori pubblici è nel segno della stabilità, ma con alcuni decisi segnali di un'inversione di tendenza rispetto al biennio precedente, con l'aumento delle opere in appalto e un calo delle risorse.

#### **Obiettivo Finanza di Progetto**

Ed è in questo scenario di sostanziale "calma piatta" che allora risalta l'aumento del ricorso allo strumento del Project Financing, cresciuto come numero di opere del 44% nell'anno e - al netto della Pedemontana - anche in valore. Crescono anche le aggiudicazioni delle gare che prevedono il contributo finanziario e progettuale dei privati. E a spingere verso il nuovo mercato sono soprattutto le amministrazioni comunali che stanno trovando una "quadratura del cerchio", fino ad oggi mancata.

E' sul Project Financing che la Regione Veneto punta per realizzare alcune delle più importanti opere viarie. L'aumento delle selezioni di proposte e soprattutto il valore dell'investimento previsto pongono l'Amministrazione Regionale al centro del rilancio del mercato delle opere pubbliche. Essa, infatti, intende affidarsi all'istituto del project financing per la realizzazione di tre infrastrutture stradali a pedaggio per un importo complessivo presunto di oltre 2 miliardi: il nuovo sistema delle tangenziali venete nel tratto Verona, Vicenza, Padova; il sistema di collegamento viario tra l'autostrada A22 Autobrennero e la S.R. 249 Gardesana orientale; la superstrada denominata Via del Mare tra Meolo e Jesolo.

STUDIO RELATIVO ALL'INCIDENZA E VALORE DELL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI SULL'ECONOMIA DI ROMA E PROVINCIA – Ric. 935

---

Area di interesse  
ROMA E PROVINCIA

Committente:  
ACER (Associazione  
Costruttori Edili di  
Roma e provincia)

---

L'impatto delle costruzioni sull'economia di un territorio è assai ampia e investe altri comparti di attività che afferiscono al settore industriale, oppure al settore dei servizi. Una corretta valutazione del ruolo che il mercato delle costruzioni gioca nelle economie territoriali richiede quindi una capacità descrittiva più ampia di quella che si limita a misurare il valore aggiunto. Una capacità descrittiva che ripercorra la descrizione del settore dai diversi punti di vista che ne caratterizzano l'attività.

---

#### DAL PROGETTO ALLA RICERCA

La ricerca è finalizzata a quantificare e descrivere il valore e il ruolo dell'industria locale delle costruzioni rispetto alle dinamiche dell'economia del Comune e della Provincia di Roma. In particolare lo studio intende descrivere le dinamiche del mercato delle costruzioni e dei suoi effetti sull'economia romana e definire il peso economico del settore sia rispetto all'attività diretta che a quella indiretta, e definire dei possibili scenari nel breve-medio periodo alla luce delle prospettive e delle possibili dinamiche che caratterizzeranno il mercato delle costruzioni nei prossimi anni, evidenziandone i possibili effetti positivi e negativi sull'economia di Roma e provincia.

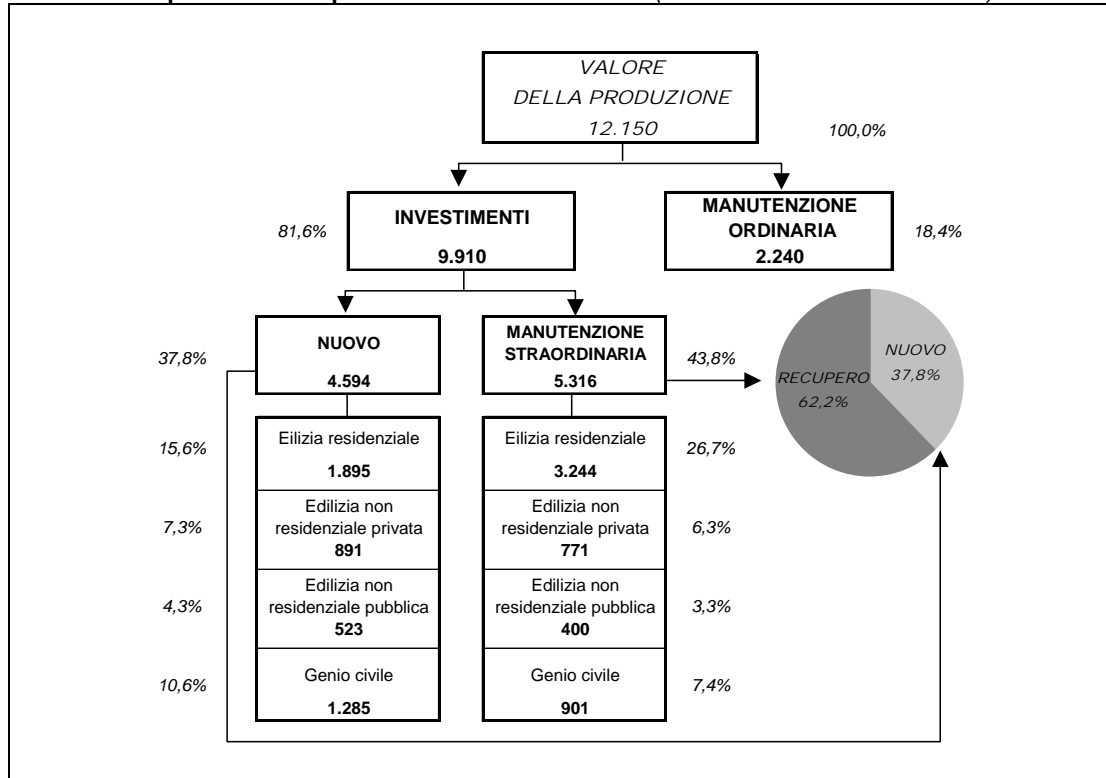
#### SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

##### **Il settore delle costruzioni vale il 25 per cento dell'economia romana**

Lo studio del CRESME ha stimato che nel 2007 il valore della produzione delle costruzioni ammonta a oltre 12 miliardi di euro. Di questi l'81,6%, pari a poco meno di 10 miliardi sono investimenti, mentre il rimanente 18,4% riguarda la manutenzione ordinaria. Gli investimenti in costruzioni nella provincia ammontano a 4 miliardi e 594

milioni, contro gli oltre 5 miliardi e 300 milioni di risorse investite in attività di recupero. Il comparto produttivo più rilevante è l'edilizia residenziale con oltre il 42% del valore del mercato, tra nuovo e rinnovo.

**Il valore della produzione in provincia di ROMA nel 2007 (valori in milioni di euro correnti)**



Fonte: elaborazione e stime Cresme/SI

Alla produzione edilizia della provincia contribuiscono 35.500 imprese, pari al 15,2% delle imprese attive iscritte alla Camera di Commercio di Roma. Con una crescita dal 2001 al 2007 del 37%, contro una media provinciale del 13,8%.

In termini di occupazione se consideriamo l'intera filiera delle costruzioni, comprensiva della produzione dei materiali, della distribuzione, del mondo della progettazione e dell'intermediazione immobiliare e della manodopera che lavora a Roma proveniente da fuori provincia, il settore delle costruzioni vanta ca. 230.000 occupati, pari al 15 % del totale dell'occupazione provinciale. Si può sostenere che oltre 500.000 persone pari al 13% della popolazione della provincia trae la propria redditività dall'attività del settore delle costruzioni.

Un settore quello delle costruzioni che attiva risorse per altri 17 miliardi di euro in modo indiretto, considerando tutto ciò che in qualche modo dipende dall'andamento del settore delle costruzioni, e quindi le attività connesse all'accesso e al mantenimento del bene edilizio prodotto nel 2007, a cui si aggiunge il settore immobiliare. Nel 2007, a fronte delle 20.735 abitazioni ultimate, il volume degli scambi sul mercato è risultato di 56.132 abitazioni, per una cifra d'affari stimabile in 16,64 miliardi di euro, che considerando anche le compravendite degli immobili non residenziali, raggiunge una cifra d'affari per il 2007 stimabile in 19,88 miliardi di euro.

**Il peso delle costruzioni sull'economia romana – 2007 (milioni di euro)**

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE DELL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI</b>	
Nuova costruzione residenziale	1.895
Nuova costruzione non residenziale	1.414
Nuovo Genio Civile	1.285
Manutenzione straordinaria residenziale	3.244
Manutenzione straordinaria non residenziale	1.171
Manutenzione straordinaria Genio Civile	901
Manutenzione ordinaria	2.240
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>12.150</b>
<b>RISORSE ATTIVATE DAL SETTORE DELLE COSTRUZIONI</b>	
<b>Immobiliare (valore compravendite nuovo e usato al netto del valore della produzione)*</b>	
Residenziale	13.771
Non residenziale	1.479
<b>Risorse aggiuntive per l'accesso al bene di nuova costruzione</b>	
Residenziale	897
Non residenziale	1.218
<b>Risorse aggiuntive per il mantenimento del bene di nuova costruzione</b>	
Residenziale	160
Non residenziale	308
<b>TOTALE INDOTTO AMPIO DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>17.233</b>
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE + INDOTTO</b>	<b>29.983</b>
<b>Stima del valore aggiunto dell'economia romana**</b>	<b>120.035</b>
<b>PESO DELLE COSTRUZIONI SULL'ECONOMIA ROMANA</b>	<b>25,0%</b>

(\*) Valore degli scambi immobiliari - valore degli investimenti in nuove costruzioni residenziale e non residenziale e 30% degli investimenti in manutenzione ordinaria e straordinaria; (\*\*) Elaborazioni e stime CRESME

Si tratta quindi di una quantità di risorse assai cospicua, in grado di attivare ricadute occupazionali veramente importanti in numerosi comparti di attività non direttamente coinvolti nell'indotto strettamente connesso al processo produttivo, tra le quali il credito immobiliare, l'intermediazione immobiliare, gli studi legali e notarili, ecc. Il risultato è un valore complessivo pari a 30 miliardi di euro che corrispondono al 25% del valore aggiunto dell'economia della provincia di Roma, ovvero un quarto del totale.

### **PRESENTAZIONE**

Roma, 2 luglio 2008

Assemblea annuale 2008 ACER : "Il settore delle costruzioni nell'economia romana"

Promotore: ACER (Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia).

OTTAVO RAPPORTO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE COSTRUZIONI  
NEL VENETO – Ric. 943

Area di interesse  
VENETO

Committente:  
CEAV (Cassa Edile Artigiana  
Veneta) e CEVA (Cassa Edile  
Veneta Artigiana)

---

Il Rapporto Congiunturale sul Mercato delle Costruzioni nel Veneto è divenuto oramai un appuntamento importante nel panorama informativo sull'economia non solo delle costruzioni ma anche della regione e sulle principali problematiche del settore. La Cassa Edile Artigiana del Veneto, CEAV, rappresenta quasi 5.800 imprese e oltre 15.400 addetti, ed è non solo una realtà importante, ma anche un osservatorio privilegiato attraverso il quale studiare cosa sta accadendo al sistema delle imprese e indicare quali strategie mettere in atto per seguire e anticipare il mercato. E' in questo ambito che si inseriscono i risultati delle indagini annuali del CRESME

---

**DAL PROGETTO ALLA RICERCA**

Obiettivo della ricerca è produrre un quadro conoscitivo approfondito del mercato delle costruzioni nel Veneto e nelle diverse province, al fine di fornire alle Casse Edili Artigiane del Veneto (CEAV e CEVA) uno strumento operativo di interpretazione delle dinamiche di mercato, utile al sistema imprenditoriale per definire il proprio posizionamento nel quadro competitivo del mercato, e utile anche al sistema politico per definire eventuali azioni ed interventi per il settore. Inoltre, quest'anno, lo studio approfondisce attraverso quattro *Focus* alcune problematiche di attualità, quali: edilizia e risparmio energetico; imprese e immigrazione; lo stato dell'arte dei DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva); il Veneto nella nuova Europa, attraverso la descrizione degli scenari internazionali, europei e locali che si

configurano in seguito all'allargamento dell'Europa, e che posizionano il Veneto in un ambito territoriale strategico.

## **SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA**

### **Un 2008 in salita per molte province**

La dinamica di rallentamento del mercato a livello regionale evidenzia diverse ripercussioni a livello provinciale. Il confronto della dinamica degli investimenti a valori costanti (deflazionati) propone un quadro di forte rallentamento per alcune province, mentre altre si difendono con risultati pari a quelli dell'anno precedente. Insomma il mercato non è uguale per tutti.

Emerge infatti la dinamica fortemente negativa della provincia di Treviso (-7,5% le previsioni per il 2008) che subisce dunque una contrazione molto rilevante, dopo le crescite degli anni passati, mentre la provincia di Belluno presenta una dinamica in minore flessione (-2,2%) dopo la crescita registrata lo scorso anno. E anche Vicenza diminuisce (-2,1%) dopo il tutto sommato buon risultato di consolidamento dell'anno precedente, riprendendo dunque il lungo ciclo di diminuzione del mercato dovuto anche agli effetti della riconversione locale produttiva e della crisi che ha attraversato alcuni settori industriali negli anni recenti. Padova (-1,1%) e Rovigo (-1,5%) presentano anch'esse una dinamica in flessione, ma in modo più contenuto rispetto alle altre province, proseguendo comunque una dinamica negativa già evidenziata anche lo scorso anno. Solo Verona e Venezia mantengono lo stesso livello produttivo del 2007. Per Verona si tratta di un segnale positivo, dopo la diminuzione dell'anno scorso, mentre per Venezia si evidenzia un andamento di forte consolidamento del mercato, dovuto tuttavia a fattori non solo strutturali di recupero e modernizzazione del sistema infrastrutturale, residenziale e produttivo, ma anche alla realizzazione di grandi opere pubbliche e interventi straordinari su grandi aree dismesse (in particolare nel comune di Venezia, ma anche in alcuni comuni dell'entroterra) che spostano il mercato verso una "quasi positività" che tuttavia nasconde, con la sua straordinarietà, comunque elementi di contrazione anche qui evidenti nelle dinamiche della produzione edilizia.

**Investimenti nel mercato delle costruzioni per provincia nel 2007 (valori correnti) e variazioni percentuali attese per il 2008 per comparti (in valori costanti)**

	VERONA	VICENZA	BELLUNO	TREVISO	VENEZIA	PADOVA	ROVIGO
<b>Il giro d'affari 2007</b>	<b>2.789</b>	<b>2.383</b>	<b>735</b>	<b>3.146</b>	<b>3.118</b>	<b>2.950</b>	<b>769</b>
<i>milioni di euro (valori correnti)</i>							
<b>Le previsioni per il 2008 (variazioni % su valori costanti)</b>							
<b>TOTALE</b>	<b>0,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>-7,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,5</b>
<b>Nuova costruzione</b>	<b>-1,0</b>	<b>-4,4</b>	<b>-5,7</b>	<b>-7,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>-3,8</b>
Residenziale	-6,9	-7,0	-6,6	-6,9	-7,2	-5,5	-10,2
Non residenziale privato	19,5	2,4	-6,8	10,2	19,9	7,5	4,8
Non residenziale pubblico	-0,5	-8,4	-6,2	2,7	-2,0	1,2	3,1
Genio civile	-0,3	1,1	0,0	-29,0	2,0	-3,5	0,8
<b>Rinnovo</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>	<b>1,4</b>	<b>-7,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>
Residenziale	2,1	1,1	2,1	2,1	2,0	2,1	1,0
Non residenziale privato	1,1	1,0	1,1	1,0	1,1	1,0	0,9
Non residenziale pubblico	-0,7	0,5	-0,8	-29,5	1,4	-4,1	0,0
Genio civile	-1,8	-0,5	-1,5	-30,0	0,5	-4,9	-0,6

Fonte: elaborazione e stime Cresme

**Distribuzione territoriale e andamento del mercato 2007-2008 (in valori costanti 1995)**

	2007	distribuzione %	2008	distribuzione %	variazioni %
Verona	1.970	17,6	1.971	18,0	0,1
Vicenza	1.683	15,0	1.648	15,0	-2,1
Belluno	519	4,6	507	4,6	-2,2
Treviso	2.220	19,8	2.055	18,7	-7,5
Venezia	2.199	19,6	2.199	20,0	0,0
Padova	2.084	18,6	2.062	18,8	-1,1
Rovigo	542	4,8	534	4,9	-1,5
<b>VENETO</b>	<b>11.217</b>	<b>100,0</b>	<b>10.976</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,1</b>

Fonte: elaborazione e stime Cresme

Come ricordato anche lo scorso anno, va comunque evidenziato che queste dinamiche, valutate al netto dell'inflazione, hanno nella percezione reale valori completamente diversi e, se li leggessimo come tali, darebbero tutt'altra immagine delle dinamiche locali. Complessivamente in Veneto l'inflazione nel settore delle costruzioni è valutabile intorno al 3,5%, il che significa che la diminuzione del mercato in valori costanti si traduce nella realtà in una – pur debole - crescita in valori correnti. Tuttavia se lo scorso anno le dinamiche e le rivalutazioni delle stime evidenziano una tenuta del mercato, con primi segnali di rallentamento, nel 2008 ci si deve attendere una più lunga e più profonda "pausa di riflessione" anche a livello locale.

**PRESENTAZIONE**

30 aprile 2008, Mestre (Venezia)

“Ottavo rapporto congiunturale sul mercato delle costruzioni nel Veneto”

Promotore: CEAV (Cassa Edile Artigiana Veneta) e CEVA (Cassa Edile Veneta Artigiana)

LA CEDA E IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI NELLA PROVINCIA DI BOLOGNA NEGLI ANNI 2000 - Ric. 945

Area di interesse  
PROVINCIA DI  
BOLOGNA

Committente:  
C.E.D.A. (Cassa Edile  
Dipendenti Aziende  
Artigiane e della  
Piccola e Media  
Industria

---

Nell'ambito dei festeggiamenti per il quarantennale della Cassa Edile Dipendenti Aziende Artigiane e della Piccola e Media Industria, è stato dato incarico al CRESME di elaborare uno studio che, oltre a fornire un quadro del mercato delle costruzioni nella provincia di Bologna, ricostruisca la storia della Cassa Edile.

---

#### DAL PROGETTO ALLA RICERCA

Lo studio ha come obiettivo principale ricostruire lo scenario del mercato delle costruzioni nella provincia di Bologna e nello stesso tempo evidenziare il ruolo della Cassa Edile. La ricerca, nella prima parte, intende infatti ricostruire la storia della Cassa Edile, attraverso l'analisi delle dinamiche di mercato, della struttura e delle caratteristiche dell'offerta e dell'occupazione sulla base dei dati della Cassa Edile 1991-2007. La seconda parte intende invece ricostruire l'andamento del mercato delle costruzioni nella provincia di Bologna, attraverso l'analisi delle dimensioni del mercato e del ciclo degli investimenti 2002 - 2008. Viene quindi analizzato il mercato residenziale, non residenziale, le opere pubbliche, e l'occupazione, sia a livello regionale che provinciale.

#### SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

##### Il boom della CEDA: da 1.800 a 10.000 lavoratori

La storia della C.E.D.A. (Cassa Edile dipendenti aziende artigiane e della piccola e media industria) della Provincia di Bologna, iniziata nel 1967, è una storia di successo che il numero di imprese e di lavoratori iscritti mostra più di ogni altra cosa: le 480 imprese e i 1.800 dipendenti iscritti nel 1967, diventano 1.432 imprese e 9.717 lavoratori dipendenti nel 2007. Si tratta di un tasso di crescita medio annuo superiore

al 10%, che è frutto di una crescita di ruolo che potremmo dire costante nella storia della Cassa, una storia che continua negli anni 2000: dal 2007 al 2001 le imprese iscritte sono cresciute del 54,7% mentre i dipendenti del 63,3%.

**Numero dipendenti iscritti alla Cassa Edile**

	1967	1991	2001	2007	Var% 2007/67	Var% 2007/01
<b>DIPENDENTI</b>	<b>1.800</b>	<b>4.360</b>	<b>5.951</b>	<b>9.717</b>	<b>439,8</b>	<b>63,3</b>
<b>IMPRESE</b>	<b>480</b>	<b>1.013</b>	<b>1.432</b>	<b>2.216</b>	<b>361,7</b>	<b>54,7</b>

Fonte: elaborazioni CRESME su dati CEDA

L'importanza della CEDA è testimoniata dalla crescita del ruolo nella realtà provinciale. Secondo l'INAIL al 2006 gli addetti alle costruzioni iscritti dalla provincia di Bologna sono 34.001. Gli iscritti alla CEDA rappresentano il 24,1% di questo valore, mentre nel 2003 erano il 23,2%, e ne 2005 il 23,8%.

