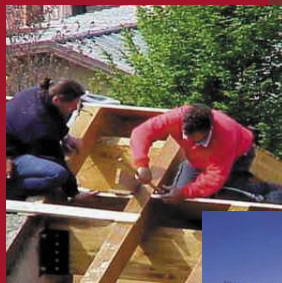


# **PATRIMONIO EDILIZIO, CRISI ECONOMICA E DOMANDA ABITATIVA SOCIALE**

**Primi esiti di una  
ricerca sul patrimonio  
edilizio invenduto  
(e disponibile)  
in provincia di  
Reggio Emilia**



## PATRIMONIO EDILIZIO, CRISI E CONOMICA E DOMANDA ABITATIVA SOCIALE

*Primi esiti di una ricerca sul patrimonio edilizio invenduto (e disponibile) in provincia di Reggio Emilia.*

### SOMMARIO

IL TEMA DELL' "INVENDUTO"	2
IL QUADRO NAZIONALE - L'ORIZZONTE DELLA CRISI	4
<b><u>PARTE PRIMA IL PANORAMA QUANTITATIVO</u></b>	<b>6</b>
IL QUADRO LOCALE E I CARATTERI DEL SISTEMA INFORMATIVO DELL'EDILIZIA	6
LO STOCK EDILIZIO AL CENSIMENTO 2001	6
L'EVOLUZIONE DEL NUOVO SECOLO	7
LA CONSISTENZA ATTUALE DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE DISPONIBILE	9
<b><u>PARTE SECONDA – PERCEZIONE E STRATEGIE DEGLI ATTORI IMPRENDITORIALI</u></b>	<b>15</b>
GLI IMPATTI DELLA CRISI	15
SUL LATO DELLA DOMANDA	16
LE STRATEGIE DI USCITA	17
<b><u>CONCLUSIONI – LO SPAZIO DELLE POLITICHE ABITATIVE</u></b>	<b>18</b>
IL MISMATCHING TRA DOMANDA E OFFERTA: UNO SCARTO DI QUALITÀ	18
E' ANCORA TEMPO DI HOUSING SOCIALE?	20

### ***Il tema dell'“invenduto”***

Il tema del patrimonio edilizio non utilizzato ha tenuto le prime pagine dei giornali locali reggiani nel corso delle scorse settimane, alimentata dal vivace confronto tra associazioni imprenditoriali del mondo delle costruzioni attorno a proposte di cessione in blocco dello *stock* residenziale invenduto al settore pubblico.

Il patrimonio edilizio invenduto che per un verso rappresenta un gravissimo condizionamento nella struttura finanziaria delle imprese, è stato proposto anche come una possibile riserva di valore per le politiche pubbliche, proponendolo come patrimonio acquisibile a nuove strategie di *social housing*.

L'interesse di una simile proposta potrebbe trovarsi nei suoi profili di sostenibilità ambientale, trattandosi di operazioni sul patrimonio edilizio esistente, ma anche in quelli di sostenibilità sociale, vista la presumibile distribuzione del patrimonio che potrebbe favorire buone condizioni di *mixité*.

Le dimensioni e soprattutto i caratteri di questo patrimonio invenduto sono però in larga misura incerti ed inesplorati, e una loro migliore conoscenza rappresenta la premessa necessaria per impostare una strategia di intervento.

Ogni considerazione sull'appropriatezza di politiche abitative che si misurino con il tema dell'invenduto non può infatti prescindere da una ricostruzione affidabile delle dimensioni e delle caratteristiche del fenomeno, ricostruzione resa peraltro tutt'altro che agevole dallo stato – a dir poco carente – delle informazioni sulla produzione edilizia nel nostro paese<sup>1</sup>. E ha bisogno di indagare con più sistematicità e profondità le ragioni che hanno mosso gli operatori nei loro comportamenti sul mercato unitamente alle aspettative e alle strategie con cui questi fronteggiano la crisi nella sua – ormai sempre più evidente – lunga durata.