**Il cambiamento strutturale degli occupati: nel 2007 il 46,6% degli iscritti è straniero**

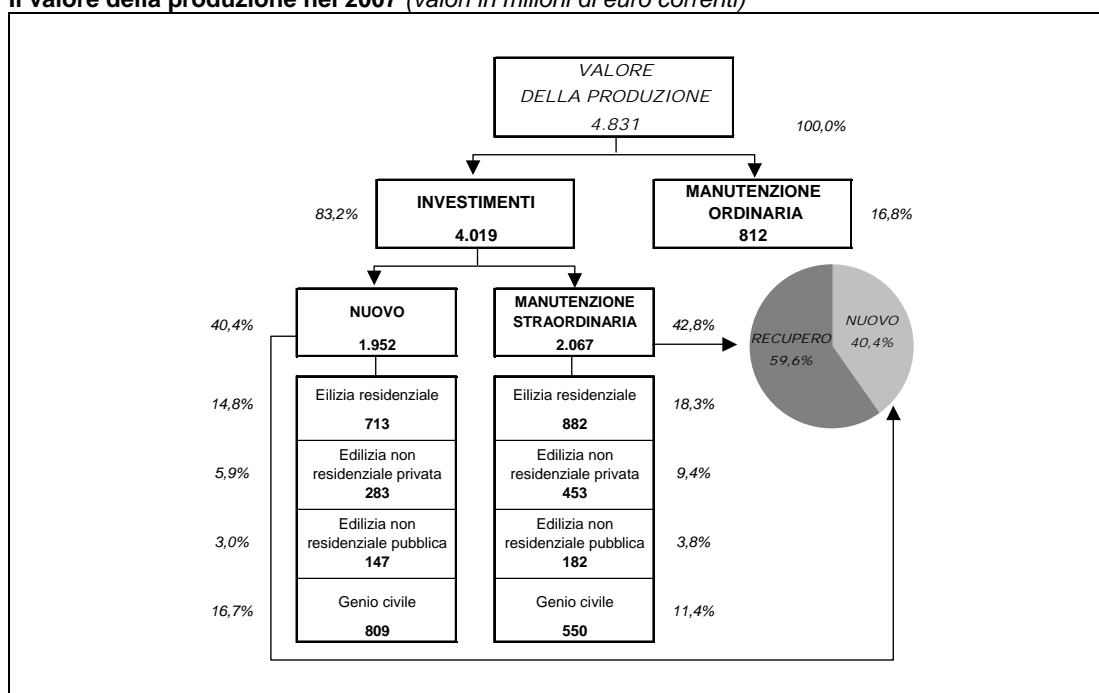
In questi lunghi anni di storia della CEDA, non è cambiata solo la numerosità dei soggetti iscritti alla Cassa Edile, è cambiata anche la composizione degli iscritti. Un cambiamento eccezionale, che ha segnato gli anni novanta, ma soprattutto gli anni 2000, è rappresentato dal numero dei dipendenti stranieri iscritti alla Cassa edile. E' la storia di un eccezionale processo di immigrazione e di trasformazione del settore delle costruzioni. Ancora nel 1991 i dipendenti stranieri iscritti alla Cassa Edile erano 196 su 4.360, dieci anni dopo, nel 2001 erano 1.203 su 5.951, mentre nel 2007 sono 4.526 su 9.717. Nel 2007 il 46,6% di dipendenti iscritti alla Cassa non è di nazionalità italiana, nel 2001 era del 20,2% e nel 1991 era del 4,5%. Nel 2007 le nazionalità rappresentate dai lavoratori stranieri iscritti alla CEDA sono 59, anche se la gran parte dei lavoratori proviene da cinque paesi: Romania , 1.629; Albania 734, Marocco 608, Tunisia, 476, Pakistan, 245.

**Il mercato delle costruzioni nella provincia di Bologna**

Secondo le stima del CRESME il mercato delle costruzioni nella provincia di Bologna nel 2007 vale 4,8 miliardi di euro, di questi poco meno del 17% ha a che fare con la manutenzione ordinaria e il restante 83,2%, pari a 4 miliardi di euro, con gli investimenti che riguardano le nuove costruzioni la manutenzione straordinaria del

patrimonio esistente. L'edilizia residenziale di nuova costruzione vale 713 milioni di euro, mentre l'attività di ristrutturazione del patrimonio residenziale esistente vale 882 milioni di euro. L'edilizia non residenziale di nuova costruzione privata ha un peso minore rispetto al passato, e tra nuove costruzioni e recupero, è pari al 14,3% degli investimenti ; l'edilizia non residenziale pubblica vale poco meno del 7% del mercato del 2007, mentre le opere del genio civile valgono 1.359 milioni di euro, di cui 809 di nuove costruzioni, e rappresentano 22,1% del mercato della provincia di Bologna. Con l'edilizia residenziale pubblica si delinea un mercato delle costruzioni nel Provincia di Bologna che vede le opere pubbliche giocare una partita importante: poco meno del 30% dell'intero mercato.

**Il valore della produzione nel 2007 (valori in milioni di euro correnti)**



Fonte: elaborazione e stime Cresme/SI

Secondo le stime del Cresme il ciclo edilizio nella provincia di Bologna è stato caratterizzato da una dinamica di crescita a valori deflazionati, che ha toccato il suo picco massimo nel 2005, per poi registrare una moderata flessione, in quantità, nel biennio 2006-2007, mentre è attesa per il 2008 una flessione ancor più contenuta. Per il mercato provinciale la frenata del mercato del 2006 rappresenta un momento di inversione per il ciclo espansivo dell'edilizia di nuova produzione, soprattutto non

residenziale; mentre con il 2007 si è avviata la fase di recessione per la nuova produzione residenziale. Il settore è sostenuto dal comparto delle opere del genio civile di nuova produzione sino al 2007, ed è prevista una leggera flessione, a valori costanti, attesa per il 2008 e dalla quale si uscirà nel 2009.

**Valore della produzione per comparto produttivo**

(var. % calcolate su prezzi costanti 1995)

	2003	2004	2005	2006	2007*	2008*
<b>Nuovo</b>	<b>-6,2</b>	<b>14,9</b>	<b>10,3</b>	<b>-6,0</b>	<b>-2,6</b>	<b>-3,0</b>
Residenziale	7,4	13,8	7,1	5,1	-2,3	-5,5
Non residenziale	-27,2	16,2	-2,4	-26,8	-9,6	0,0
<i>Non residenziale privato</i>	-36,7	21,0	2,0	-33,8	-16,5	1,5
<i>Non residenziale pubblico</i>	19,4	3,6	-15,7	-1,0	7,3	-2,9
Genio Civile	13,3	14,6	27,6	1,5	1,5	-2,2
<b>Rinnovo</b>	<b>4,1</b>	<b>1,9</b>	<b>3,9</b>	<b>2,0</b>	<b>0,3</b>	<b>1,5</b>
Residenziale	3,4	-1,8	-0,5	3,2	1,9	2,1
Non residenziale	2,8	0,0	-5,7	1,3	-2,0	2,0
<i>Non residenziale privato</i>	-4,2	-1,9	-1,6	1,0	1,6	0,9
<i>Non residenziale pubblico</i>	21,3	3,9	-13,8	2,2	-9,9	4,7
Genio Civile	8,6	14,1	28,3	0,9	0,5	-0,1
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>-1,0</b>	<b>8,0</b>	<b>7,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,7</b>
<b>Manutenzione ordinaria</b>	<b>7,4</b>	<b>0,3</b>	<b>-3,0</b>	<b>1,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>2,1</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>0,5</b>	<b>6,5</b>	<b>5,3</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,2</b>

Fonte: elaborazione e stime Cresme/SI \* previsioni

## ANALISI TERRITORIALE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE IN ITALIA

- Ric. 950

Area di interesse  
NAZIONALE

Committente:  
GRUPPO CORUS  
BAUSYSTEME

---

---

Attraverso l'analisi delle performance di impresa in relazione al mercato delle costruzioni, in particolare quello delle opere pubbliche, viene ricostruito lo scenario complessivo, e le relative problematiche, in cui operano le principali imprese di costruzioni e le imprese di medio - piccole dimensioni.

---

### DAL PROGETTO ALLA RICERCA

Lo studio è articolato in due parti. La prima parte focalizza le dinamiche di mercato delle imprese di costruzione in Italia, in particolare attraverso l'analisi degli investimenti in opere pubbliche di nuova costruzione in relazione al fatturato delle principali imprese di costruzione. Vengono poi approfondite le problematiche inerenti al mercato delle opere pubbliche, in particolare per le piccole e medie imprese. La seconda parte della ricerca, dopo aver ricostruito lo scenario macroeconomico, è dedicata all'analisi congiunturale e previsionale a breve termine del settore delle costruzioni in Italia, suddivisa per comparti di investimento: complessiva, edilizia residenziale, edilizia non residenziale, genio civile, manutenzione e ristrutturazione.

### SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

Le imprese di costruzioni mostrano una dinamica di mercato in frenata: la crescita è solo del 3,9%. La variazione prezzi del settore è stimata dall'Istat nel 3,1%. I lavori all'estero per le grandi imprese che sono state in grado di muoversi su altri terreni sono cresciuti: oggi raggiungono il 20% del fatturato. Chi non è andato all'estero si confronta con un mercato nazionale che a valori correnti si è fermato.

**Investimenti in opere pubbliche di nuova costruzione (stime CRESME) e fatturato delle principali imprese di costruzione (variazioni % annue in valori correnti)**

	COSTRUZIONI	
	Fatturato imprese	Investimenti in nuove Oo.pp. (Stime CRESME)
1999	11,4	9,0
2000	4,0	6,1
2001	15,1	11,7
2002	5,5	7,6
2003	16,7	10,7
2004	12,6	7,4
2005	4,1	2,5
2006	3,9	1,0

Fonte: elaborazione Cresme - CONGIUNTURALE CRESME/SAIE 2008

L'analisi delle performance di impresa per classi dimensionali di fatturato getta poi una luce del tutto particolare sullo scenario dell'offerta. Le 17 imprese con oltre 250 milioni di euro di fatturato crescono dell'8,8%, mentre tutte le altre classi galleggiano poco sopra e poco sotto lo zero. Insomma perdono mercato rispetto al 2005. La classe che ha beneficiato più del trend positivo del mercato negli anni 2000, quella che va da 100 a 250 milioni di euro, fatta da una ventina di imprese cresce solo dell'1,2%. La classe media, da 50 a 100 milioni di fatturato resta a crescita zero e, i medio piccoli, dopo aver perso il 2,4% del fatturato nel 2005, perdono un altro 2,5% nel 2006. I piccoli, quelli con meno di 25 milioni di euro di fatturato mostrano timidissimi segnali di ripresa: +0,9%, contro lo zero pieno del 2005 e le forti flessioni degli anni precedenti.

Esiste certo oggi in Italia un problema di mercato per le imprese di costruzioni ed esiste un problema di mercato per le piccole e medie imprese. In particolare per le opere pubbliche. Infatti, sarà ben difficile nei prossimi anni per molte imprese di costruzioni di medio-piccola e piccola dimensione poter confermare le loro certificazioni Soa e quindi continuare a partecipare alle gare di opere pubbliche.

II MERCATO DELLE OPERE PUBBLICHE IN ITALIA – Ric. 951

---

Area di interesse  
NAZIONALE

Committente:  
UNIONCAMERE -  
UNIONTRASPORTI

La ricerca, che rappresenta il contributo delle CRESME alla 6° Giornata dell'Economia dedicata all'analisi dello stato di salute del Paese e promossa da Unioncamere, affronta le seguenti tematiche: il ritardo infrastrutturale italiano rispetto all'Europa; Il mercato delle opere pubbliche, al centro di rilevanti mutamenti, anche sul fronte economico-finanziario; Il mercato del Partenariato Pubblico e Privato, che è ormai una realtà del mercato nazionale delle opere pubbliche come indicano le consistenti quote di mercato che rappresenta.

---

**DAL PROGETTO ALLA RICERCA**

Lo studio è articolato nei seguenti blocchi tematici:

- Il ritardo infrastrutturale nel confronto europeo: gli investimenti in opere del genio civile, le autostrade, la rete ferroviaria e alta velocità, le metropolitane.
- Il mercato delle opere pubbliche in Italia nel 2002-2007: gli investimenti; l'andamento del mercato 2002-2007 misurato attraverso gli appalti pubblici (dimensione degli interventi, procedure, attori della domanda, distribuzione regionale del mercato); Il mercato delle aggiudicazioni.
- Il partenariato pubblico privato.
- Le grandi opere: lo stato di attuazione dell'intero Programma delle Infrastrutture Strategiche; lo stato di attuazione per macro opere; le opere prioritarie programmate per il periodo 2008-2012; le infrastrutture per la mobilità.

**SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA**

**Il ritardo infrastrutturale nel confronto europeo**

Il ritardo infrastrutturale italiano è noto, da qualsiasi punto lo si guardi. E' forse meno noto il fatto che questo ritardo è fortemente cresciuto negli ultimi 15 anni, ma

soprattutto negli ultimi 7 anni. Il problema è che la dotazione infrastrutturale degli altri paesi cresce rapidamente, in linea con le nuove esigenze dell'economia e della competizione. Il problema è che gli altri realizzano e mettono in funzione nuove opere, nuove reti. Mentre il nostro paese sembra 'arrancare' sempre più. Il problema è che non sembra una questione di risorse, almeno negli ultimi anni.

**Investimenti in opere del genio civile (nuova costruzione e manutenzione straordinaria) nei principali paesi europei 2004-2007 - (milioni di € a valori 2006)**

	2004	2005	2006	2007	2004-2007
<b>Spagna</b>	45.555	49.291	52.840	55.905	203.591
<b>Germania</b>	43.035	42.174	43.777	45.616	174.602
<b>Francia</b>	38.312	39.079	41.775	43.947	163.113
<b>Italia</b>	42.547	40.381	39.901	40.350	163.179

Fonte: Elaborazione CRESME su dai Euroconstruct – 64th Euconstruct Conference, European Construction Market Trends to 2010, Summary Report, Vienna 22-23 Novembre 2007. Le fonti per i singoli paesi sono: Spagna, IteC (Instituto de Tecnologia de la Construcccion de Catalunya, Barcellona) ; Germania, IFO (Institut for Economc Research at the University of Munich, Monaco); Francia, BIPE (Parigi);

Secondo i dati Euroconstruct nel 2006 si sono spesi in Italia poco meno di 40 mld di euro per le opere pubbliche, contro i 52,8 della Spagna, i 43,8 della Germania e i 41,8 della Francia. Tra 2004 e 2007 si sono spesi in Italia 163 miliardi di euro per le opere del genio civile, tanti quanti quelli della Francia e poco distanti dai 175 mld di euro della Germania. Solo la Spagna si trova in una situazione decisamente superiore, in termini di spesa rispetto all'Italia.

**Investimenti in nuove opere del genio civile nei principali paesi europei 2006 (milioni di € a valori correnti)**

	Nuovo	Manutenzione	Totale	%Nuovo su Totale
<b>Spagna</b>	43.460	9.380	52.840	82,2
<b>Germania</b>	26.266	17.511	43.777	60,0
<b>Francia</b>	28.199	13.576	41.775	67,5
<b>Italia</b>	18.344	21.557	39.901	46,0

Fonte: Elaborazione CRESME su dai Euroconstruct – 64th Euconstruct Conference, European Construction Market Trends to 2010, Summary Report, Vienna 22-23 Novembre 2007. Le fonti per i singoli paesi sono: Spagna, IteC (Instituto de Tecnologia de la Construcccion de Catalunya, Barcellona) ; Germania, IFO (Institut for Economc Research at the University of Munich, Monaco); Francia, BIPE (Parigi);

L'eccezionale fase di trasformazione infrastrutturale che la Spagna sta vivendo è testimoniata anche dal fatto che oltre l'82,2% della spesa in opere del genio civile è una spesa destinata alla realizzazione di nuove opere, contro il 67% della Francia e il 60% della Germania. Mentre l'Italia rimane al 46%. Emerge quindi una prima questione di fondo: il nostro paese negli anni 2000 ha speso molto, in linea con gli

altri paesi europei ad eccezione della Spagna, ma la quota di risorse che va alle nuove opere è decisamente inferiore a quella degli altri paesi europei. In Italia la maggior parte delle risorse va alla manutenzione straordinaria, alla riqualificazione, al mantenimento delle opere esistenti. Infine, la ricerca ha approfondito anche il tema della capacità di trasformare le risorse in opere funzionanti, della dotazione infrastrutturale e della sua evoluzione, sviluppando tre aspetti: le autostrade, la rete ferroviaria, in particolare quella ad alta velocità, le metropolitane.

### Il mercato delle opere pubbliche in Italia nel 2002- 2007

#### Gli investimenti

Negli ultimi anni secondo il CRESME la spesa per le opere del genio civile in Italia, così come gli investimenti in nuove costruzioni, è cresciuta, rappresentando un motore per l'economia italiana. Infatti gli investimenti in nuove opere pubbliche dal 2001 al 2004 sono cresciuti a valori deflazionati del 27,4%, contro una crescita del Pil del 3,1%. Nel 2005, a seguito della crescita del debito pubblico, e nel 2006 si è registrata una flessione degli investimenti.

#### Costruzioni e economia (variazioni % annue a valori costanti)

	PIL	Investimenti - Nuovo		Occupati		
		Costruzioni	OO.PP	Costruzioni	Servizi	Totale
2001	1,8	8,4	8,6	5,2	2,5	1,9
2002	0,3	7,9	4,0	2,0	1,9	1,4
2003	0,0	1,4	7,5	4,1	1,6	1,5
2004	1,1	3,6	7,2	3,3	1,5	1,2
<i>Crescita '04/'01</i>	<i>3,1</i>	<i>21,3</i>	<i>27,3</i>	<i>15,4</i>	<i>7,7</i>	<i>6,1</i>
2005	0,0	1,4	-4,9	4,4	0,9	0,7
2006	1,9	0,5	-1,8	-0,6	2,6	1,8

Fonte: elaborazioni e stime CRESME

Nel 2007 la spesa per investimenti nel complesso delle opere pubbliche (comprensivo di opere del genio civile e di edilizia) è stata di 44.512 miliardi di euro, contro i 42.675 del 2006. nel 2008 ci si attende una crescita della spesa 47.136 miliardi di euro. Si tratta a valori correnti di una crescita del 4,3% della spesa rispetto al 2006, ma di una sostanziale stagnazione rispetto ai valori costanti (+0,7%).

**Gli appalti pubblici**

Nel 2007 in Italia sono stati pubblicati 25.676 bandi di gara per la realizzazione di opere pubbliche, dei quali 24.338 con importi noti, per un valore di mercato pari a 30,2 miliardi di euro. Dopo la flessione dell'11,9% degli importi, a valori correnti, del 2006, si tratta di una ulteriore flessione dell'1,8% su base annua.

**Bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche in Italia - Numero, importo e importo medio dei bandi pubblicati nel periodo 2002-2007**

	valori assoluti				variazioni %		
	TOTALE	di cui con importo segnalato			TOTALE	di cui con importo segnalato	
		Numero	Importo	Importo medio		Numero	Importo
2002	35.450	33.906	24.405.883.366	652.577			
2003	34.783	33.144	34.158.909.308	742.984	-1,9	-2,2	40,0
2004	30.790	29.002	34.558.834.046	1.191.602	-11,5	-12,5	1,2
2005	29.950	28.108	34.893.633.193	1.241.413	-2,7	-3,1	1,0
2006	26.847	25.396	30.754.472.954	1.210.997	-10,4	-9,6	-11,9
2007	25.676	24.338	30.207.084.989	1.241.149	-4,4	-4,2	-1,8
<b>Totale</b>	<b>183.496</b>	<b>173.894</b>	<b>188.978.817.856</b>	<b>1.086.747</b>			
<b>Media annua</b>	<b>30.583</b>	<b>28.982</b>	<b>31.496.469.643</b>				

Fonte : dati ed elaborazione CRESME Europa Servizi

Rispetto al 2006 il numero dei lavori in gara si contrae del 4,4% e il loro valore dell'1,8%: a dimostrazione di un mercato che stenta a riprendersi dalla frenata del 2006. Tuttavia se si guarda all'evoluzione del mercato nel corso dell'anno lo scenario appare meno cupo di quanto emerga dai dati di consuntivo. Infatti, le dinamiche dei primi sei mesi, rispetto al corrispondente periodo del 2006, indicano un - 10% per il numero delle gare e un -24% per valore, mentre il trend dei sei mesi successivi fa emergere un significativo recupero, soprattutto dal lato della spesa, con un incremento del 28% del valore, a fronte di un più 2,7% del numero dei lavori posti in gara. Alla luce di questo andamento si può allora sostenere che la fase di ripiegamento del mercato avviata a Maggio 2005 sembra essersi conclusa, dopo circa due anni, a partire dal Giugno 2007. I motivi della tenuta del mercato sono da attribuire principalmente ad una nuova stagione di gare relative ad opere stradali a partire dalla seconda parte dell'anno e con un picco importante negli ultimi giorni di Dicembre.

## Il partenariato pubblico e privato

In Italia secondo i dati dell'Osservatorio Nazionale del Partenariato Pubblico Privato, da Gennaio a Dicembre 2007, sono state messe in gara 1.006 opere pubbliche attraverso forme contrattuali che rientrano nel campo del Partenariato Pubblico e Privato (PPP). Per 675 di queste sono noti gli importi di gara, che sommati portano il valore di mercato a 5,8 miliardi di euro.

### PPP – Partenariato e Opere Pubbliche a confronto

Importi in milioni di euro

	2006				2007			
	di cui con importo segnalato				di cui con importo segnalato			
	TOTALE	Numero	Importo	Importo medio	TOTALE	Numero	Importo	Importo medio
Selezione di proposte *	445	388	8.116,3	20,9	493	455	9.463,8	20,8
Gare di concessione di CG	361	269	5.404,6	20,1	367	304	5.317,9	17,5
su proposta del promotore	126	124	3.704,1	29,9	139	137	4.194,0	30,6
su proposta della stazione appaltante	235	145	1.700,5	11,7	228	167	1.123,9	6,7
Gare di concessione di servizi	371	272	3.145,7	11,6	531	342	333,1	1,0
Altre gare di PPP	124	27	291,3	10,8	108	29	129,3	4,5
<b>Totale gare PPP</b>	<b>856</b>	<b>568</b>	<b>8.841,6</b>	<b>15,6</b>	<b>1.006</b>	<b>675</b>	<b>5.780,2</b>	<b>8,6</b>
<b>Totale gare OO.PP.</b>	<b>26.847</b>	<b>25.396</b>	<b>30.754,5</b>	<b>1,2</b>	<b>25.676</b>	<b>24.338</b>	<b>30.207,1</b>	<b>1,2</b>
Inc.% gare PPP su totale gare OOPP	3,2	2,2	28,7		3,9	2,8	19,1	

Fonte: elaborazione Cresme ES su dati dell'Osservatorio Nazionale del Partenariato Pubblico Privato - ([www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it)).

\*Non considerati nel dato statistico delle gare in quanto rappresentano la fase di preselezione del progetto da affidare con contratto di concessione di costruzione e gestione ai sensi dell'art. 37 bis

Parallelamente al mercato delle gare prosegue l'interesse per la fase di ricerca di proposte private. Nell'intero anno sono stati censiti 493 avvisi di selezione di proposte e per 455 di questi risulta noto il valore dell'investimento, che sommato sfiora i 10 miliardi. Il PPP è ormai una realtà del mercato nazionale delle opere pubbliche come indicato dalle consistenti quote di mercato che rappresenta. Si è passati dal 6% del 2002 al 29% del 2006 per poi stabilizzarsi nell'ultimo anno sugli stessi livelli del 2005 (19%). Parliamo di quote che diventano ancora più consistenti se si procede con la stima del valore potenziale del PPP.

### Le grandi opere

Negli anni 2000 si è messa in moto la macchina delle grandi opere di preminente interesse nazionale, necessarie per adeguare la dotazione infrastrutturale del sistema Paese agli "standard qualitativi e quantitativi dei Paesi competitori".

L'obiettivo del programma è il miglioramento e il potenziamento della dotazione infrastrutturale, in termini di nodi, di plurimodalità e di logistica al fine di garantire efficaci collegamenti merci e passeggeri tra le principali città e sistemi urbani. Per il settore dei trasporti si tratta di dare una risposta alla diversa mobilità tra le aree deboli, come il Mezzogiorno, e le aree più competitive del Centro Nord e della UE. Il Programma delle Infrastrutture Strategiche infatti include interventi infrastrutturali a scala urbana, nazionale ed europea. In particolare si tratta di un programma che prevede investimenti per un ammontare complessivo di 310 mld (Aprile 2008), dei quali oltre il 60% per opere da realizzare nelle regioni del Centro Nord, ripartiti in 20 macro opere tra corridoi plurimodali, sistemi urbani, hub portuali, interportuali e aeroportuali, schemi idrici, infrastrutture nei comparti energetico e telecomunicazioni, nonché interventi di messa in sicurezza degli edifici scolastici (Art. 3 com. 91 L. 350/03 Finanziaria 2004), interventi volti ad assicurare l'efficienza di complessi immobiliari sedi di istituzioni e di opere la cui rilevanza culturale trascende i confini nazionali (Art.4 com. 151 L. 350/03 Finaziaria 2004) e infine interventi infrastrutturali connessi alle celebrazioni per il 150° Anniversario dell'Unità d'Italia. Si tratta di progetti volti alla interconnessione delle reti nazionali con le grandi direttrici di traffico internazionale (Corridoi: V Lisbona-Kiev, I Palermo-Berlino, 24 Due Mari Genova-Rotterdam, VIII Bari-Varna) ma anche alla riduzione del divario infrastrutturale del Mezzogiorno (Autostrada Sa-Rc, SS 106 Jonica, rete ferroviaria NA-FG-BAi, TA-BAi, PA-CT-ME). L'ultimazione della gran parte delle opere incluse nel programma è attesa entro il 2021 ma, considerando il persistente conflitto tra i diversi livelli istituzionali (stato, regioni e comunità locali), l'inefficienza mostrata dalla macchina burocratica, altro importante motivo di rallentamento (scadono le conferenze di servizi, i progetti diventano obsoleti, si dilatano i costi) nonché la limitata disponibilità di risorse, se tale data può essere considerata attendibile per le infrastrutture localizzate nel Centro Nord appare poco probabile per quelle localizzate nel Mezzogiorno, dove esistono "rilevanti deficit e carenze in termini di dotazione infrastrutturale, di quantità e qualità dei servizi, di qualità dei progetti e speditezza delle realizzazioni", come riferito nel DPEF 2008-2012.

WORLDWIDE ARCHITECTURE 2008 - IL MERCATO DELLA PROGETTAZIONE  
NEL MONDO: UNA NUOVA STIMA – Ric. 955

Area di interesse  
INTERNAZIONALE

Committente:  
CRESME - CONSIGLIO  
NAZIONALE DEGLI  
ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI

---

Con questa iniziativa il CRESME, in collaborazione con il Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, ha voluto dare un contributo alla conoscenza del mercato in cui operano gli architetti nel contesto mondiale. E' uno studio con un obiettivo semplice, mirato per l'importante evento del XXIII Congresso Mondiale dell' UIA, tenuto in Italia, nella città di Torino: descrivere le dimensioni del mercato mondiale della progettazione, articolato per i diversi paesi che costituiscono l'economia mondiale.

---

## SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

### **La progettazione, un mercato mondiale da 529 miliardi di dollari**

Utilizzando i dati forniti dall'International Comparison Programm, i dati del Fondo Monetario Internazionale e quelli del network Eurostruct per il settore delle costruzioni in Europa, il CRESME ha proposto una stima della crescita del valore del mercato delle costruzioni tra il 2005 e il 2009. Si tratta di uno scenario in cambiamento dal punto di vista macro-economico in primo luogo, ma che introduce elementi di grande interesse per la domanda di progettazione mondiale. Sino al 2006 il mercato delle costruzioni mondiale ha 'tirato' in tutti i paesi, con l'inizio di una frenata in Europa. Ma anche in questa fase espansiva la parte del leone nella crescita l'anno fatto Cina, India, Paesi in Transizione, Medio Oriente, Africa e America Latina. La crescita economica di quei paesi è infatti fatta di trasformazioni del territorio, di urbanizzazione, di infrastrutturazione e industrializzazione. E' fatta di costruzioni e di progettazioni. Oggi lo scenario sta decisamente mutando: "navigare in acque turbolente", "resistere alle ondate di vento forte", "la combinazione di rischi determina un clima in forte incertezza", "una inusuale incertezza" sono alcune delle espressioni che gli

economisti stanno utilizzando per descrivere la situazione economica che stiamo vivendo. Il contesto appare caratterizzato da molta incertezza e non è chiaro se le politiche monetarie e fiscali introdotte dagli Stati Uniti avranno effetti in tempi rapidi o se il protrarsi dei problemi legati ai mercati immobiliari e finanziari spingerà la maggiore economia mondiale in una forte recessione con conseguenze mondiali. Ma nonostante la sensibile flessione dei tassi di crescita dell'economia mondiale, rimane valido lo scenario di lungo periodo, che si caratterizza per la crescente importanza delle economie emergenti e, soprattutto mostra la fase congiunturale 'robusta' che stanno vivendo questi paesi.. Attraverso il processo di globalizzazione e ai guadagni di produttività connessi ai fattori di produzione, i paesi in via di sviluppo hanno iniziato una rincorsa particolarmente vivace con la quale si devono fare i conti. Ormai sono anni che il loro potenziale di crescita è superiore a quello dei paesi industrializzati per diversi punti percentuali.

**Volume d'affari servizi di progettazione - Milioni US \$- Prezzi Correnti**

	2005	2006	2007	2008	2009
World	556,6	616,6	699,7	777,5	823,2
Advanced economies	389,7	416,8	450,7	476,3	482,8
Euro area	118,5	130,1	153,2	170,7	174,0
Emerging and developing economies	150,1	180,5	225,8	274,2	310,6
Newly industrialized Asian economies	20,4	22,4	23,9	26,1	28,5
Western Hemisphere	23,4	28,1	33,5	39,8	42,7
Middle East	8,1	9,4	12,4	15,9	18,7
Developing Asia	87,8	104,4	127,6	154,6	175,3
Africa: Sub-Sahara	5,6	6,9	8,1	9,5	11,0
Africa	6,0	7,2	8,6	10,1	11,6
Commonwealth of Independent States **	10,3	14,1	20,3	26,8	32,9
Central and eastern Europe	13,5	16,3	21,4	24,7	26,7
European Union	165,8	183,1	218,5	241,6	248,4

Fonte: Elaborazione CRESME su dati International Comparison Program, IMF e Euroconstruct

Per effetto di queste dinamiche il Cresme ha stimato che il mercato mondiale per la progettazione potrebbe crescere dai ca. 557 miliardi di dollari del 2005 agli 823 miliardi del 2009, una crescita però tutta dovuta ai paesi emergenti. Infatti le economie avanzate vedranno crescere il mercato a valori correnti del 24% (dai 390 miliardi di dollari del 2005 ai 483 del 2009), mentre i paesi

## CONGIUNTURA E PREVISIONI

---

emergenti e in via di sviluppo vedranno crescere il mercato della progettazione del 107%: dai 150 miliardi di dollari del 2005 ai 310 del 2009. Il peso dei paesi emergenti e in via di sviluppo sul mercato della progettazione mondiale passerà dal 27% del 2005, al 38% del 2009.

## PRESENTAZIONE

29 giugno – 3 luglio 2008, Torino

“Comunicare l'Architettura” - XXIII edizione del Congresso Mondiale degli Architetti. Il CRESME ha contribuito con lo studio “Worldwide architecture 2008. Il mercato della progettazione nel mondo: una nuova stima”.

Promotore: UIA (Unione Internazionale Architetti)

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI NELLA PROVINCIA DI ROMA - Ric. n°974

---

Area di interesse  
PROVINCIA DI ROMA

Committente:  
ACER (ASSOCIAZIONE  
COSTRUTTORI EDILI  
DI ROMA E  
PROVINCIA)

La ricerca descrive le attuali dinamiche del mercato delle costruzioni a Roma e nella Provincia, evidenziando per ogni segmento produttivo l'andamento in corso e stimando il valore degli investimenti nel 2009, fornendo alcune chiavi di lettura sugli effetti che la crisi dell'industria delle costruzioni potrebbe determinare sull'economia della Provincia.

---

**DAL PROGETTO ALLA RICERCA**

Gli obiettivi dello studio hanno riguardato una stima del valore delle costruzioni rispetto all'economia romana nonché alcune valutazioni sugli effetti che l'andamento del mercato delle costruzioni nel 2009 potrebbe determinare in termini di occupazione e sul tessuto imprenditoriale rappresentato sia dalle imprese di costruzione che dall'indotto, stimando l'incidenza della crisi rispetto al peso economico che il settore riveste nell'economia della Provincia.

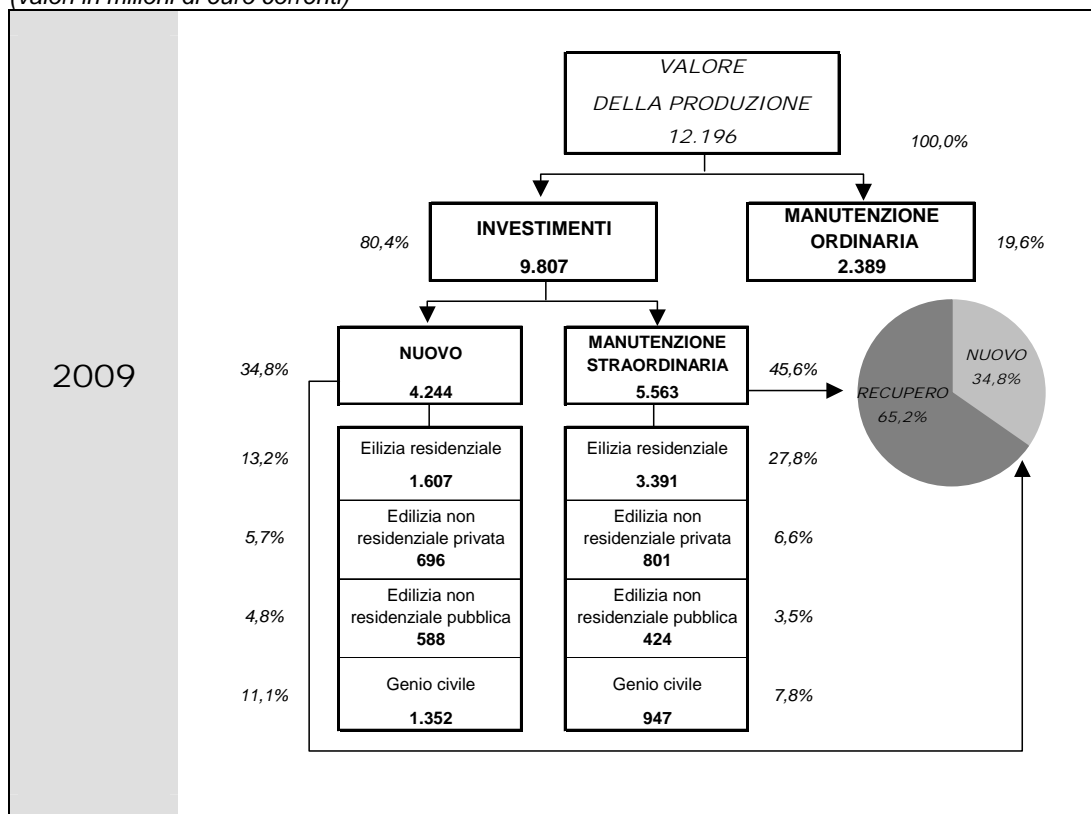
**SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA**

La ricerca ha consentito di ricostruire il peso del settore delle costruzioni in provincia di Roma secondo una stima del valore aggiunto. Una particolare attenzione è stata dedicata alla struttura dell'offerta.

Parte della ricerca è stata dedicata alla ricostruzione delle dinamiche occupazionali, così come si è provveduto a stimarne le possibili dinamiche alla luce degli effetti possibili della crisi che ha colpito in modo particolare l'edilizia residenziale.

L'analisi del mercato locale ha assunto come riferimento il valore annuale della produzione attraverso un confronto tra l'andamento relativo agli anni 2008 – 2009.

**Il valore della produzione in provincia di ROMA nel 2008 e nel 2009**  
(valori in milioni di euro correnti)



Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si

In sintesi il lavoro di analisi che è stato condotto evidenzia come il peso delle costruzioni sull'economia romana possa assumere valori assai diversi da quelli che tradizionalmente vengono presi in considerazione. Infatti se si considera l'intera filiera delle costruzioni, prendendo in esame non solo il valore aggiunto ma anche l'indotto diretto generato dall'attività del settore, quantità che possono bene essere misurate dal valore della produzione, e quindi se si considera anche il valore delle attività che sono legate all'accesso e al mantenimento del bene (come in precedenza descritto), e inoltre si considera il valore dell'attività immobiliare depurata dai suoi costi intermedi (ovvero gli investimenti diretti in costruzioni), il valore del settore delle costruzioni, dell'immobiliare e del suo indotto si può valutare in ca. 30 miliardi di euro. Un valore pari al 25% del valore aggiunto dell'economia romana nel 2007.

**Il peso delle costruzioni sull'economia romana – 2007 (milioni di euro)**

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE DELL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI</b>	
Nuova costruzione residenziale	1.895
Nuova costruzione non residenziale	1.414
Nuovo Genio Civile	1.285
Manutenzione straordinaria residenziale	3.244
Manutenzione straordinaria non residenziale	1.171
Manutenzione straordinaria Genio Civile	901
Manutenzione ordinaria	2.240
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>12.150</b>
<b>RISORSE ATTIVATE DAL SETTORE DELLE COSTRUZIONI</b>	
<b>Immobiliare (valore compravendite nuovo e usato al netto del valore della produzione)*</b>	
Residenziale	13.771
Non residenziale	1.479
<b>Risorse aggiuntive per l'accesso al bene di nuova costruzione</b>	
Residenziale	897
Non residenziale	1.218
<b>Risorse aggiuntive per il mantenimento del bene di nuova costruzione</b>	
Residenziale	160
Non residenziale	308
<b>TOTALE INDOTTO AMPIO DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>17.233</b>
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE + INDOTTO</b>	<b>29.983</b>
<b>Stima del valore aggiunto dell'economia romana**</b>	<b>120.035</b>
<b>PESO DELLE COSTRUZIONI SULL'ECONOMIA ROMANA</b>	<b>25,0%</b>

*Elaborazioni e stime CRESME*

(\*) Valore degli scambi immobiliari - valore degli investimenti in nuove costruzioni residenziale e non residenziale e 30% degli investimenti in manutenzione ordinaria e straordinaria; (\*\*)



---

Marketing strategico  
e ricerche di mercato



QUARTO RAPPORTO CONGIUNTURALE E PREVISIONALE SUL MERCATO DEL CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO IN ITALIA - – Ric. 940

---

Area di interesse  
NAZIONALE

Committente:  
CONCRETO SRL

---

Il mercato delle costruzioni è attraversato, in questi anni, da veloci processi di trasformazione, e presenta alcune specificità, rispetto al quadro complessivo nazionale, che rendono necessaria un'analisi di maggior dettaglio delle dinamiche dei diversi comparti produttivi delle costruzioni. E soprattutto per quanto riguarda le diverse tipologie di prodotto. Anche questo quarto Rapporto, quindi, vuole costituire uno strumento informativo "strategico" di orientamento per le imprese produttrici di calcestruzzo e per l'intera filiera del cemento armato.

---

#### DAL PROGETTO ALLA RICERCA

L'indagine è finalizzata a:

- delineare lo scenario di cambiamento del mercato delle costruzioni dal lato della domanda;
- delineare le caratteristiche strutturali del sistema dell'offerta sul piano della filiera complessa di settore;
- analizzare le principali strategie competitive in atto sul mercato delle costruzioni in generale e nel segmento del calcestruzzo preconfezionato in particolare, evidenziando i punti di forza e di debolezza dei diversi piani competitivi;
- analizzare i principali nodi e le principali difficoltà che condizionano la capacità di offerta del settore;
- definire un quadro strategico di scenario all'interno del quale possano emergere i temi chiave per la riflessione imprenditoriale dell'anno in corso.

**SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA**

Il 2007 costituisce un anno di svolta nello scenario del mercato delle costruzioni. La contrazione degli investimenti nel settore residenziale è risultato più rilevante di quanto si fosse preventivato e anche il non residenziale non conferma le attese per una seppure assai contenuta ripresa, tutt'altro. Del resto il quadro macroeconomico non è certo luminoso, e in modo particolare per il nostro Paese. Di fronte a questo scenario lo stato di salute del mercato del calcestruzzo preconfezionato ne risente in maniera consistente. Così, dopo un 2006 in sostanziale linea con il biennio precedente – solo un -0,2% rispetto all'apice del 2004, ecco un 2007 dove i segnali di recessione si sono fatti concreti. Nell'ultimo anno si è stimata, infatti, una contrazione di attività dell',1,8%. Una contrazione che pesa per circa un milione di mc, passando da 76 milioni e 600 mila mc a 75 milioni e mezzo.

**Consumo interno di calcestruzzo preconfezionato nel periodo 2004-2007 e variazione %**

Valori in '000 di euro

	2004	2006	2007	Variazione % 2007/2006
<b>in nuove costruzioni</b>	<b>73.498</b>	<b>73.419</b>	<b>72.035</b>	<b>-1,9%</b>
di cui:				
- Residenziali	22.324	25.152	23.931	-4,9%
- Non residenziali private	19.394	18.477	18.107	-2,0%
- Non residenziali pubbliche	5.717	5.253	5.302	0,9%
- Genio civile	26.063	24.537	24.695	0,6%
<b>in rinnovo</b>	<b>3.259</b>	<b>3.183</b>	<b>3.189</b>	<b>0,2%</b>
di cui:				
- Residenziali	743	770	757	-1,6%
- Non residenziali private	512	515	516	0,0%
- Non residenziali pubbliche	182	168	169	0,7%
- Genio civile	1.823	1.730	1.746	0,9%
<b>TOTALE</b>	<b>76.757</b>	<b>76.602</b>	<b>75.224</b>	<b>-1,8%</b>

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/si

E il 2008 si presenta con segnali ancora più preoccupanti che fanno realisticamente pensare ad un ulteriore e anche sensibile peggioramento. Lo confermano con forza i risultati della parte dell'indagine diretta, che è alla base di questo rapporto, dedicata al "sentimento" e alle aspettative delle aziende. Preoccupa soprattutto l'andamento della domanda di nuove opere e in modo particolare l'edilizia

residenziale, di cui si percepisce un calo assai rilevante. Il risultato è che oltre il 65% delle aziende che hanno partecipato all'indagine si dichiarano pessimiste e prevedono una contrazione di domanda e di fatturati. Il ciclo espansivo delle costruzioni ha spinto anche l'industria italiana del calcestruzzo preconfezionato a fare i conti con alcuni processi che avviati oggi costituiscono tendenze precise per il futuro. In particolare si segnalano tre aspetti:

1. Un processo costante e graduale di concentrazione aziendale che ha visto ridursi progressivamente il numero delle imprese dalle 1.500 del 2002 alle 1.264 del 2007; a cui ha fatto riscontro un leggero aumento degli impianti, passati nello stesso periodo da 2.450 a 2.471.
2. Va inoltre evidenziata la rilevanza strategica di collocare la produzione di calcestruzzo all'interno di un quadro aziendale fatto anche di altre attività imprenditoriali in linea con la filiera del cemento armato, in grado di assicurare comportamenti e soluzioni integrate. Cresce infatti il numero e il peso delle aziende che "controllano" l'intero ciclo produttivo dalla cava alla produzione di aggregati fino alla produzione e fornitura di calcestruzzo; così come si rafforza il nucleo di aziende che allargano il controllo sulla filiera fino alla realizzazione delle opere.
3. Si registra infine una crescita della domanda di prodotti di maggiore qualità, anche sotto l'effetto positivo dell'evoluzione normativa (Norme Tecniche per le Costruzioni), assunta dalla maggior parte delle aziende come il fattore più importante destinato ad incidere sugli scenari di breve periodo.

PROGETTO DI SUPPORTO INFORMATIVO PER I SISTEMI SOLARI NEL MERCATO ITALIANO – Ric. 947

---

Area di interesse NAZIONALE	Lo studio è finalizzato a conoscere, attraverso un'indagine mirata, alcuni aspetti quantitativi e qualitativi circa le potenzialità del mercato italiano per l'impiego dei sistemi solari.
Committente: SYSTAIC DEUTSCHLAND GMBH	

---

**SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA**

Principali fonti utilizzate per la stesura del rapporto:

1. Sistema informativo CRESME sulla nuova produzione edilizia, che consente la conoscenza a livello provinciale e per principali aggregati insediativi della produzione edilizia di nuova costruzione sia residenziale che non residenziale per diverse tipologie di prodotto;
2. Sistema informativo CRESME sulla mercato della manutenzione e del rinnovo, che consente, la conoscenza a livello provinciale e per principali aggregati degli interventi effettuati a livello di alloggio e di edificio di sostituzione, ammodernamento, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. 14° Censimento della popolazione e delle abitazioni (2001).

L'indagine si è concentrata in particolare sulla quantificazione degli immobili residenziali potenzialmente beneficiari dei sistemi solari, ed è così articolata:

- serie storica 2000-2007 e scenario previsionale dal 2008 al 2011 relativi alla nuova produzione di edilizia residenziale, articolati a livello nazionale, regionale, provinciale;
- patrimonio esistente di immobili abitativi al 2007, articolato al livello nazionale e regionale;
- interventi di ristrutturazione e sostituzione delle coperture nel patrimonio esistente, articolato a livello nazionale e per 5 aree geografiche: Nord ovest, Nord est, Centro, Sud, e Isole;
- costo di costruzione medio a livello regionale delle tipologie edilizie individuate.

Le coperture nelle nuove costruzioni residenziali

**Numero fabbricati mono e bi-familiari per tipologia di copertura -**

*Produzione totale dal 2002 al 2007*

	Con copertura falda		Con copertura piana		TOTALE	
	numero	%	numero	%	numero	%
Piemonte	12.916	87,0	1.937	13,0	14.853	100,0
Valle d'Aosta	1.012	100,0	0	0,0	1.012	100,0
Lombardia	21.009	85,1	3.670	14,9	24.679	100,0
Trentino Alto Adige	5.674	100,0	0	0,0	5.674	100,0
Veneto	17.963	83,9	3.438	16,1	21.401	100,0
Friuli Venezia Giulia	5.312	89,1	648	10,9	5.960	100,0
Liguria	3.446	94,6	198	5,4	3.644	100,0
Emilia Romagna	7.789	71,6	3.092	28,4	10.881	100,0
Toscana	6.102	80,7	1.463	19,3	7.565	100,0
Umbria	2.546	91,7	230	8,3	2.776	100,0
Marche	3.094	86,0	503	14,0	3.597	100,0
Lazio	8.959	65,1	4.804	34,9	13.763	100,0
Abruzzo	8.693	93,8	574	6,2	9.267	100,0
Molise	1.517	95,1	79	4,9	1.596	100,0
Campania	9.534	62,0	5.840	38,0	15.374	100,0
Puglia	7.249	36,2	12.754	63,8	20.003	100,0
Basilicata	1.893	83,9	364	16,1	2.257	100,0
Calabria	8.057	72,8	3.007	27,2	11.064	100,0
Sicilia	11.469	52,7	10.306	47,3	21.775	100,0
Sardegna	4.221	29,6	10.055	70,4	14.276	100,0
<b>Nord</b>	<b>75.122</b>	<b>85,3</b>	<b>12.982</b>	<b>14,7</b>	<b>88.104</b>	<b>100,0</b>
<b>Centro</b>	<b>20.701</b>	<b>74,7</b>	<b>7.000</b>	<b>25,3</b>	<b>27.701</b>	<b>100,0</b>
<b>Sud</b>	<b>52.633</b>	<b>55,0</b>	<b>42.979</b>	<b>45,0</b>	<b>95.612</b>	<b>100,0</b>
<b>ITALIA</b>	<b>148.456</b>	<b>70,2</b>	<b>62.961</b>	<b>29,8</b>	<b>211.417</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazioni Cresme/SI

IL BILANCIO DELLE COSTRUZIONI. LE CLASSIFICHE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE, LE SOCIETÀ DI INGEGNERIA E DI PROGETTAZIONE, I PRODUTTORI DI MATERIALI E PRODOTTI PER L'EDILIZIA, LE AZIENDE DI DISTRIBUZIONE – *Ric.954*

Area di interesse  
NAZIONALE

Committente:  
MULTICLIENT

---

Anche quest'anno, come ormai avviene da diversi anni, il CRESME propone agli operatori delle costruzioni un percorso informativo, partendo dall'analisi dei bilanci delle maggiori società italiane che operano nel comparto edilizio: 1200 aziende tra imprese di costruzioni (200); società di ingegneria e di progettazione (100); produttori di materiali e prodotti per l'edilizia (400); aziende di distribuzione (500). Si tratta di un'ulteriore riflessione che il CRESME svolge sull'andamento del mercato italiano delle costruzioni e delle prestazioni del sistema produttivo.

---

#### DAL PROGETTO ALLA RICERCA

La finalità dell'indagine, attraverso l'analisi dei bilanci delle imprese della filiera del settore delle costruzioni, è di fornire un quadro dello stato di salute dei diversi settori operanti all'interno del mercato e dare indicazioni puntuali sui diversi comportamenti dei comparti di attività in cui è articolato il settore delle costruzioni.

L'analisi sui bilanci è un utile strumento per descrivere le dinamiche del mercato; infatti pochi altri indicatori come i bilanci, in particolare se messi in serie storica, sono in grado di dare conto di che cosa è successo e sta succedendo nel mercato delle costruzioni.

Oggetto, quindi, dell'indagine sono i bilanci di 1200 aziende tra imprese di costruzioni (200), società di ingegneria e di progettazione (100), produttori di materiali e prodotti per l'edilizia (400), aziende di distribuzione (500).

**SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA**

**1.200 bilanci a confronto, 88 miliardi di euro di fatturato sotto osservazione**

Anche quest'anno i bilanci raccolti sono stati 1.200. Il fatturato cumulato dei questi 1.200 bilanci nel 2007 è di oltre 88 miliardi di euro di bilanci confrontabili, al netto delle variazioni societarie e di partite straordinarie, contro i circa 82 miliardi del 2006. E' un valore pari al 44,3% del mercato delle costruzioni (anche se per misurare correttamente la rappresentatività occorrerebbe escludere i fatturati prodotti all'estero e quelli di "giro"). Gli 88 miliardi di euro cumulati dai bilanci raccolti sono composti da 200 bilanci delle imprese di costruzioni, per un fatturato di 18,7 miliardi di euro; 400 bilanci delle industrie produttrici di materiali, per un fatturato complessivo di 39,3 miliardi di euro; 100 bilanci delle società di ingegneria, per un fatturato di 18,4 miliardi di euro; 500 bilanci di distributori di materiali edili, componenti e impianti, per un fatturato di 11,6 miliardi di euro.

**Valore del fatturato dei bilanci esaminati 2005-2007 per settori di attività e valore della produzione CRESME**

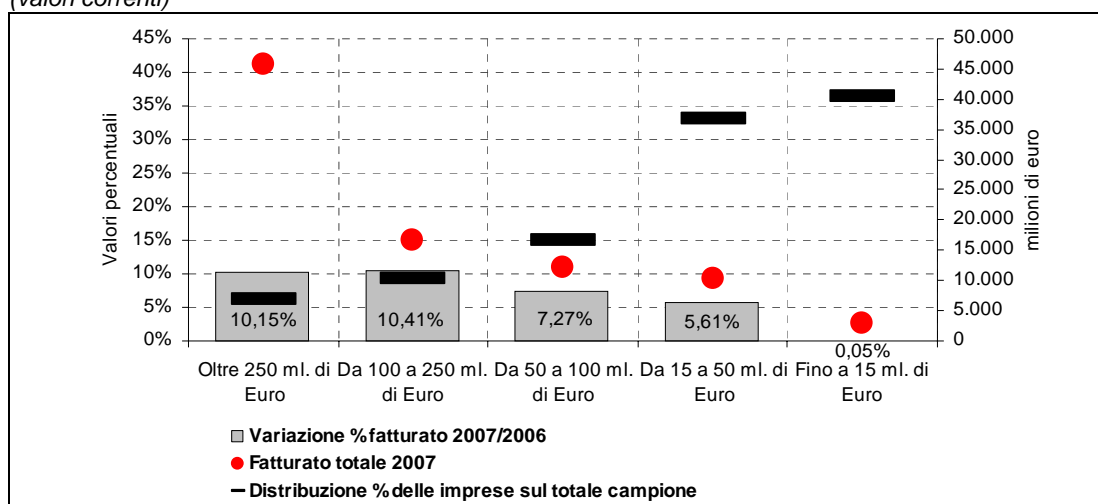
	2005		2006		2007	
	Fatturato	Comp. % sul valore della produzione	Fatturato	Comp. % sul valore della produzione	Fatturato	Comp. % sul valore della produzione
Costruttori	15.148	8,2	16.935	8,8	18.667	9,4
Produttori	31.010	16,9	38.449	20,1	39.313	19,8
Ingegneria	13.298	7,2	16.624	8,7	18.423	9,3
Distributori	8.675	4,7	9.880	5,2	11.607	5,8
<b>TOTALE</b>	<b>68.287</b>	<b>37,2</b>	<b>81.888</b>	<b>42,7</b>	<b>88.010</b>	<b>44,3</b>
<b>Valore produzione</b>	<b>183.677</b>		<b>191.738</b>		<b>198.610</b>	

Fonte: elaborazione Cresme

Anche nel 2007, benché con intensità minore rispetto al 2006, il fatturato degli attori della filiera del settore delle costruzioni italiano è rimbalzato verso l'alto. Le 1.200 imprese analizzate vedono i propri bilanci crescere del 8,9% dopo la crescita dell'11,7% del 2006. E', come lo scorso anno, una crescita inattesa nelle dimensioni che supera i valori del 2003 e del 2004, e che sembra mostrare una situazione positiva, soprattutto se confrontata con il difficile 2005, quando la crescita fu solo

dell'1%. L'analisi più puntuale dei dati di bilancio mostra però una crescita complessa, composta da una espansione del mercato estero, da una più contenuta crescita dei prezzi, e da una crescita sul mercato italiano più vivace di quella del 2006 (quasi un piccolo rimbalzo) ma non confermata da tutti i comparti. Infatti il 2007 mostra con chiarezza, per la prima volta dopo tanti anni, la flessione dei settori del laterizio e del cemento, i settori che compongono strutture e opere murarie del prodotto edilizio tradizionale. Sono i segni più chiari dell'inversione di ciclo che interessa la nuova costruzione. Inoltre, a differenza del 2006, caratterizzato da una crescita generalizzata che, pur con dimensioni diverse aveva interessato tutte le fasce del fatturato, nel 2007 la crescita dei piccoli si ferma (0,1%). Grandi e medio-grandi registrano crescite del 10%, le medie crescono del 7,3% e le medio-piccole, del 5,6%.

**1200 Imprese: variazione % del fatturato per classe di fatturato 2007/2006**  
(valori correnti)



Fonte: elaborazione CRESME

I tassi di crescita del fatturato rispetto allo scorso anno si contraggono. Il 29,3% delle imprese del nostro campione, quasi una su tre, nel corso del 2007 ha perso fatturato; il 13,1% dichiara un bilancio in perdita, e se consideriamo le imprese in perdita e quelle che dichiarano un utile in percentuale sul fatturato inferiore allo 0,6%, dobbiamo contare il 37,2% delle imprese. Allo stesso tempo l'analisi mostra un insieme di comportamenti virtuosi che testimoniano il processo di polarizzazione sul mercato: il 2007 è sicuramente un anno che accentua i contrasti e anticipa

l'exasperazione della competizione che nel 2008 e nel 2009, con la forte frenata della domanda, diventerà più problematica. In ogni caso numerose sono le aziende in salute e in grado di rappresentare compiutamente una fase di crescita e consolidamento positiva.

## PRESENTAZIONE

16 ottobre 2008, Bologna

*"SAIE 08: Scenari congiunturali della distribuzione edile in Italia. Analisi dei bilanci".*

Promotore: CRESME e YOUTRADE



---

Analisi urbanistiche  
e territoriali



STUDIO DI INQUADRAMENTO A SUPPORTO DELLO SVILUPPO DELL'AREA  
VASTA DI FROSINONE *Ric.969*

---

Area di interesse  
FROSINONE

Committente:  
ISPREDL Spa – Istituto  
Promozionale per  
l'Edilizia

L'Ispredil necessita di uno studio di quadro descrittivo, completo e articolato, dell'Area Vasta di Frosinone di supporto agli attori locali coinvolti nel processo di trasformazione dell'area. A questo scopo è stato necessario individuare potenzialità e criticità del contesto economico e sociale e definire le possibili linee di intervento utili agli attori coinvolti nel processo di governance territoriale.

---

#### DAL PROGETTO ALLA RICERCA

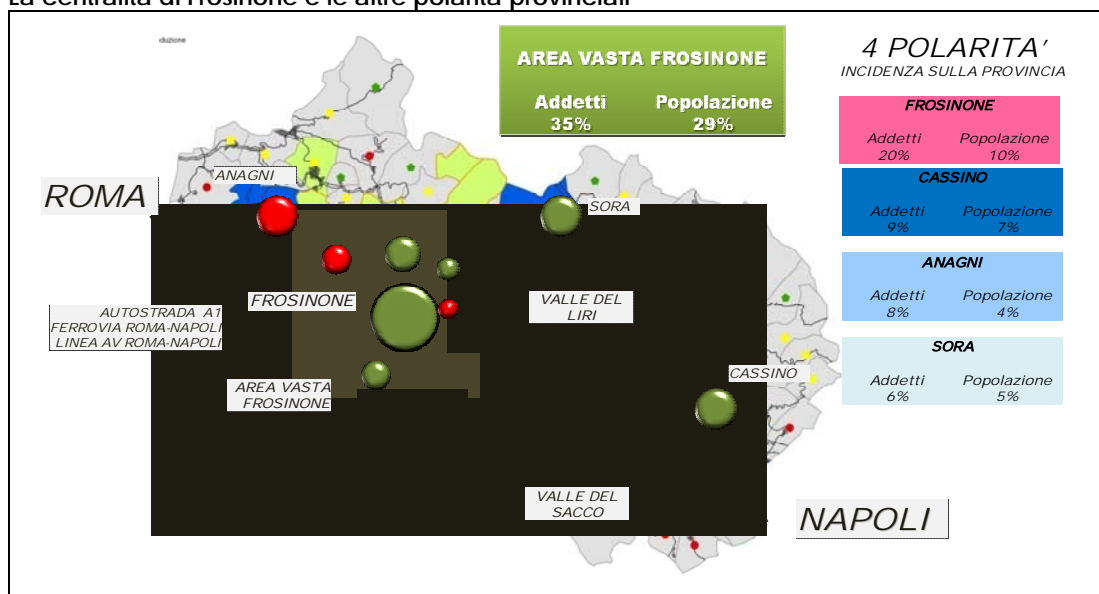
Lo studio ha come obiettivo principale quello di avviare una riflessione sulla necessità di guardare ai processi di trasformazione del territorio frusinate sulla base di una visione integrata delle dinamiche e dei problemi, delle opportunità e dei punti di forza di un territorio composto da realtà amministrative diverse ma fortemente intergrate. L'ambito dello studio è una porzione del territorio della provincia di Frosinone, con al centro il comune capoluogo per la quale è stata sviluppata un'analisi comparata rispetto al territorio provinciale. Lo studio è da intendersi come una prima riflessione sul tema dell' Area Vasta e nasce come una analisi territoriale che riguarda il Capoluogo, e alcuni comuni confinanti che sulla base delle analisi socio-economiche hanno mostrato di intrattenere con Frosinone strette relazioni: Alatri, Ceccano, Ferentino, Torrice e Veroli.

#### SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

La città di Frosinone nel 2007 ha poco più di 48.000 abitanti, il 10% della popolazione dell'intera provincia e raggiunge con i Comuni di Torrice, Alatri, Ceccano, Ferentino e Veroli ca. 145.000 abitanti. Una visione integrata consente di valorizzare l'importante salto di scala nelle dimensioni insediative, una massa critica che evidenzia nuove potenzialità (e problematicità) della quale dovrebbe essere presa

consapevolezza. L'area è fortemente integrata e cresce di importanza nel contesto provinciale degli anni 2000: vi risiede il 29% della popolazione provinciale, ma il 35,4% degli addetti. La stretta interrelazione tra i comuni è dimostrata da chiare specializzazioni funzionali. Negli anni 2000 Frosinone ha perso poco meno dell'1% della popolazione che vi risiedeva all'inizio del periodo, mentre i comuni contermini hanno registrato un tasso di crescita doppio di quello provinciale (le punte di crescita sono state Alatri dove la popolazione è cresciuta quasi del 7% tra 2001 e 2007 e Torrice, +5,1%. Solo Ceccano è cresciuto a tassi inferiori di quelli della provincia, solo 1,7%, mentre Ferentino ha visto crescere la popolazione del 4% e Veroli del 3,7%). Si assiste ad una dinamica insediativa tipica delle grandi aree urbane: un centro e una corona fortemente integrati. La funzione residenziale tende a specializzare i comuni della corona, mentre nel centro si concentrano le attività economiche e, specialmente, i servizi. E le relazioni tra i comuni dell'area vasta e il capoluogo si fanno sempre più intensi.

**La centralità di Frosinone e le altre polarità provinciali**



Fonte: elaborazione CRESME

Dal punto di vista occupazionale nel 2005 ca. 14.300 addetti su 21.350 lavoravano a Frosinone nel settore dei servizi, altri 5.360 nel settore manifatturiero e 1.760 nel settore delle costruzioni. La crisi occupazionale nel settore industriale, che caratterizza ancora per le sue importanti dimensioni l'area del frusinate, è ormai un

fatto strutturale: negli anni '90 gli addetti all'industria sono diminuiti del 15% nell'area vasta e del 21% a Frosinone. Nella prima metà degli anni 2000 la dinamica si è ripetuta con una ulteriore flessione degli addetti, tra 2001 e 2005, del 7,7%. E la crisi finanziaria ed economica che caratterizza l'economia mondiale e l'attesa recessione per il 2009 disegnano un quadro di preoccupazione per il settore manifatturiero ancora più grave.

#### Gli addetti alle UL dei settori di attività nel 2005 e variazione % rispetto al 2001

	Industria in senso stretto		Costruzioni		Commercio		Alberghi e ristoranti		Altri servizi	
	2005	Var% 01-05	2005	Var% 01-05	2005	Var% 01-05	2005	Var% 01-05	2005	Var% 01-05
Alatri	832	-1,7	1.594	28,1	1.342	5	255	29	1.318	15
Ceccano	934	-15	543	3,5	925	11	120	65	1.091	35
Ferentino	2.904	-8,2	474	2,2	904	6	227	34	1.409	6
Frosinone	5.360	-7,7	1.759	41,7	4.431	7	835	16	8.961	16
Veroli	442	-1	1.482	4,9	838	1	186	64	1.260	37
<b>Totale</b>	<b>10.472</b>	<b>-7,8</b>	<b>5.853</b>	<b>19,7</b>	<b>8.441</b>	<b>6</b>	<b>1.624</b>	<b>28</b>	<b>14.038</b>	<b>18</b>
<b>Resto</b>										
<b>Provincia</b>	<b>27.024</b>	<b>-12,6</b>	<b>10.387</b>	<b>17,3</b>	<b>13.800</b>	<b>10</b>	<b>4.613</b>	<b>18</b>	<b>19.692</b>	<b>10</b>
<b>Provincia</b>	<b>37.496</b>	<b>-11,3</b>	<b>16.239</b>	<b>18,2</b>	<b>22.240</b>	<b>8</b>	<b>6.237</b>	<b>21</b>	<b>33.730</b>	<b>13</b>

Fonte:elaborazione CRESME su dati Istat

Il tema del ripensamento strategico e della individuazione di alcune priorità di intervento da affrontare in termini di area vasta sono costituiscono un aspetto di vitale importanza per il frusinate. Nel cercare suggerimenti per l'area Vasta di Frosinone si sono individuate alcune tematiche che sono sembrate più rilevanti e che vengono accompagnate da ipotesi di soluzione e modelli di intervento che vengono da esperienze italiane ed europee. Cinque, in sintesi, sono sembrati i temi prioritari su cui lavorare: la logistica e le merci; la mobilità urbana; la qualità urbana; i centri storici e il turismo rurale; l'ambiente e l'energia.

Emerge dunque la necessità di un confronto, la costruzione di una visione e una nuova stagione di collaborazione e coordinamento di tutti gli attori del territorio. Il tema deve essere quello dell'integrazione, della sinergia e delle priorità. Lo studio evidenzia, insieme ad alcuni elementi di inquadramento di scenario, alcune azioni prioritarie che propone al tavolo della riflessione. L' area che ha la necessità di

## **ANALISI URBANISTICHE E TERRITORIALI**

---

individuare nuove soluzioni di governo del territorio, finalizzate a portare avanti lo sviluppo in una prospettiva di lungo termine.

### **PRESENTAZIONE**

17 dicembre 2008, Frosinone

*"L'area vasta di Frosinone: una proposta di sviluppo urbanistico".*

Promotore: ANCE Frosinone- Sezione Costruttori Edili di Confindustria Frosinone.

MICROSISTEMI URBANI E TESSUTO PRODUTTIVO A ROMA - Ric. 941

---

Area di interesse  
ROMA

Committente:  
AET - AMBIENTE E  
TERRITORIO  
(AZIENDA SPECIALE  
DELLA CAMERA DI  
COMMERCIO  
INDUSTRIA  
AGRICOLTURA  
ARTIGIANATO DI  
ROMA)

L'Amministrazione è interessata allo sviluppo di uno studio sui sistemi produttivi e i sistemi insediativi nel Comune di Roma, attraverso anche l'aggiornamento delle microcittà, che costituisce un importante passo verso la rappresentazione e l'interpretazione della struttura insediativa urbana, passando ad esaminare gli aspetti inerenti le caratteristiche socio-economiche della popolazione residente. In sostanza la città si arricchisce di nuove opportunità di sviluppo produttivo ed economico che possono essere esaminate in termini di relazioni tra offerta e sistema insediativo.

---

#### DAL PROGETTO ALLA RICERCA

Lo studio è articolato nei seguenti obiettivi:

- misurare i caratteri e le opportunità dei PRINT (Piani Integrati) - previsti dal NPRG - non residenziali, inserendoli in un contesto insediativo e produttivo della città di Roma;
- verificare i caratteri e le potenzialità dei PRINT prevalentemente per attività produttive in termini di offerta e in termini di potenzialità di aree acquisite dal Comune attraverso l'attività di contrattazione;
- aggiornare la carta delle microcittà di Roma, costruendo lo scenario della nuova dimensione insediativa del capoluogo nella seconda metà degli anni 2000.

#### SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

##### 1. Le dinamiche urbane nell'ultimo quindicennio

La Microcittà rappresenta un'unità territoriale di senso in cui è possibile articolare la città di Roma per interpretarne la struttura insediativa e le dinamiche di trasformazione nell'ultimo quindicennio. È una entità riconoscibile sia per il livello di

---

autonomia funzionale nel contesto urbano di riferimento, sia per il senso di appartenenza della popolazione. Partendo dal risultato dei diversi studi condotti dal CRESME fin dal 1996, la suddivisione originaria è stata verificata, sottoposta a revisione ed integrata, adottando come matrice informativa di base l'unità minima delle rilevazioni censuarie, la sezione di censimento-isolato al 2001. Questo reticolo di oltre 13mila perimetri contenenti le informazioni statistiche elementari (censuarie ed anagrafiche) è stato proiettato su una immagine aerea della città e, attraverso una accurata analisi della distribuzione dell'edificato, si è costruita una vasta base informativa in grado di restituire un'immagine estremamente dettagliata dei fenomeni urbani che hanno caratterizzato l'ultima fase di crescita della città. La verifica del perimetro delle vecchie Microcittà rispetto ad immagini aeree aggiornate, ha consentito di valutare i contorni dell'edificato attuale in rapporto alla situazione dei primi anni '90. Questo *Buffer* di espansione urbana ha vissuto una forte dilatazione soprattutto nei primi anni del 2000, segnando una crescita di popolazione che **dal 17,8%** dell'intero decennio degli anni '90 è passata **al 25,4%** in soli cinque anni. Nonostante la sostanziale diversità delle due fonti informative, quella censuaria (ragionevolmente sottodimensionata) e quella anagrafica (strutturalmente sovradimensionata), tra gli anni '90 ed i primi anni 2000 sembra emergere un netto mutamento delle dinamiche urbane. Si riduce sensibilmente la perdita di popolazione della città consolidata, dall'8,9% in dieci anni al 3,1% in cinque anni, mentre la rapida dilatazione del *Buffer* di espansione urbana intercetta una crescente quota dei flussi migratori interni e con l'estero. Dalla seconda metà degli anni '90 la struttura economica romana ha vissuto una fase di profonde trasformazioni e le aree di espansione hanno giocato un ruolo chiave nel riassetto delle funzioni produttive in ambito urbano. Il 58% della crescita occupazionale registrata a Roma negli anni '90, infatti, ha trovato collocazione nelle aree di espansione, segnando oltre 78.600 addetti in più nelle aree *Buffer* ed altri 1.300 in realtà urbane di nuova formazione (Polo Tecnologico, Fiera di Roma, Ponte di Nona-Villaggio Caltagirone, Università Tor Vergata, Centralità Bufalotta, Tor Pagnotta, Torrino Mezzocamino, Vitinia II). Nel complesso quasi 80mila del 138mila addetti in più registrati a Roma nel corso degli anni '90 è impiegato in unità locali situate in aree di espansione, giungendo a rappresentare al 2001 un bacino occupazionale di circa 160mila addetti, pari al 14,5% della capacità occupazionale dell'intera città.

□ *PRINT, uno strumento per il governo delle trasformazioni*

Il vigente PRG assegna allo strumento del Programma Integrato di Intervento (PRINT) il compito di governare il processo di espansione della città, favorendo interventi orientati alla ricucitura del tessuto urbano, al potenziamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico ed al rafforzamento delle funzioni produttive.

□ *Il dettaglio informativo*

Le valutazioni sulle dinamiche generali scaturiscono da un lavoro di dettaglio volto alla perimetrazione dell'edificato esistente con riferimento ai primi anni '90 ed al 2008, oltre alla localizzazione delle aree del nuovo PRG destinate ai Programmi Integrati di Intervento (PRINT). Per ognuna delle suddivisioni territoriali è stata costruita una banca dati di fonte anagrafica e censuaria che offre la possibilità di conoscere le seguenti informazioni: popolazione anagrafica al 2001 ed al 2006 (per sesso, classe di età quinquennale e stato civile); popolazione ai censimenti del 1991 e del 2001 (per sesso, classe di età quinquennale, livello di istruzione, condizione professionale, attività e provenienza); patrimonio edilizio ai censimenti del 1991 e del 2001 (per tipo di utilizzo, numero di stanze, titolo di godimento); struttura economica al censimento del 1991 e del 2001 (unità locali e addetti alle unità locali delle imprese e delle istituzioni per settore di attività. Questo livello di dettaglio è disponibile per ognuna delle Microcittà e delle aree PRINT, per le quali sono disponibili tutti i dati sulle previsioni attuative, le destinazioni d'uso previste ed i relativi indici di densità. Le aree PRINT sono state classificate sviluppando un'analisi cluster sulla dimensione occupazionale e sul mix di attività presenti, con riferimento sia alle attività strettamente localizzate nell'area, sia a quelle comprese in un Buffer di 500 dal confine. Oltre al dato aggregato per Microcittà e PRINT il sistema informativo territoriale restituisce dati di dettaglio sui singoli isolati, consentendo di valutare la struttura e le dinamiche della popolazione, delle attività economiche e del patrimonio edilizio all'interno di ogni singola area.

□ *Una cluster analysis come frame interpretativo delle dinamiche urbane*

Applicando l'analisi cluster ad un set di cinque indicatori (*dimensione dei nuclei familiari, incidenza della popolazione giovane, dimensione delle abitazioni, tasso di disoccupazione e incidenza della popolazione laureata*), è stato possibile ricondurre le Microcittà di Roma a **cinque gruppi** a differente caratterizzazione: Gruppo 1,

periferia problematica; Gruppo 2, periferia consolidata; Gruppo 3, periferia di qualità; Gruppo 4, città consolidata di pregio; Gruppo 5, le zone residenziali prestigiose. La definizione dei raggruppamenti è stata effettuata in base ai dati dell'ultimo censimento della popolazione (2001) e costituisce un frame interpretativo rispetto al quale valutare le dinamiche urbane. L'approccio interpretativo tradizionale, infatti, essenzialmente basato sulla dialettica centro-periferia, non è sufficiente a descrivere realtà complesse come Roma, in cui coesistono differenti tipi di periferie e dove è possibile trovare alcune qualità delle aree centrali anche a notevole distanza dal centro.

**I valori caratteristici dei cinque gruppi di Microcittà**

Gruppo	Comp / Fam.	% Giovani	Stanze / Abitaz	Tasso di Disocc.	% Laureati	Numero Elementi
1	2,8	23,1	3,8	10,9	4,7	53
2	2,4	16,5	3,5	8,4	8,8	50
3	2,7	21,5	4,1	6,7	10,0	46
4	2,2	14,6	3,9	5,5	22,0	41
5	2,4	17,1	4,8	4,6	30,5	28
<b>Media</b>	<b>2,5</b>	<b>18,9</b>	<b>3,9</b>	<b>7,6</b>	<b>13,3</b>	<b>-</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Ad esempio, adottando il tasso di disoccupazione come proxy del disagio della popolazione insediata, emerge un'immagine molto chiara della città. Nella periferia problematica si giunge ad un tasso di disoccupazione dell'11,4% contro il 7,6% del complesso dell'area urbana, con una situazione che risulta particolarmente grave nel quadrante Est della città. Nella periferia consolidata, sebbene resti sempre su valori elevati, il tasso di disoccupazione si riduce al 8,8% e si riduce ulteriormente nella periferia di qualità, dove registra un valore del 7,3%, al di sotto della media del complesso delle aree urbane. La situazione occupazionale muta radicalmente nella città consolidata di pregio, dove segna un valore del 5,8% e nelle aree urbane prestigiose che giungono ad un valore del 4,6%. Sebbene sia ragionevole ritenere che una parte del fenomeno sia originato dalle differenti caratteristiche per età della popolazione residente, più giovane nelle aree periferiche e più anziana nelle aree centrali, questo assetto strutturale pone in evidenza questioni di grande rilievo nella definizione di efficaci politiche urbane mirate al superamento dell'esclusione e del disagio economico e sociale della popolazione.

## **2. La struttura produttiva**

Per una corretta collocazione delle aree PRINT rispetto alla struttura economica romana è stata effettuata un'analisi della struttura produttiva. L'analisi assume come punto di partenza la dimensione, la consistenza e l'attrattività delle unità locali delle imprese e delle istituzioni presenti nel territorio, elaborando specifici indici definiti in base ai risultati dei Censimenti del 2001 (Industria e dei Servizi e Popolazione e abitazioni). Da questa analisi emerge che esistono delle aree di concentrazione delle attività, che costituiscono gli elementi strutturanti del sistema economico. In particolare emergono 4 sistemi, il Centro Storico, il Sistema EUR, il Sistema Est ed il Sistema Nord. Altro sistema è quello che si configura a ridosso del tratto Est del GRA, tra la Tiburtina e l'Appia Nuova, e comprende polarità relative a diversi settori economici. In questo settore del Comune di Roma ma anche nei territori ricadenti nei Comuni limitrofi, si concentrano gran parte delle attività produttive, oltre che importanti istituzioni di ricerca. Il quarto sistema, il Sistema Nord, è quello meno forte dal punto di vista economico, ma per comprendere la sua reale portata occorre collocarlo nel contesto dei comuni economicamente più dinamici della provincia (Guidonia-Tivoli, Monterotondo, Fiano Romano), con i quali intrattiene strette relazioni definendo un unico sistema-economico-produttivo. Un'area particolarmente densa di attività è quella del Centro Storico, caratterizzata dall'alta accessibilità e dalla sua forte vocazione di rappresentanza. Qui si trovano molte unità locali relative a tutti i settori economici, alle quali corrisponde un consistente numero di addetti. Il sistema EUR, ovvero l'area compresa tra l'Eur e il mare, ha una forte vocazione internazionale, incentrata sull'identità dell'Eur come luogo d'affari e sulla elevata accessibilità data dall'aeroporto. Questo sistema è caratterizzato, più degli altri, dalla presenza di attività relative al terziario avanzato, ma anche da quelle della finanza e del trasporto.

## **3. Caratterizzazione delle aree PRINT**

L'obiettivo dell'analisi statistica sui 158 Programmi Integrati (PRINT) del comune di Roma è quello di rilevarne le potenzialità e la loro caratterizzazione all'interno del sistema produttivo romano. A tale scopo, sono stati analizzati i dati dell'ultimo censimento dell'Industria e dei Servizi (2001). Per studiare le potenzialità dell'area di

pertinenza di un Programma Integrato, si è definito un perimetro opportunamente esteso, contenente l'area originale, a cui riportare i dati del censimento.

#### I valori caratteristici dei tre gruppi di PRINT

Gruppo	Addetti/Media						Elementi
	<i>Produzione</i>	<i>Servizi Distributivi</i>	<i>Servizi di Produzione</i>	<i>Servizi al Consumo</i>	<i>Servizi alla Persona</i>	<i>Servizi Pubblici</i>	
<b>1</b>	0,3	0,3	0,2	0,4	0,2	0,1	87
<b>2</b>	1,0	0,8	1,1	1,5	1,0	0,7	49
<b>3</b>	2,0	2,3	2,4	2,7	1,8	1,3	22

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Sono stati considerati i perimetri estesi radialmente ad una distanza di 500 metri dal confine, ottenendo una prima classificazione dei PRINT (o meglio delle corrispondenti aree di pertinenza) sulla base di 6 indicatori relativi al numero di addetti rispetto alla media, per ognuno dei seguenti settori economici: *produzione di beni (manifattura e agricoltura)*; *servizi alla produzione*; *servizi distributivi*; *servizi al consumo*; *servizi alla persona e servizi pubblici*. Una volta operato il primo raggruppamento sulla base della consistenza occupazionale, i gruppi sono stati ulteriormente suddivisi secondo un indicatore di specializzazione settoriale (numero di addetti al settore diviso gli addetti totali registrati nell'area di pertinenza del PRINT). Accorpando il settore della produzione di beni con i servizi distributivi e i servizi alla produzione, ed i servizi al consumo con i servizi alla persona e la pubblica amministrazione, si è ottenuta allora una ulteriore suddivisione basata su indicatori di specializzazione. In questo modo, è stato possibile dotarsi di una mappa dei sistemi produttivi associati ai Programmi Integrati del comune di Roma, basata sulla consistenza occupazionale e su tre gruppi di specializzazione settoriale. Da un punto di vista insediativo, esiste una sostanziale differenza tra i tre gruppi: il gruppo 1 coincide con aree meno densamente edificate, mentre il gruppo 2 corrisponde con il tessuto residenziale. Il gruppo 3, invece, è caratterizzato da aree a prevalenza produttiva. L'osservazione dei dati mette in evidenza che nelle aree in cui si registra un calo occupazionale delle attività di produzione di beni, si realizza una significativa crescita delle attività di servizio alla produzione e della distribuzione. Questo mette in luce un fenomeno di progressiva sostituzione delle attività di produzione con quelle operanti nei settori dei servizi. Un altro elemento interpretativo

scaturisce dall'osservazione che le attività di produzione di beni crescono soltanto in un contesto più marcatamente urbano, ovvero all'interno dei PRINT del gruppo 2 in cui è presente un contesto economico più articolato (Mix funzionale), e dove si osserva un aumento del numero di addetti alle attività di produzione di quasi il 40%. Infatti, l'attività produttiva tende a crescere in un contesto che offre una buona disponibilità di servizi.