Per rispondere a queste esigenze la *Cassa Edile di Mutualità e Assistenza (CEMA)*, Ente che per sua natura e missione avverte con particolare sensibilità le condizioni di crisi sistemica del comparto delle costruzioni e si sente chiamata a proporre un proprio contributo alla individuazione di *exit strategy*, ha deciso di impegnarsi in questa direzione, ripromettendosi di integrare le

---

<sup>1</sup> La produzione edilizia è oggetto in Italia di una rilevazione mensile su base comunale; rilevazione che nella sua attuale formulazione risale al 1998: l'ISTAT pubblica annualmente i dati su scala provinciale, e attualmente sono in corso le elaborazioni relative al 2008

diverse fonti e gli indicatori disponibili per condurre con una certa attendibilità e con rigore metodologico questa valutazione sulle dimensioni del patrimonio edilizio invenduto e/o disponibile e sulle sue caratteristiche.

CEMA ha così promosso nella primavera 2010 una ricerca sulle dinamiche del patrimonio edilizio residenziale che si è avvalsa del supporto operativo di una società di vasta esperienza (Caire – Urbanistica) che in questi anni ha dedicato attenzione particolare alle condizioni abitative nel contesto locale, regionale e nazionale.

L'ambito territoriale considerato per la ricerca è stato quello della città capoluogo e dei cinque comuni "capi distretto" (Correggio, Scandiano, Guastalla, Montecchio e Castelnuovo Monti), ed è stato ulteriormente integrato dal Comune di Casalgrande per meglio cogliere la peculiare condizione del Distretto Ceramico.

Operativamente la ricerca, che è stata condotta nell'estate e nell'autunno 2010, ha comportato:

- una prima verifica sommaria sulle dimensioni dello *stock* edilizio inutilizzato per la provincia e i sette ambiti comunali considerati sulla base di statistiche anagrafiche e della produzione edilizia. Valutazione integrata dalle statistiche sul sistema delle costruzioni e sul mercato immobiliare di varia fonte, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare all'Agenzia delle Entrate
- una indagine campionaria rivolta alle imprese di costruzione di diversa tipologia e natura operanti nell'ambito di interesse e che ha indagato lo stato delle realizzazioni e il livello di invenduto, le caratteristiche tipologiche e "commerciali" del patrimonio, le strategie di gestione della crisi, le criticità e le problematiche rilevate .

Si propone ora come primo esito della ricerca e come strumento di un suo approfondimento un percorso di presentazione e verifica dei risultati emersi per coinvolgere un piccolo *panel* di *stakeholders* qualificati con i quali discutere i risultati dell'inchiesta e le conseguenze possibili in termini di politiche abitative.

### ***Il quadro nazionale - L'orizzonte della crisi***

La brusca caduta della produzione edilizia che, partita nel IV trimestre 2008 si è protratta per tutto il 2009 e il 2010<sup>2</sup> è stato il segnale più evidente della profondità della crisi che, attraverso i mercati finanziari globalizzati, si è trasmessa all'economia reale del mondo e del nostro paese. Una crisi nella quale i paesi più sviluppati dell'occidente sono ancora profondamente immersi in attesa di segnali di ripresa meno fragili ed incerti di quelli che si sono sin qui mostrati.

La caduta della produzione edilizia ha di fatto portato con se anche una drastica caduta dell'attenzione<sup>3</sup> attorno ai temi dell'*housing* sociale sui quali negli anni precedenti si era venuta concentrando una cospicua attenzione dei decisori politici e degli stessi operatori economici e professionali del settore.

Decisori e operatori per un verso allarmati dalla criticità prodotte in termini di disuguaglianze crescenti e di rischi di povertà abitativa dalla lunga stagione di crescita economica a bassa intensità accompagnata da una dinamica fortemente espansiva dei valori immobiliari<sup>4</sup>, per altro verso persuasi che proprio nel processo di valorizzazione generato dal ciclo edilizio si potessero trovare – con appropriati strumenti regolativi - quelle risorse necessarie ad alimentare una offerta di edilizia sociale che non poteva trovare più sostegno nei trasferimenti pubblici, resi sostanzialmente impraticabili dai pesanti vincoli di bilancio determinati dalle dimensioni del debito pubblico italiano.