#### 5. Sintesi dei principali risultati della ricerca:

- 1. Arresto dell'esodo demografico:** dopo il calo dello 0,7% nel decennio intercensuario (1991-2001), si è osservata una stabilizzazione nel primo quinquennio degli anni 2000. L'analisi ha evidenziato differenti caratterizzazioni: crescita della popolazione nelle aree periferiche del 17,8% (1991-2001), del **25,4%** (2001-2006); perdita di popolazione dal -8,9% (1991-2001), al **-3,1%** (2001-2006).
- 2. Erosione residenziale nelle aree centrali:** lo stock edilizio ha toccato un incremento del 30% nella periferia di qualità e del 20% nella periferia problematica. Nella città consolidata invece ha segnato una netta contrazione toccando il -5,6% nella città consolidata di pregio evidenziando la ripresa dei fenomeni di erosione residenziale.
- 3. Cresce anche la struttura economica:** le aree di espansione urbana intercettano il 58% della crescita occupazionale, +76.000 addetti nelle aree buffer e +1.300 addetti in nuove Microcittà, quasi 80.000 addetti in più su una crescita complessiva di 138.000. Il peso occupazionale delle aree di espansione rappresenta il 14,5% del totale comunale. Il baricentro della produzione di beni si sposta verso la periferia esterna, soprattutto nel quadrante Est e Sud, dove gli addetti complessivi passano dal 24,6 del 1991 al 31% del 2001. Il settore dei servizi distributivi vive una profonda riorganizzazione con un forte rafforzamento nelle aree periferiche, soprattutto a ridosso del GRA dove il peso occupazionale passa dal 32% del 1991 al 50% del 2001. I servizi di produzione crescono in tutta la città, ma in particolare nella fascia periferica dove si giunge ad un incremento superiore al 140% (1991-2001). Il centro rappresenta ancora il cardine del sistema con il 70% degli addetti.

4. **Opportunità strategica delle aree PRINT:** parte pubblica, governo della qualità urbana nelle aree di espansione; parte privata, incentivi alla nuova edificazione in prospicenza alle principali polarità economiche.
5. **Dinamiche socio-economiche nelle aree PRINT:** Nelle aree più sviluppate dal punto di vista economico si assiste ad una progressiva sostituzione delle attività manifatturiere con quelle dei servizi distributivi e alla produzione. Le attività di produzione di beni crescono nei contesti tipicamente urbani dotati di una buona disponibilità di servizi.

L'EMERGENZA ABITATIVA A ROMA - Ric. n°975

Area di interesse  
ROMA E PROVINCIA

Committente:  
ACER (ASSOCIAZIONE  
COSTRUTTORI EDILI DI  
ROMA E PROVINCIA)

---

Con questa ricerca si è provveduto a quantificare la domanda espressa dalle famiglie in condizioni di disagio abitativo e in questo ambito evidenziare la quota di particolare emergenza - anche alla luce dell'acuirsi della crisi finanziaria ed economica - da collegare alle scelte politiche in materia di politiche abitative.

---

### DAL PROGETTO ALLA RICERCA

Lo studio basato sui dati del Sistema Informativo del Cresme ha prodotto una quantificazione della domanda del disagio abitativo analizzando le condizioni abitative delle famiglie secondo le seguenti tipologie:

- famiglie che vivono in condizione di sovraffollamento (più di un componente per stanza);
- famiglie che vivono in abitazioni con vistosi deficit di servizi (servizi igienici, acqua, riscaldamento, ecc.);
- famiglie che vivono in coabitazione;
- famiglie senza casa, con sistemazione precaria o soggette a sfratto;
- immigrati con sistemazione precaria;
- condizione abitativa della popolazione studentesca;
- livello di soddisfacimento del bisogno abitativo fornito dall'edilizia residenziale pubblica e dalle diverse forme di supporto economico (contributo casa, contratti concertati, assegnazioni erp, ecc.).

### SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

Dalla ricerca è emerso che l'area della tensione e disagio abitativo nel comune di Roma, a cui rispondere con politiche di housing sociale, è valutata in circa 53.000 famiglie/abitazione.

Le componenti di tale domanda sono le seguenti:

- 5.000 nuclei famigliari senza abitazione o in sistemazione precarie;
- 36.600 famiglie alla ricerca di canoni sostenibili in affitto:
  - 7.800 famiglie che esprimono domanda di abitazioni composte da giovani coppie;
  - 9.600 famiglie composte da anziani;
  - 19.200 famiglie composte da altri tipi di famiglia;
- 11.200 altre forme di domanda per alloggi sociali
  - 4.400 alloggi in strutture per studenti;
  - 4.200 famiglie proprietarie in stato di forte disagio
  - 2.600 alloggi in strutture per lavoratori fuori sede.

---

Politiche abitative e  
Mercato immobiliare



LA QUESTIONE ABITATIVA E IL MERCATO DELLA CASA NEL LAZIO - RIC.936

---

Area di interesse  
LAZIO

Committente:  
CONFCOOPERATIVE

Il problema della casa è tornato ad essere un tema complesso, articolato com'è in una segmentazione di fasce di domanda molto diverse tra loro, fatto di emergenza sociale e di crescente difficoltà di accesso, e allo stesso tempo di crisi del mercato immobiliare. La questione di fondo è come far incontrare domanda e offerta nelle varie forme di accesso che il mercato oggi consente. La ricerca affronta questi temi, arricchendosi di uno scenario di interviste che delineano anche gli aspetti qualitativi dell'edificio e dell'abitazione. La risposta alla crisi può essere una occasione per una nuova stagione di interventi mirati di offerta e politica abitativa, e in questa partita lo spazio per il limited profit housing e per la Cooperazione può allargarsi rispondendo alle esigenze di ampie fasce della domanda.

---

**DAL PROGETTO ALLA RICERCA**

Lo studio è finalizzato, attraverso l'analisi degli scenari demografici, dei nuovi bisogni e delle capacità di accesso, a definire il ruolo della cooperazione per una politica sociale della casa. In particolare, la ricerca intende analizzare:

- la questione abitativa tra segmentazione della domanda e nuovo ciclo;
- la domanda abitativa in crescita e i flussi migratori;
- una nuova segmentazione della domanda;
- I nuovi bisogni qualitativi e quantitativi (la qualità ambientale e il risparmio energetico, I servizi di quartiere, ecc.);
- le limitazioni economiche per l'accesso al bene casa;
- l'offerta di fronte ad un mercato che è cambiato: le compravendite, i prezzi delle abitazioni, la nuova produzione residenziale, l'ombra dell'invenduto sul 2008.

## SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

**La domanda abitativa nel Lazio: tra fabbisogno pregresso e nuova domanda condizionata dai flussi migratori.**

La domanda di abitazioni è alimentata da due serbatoi: la domanda pregressa, ossia non soddisfatta negli anni precedenti, e la domanda aggiuntiva, data dal flusso annuo di nuove famiglie. La stima del **fabbisogno pregresso** definisce per la regione Lazio una domanda insoddisfatta al 2007 pari a 130.340 abitazioni. E' una domanda formata da famiglie senza casa o che vivono in condizioni di sovraffollamento, in coabitazione forzata, o in alloggi precari. Esprimono disagio abitativo e non hanno trovato risposta al loro fabbisogno. Nel valutare la **domanda aggiuntiva** nei prossimi 10 anni, tra il 2008 e il 2018, emerge il ruolo determinante dei flussi migratori. Per questo motivo sono stati sviluppati due scenari previsionali, uno in cui si presuppone che i flussi migratori rimarranno sui livelli attuali e l'altro in cui si presumono flussi migratori dimezzati.

**Dimensionamento della domanda abitativa nella regione Lazio nel periodo 2008-2018**

	Proiezione con conferma dei flussi migratori attuali	Dimezzamento flussi migratori
<b>DOMANDA 2008-2018</b>	<b>282.735</b>	<b>239.753</b>
<b>Domanda pregressa al 2007</b>	<b>130.340</b>	<b>130.340</b>
Domanda pregressa al 2001	51.295	51.295
<i>Sovraffollamento</i>	33.826	33.826
<i>Coabitazioni</i>	12.120	12.120
Senza abitazione e con sistemazione precaria	5.349	5.349
<b>Domanda aggiuntiva 2002 - 2007</b>	<b>211.156</b>	<b>211.156</b>
<b>Offerta 2002-2007</b>	<b>132.112</b>	<b>132.112</b>
<i>Nuova produzione</i>	129.024	129.024
<i>Erosione/Riproduzione</i>	3.088	3.088
<b>Domanda aggiuntiva 2008-2018</b>	<b>152.395</b>	<b>109.414</b>
<b>Incidenza domanda sullo stock</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Come si vede, le previsioni e gli scenari demografici nel Lazio sono legati a filo doppio con le dinamiche dei flussi migratori poiché, a fronte di una **popolazione italiana tendenzialmente in riduzione** (circa -3% / -4% dal 2007 al 2018 e circa -9% / -10% dal 2007 al 2028), si avrà un **peso sempre maggiore degli stranieri** che potrebbero crescere, al 2028, dal 6,3% attuale al 16,3% (nel caso di dimezzamento

dei flussi migratori) e fino al 22,7% della popolazione laziale in caso di mantenimento degli attuali flussi.

In sintesi, nel rapporto di analisi si è rilevata, nel Lazio, la presenza di una domanda abitativa viva e non soddisfatta dall'attuale offerta. Si tratta di una domanda non più univoca e con esigenze già oggi diversificate e che tenderanno a diversificarsi ulteriormente nei prossimi anni. Gli esiti dell' articolato lavoro di segmentazione della domanda per fasce di età, condizione del nucleo abitativo, destinazione per titolo di godimento, e di sostenibilità del canone in relazione al reddito, porta a individuare circa **47.000 famiglie** (10.000 giovani coppie, 12.300 famiglie di anziani, 21.700 altre famiglie (numerose, monoreddito, separati e divorziati, ecc.) che non sono in grado di accedere al mercato o di sostenerne gli attuali livelli economici, soffrendo un sensibile disagio economico complessivo. E' quel settore riconducibile all'housing sociale ed è un segmento, fra gli altri, a cui le Cooperative possono contribuire a dare risposta in un'ottica di prosecuzione e rinnovo del proprio lavoro in ambito sociale.

Vari fattori analizzati dallo studio, evidenziano quindi l'esistenza di un disagio abitativo pluridimensionale perché investe trasversalmente gli ambiti dell'abitare: quelli economici, quelli sociali, quelli urbanistico-territoriali, quelli architettonici. Pluridimensionale perché esprime vari livelli di gravità e di urgenza (dai senza casa, ai forzati della coabitazione, ai proprietari che non riescono a restituire le rate dei mutui, agli insoddisfatti del quartiere in cui vivono). Pluridimensionale, infine, perché condiziona l'esistenza e le prospettive di soggetti cittadini di diversa provenienza sociale, geografica, anagrafica (gli anziani soli, gli studenti, i migranti, ecc.).

Aumenta considerevolmente la fascia di coloro il cui reddito dignitoso è prosciugato dai prezzi d'acquisto o di locazione. Impossibilitati ad accedere al segmento pubblico o a causa dei limiti di reddito o, soprattutto, dell'assenza di rotazione dell'inquilino. Negli anni '60 a Roma, un nucleo familiare con due medi redditi impegnava 5 annualità di stipendi per acquistare una casa in zona d'espansione; 6 annualità negli anni '70; di nuovo 5, negli anni '80 fino ad arrivare a 9 annualità nel 2008.

Appare evidente, in questo quadro, che le risposte alla domanda, come richiede un moderno approccio alla risoluzione di un problema abitativo dalle numerose sfaccettature, possono arrivare da direzioni differenti, basti pensare all'articolazione tipologica tra nuova edificazione e recupero, oppure agli sviluppi che possono nascere dall'integrazione tra il settore delle costruzioni e quello della fornitura di servizi all'edificio e alle persone. D'altro lato la ridefinizione della questione abitativa sociale non può non tenere conto di due aspetti: il sostegno pubblico alla domanda (o all'offerta che rispetta certe condizioni), in termini di risorse, di agevolazioni o in termini di aree, e il limited profit housing che deve caratterizzare l'operatore di mercato. L'analisi fissa alcuni elementi di riflessione che possono orientare da un lato il mondo della cooperazione e dall'altro le scelte di politica abitativa, e in primo luogo la necessità di impostare una nuova politica in grado di riportare l'edilizia sociale su livelli importanti di produzione, in modo tale da coprire il 20 - 25 per cento della nuova edilizia residenziale.

### PRESENTAZIONE

6 marzo 2009, Roma

"La questione abitativa nel Lazio. Scenari demografici, nuovi bisogni e capacità di accesso. Il ruolo della cooperazione per una politica sociale della casa

Promotore: Confcooperative - Federazione Lazio

LA CONDIZIONE ABITATIVA A PARMA: ANALISI E LINEE STRATEGICHE -  
Ric. 963

Area di interesse  
PARMA

Committente:  
COMUNE DI PARMA

---

La finalità principale della ricerca è quella di fornire un adeguato supporto e di affiancare, in termini di idee-progetto, l'Amministrazione comunale nello sviluppo e nell'operatività di una organica politica abitativa.

---

### DAL PROGETTO ALLA RICERCA

Lo studio, in sintesi, è finalizzato al raggiungimento di quattro obiettivi, fortemente vincolati fra loro:

- fornire *conoscenza* (informazioni, proposte, progetti) all'amministrazione, a supporto del proprio ruolo nel campo del contenimento dei problemi connessi all'abitare;
- produrre modelli interpretativi delle trasformazioni e delle dinamiche, anche e soprattutto di scenario, negli ambiti demografici, sociali ed economico-finanziari in cui si articola il sistema abitativo. Con particolare attenzione a quei segmenti propri del disagio.
- delineare una strategia a breve e medio termine nella quale concorrono azioni e iniziative diverse, la cui intrapresa contestuale produca elementi di maggiore efficacia di quanto possa essere possibile con le singole azioni;
- impianto dell'Osservatorio sulla condizione abitativa della città di Parma.

### SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

#### Le linee strategiche per la politica abitativa del comune di Parma

1. *Priorità nella destinazione e nella massimizzazione delle scarse risorse finanziarie comunali:*

- Recupero e valorizzazione dell'esistente vs nuova costruzione
- Costituzione di un fondo immobiliare etico da destinare alla locazione
- Programma di acquisizione degli immobili già costruiti ma invenduti

2. *Programma di recupero e valorizzazione dell'edilizia esistente (anche di privati) nel centro e nei quartieri degradati della città:*

- Valorizzazione e riqualificazione delle aree centrali della città
- Locazione diretta e/o acquisto ristrutturazione e gestione di alloggi dei privati
- Riqualificazione del tessuto urbano
- Azione e promozione di attività per attrarre cittadini nel centro della città ed integrare pienamente quelli non italiani
- Piano di riqualificazione urbana orientato all'efficienza energetica per una nuova economia edilizia

3. *Nuovi modelli gestionali e azioni di politica abitativa di supporto:*

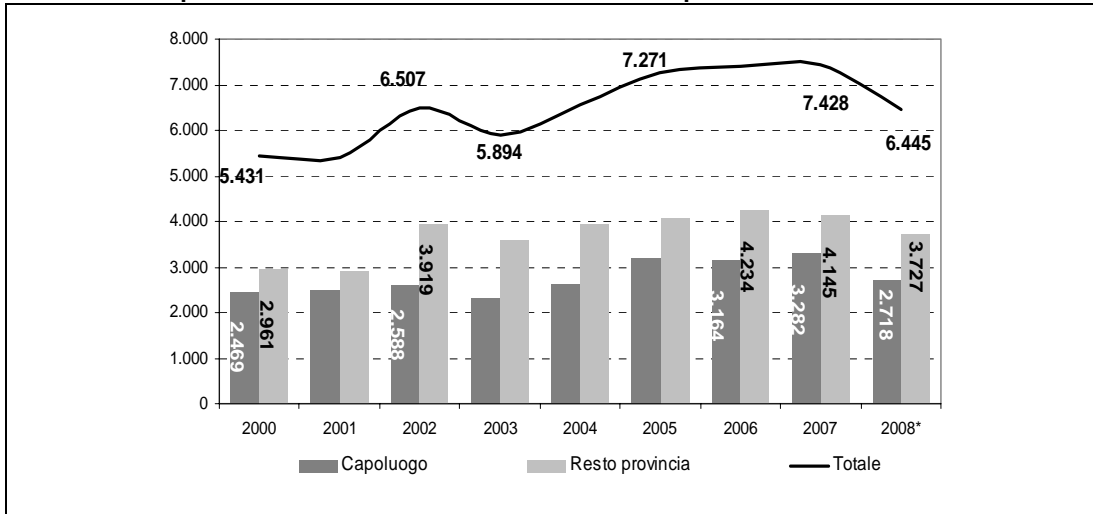
- Nuovo modello gestionale di tipo socio-immobiliare
- Potenziamento della comunicazione e trasparenza delle politiche abitative riconducibili al Comune
- Monitoraggio costante dei mutamenti

**Condizioni abitative e mercato immobiliare**

Lo studio, che si basa su di un'indagine diretta alle famiglie su un campione di circa 1.440 unità e finalizzata a definire le caratteristiche della domanda abitata, è articolato nei seguenti blocchi tematici:

- dinamiche demografiche ed articolazione tipologica e socio-economica della domanda;
- condizioni abitative e mercato immobiliare;
- definizione quali-quantitativa della domanda emergente ed evoluzione del quadro dell'offerta (privata e pubblica) e delle opportunità normative
- sviluppo del quadro strategico, articolato in linee fondamentali, obiettivi, azioni, soggetti e risorse.

**Numero di compravendite nel comune di Parma e nel resto provincia**



Fonte: elaborazioni CRESME su dati OMI – Agenzia del territorio

\* stima annuale su dati OMI 1° semestre 2008

**Stock abitativo e nuove famiglie a Parma**

Stock abitazioni occupate, produzione di nuove abitazioni, famiglie

	abitazioni				famiglie		
	stock alloggi	incremento nei periodi	produzione nuovi alloggi		n° famiglie residenti	incremento	
			totale	media annua		nei periodi	medio annuo
1971 (1)	122.910	17.149	-	-	127.046	19.364	1.936
1981 (1)	140.059	11.555	16.765	1.677	146.410	6.900	690
1991 (1)	151.614	15.316	21.477	2.148	153.310	14.552	1.455
2001 (1)	166.930	18.614	18.994	3.166	167.862	19.316	3.219
2007 (2)	185.544				187.178		
<b>Dettaglio 2002-2007</b>							
nov-dic. '01	167.281	351	358		168.248	386	
2002	169.053	1.773	1.809		173.675	5.427	
2003	171.593	2.539	2.591		177.666	3.991	
2004	174.537	2.944	3.004		181.123	3.457	
2005	178.028	3.492	3.563		183.496	2.373	
2006	182.015	3.987	4.068		185.017	1.522	
2007	185.895	3.880	3.959		187.178	2.161	

Fonte: elaborazione Cresme/Si su dati Istat e Cresme

note:

(1): al periodo del censimento (terza decade ottobre)

(2): al 31 dicembre

IL MERCATO IMMOBILIARE NEI COMUNI DEL LITORALE LAZIALE – Ric. 967

---

Area di interesse  
LITORALE ROMANO

Committente:  
LITORALE SPA

Il litorale romano è caratterizzato da notevoli potenzialità di sviluppo e valorizzazione che solo parzialmente oggi sono accolte. Occorre quindi conoscere e progettare linee nuove di intervento. Lo studio che si presenta propone un'analisi e una chiave di lettura finalizzate ad implementare un processo di valorizzazione dell'area.

---

### DAL PROGETTO ALLA RICERCA

L'indagine relativa al mercato immobiliare dei comuni del litorale laziale, è così articolata:

- Analisi dello stock edilizio (2001 aggiornato al 2007 con la produzione edilizia)
- Analisi della condizione abitativa (proprietà e affitto)
- Analisi delle dinamiche della popolazione (2001-2007)
- Analisi delle compravendite residenziale (2003-2007)
- Analisi dei prezzi delle abitazioni 2006-2007

### SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

Lungo la fascia litoranea al 2007 risiedevano oltre 735mila abitanti, pari al 13,2% della popolazione dell'intera regione, ma considerando anche il dato relativo ad Ostia, disponibile solo al 2006, il peso demografico complessivo giunge a sfiorare il 15% del totale. La struttura insediativa è caratterizzata da cinque realtà urbane con maggiore consistenza demografica, Pomezia (56mila abitanti), Ostia (88mila abitanti) e Fiumicino (64mila abitanti), che rappresentano l'affaccio a mare della città di Roma, mentre le altre due, Latina (115mila abitanti) e Civitavecchia (52mila abitanti), costituiscono le centralità strutturanti lo sviluppo dell'area metropolitana verso sud e verso nord. Ancora maggiore è il peso in termini di patrimonio abitativo, nei comuni della fascia costiera ci sono quasi 409.500 abitazioni, il 16,8% del totale regionale. La vocazione turistica di molte località costiere determina un tasso di

occupazione assai basso. Solo il 64% delle abitazioni esistenti risulta occupato da residenti, contro l'88% della città di Roma e l'81% della media regionale. In particolare si toccano i valori più bassi a San Felice Circeo (35%), Montalto di Castro e Ardea (40%), Ventotene (42%), Santa Marinella (45%), mentre nelle realtà urbane più strutturate il tasso di occupazione raggiunge valori assai elevati, toccando il 93% a Civitavecchia, l'86% ad Ostia, l'84% a Latina e il 76% a Fiumicino.