Sono nate in questo clima iniziative regionali come quelle dell'Emilia Romagna<sup>5</sup> (e di altre regioni) che sono tornate ad affidare all'urbanistica

---

<sup>2</sup> Istat: *"Indice trimestrale della produzione nelle costruzioni. IV trimestre 2009"* Roma 4 marzo 2010. Nel quarto trimestre 2009 l'indice destagionalizzato della produzione nel settore delle costruzioni con base 2005=100 ha presentato una diminuzione dello 0,9 per cento rispetto al trimestre precedente. L'indice corretto per gli effetti di calendario ha segnato un calo dell'8,2 per cento rispetto al quarto trimestre del 2008. Nel medesimo confronto temporale, l'indice grezzo è diminuito del 7,5 per cento. Nella media del 2009 l'indice corretto per gli effetti di calendario e l'indice grezzo hanno registrato, rispetto alla media del 2008, diminuzioni rispettivamente dell'11,3 e dell'11,4 per cento.

<sup>3</sup> Lodevole eccezione il recente convegno dell'IRES Piemonte *"Abitare sociale: nuovi strumenti e nuove domande"* Torino 4 febbraio 2010

<sup>4</sup> e degli affitti in particolare. Un recente lavoro del Servizio studi della banca d'Italia stima che tra il 1998 e il 2007 la dinamica degli affitti ne abbia fatto registrare pressoché il raddoppio: cfr Concetta Rondinelli and Giovanni F. Veronese *"Housing rent dynamics in Italy"* Banca d'Italia Questioni di Economia e Finanza Banca d'Italia n° 62 febbraio 2010

<sup>5</sup> La L.R. 6 del 6 luglio 2009, *"Governare e riqualificazione solidale del territorio"* emersa dopo una lunga incubazione che si è protratta pressoché per l'intera legislatura ed ha visto la luce nell'Agosto 2009 quando già i mercati edilizi erano in caduta libera

comunale la missione di operare manovre fondiari pubbliche specificamente orientate al *social housing*.

Dello stesso segno le iniziative nazionali volte a incentivare la formazione di nuovi strumenti finanziari appositamente dedicati all'*housing* sociale<sup>6</sup>

Iniziative, le une e le altre, che sono però arrivate ad essere operative quando già il gelo irrigidiva i mercati edilizi e fondiari delle nostre città e sono rimaste anche per questo al momento largamente inoperanti.

---

<sup>6</sup> Con il piano nazionale di edilizia abitativa del Governo (il cosiddetto "Piano Casa", art. 11 del DL 112/2008), al fine di valorizzare e incrementare l'offerta abitativa sul territorio si prevede l'utilizzo di fondi immobiliari chiusi e la partecipazione di soggetti pubblici e privati ai progetti. La Cassa depositi e prestiti ha lanciato nel 2009 "CDP Investimenti SGR Spa", una società di gestione del risparmio che intende dare impulso anche in Italia al settore dell'edilizia residenziale locativa a canone calmierato (*social housing*). Il capitale della società, pari a 2 milioni di euro, è detenuto da CDP per una quota di maggioranza pari al 70%. Partecipano con il 15% ciascuna l'Associazione delle Fondazioni bancarie (ACRI) e l'Associazione delle Banche (ABI), entrambe interessate a supportare Cassa nell'attività di social housing.

## PARTE PRIMA IL PANORAMA QUANTITATIVO

### *Il Quadro locale e i caratteri del sistema informativo dell'edilizia*

Il patrimonio edilizio è oggetto di una rilevante sottorappresentazione nel nostro sistema informativo. La separazione di compiti tra Stato ed Enti Locali nelle procedure di accertamento fiscale della proprietà immobiliare (Catasto) e in quelle di gestione delle trasformazioni edilizie, non favorisce la disponibilità di una base dati affidabile, né localmente né centralmente. Le rilevazioni statistiche devono dunque colmare la distanza (rilevante) tra i flussi informativi prodotti dalle procedure amministrative e la realtà.

Lo fanno con maggiore efficacia nella rilevazione dello *stock* operata con cadenza decennale dai Censimenti della Popolazione e delle Abitazioni e con assai maggiori lacune nel tentativo di rappresentare nel tempo i flussi della produzione edilizia. Anche per una realtà come quella reggiana mediamente caratterizzata da un discreto livello di efficienza amministrativa, le carenze informative sul flusso della produzione edilizia non sono trascurabili.

Per valutare la consistenza del patrimonio residenziale e il suo livello di utilizzazione è parso dunque opportuno patire dall'ultima affidabile rilevazione dello *stock* esistente operata dal Censimento del 2001 ed aggiornarla con le valutazioni e le stime sui flussi che descrivono l'offerta e la domanda di abitazioni che è stato possibile integrare operando su diverse fonti.

### *Lo stock edilizio al censimento 2001*

Al censimento del 2001 in Provincia di Reggio Emilia risultavano presenti 204.118 abitazioni. Di queste 99.941 (il 49% del totale) era localizzato nei 7 comuni principali su cui si è focalizzata la nostra indagine.

177.471 abitazioni risultavano occupate da famiglie residenti (92.155, il 51% del totale, nei 7 comuni maggiori); altri 2.043 alloggi erano occupati da non residenti (presenti per motivi di studio, lavoro, cura; di questi i 7 comuni ne ospitavano 1.245, oltre il 60%).

Più cospicuo – ma anche un po' più incerto<sup>7</sup> – il campo delle abitazioni utilizzate a fini turistici (seconde case) che nella provincia si potevano stimare

---

<sup>7</sup> Il questionario del censimento del 2001 non riportava infatti esplicitamente la domanda sul motivo della non occupazione e quindi non consentiva – come era possibile nei censimenti

al 2001 in 10.144 unità delle quali solo 1.147 (l'11%) localizzate nei 7 comuni maggiori<sup>8</sup>.

Il patrimonio residenziale non occupato che si poteva ritenere effettivamente disponibile in Provincia di Reggio Emilia al censimento 2001 era dunque di 14.460 abitazioni (il 7 % circa del patrimonio totale) e di queste 5.369 (il 37%) erano presenti nei 7 comuni, dove rappresentavano appena il 5% del patrimonio totale.

### ***L'evoluzione del nuovo secolo***

Dal 2001 al 2009 a questo patrimonio si è aggiunto il saldo tra i flussi di offerta rappresentati dalla produzione edilizia e quelli di domanda determinati dall'aumento del numero di famiglie.

Si può stimare<sup>9</sup> che la produzione edilizia del periodo sia stata complessivamente di più di trentamila alloggi, 32.457 secondo i nostri calcoli di stima che hanno confrontato e integrato i dati sulle dimensioni fisiche della produzione edilizia, rilevati dai comuni e trasmessi all'ISTAT e da questi controllati e re-integrati attraverso la CCIAA, e i flussi finanziari degli oneri di urbanizzazione.

Negli otto anni successivi al Censimento la produzione media annua sarebbe stata dunque per la Provincia di Reggio Emilia paria a quasi 3.500 abitazioni con un assai sostenuto livello di 7,1 abitazioni/anno per 1000 abitanti.

Di queste trentaduemila abitazioni oltre ventimila (20.365, quasi i 2/3 del totale) sono state costruite nei sette comuni maggiori (che, si ricorda, ospitavano solo la metà circa del patrimonio residenziale iniziale) segnalando una fortissima concentrazione del processo edilizio nelle maggiori concentrazioni demografiche ed insediative della provincia.

---

precedenti – di individuare puntualmente le residenze turistiche. La stima è stata operata proiettando la % di usi turistici rilevata per ciascun comune al censimento 1991 al patrimonio non occupato censito per ciascun comune al 2001

<sup>8</sup> la presenza di seconde case caratterizza infatti in provincia di Reggio Emilia il comprensorio montano e, tra i 7 comuni indagati, solo per Castelnuovo Monti la presenza di seconde case 634 al 2001 è rilevante e rappresenta ben più della metà del patrimonio residenziale a destinazione turistica presente nei 7 comuni.

<sup>9</sup> I dati forniti dai comuni all'ISTAT non coprono l'arco temporale considerato con interesse. In particolare, per 6 dei 7 comuni considerati (con l'esclusione di Castelnuovo Monti le cui informazioni sono assai più lacunose e per il quale si è dovuto operare esclusivamente per stime indirette,) il livello di copertura medio è dell'86% circa dei dati mensili.



Sul lato della domanda, questo *trend* di sviluppo edilizio così sostenuto<sup>10</sup>, si è rispecchiato (ed è stato sicuramente alimentato, anche se con dinamiche più articolate e complesse del semplice rapporto algebrico) da una crescita del numero di famiglie ancora più elevato.