#### Le cifre di un'area in forte trasformazione

	Litorale Laziale (1)	Comune di Roma	Altri comuni	Lazio
Popolazione (2007)	<sup>(1)</sup> 735.081	2.718.768	2.107.168	5.561.017
<i>Incidenza %</i>	13,20%	48,90%	37,90%	100,00%
Stock abitativo (2001)	<sup>(2)</sup> 409.476	1.114.631	909.708	2.433.815
<i>Incidenza %</i>	16,80%	45,80%	37,40%	100,00%
Abitazioni ultimate (2003_2007)	<sup>(3)</sup> 24.824	41.082	39.292	105.198
<i>Incidenza %</i>	23,60%	39,10%	37,40%	100,00%
Compravendite (2003_2007)	<sup>(4)</sup> 68.499	188.704	138.948	396.151
<i>Incidenza %</i>	17,30%	47,60%	35,10%	100,00%

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

(1) Esclusa Ostia per la quale non sono disponibili dati al 2007. Considerando il dato al 2006 l'incidenza del Litorale è pari al 14,7%

(2) Compresa Ostia che è stata sottratta al comune di Roma

(3) Esclusa Ostia che è compresa nel comune di Roma

(4) Escluse Fiumicino e Ostia che sono comprese nel comune di Roma

#### Il mercato immobiliare

Le cifre del mercato parlano chiaro: tra il 2003 ed il 2007 nei comuni del litorale laziale, escludendo Ostia, sono state ultimate ed immesse sul mercato quasi 25mila abitazioni, valore corrispondente ad un incremento del 7% dello stock residenziale censito al 2001, molto di più della media regionale (4%) e del valore relativo al comune di Roma (3%). Peraltro, valutando il dato dei singoli comuni, si evidenziano picchi veramente straordinari: Ardea in soli cinque anni ha registrato un incremento dello stock edilizio di poco inferiore al 14% e di poco inferiore è risultato il dato Cerveteri (12%), Ladispoli (10%) e Pomezia (9,5%).

Il notevole ampliamento dell'offerta ha costituito un eccezionale fattore di stimolo del mercato: tra il 2003 ed il 2007, in soli cinque anni, sono state compravendute quasi 68.500 abitazioni, circa il 20% dell'intero patrimonio residenziale è stato

coinvolto in operazioni di scambio sul mercato, una quota rilevante, nettamente superiore a quella di Roma (16%) ma anche degli altri comuni del Lazio (15%). L'entità del fenomeno appare con maggiore chiarezza analizzando i dati relativi ai singoli comuni, con valori di picco che giungono al 29% dello stock esistente compravenduto ad Ardea, al 26% a Pomezia, al 24% a Cerveteri, al 23% a Ladispoli, Anzio, Sabaudia e Nettuno.

Sono cifre che testimoniano lo straordinario ciclo espansivo che ha interessato l'area romana nell'ultimo quindicennio, un fenomeno globale, di proporzioni epocali, ma che si avvia però ad una rapida conclusione. Un ciclo espansivo che ha indotto profonde trasformazioni nella struttura insediativa territoriale, e nel quale i comuni del Litorale hanno giocato un ruolo da protagonisti. Tuttavia, la crescita troppo spesso affrettata ha lasciato sul tappeto non pochi problemi da risolvere, primo tra tutti quello della sostenibilità ambientale di un modello insediativo diffuso che ha notevolmente incrementato gli spostamenti sistematici, troppo spesso senza fornire valide alternative al trasporto individuale privato.

**Abitazioni ultimate e compravendite nel periodo 2003-2007**

	Litorale Laziale (1)	Comune di Roma	Altri comuni	Lazio
Abitazioni ultimate (2003-2007)	24.824	41.082	39.292	105.198
Compravendite (2003-2007)	68.499	188.704	138.948	396.151
<i>Valori %</i>				
<i>Nuova produzione / stock</i>	7%	3%	4%	4%
<i>Compravendite / stock</i>	20%	16%	15%	16%
<i>Nuova produz. / comprav.</i>	36%	22%	28%	27%

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento 2001)

(1) Escluse Fiumicino e Ostia che sono comprese nel comune di Roma

---

Politiche ambientali  
e risparmio energetico



ON-RE - OSSERVATORIO NAZIONALE REGOLAMENTI EDILIZI PER IL RISPARMIO ENERGETICO. PRIMO RAPPORTO: ANALISI DEI REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI DELLE LINEE GUIDA PROVINCIALI E DELLE NORMATIVE REGIONALI IN MATERIA DI RISPARMIO ED EFFICIENZA ENERGETICA E PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI ALTERNATIVE A QUELLE FOSSILI – Ric. 960

Area di interesse  
NAZIONALE

Committente:  
CRESME –  
LEGAMBIENTE - SAIE

---

La costruzione dell'Osservatorio Nazionale sui Regolamenti Edilizi e sulle Esperienze di Risparmio Energetico (ONRE), realizzato da CRESME e Legambiente, con il contributo di SAIE, mostra come il nostro paese sia in grado di evidenziare un processo di cambiamento nel campo dei nuovi modi di costruire inatteso. L'Osservatorio nasce con l'intento di monitorare e descrivere le dinamiche attraverso le quali si modificano le norme edilizie del costruire e del ristrutturare sulla base della crescente esigenza di ridurre i consumi di energia e migliorare la qualità dell'aria.

---

#### **DAL PROGETTO ALLA RICERCA**

Bisogna guardare al territorio per capire qualcosa del nuovo scenario energetico che le fonti rinnovabili e le tecnologie del risparmio permettono oggi di costruire, e i regolamenti edilizi sono uno dei migliori indicatori di questo processo. La fotografia elaborata dall'Osservatorio nazionale sui regolamenti edilizi e sulle esperienze di risparmio energetico (ONRE) consente di capire di più di quanto sta succedendo nei comuni italiani, mettendo in evidenza quanto oggi le possibilità di intervento siano ampie e diversificate: miglioramento dei rendimenti energetici degli edifici, più moderni e efficienti impianti, contributo delle fonti rinnovabili ai fabbisogni termici e elettrici. L'Osservatorio nazionale, in grado di mettere online i diversi regolamenti edilizi per il risparmio energetico, ha l'obiettivo di diventare un punto di riferimento per il monitoraggio e il dibattito tecnico-culturale che riguarda il tema del risparmio energetico-edilizia.

## SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

Il **primo rapporto dell'Osservatorio** ha catalogato l'esperienza di alcune centinaia di comuni che si sono già messi in moto con provvedimenti che hanno aperto la strada alla diffusione di pannelli solari termici e fotovoltaici, che hanno reso più semplice intervenire per realizzare impianti di riscaldamento più efficienti, per avere un migliore isolamento degli edifici, una più efficiente gestione dell'acqua. Attraverso una prima indagine su un campione di 1000 comuni, sono stati raccolti e catalogati 188 regolamenti edilizi, che, con obbligo (104) o con soli incentivi (85), promuovono un diverso modo di costruire, che guarda alla sostenibilità ambientale. Misurato in termini di potenziali i regolamenti edilizi dei 104 comuni censiti che obbligano le nuove costruzioni a rispettare gli obiettivi di risparmio energetico, interessano un mercato annuo di 40.000 abitazioni, ca. il 13% delle 300.000 abitazioni realizzate in Italia nel 2008. La popolazione interessata è di 7,6 milioni di abitanti. I regolamenti edilizi sono tutti degli anni 2000 e nella quasi totalità successivi al 2003.

### L'analisi dei regolamenti edilizi

In 104 comuni i regolamenti edilizi comunali prevedono prescrizioni obbligatorie che condizionano sempre il rilascio del permesso di costruire, a volte anche quello per la ristrutturazione, ad una serie di adempimenti legati alla produzione di energia da fonti alternative.

Le prescrizioni riguardano in gran parte due fattispecie di intervento:

- a) realizzazione di impianti di produzione di energia termica alimentati da fonti rinnovabili in grado di consentire la copertura di almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria;
- b) installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna abitazione.

Ma 24 comuni su 104 hanno inserito nei regolamenti edilizi obblighi di risparmio energetico, prevedendo prescrizioni obbligatorie che vanno oltre la produzione di energia solare. Tali prescrizioni, rivolte esclusivamente alle nuove costruzioni, riguardano:

- l'adozione di sistemi di recupero di acque piovane e grigie da utilizzare per gli scarichi del water,
- la realizzazione di pavimenti drenanti nelle superfici lasciate libere o nei giardini,
- l'utilizzo di materiali naturali e di tecniche costruttive per incrementare l'efficienza energetica,
- l'installazione di rubinetterie con miscelatore acqua e aria,
- il controllo automatizzato dell'illuminazione delle parti comuni
- il posizionamento e orientamento degli edifici per utilizzare al meglio il rapporto luce-ombra.

7 regolamenti edilizi su 104 indicano una percentuale di copertura del fabbisogno totale di energia dell'edifici (15%-20%) che deve obbligatoriamente provenire da fonti rinnovabili quali esse siano (solare, acqua, vento, geotermia, ecc..).

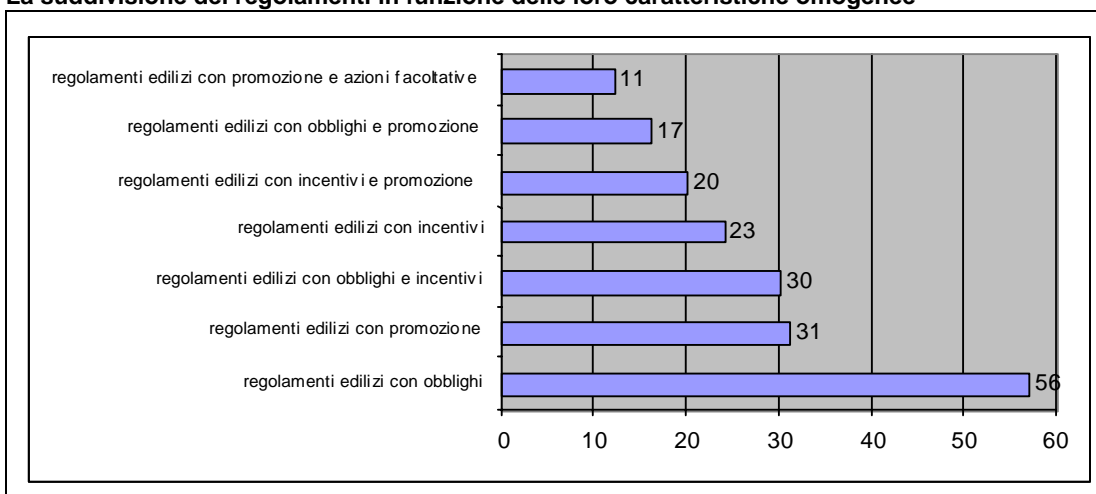
#### **La disomogeneità delle disposizioni sul territorio: l'assenza dei Comuni del mezzogiorno d'Italia**

Dall'analisi della provenienza territoriale dei regolamenti edilizi comunali, risulta evidente una vivacità dei Comuni del nord Italia con oltre 132 regolamenti inviati su 188, rispetto ai 48 del centro, mentre risulta assente la risposta del sud con solo 8 regolamenti inviati. Dal punto di vista regionale, i Comuni della regione Lombardia (59) risultano maggiormente presenti, seguiti da quelli dell'Emilia (40) e della Toscana (27). Infine, dalla Calabria non è arrivato alcun regolamento, mentre un solo regolamento è arrivato dai Comuni delle regioni Campania, Basilicata e Sicilia.

#### **Le tipologie di regolamenti edilizi comunali**

La suddivisione dei regolamenti edilizi comunali in categorie omogenee ha consentito di facilitare la descrizione delle dinamiche e delle logiche che hanno contraddistinto l'attività dei Comuni nell'ambito dell'efficienza energetica e delle energie rinnovabili nel settore edilizio.

**La suddivisione dei regolamenti in funzione delle loro caratteristiche omogenee**



Fonte: ONRE- Osservatorio nazionale regolamenti Edilizi

Rispetto alla totalità, i 56 regolamenti edilizi contengono solo "obblighi", mentre comuni associarono gli obblighi agli incentivi (30) o alla promozione (17). 31 comuni scelgono solo interventi di promozione, 11 interventi edilizi e azioni facoltative, mentre sono 23 i comuni che scelgono solo gli incentivi.

**PRESENTAZIONE**

15 ottobre 2008, Bologna

"SAIE 08: Risparmio energetico e regolamenti edilizi". Presentazione del primo Rapporto annuale ON\_RE (Osservatorio Nazionale Regolamenti Edilizi per il Risparmio Energetico)

Promotore: SAIE Energia

---

Assistenza  
alla Pubblica Amministrazione,  
sviluppo e sostegno  
alle autonomie locali



STUDIO DI FATTIBILITÀ FINALIZZATO ALL'ISTITUZIONE  
DELL'OSSERVATORIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI - Ric. 921

---

Area di interesse  
NAZIONALE

Committente:  
MINISTERO DELLE  
INFRASTRUTTURE -  
DIPARTIMENTO PER LA  
PROGRAMMAZIONE ED  
IL COORDINAMENTO  
DELLO SVILUPPO DEL  
TERRITORIO, PER IL  
PERSONALE E I  
SERVIZI GENERALI

Lo studio di fattibilità dell'Osservatorio delle Trasformazioni Territoriali si colloca in un contesto nel quale vi è una rinnovata attenzione, al livello sia nazionale sia di Unione Europea, nei confronti del ruolo che il territorio svolge per l'elaborazione di strategie di rafforzamento della competitività e dell'attrattività, da un lato, e della coesione territoriale, dall'altro.

---

#### DAL PROGETTO ALLA RICERCA

Nonostante la disponibilità di numerosi dati per la lettura delle trasformazioni territoriali, allo stato attuale manca una struttura di riferimento in grado di garantire una sistematizzazione e una lettura ragionata delle diverse fonti presenti al livello nazionale, regionale e locale, un loro aggiornamento periodico, in modo tale da garantire un efficiente utilizzo per la predisposizione di indicatori e per l'interpretazione dei complessi fenomeni in atto. Tale sistematizzazione consentirebbe, inoltre, di individuare le lacune informative esistenti e di promuovere iniziative finalizzate al loro superamento.

In tale quadro, l'Osservatorio dovrebbe perseguire primariamente i seguenti macro-obiettivi:

- a) Monitorare complessivamente le trasformazioni del territorio italiano;
- b) Valutare e monitorare l'impatto dei programmi e degli interventi promossi dalla Di.Co.Ter. in aree/territori già individuati;
- c) Contribuire a prefigurare l'evoluzione di scenari del mutamento del territorio italiano e individuare territori/aree al fine di impostare nuovi cicli di programmi.

## SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

La prima parte dello studio è dedicata all'analisi dell'Osservatorio nel contesto europeo e alla ricognizione delle più significative esperienze straniere condotte nel campo dell'analisi territoriale sia in campo comunitario che di singole realtà nazionali, come necessari riferimenti per la progettazione dell'Osservatorio in questione. L'analisi ha riguardato sia l'esperienza del programma ESPON (European Spatial Planning Observation Network), sia l'istituzione di Osservatori nazionali sul territorio: il caso spagnolo, il caso francese, e il caso belga.

La seconda parte è dedicata alla costruzione e l'alimentazione del sistema cognitivo. In particolare sono stati oggetto di studio:

- Il modello di funzionamento del sistema cognitivo in relazione agli obiettivi dell'Osservatorio.
- La definizione dei campi di indagine.
- L'analisi dell'offerta informativa: acquisizione, alimentazione, gestione e consultazione del sistema; il catalogo dell'offerta informativa.
- L'acquisizione di banche dati, la gestione e l'elaborazione dei dati acquisiti.
- I lineamenti generali dell'architettura del sistema informativo e la dotazione funzionale necessaria.

La terza ed ultima parte affronta il modello organizzativo, definendo nel dettaglio sia il quadro macro-organizzativo sia i profili professionali e le unità organizzative.

SERVIZIO DI ASSISTENZA E CONSULENZA PER IL COMPLETAMENTO DELLE ATTIVITA' CONNESSE ALL'AUTOREGOLAZIONE DELLA POSIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI ROMA – Ric. 942

Area di interesse  
ROMA

Committente:  
ROMA ENTRATE SPA

---

A seguito di due delibere approvate dal Comune di Roma, relative una alla proroga della scadenza per la definizione agevolata dell'ICI (la cosiddetta "autoregolazione") e l'altra all'avvio della gestione diretta catastale, Roma Entrate sta realizzando due azioni, che procederanno in parallelo e nell'ambito delle quali si collocano i servizi di assistenza e consulenza del CRESME: la revisione dei classamenti delle unità immobiliari attraverso la procedura di "autoregolazione" e l'avvio della gestione diretta delle funzioni catastali trasferite ai comuni.

---

#### **DAL PROGETTO ALLA RICERCA**

La finalità della revisione dei classamenti delle U.I.U., attraverso la procedura di "Autoregolazione", consiste nell'avvio di una serie di azioni finalizzate al perseguimento di una equità impositiva nella città di Roma. Equità intesa come rapporto simile per tutti i possessori immobiliari fra lo sforzo fiscale e la ricchezza posseduta. E' evidente, infatti, che la misurazione dell'imponibile fiscale immobiliare era - e lo è tuttora sia pure in modo lievemente più contenuto grazie all'operazione sviluppata - fortemente inadeguata se posta in relazione ai valori delle ricchezze patrimoniali registrati dal mercato e alla loro dinamica nel tempo.

Gli obiettivi strategici diretti e gli effetti indotti, alla base dell'operazione e del suo sviluppo possono essere così sintetizzati:

- L'aggiornamento dei classamenti, e pertanto del valore catastale, in relazione alle modificazioni intervenute nel tessuto edilizio, nei singoli manufatti e nelle unità immobiliari;

- Il fornire l'opportunità ai titolari di sanare situazioni di inadeguatezza pregresse, altrimenti di difficile bonifica (immobili sconosciuti al catasto, modifiche di destinazioni d'uso, frazionamenti e fusioni intervenute senza alcuna registrazione, identificazioni errate degli immobili e dei soggetti titolari, carenze documentali, ecc.);
- La sensibilizzazione e il coinvolgimento responsabile ed attivo della cittadinanza, attraverso l'impiego di uno strumento "bonario";
- La produzione di un impulso culturale orientato al concetto di dinamica del catasto;
- Il consolidamento e sviluppo della conoscenza dei processi e delle logiche catastali nelle strutture comunali e di Roma Entrate, che saranno, in una fase successiva, interessate da una probabile riorganizzazione finalizzata all'integrazione degli stessi processi catastali (ovvero delle loro possibili evoluzioni) all'interno della "macchina comunale".

## SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA

### **Autoregolarizzazione del classamento catastale: gli esiti dell'operazione**

L'invito alla auto-regolarizzazione è stato rivolto a tutti i soggetti possessori di immobili che si trovavano nelle condizioni previste dal comma 336/art.1/legge311/2004. L'invito diretto, tramite le 237.880 lettere complessivamente inviate, ha raggiunto i proprietari di 113.376 unità immobiliari ad uso residenziale (di cui 112.910 identificati nell'archivio catastale "di partenza"), individuati sulla base di parametri presuntivi che esprimevano la possibile inadeguatezza della posizione catastale. All'attualità, i tempi e le modalità di registrazione da parte dell'Agenzia del Territorio delle istanze pervenute non consentono ancora di definire con precisione un consuntivo dell'intera operazione. La quantificazione degli impatti, può tuttavia essere descritta attraverso le seguenti grandezze:

**35.694 unità immobiliari** complessive, **di cui 32.274 residenziali** relative alle domande di variazione indotte "bonariamente", in modo diretto e/o indiretto, a verificare la propria posizione catastale. Di queste:

- **20.084 unità residenziali<sup>(1)</sup>** comprese nelle istanze di variazione pervenute all’Agenzia del Territorio da parte dei **soggetti invitati tramite lettera** mirata a verificare la propria posizione catastale;
- **12.190 unità residenziali<sup>(2)</sup>** nelle istanze di variazione, **non sollecitate direttamente** ma che hanno aderito all’operazione a seguito delle comunicazioni pubblicitarie e della campagna stampa;
- **3.420 unità non residenziali<sup>(3)</sup>** indotte, a vario modo (attraverso le comunicazioni indirette ovvero perché possedute da titolari , a regolarizzare la posizione catastale.

L’analisi di quanto successo fra i destinatari degli inviti a verificare la propria posizione sottolinea cinque aspetti importanti:

- La **massiccia reazione immediatamente successiva all’invio della lettera e a ridosso delle scadenze** (il 10,7% del totale lettere “esitate” nell’ottobre del 2007, l’11,3% nel marzo 2008, fino al **35,0% nel solo mese di giugno 2008**);
- L’**impatto maggiore sui proprietari più refrattari ad aggiornare** la posizione catastale;
- Il **sensibile incremento del valore di classamento**, e pertanto dell’imponibile, proposto dagli auto-regolarizzanti;
- L’**adesione positiva e importante dei grandi e medi proprietari**;
- La **reazione più intensa nelle aree centrali** della città dove la ricchezza immobiliare è più concentrata e la sperequazione fiscale più evidente;
- Lo **spazio di ulteriore manovra** che il generale successo dell’operazione lascia aperto.

---

<sup>(1)</sup> Si tratta delle lavorazioni “tracciate 336” dall’Ufficio Provinciale dell’Agenzia del Territorio: Docfa direttamente collegati alle uii segnalate nelle lettere mirate;

<sup>(2)</sup> E’ una dimensione definita mediante stima e basata sull’incremento dei Docfa fra il periodo successivo alla campagna di sensibilizzazione e quello precedente, per una determinata tipologia di variazioni aventi tutte le caratteristiche (tipo e periodo della variazione) per essere assimilati alle “motivazioni 336”;

<sup>(3)</sup> vedi nota precedente.



---

## Formazione e Lavoro



LAVORO E COSTRUZIONI 2008 - 4° RAPPORTO CRESME-OBIETTIVO  
LAVORO – Ric. 958

Area di interesse  
NAZIONALE E  
PROCINCIA DI MILANO

Committente:  
OBIETTIVO LAVORO

---

Per il quarto anno consecutivo il CRESME ha realizzato, in collaborazione con Obiettivo Lavoro, il Rapporto annuale sul mercato del lavoro nelle costruzioni che, come nei precedenti anni, rappresenta un "Osservatorio" di riferimento per conoscere la congiuntura del lavoro in edilizia, nei suoi aspetti legati alla componente di lavoro sommerso e interinale. La novità dell'edizione 2008 del rapporto è il focus di approfondimento dedicato quest'anno alla realtà territoriale della provincia di Milano.

---

#### **DAL PROGETTO ALLA RICERCA**

La struttura dello studio, nella sua natura di Osservatorio, ottiene la soddisfazione di tre principali obiettivi: costituisce infatti un punto di riferimento ormai consolidato per l'analisi del mercato del lavoro in edilizia a livello nazionale; rappresenta per la prima volta un fondamentale strumento per conoscere il mercato del lavoro in una determinata area territoriale, consentendo anche un utile raffronto con le caratteristiche e le dinamiche che si riscontrano a livello nazionale; infine, attraverso la presentazione dell'Osservatorio in occasione di convegni e incontri con le imprese e le istituzioni, aiuta a conoscere i caratteri del fabbisogno occupazionale delle imprese e a diffondere il lavoro temporaneo.

#### **SINTESI DEI RISULTATI DELLA RICERCA**

Dopo 12 anni di crescita, gli investimenti in costruzioni esauriscono la fase ascendente e avviano la fase di inversione del ciclo. Una frenata attesa che però è caratterizzata dalla dimensione della contrazione: non si tratta di una inversione, quanto di una caduta improvvisa. L'inversione del ciclo immobiliare in Italia è stata

nel 2008 repentina; la crisi immobiliare e quella delle nuove costruzioni del nostro paese non sembrano essere dell'entità della crisi degli Stati Uniti, ma è arrivata anche da noi con forza superiore a quelle attese. In questo contesto l'analisi dei dati che descrivono il quadro occupazionale che deriva da questa oggettiva e repentina situazione di crisi del settore appare complessa.

L'analisi dei dati di fonte ISTAT sull'occupazione nel settore delle costruzioni richiede infatti un approccio critico. In primo luogo va segnalato che nel primo trimestre del 2008 l'occupazione scende dello - 0,1% e nel secondo semestre del -0,4%. Sono segnali di cui tener conto, ma che non misurano certo l'entità della crisi in arrivo. Anche perché la crescita dell'occupazione nel 2007 era stata del 2,9%. E' vero che la frenata sembra essere arrivata all'improvviso, e che il settore delle costruzioni è caratterizzato dai tempi lunghi e i problemi sembrano interessare principalmente le nuove costruzioni, i nuovi cantieri e la vendita del prodotto finito, mentre una rilevante quantità di prodotto è ancora in fase di realizzazione, a metà dell'opera, e quindi si devono completare gli edifici e per questo serve lavoro, ma è anche vero che vi è qualcosa nei dati sull'occupazione che deve essere esaminato con maggiore attenzione.

Analizzando infatti i dati completi per il 2007, relativamente alle dinamiche occupazionali nel settore delle costruzioni, emerge come due fattori stanno incidendo in misura opposta sulle rilevazioni della forza lavoro. Il primo fattore è dato dall'esaurimento del ciclo espansivo delle costruzioni che tende a far contrarre la quantità di manodopera utilizzata. Il secondo fattore è costituito dalla forte pressione che è stata posta sul settore edile in merito alla regolarità del lavoro sia dal punto di vista contributivo, sia da quello della sicurezza.

Dopo il calo del 2006 (-0,6%), nel 2007 le statistiche ufficiali evidenziano infatti una nuova crescita della capacità occupazionale del settore (2,9%) che non è una vera crescita occupazionale, ma la comparsa nelle statistiche ufficiali di un gran numero di lavoratori irregolari che fino a quel momento non erano stati rilevati.

**Numero di occupati nelle costruzioni, nell'industria e totali – 1993 – 2008***(Ricostruzione delle serie storiche)*

	<b>Costruzioni</b>	<b>Industria</b>	<b>Totale</b>	<b>Costruzioni su Industria</b>	<b>Costruzioni su Totale</b>
	<i>Valori assoluti in migliaia</i>				
2007	1.955	7.003	23.222	27,9	8,4
<i>I Trimestre</i>	1.917	6.907	22.846	27,8	8,4
<i>II Trimestre</i>	1.978	7.070	23.298	28,0	8,5
<i>III Trimestre</i>	1.954	7.054	23.417	27,7	8,3
<i>IV Trimestre</i>	1.972	6.983	23.326	28,2	8,5
2008					
<i>I Trimestre</i>	1.915	6.834	23.170	28,0	8,3
<i>II Trimestre</i>	1.971	6.998	23.581	28,2	8,4
	<i>Variazioni %</i>				
<i>2007/2006</i>	2,9	1,1	1,0		
<i>I 2008 / I 2007</i>	-0,1	-1,1	1,4		
<i>II 2008 / II 2007</i>	-0,4	-1,0	1,2		
<i>II 2008 / I 2008</i>	2,9	2,4	1,8		
<i>I sem 2008/I sem 2007</i>	-0,2	-1,0	1,3		

Fonte: Osservatorio Lavoro e Costruzioni Obiettivo Lavoro – Cresme – Elab. CRESME su dati ISTAT

Il 2007, inoltre, è l'anno dell'adesione formale della Romania all'Unione Europea, circostanza che ha facilitato l'ottenimento di un titolo di soggiorno e di un contratto di lavoro regolare ad un gran numero di cittadini rumeni fino a quel momento presenti clandestinamente nel territorio italiano, e che ha avuto un impatto rilevante nel settore delle costruzioni. In termini occupazionali la frenata del settore, quindi, è cominciata già nel 2006 ed il rimbalzo registrato dalle statistiche ufficiali nel 2007 è il frutto principalmente di un intenso fenomeno di emersione dell'occupazione irregolare. Con il 2008 l'effetto di emersione viene meno, o quanto meno non impedisce di cogliere una flessione dell'occupazione: in base all'indagine Istat sulle Forze Lavoro nel primo semestre 2008 il numero di occupati nel settore delle costruzioni torna a contrarsi, segnando un -0,2% tendenziale rispetto al 2007, una flessione comunque più contenuta rispetto a quella di tutto il comparto industriale, e in controtendenza rispetto al +1,3% registrato dall'occupazione complessiva. Ripercorrendo la dinamica dell'occupazione dal 1993, ai principali temi di riflessione emersi lo scorso anno che evidenziavano nel 1998 l'anno del record negativo per numero di occupati in edilizia (1,49 milioni) pari al 22,8% degli occupati nell'industria e al 7,3% degli occupati totali; nel periodo tra il 1999 e il 2005, la ripresa della dinamica occupazionale del settore edile (+1,9% del 1999 al +5,2% del 2001 e del 2004) caratterizzato da un numero di occupati pari al 27,6% degli occupati

nell'industria e all'8,5% di quelli totali; e nel 2006 i primi segnali di arresto (-0,6%) con un peso dell'occupazione in edilizia in flessione sia rispetto all'industria (27,4%) sia rispetto al totale (8,3%), se ne aggiunge uno: A fine 2007, in un settore delle costruzioni che smette di crescere (-0,1% il valore della produzione), l'occupazione cresce ancora (+2,9%), ma non si tratta di una dinamica di mercato. Lo conferma la rapida inversione di tendenza registrata nel primo e nel secondo trimestre del 2008, in linea la flessione degli investimenti di circa 4 punti percentuali.

Per avere una conferma dello scenario di emersione che ha caratterizzato il 2007, si può fare ricorso ai risultati di una indagine che il CRESME ha condotto per Feneal sulle Casse Edili provinciali delle 12 aree metropolitane del paese e che può essere considerata una utile lente di ingrandimento sul fenomeno, indagine che ha dato l'avvio all'Osservatorio FeNEAL-UIL/ CRESME sul mercato del lavoro e sulla sicurezza del cantiere nelle province metropolitane. Secondo l'indagine nel 2007 si è assistito ad una eccezionale crescita dell'occupazione, misurata non del +2,9% com'è il dato nazionale dell'Istat, ma del +16,1%. I lavoratori iscritti nelle 12 casse edili sono stati 313.246, contro i 269.758 del 2006. Si tratta della maggiore crescita dell'occupazione in edilizia dagli anni 2000. Nemmeno nel 2002 la crescita fu così forte. Gli incrementi più consistenti si realizzano nel Sud e nel Centro: a Catania spetta il primato (+29,1%) ma altrettanto importante risultano la crescita di Roma (+27,9%), Palermo (+24,3%), Bari (+20,7%) e Napoli (+20,4%), mentre a Milano la crescita è del +15,1%. In forte controtendenza si devono segnalare Venezia (-10,1%) e Cagliari (-4,7%), dove l'occupazione flette significativamente, mentre una netta frenata nei tassi di crescita si evidenzia a Bologna (0,5%). Analizzando meglio la natura degli iscritti, emerge la straordinaria crescita degli stranieri: che si misura in un +43,3%. Quindi il motore della eccezionale crescita occupazionale del 2008 appare essere la forza lavoro straniera, in particolare neocomunitaria e extracomunitaria: la crescita è stata del 79,9% a Roma, del 63,4% a Napoli, del 46,7% a Torino, del 30,5% a Milano, del 27,7% a Firenze e del 24% a Bologna. I lavoratori stranieri incidono oggi per il 31% sulla forza lavoro iscritta alle Casse Edili delle dodici aree metropolitane. Era pari al 9,4% nel 2000. Tuttavia, l'analisi territoriale dimostra che il fenomeno assume particolare rilievo nelle province del Centro-Nord, toccando i valori più elevati a Torino (49,4%), Roma (48,7%) e Milano (46,3%), nelle quali i lavoratori di

origine straniera rappresentano ormai poco meno della metà della forza lavoro complessiva impiegata nel settore delle costruzioni.

**La dinamica dell'occupazione in provincia di Milano: tra crisi, crescita ed emersione**

Per quanto riguarda gli occupati i dati territoriali forniti dall'Istat descrivono un 2006 in caduta del 4,8% e un 2007 in ripresa del 4,5%. Anche per Milano vale comunque l'avvertenza espressa per il quadro nazionale dell'uso che può essere fatto dei dati sull'occupazione, nel 2007 indicatori anche di una fase di forte emersione.

**Occupati per settore di attività economica nella provincia di MILANO**

	AGRICOLTURA			INDUSTRIA						SERVIZI			TOTALE		
				TOTALE			di cui Costruzioni								
	Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale	Dip.	Indip.	Totale
	valori assoluti (migliaia di unità)														
<b>2004</b>	4	3	7	432	109	541	54	46	101	847	318	1.165	1.283	430	1.713
<b>2005</b>	2	3	5	445	100	545	60	42	102	878	328	1.206	1.325	431	1.756
<b>2006</b>	4	5	9	440	99	538	56	41	97	924	319	1.243	1.368	422	1.790
<b>2007</b>	4	4	8	408	103	512	57	45	102	949	324	1.273	1.361	431	1.793
	variazioni %														
2005/2004	-52,5	14,5	-25,7	3,0	-8,5	0,7	9,8	-8,4	1,4	3,7	3,2	3,5	3,3	0,3	2,5
2006/2005	-38,8	62,0	76,0	-1,3	-0,9	-1,2	-6,1	-3,1	-4,8	5,3	-2,9	3,0	3,2	-2,0	1,9
2007/2006	-37,8	-19,4	-7,5	-7,1	4,7	-4,9	1,1	9,2	4,5	2,7	1,6	2,4	-0,5	2,1	0,1

Fonte: Osservatorio Lavoro e Costruzioni Obiettivo Lavoro – Cresme – Elab. Cresme su dati Istat

Secondo l'Osservatorio Feneal-Cresme i lavoratori iscritti alla Cassa edile di Milano erano nel 2007 69.397, contro i 60.397 del 2006: un incremento del 15,1%. Il 46% degli iscritti era rappresentato da stranieri. La crescita dei lavoratori italiani è stata del 4,5%, mentre quella dei lavoratori stranieri del 30,5% (sono passati in un anno da 24.635 a 32.159). I lavoratori in part-time sono passati da 5.331 a 7.447, incremento del 39,7%. I DURC emessi sono passati da 23.775 del 2006 a 32.651 del 2007, con un incremento del 37,3%.

**PRESENTAZIONE**

21 novembre 2008, Milano

“Il mercato del lavoro nelle costruzioni”. Presentazione del IV Rapporto CRESME

Promotore: Obiettivo Lavoro



---

## CONVEGNI E INCONTRI



*In questa sezione sono riportati i convegni, le rassegne, i seminari e i dibattiti di maggior rilevanza, cui il CRESME è stato invitato a intervenire, in qualità di relatore. Non sono ovviamente segnalati in questa sezione i convegni nel corso dei quali sono state presentate le ricerche svolte dal CRESME in quanto già precedentemente riportati nel capitolo relativo a "Le principali ricerche".*

SAIESPRING - Salone del serramento, delle tecnologie del serramento e delle finiture d'interni - Fiera specializzata dedicata al saper costruire, all'innovazione tecnologica e al dibattito culturale sulla ricerca sui materiali. Organizzata dal SAIE. (Bologna, 12 - 15 Marzo 2008)

"La politica della casa nelle aree metropolitane". Il CRESME è intervenuto con una relazione su "Scenari della domanda residenziale". Convegno promosso dall'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica). (Roma, 3 aprile 2008)

"Centralità dell'impresa edile per la competitività del territorio". La relazione introduttiva è stata svolta dal CRESME. Assemblea Confindustria 2008 organizzata da Confindustria Bari - Sezione Edilizia. (Bari, 23 maggio 2008)

"Gli Enti bilaterali dell'edilizia. Un patrimonio per affrontare nuove sfide". L'intervento del CRESME ha riguardato "Struttura d'impresa e mercato del lavoro. Analisi e prospettive del settore". Convegno promosso da Sistema Edilizia e Casse Edili Perugia. (Perugia, 6 giugno 2008)

"Qualità urbana e professioni". Il CRESME ha svolto la relazione introduttiva. Convegno promosso dalla Seconda Università degli Studi di Napoli. (Aversa, 8 luglio 2008).

"Il manifesto della geotermia. La geotermia a bassa entalpia in Italia. Risorsa eco-compatibile: un'opportunità per tutti, sempre, ovunque". Incontro organizzato dal Consiglio nazionale dei Geologi, dall'Unione Geotermica italiana, dall'Associazione Termotecnica Italiana. (Roma, 9 luglio 2008)

## CONVEGNI E INCONTRI

---

*"Il territorio come capacità collettiva"*. Il CRESME ha partecipato alla tavola rotonda su "Il territorio come risorsa tra liberismo e riformismo". Incontro organizzato da Comune di Fiesole - Fondazione Italiani Europei - Associazione Romano Viviani. (Fiesole, 10 ottobre 2008).

*"Il processo di unificazione"*. Il contributo del CRESME ha riguardato le prospettive del mercato immobiliare in Italia. Seminario organizzato da AUPREMA Cooperativa di abitanti. (Magliano in Toscana, 17 ottobre 2008).

*"Qualità e sostenibilità dell'abitare in cooperativa"*. La relazione del CRESME ha riguardato le problematiche inerenti il settore abitativo. Conferenza Nazionale organizzata da Federabitazione - Confcooperative - Consorzio Nazionale CasaQualità. (Roma, 30 ottobre 2008).

*"Andamento del mercato delle costruzioni. Situazione attuale e prospettive di sviluppo"*. Il CRESME è intervenuto analizzando l'attuale scenario del settore delle costruzioni. Convegno promosso dal CNA - Costruzioni Installazioni e Impianti - Associazione provinciale di Ravenna. (Ravenna, 6 novembre 2008).

*"In attesa del Social Housing"*. L'intervento del CRESME ha riguardato i nuovi scenari per il mercato residenziale. Assemblea regionale ARCAL (Associazione Regionale Cooperative di Abitazione Liguri). (Genova, 14 novembre 2008).

*"Risparmio ed efficienza. La prima fonte di energia"*. Il CRESME ha partecipato alla tavola rotonda. Convegno organizzato da UIL Sviluppo Sostenibile. (Roma, 18 novembre 2008).

*"Assemblea Nazionale Big Mat - Consigli professionali e materiali edili"*. Nel corso dell'incontro il CRESME ha presentato "Il mercato delle costruzioni 2009. 16° Rapporto congiunturale e previsionale sul settore delle costruzioni. (Verona, 12 dicembre 2008).

*"5° Incontro tra i protagonisti del Made in Italy. Disegnare il futuro. Quattro scenari per comprendere lo scenario nei prossimi anni".* Il CRESME è intervenuto su "La casa che cambia. Il settore dell'edilizia e le sue trasformazioni". Incontro promosso da Gruppo Cucina – Ambiente Cucina – Federlegno Arredo. (Milano, 4 febbraio 2009).

*"Assemblea Nazionale delle Cooperative di Costruzione".* Il CRESME è intervenuto sul ruolo e sulle capacità imprenditoriali delle cooperative di costruzione. Assemblea organizzata da ANCPL - Associazione Nazionale Cooperative di Produzione e Lavoro. (Bologna, 4 febbraio 2009).

*"Il Piano di sviluppo industriale del CER 2009 – 2011".* Presentazione della ricerca del CRESME. Convegno organizzato dal C.E.R. (Consorzio Emiliano Romagnolo). (Bologna, 12 marzo 2009)

*"Trasformazioni urbane e sviluppo economico".* Expo Conference 2009 organizzato da Ecopolis. (Roma, 3 aprile 2009)