Tra 2001 e 2009 le famiglie residenti in Provincia di Reggio Emilia si sono incrementate di ben 40.650 unità, cioè di oltre il 20%.

I sette Comuni di maggiore concentrazione demografica hanno registrato nello stesso periodo un incremento di 24.580 famiglie, il 60% del totale con una concentrazione appena inferiore a quella della produzione edilizia.

Una dinamica, quella reggiana, largamente superiore a quella media regionale, che si è determinata per effetto dei forti afflussi migratori ma anche per l'esplosione di fenomeni di crisi dell'istituto familiare (separazioni e divorzi) che negli ultimi anni (e in modo inaspettato, quantomeno per l'accelerazione conosciuta dal fenomeno) hanno segnato il panorama sociale della realtà locale non meno di quella nazionale<sup>11</sup>.

Tuttavia, la crescita delle famiglie non si è riversata per intero nella occupazione di nuovo patrimonio residenziale. Tanto le caratteristiche istituzionali delle nuove famiglie – che frequentemente sono unipersonali – che le condizioni economiche delle stesse hanno infatti riproposto in questi anni in termini numericamente assai significativi il tema delle coabitazioni (volontarie o forzate) di più nuclei familiari all'interno della medesima abitazione.

Non sono disponibili al riguardo molte informazioni che arriveranno con un certo dettaglio dal prossimo censimento 2011 ma stime condotte sulla base di valutazioni puntuali recentemente condotte in un contesto ben confrontabile con quello reggiano come è il comune di Modena<sup>12</sup> ci portano a stimare che l'incremento delle coabitazioni abbia interessato una quota pari al 5% del totale delle famiglie e, dunque, ben 11.035 famiglie in provincia e 6.058 nei 7 comuni.

---

<sup>10</sup> il più cospicuo, tra quelli registrati nel nuovo secolo dalle province dell'Emilia Romagna e solo avvicinato dai trend della provincia di Rimini.

<sup>11</sup> Nel comune capoluogo separazioni e divorzi sono in netto aumento dopo il 2000 rispetto ai decenni precedenti, tanto che la somma di separazioni e divorzi annui si aggira sui 300-350

<sup>12</sup> cfr il documento "L'immigrazione in Provincia di Modena" di G. Bigi e G. Orlandi, in collaborazione tra il comune e la Provincia di Modena

La variazione "netta" di famiglie non coabitanti che è stata di 29.615 unità negli 8 anni considerati (18.522 unità nei 7 comuni) ha dunque assorbito una parte cospicua della produzione edilizia registrata nello stesso periodo che presenta un eccesso di sole 2.842 unità ben 1.843 delle quali (i 2/3 del totale) sono tuttavia concentrate nei 7 Comuni.

### ***La consistenza attuale del patrimonio residenziale disponibile***

Sommato allo stock già disponibile al censimento il saldo dei flussi registrati nell'intervallo 2001-2009 porta a stimare una effettiva disponibilità di patrimonio residenziale non utilizzato che, all'inizio del 2010 sarebbe di 17.302 unità. Di queste meno della metà (7.237, il 42%) sarebbe presente nei sette comuni di maggiore concentrazione demografica.

La distribuzione territoriale di questo patrimonio segnala concentrazioni particolarmente cospicue a Correggio e nel Distretto ceramico (comuni di Casalgrande e Scandiano) dove sono presenti rispettivamente mille e milletrecento alloggi vuoti, proporzionalmente in misura maggiore di quanto non si registri nello stesso Capoluogo che pure rappresenta con poco meno di tremila unità la maggiore concentrazione di patrimonio disponibile.

La valutazione della consistenza quantitativa del patrimonio residenziale non utilizzato deve ulteriormente tener conto della esistenza "necessaria" di una quota "frizionale" di patrimonio non utilizzato necessaria a garantire i processi di mobilità territoriale, quota che la letteratura individua correntemente in una soglia minima del 3% del patrimonio occupato. Quota che per la Provincia di Reggio vale 7.097 abitazioni, 3.609 delle quali nei sette comuni di maggior consistenza demografica.

Non molto diverso il quadro che si presenta se una valutazione analoga a quella condotta viene "anticipata" a subito prima dell'esplosione della crisi nei suoi aspetti più visibili. Al 1° gennaio 2008, infatti il patrimonio disponibile poteva essere valutato in circa 14.580 unità (invece delle 17.302 che si sarebbero registrate due anni dopo, mentre per i 7 comuni l'analogo valore era di 6.502 unità rispetto alle 7.237 di due anni dopo. La maggior parte del patrimonio inutilizzato era già presente "prima" della crisi (che però, come si è detto già nel 2007 mostrava segnali non trascurabili per il settore delle costruzioni) e, naturalmente i due anni di crisi non hanno consentito di

riassorbibile l'eccesso prodotto ma non lo hanno significativamente incrementato.

Il quadro complessivo che ne risulta presenta qualche differenza con l'immagine consolidata di un eccesso di produzione di proporzioni estremamente accentuata. Immagine che forse ha le sue origini in una sfasamento tra i caratteri dell'offerta e della domanda di abitazioni, più forti di quanto non sia stato il semplice disallineamento quantitativo. E su questo converrà tornare valutando percezioni e strategie che gli operatori del settore hanno dichiarato nel corso della ricerca.

Una prima (e provvisoria) conclusione che può trarsi dalla ricostruzione del panorama quantitativo operato è che il *surplus* di produzione edilizia, oltre gli ordinari livelli di fisiologia del mercato immobiliare, corrisponda per i sette comuni a maggior concentrazione demografica, ad un anno e mezzo della produzione edilizia registrata nel corso dell'ultimo decennio.



**Modello di stima del patrimonio invenduto in Provincia di Reggio e nei 7 comuni-campione al 2010**

	PROVINCIA DI REGGIO	CASALGRANDE	CASTELNOVO NE' MONTI	CORREGGIO	GUASTALLA	MONTECCHIO	REGGIO EMILIA	SCANDIANO	SOMMA 7 COMUNI
Totale alloggi al Censimento 2001	204.118	5.664	5.066	8.323	5.847	3.773	62.068	9.200	99.941
alloggi occupati	177.471	5.157	4.016	7.838	5.360	3.377	57.802	8.605	92.155
alloggi occupati da non residenti	2.043	20	85	37	58	43	924	78	1.245
alloggi non occupati al 2001	24.604	487	965	448	429	353	3.342	517	6.541
alloggi destinati a vacanze (stima ripetto alla quota del 1991 di abitazioni destinate a vacanze sul totale delle non utilizzate)	10.144	60	634	45	44	52	209	103	1.147
Patrimonio disponibile al 2001	14.460	427	331	403	385	301	3.133	414	5.394
Variazione famiglie 2002-2009	40.650	2.177	630	2.243	865	805	16.405	1.455	24.580
Stima incremento coabitazioni	11.035	368	232	509	315	210	3.920	504	6.058
Variazione famiglie 2002-2009 al netto delle coabitazioni	29.615	1.809	398	1.734	550	595	12.485	951	18.522
Produzione edilizia 2002-2009	32.457	2.387	503	2.436	593	595	11.930	1.921	20.365
Differenza tra produzione edilizia e variazione delle famiglie al netto delle coabitazioni	2.842	578	105	702	43	0	-555	970	1.843
Patrimonio disponibile al 2010	17.302	1.004	437	1.105	428	301	2.578	1.384	7.237
Componente frizionale di vuoto (3%) del patrimonio esistente	7.097	242	167	323	193	131	2.220	334	3.609

**Modello di stima del patrimonio invenduto in Provincia di Reggio e nei 7 comuni-campione al 2007**

	PROVINCIA DI REGGIO	CASALGRANDE	CASTELNOVO NE' MONTI	CORREGGIO	GUASTALLA	MONTECCHIO	REGGIO EMILIA	SCANDIANO	SOMMA 7 COMUNI
Totale alloggi al Censimento 2001	204.118	5.664	5.066	8.323	5.847	3.773	62.068	9.200	99.941
alloggi occupati	177.471	5.157	4.016	7.838	5.360	3.377	57.802	8.605	92.155
alloggi occupati da non residenti	2.043	20	85	37	58	43	924	78	1.245
alloggi non occupati al 2001	24.604	487	965	448	429	353	3.342	517	6.541
alloggi destinati a vacanze (stima ripetito alla quota del 1991 di abitazioni destinate a vacanze sul totale delle non utilizzate)	10.144	60	634	45	44	52	209	103	1.147
Patrimonio disponibile al 2001	14.460	427	331	403	385	301	3.133	414	5.394
Variazione famiglie 2002-2007	33.528	1.847	470	1.784	663	502	13.993	1.105	20.364
Stima incremento coabitazioni (al 3,75%)	8.009	263	168	365	228	146	2.778	365	4.314
Variazione famiglie 2002-2007 al netto delle coabitazioni	25.519	1.584	302	1.419	435	356	11.215	740	16.050
Produzione edilizia 2002-2007	25.639	2.133	359	2.063	438	468	10.151	1.547	17.159
Differenza tra produzione edilizia e variazione delle famiglie al netto delle coabitazioni	120	549	57	644	3	112	-1.064	807	1.109
Patrimonio disponibile al 1/1/2008	14.580	976	389	1.047	388	413	2.069	1.221	6.502
Componente frizionale di vuoto (3%) del patrimonio esistente	6.893	234	163	312	189	127	2.167	322	3.513



## PARTE SECONDA – PERCEZIONE E STRATEGIE DEGLI ATTORI IMPRENDITORIALI

### *Gli impatti della crisi*

Il quadro del mercato immobiliare reggiano e lo stato di salute del locale sistema delle costruzioni possono meglio essere compresi dando voce ai suoi attori principali: le imprese di costruzione che per questo sono state interessate nel corso della ricerca da interviste in profondità<sup>13</sup> per registrare, valutazioni, aspettative, strategie nei confronti della crisi.

Le interviste hanno registrato innanzitutto il livello della produzione che per la metà circa degli intervistati è diminuito nel 2010 rispetto al 2009, mentre per l'altra metà è rimasto costante nell'ultimo anno anche per la presenza di commesse arretrate dagli anni precedenti. I livelli di produzione del 2009 e del 2010 in ogni modo segnano riduzioni rispetto ai fatturati degli anni "di punta" del ciclo edilizio (Il 2005-2006) nell'ordine del -30/40%. Il settore ha registrato segnali di crisi prima di altri tanto che le avvisaglie della tempesta c'erano già nel 2007, e la crisi globale a detta molti ha solo acuito le problematiche che erano già sorte.

Per molte imprese la strategia di sopravvivenza è stata quella di ridurre sensibilmente il peso delle operazioni propriamente immobiliari, dedicandosi alla produzione per conto terzi, o comunque costruendo solo su richiesta, con valide garanzie sulla vendita degli alloggi.

Il tema dell'invenduto si presenta nell'immagine degli operatori a partire dall'allungamento dei tempi di commercializzazione, variabile critica per la redditività delle operazioni immobiliari. Tempi che oggi raggiungono ordinariamente i 2/3 anni.

Le sue determinanti sono quelle tipiche di una bolla speculativa: nell'immagine degli operatori all'origine dell'eccesso di produzione c'è una sconsiderata espansione del credito (sia a sostegno della domanda che dell'offerta), che ha richiamato l'ingresso nel mercato di molti nuovi operatori e che è stato in qualche modo favorito da un atteggiamento accondiscendente

---

<sup>13</sup> La stratificazione del campione, il questionario e le modalità di intervista utilizzate e una diffusa presentazione degli esiti sono riportati nell'allegato B del presente documento.



delle amministrazioni pubbliche locali che, con il flusso degli oneri hanno costruito pezzi importanti dei propri bilanci.

C'è però una considerazione ricorrente sulle determinanti della crisi che riguarda anche il lato della domanda ed è quella che è sintetizzabile nell'espressione "scomparsa della classe media".

### ***Sul lato della domanda***

L'effetto più immediato della crisi è stato quello di modificare radicalmente la presenza sul mercato di quel segmento centrale che con la propria presenza, la propria capacità di spesa e i propri modelli di consumo aveva orientato il mercato negli anni precedenti e che ora, in condizioni di incertezza e di riduzione del reddito si è praticamente ritirato dal mercato. Rilevante in questo senso è un effetto secondario ma rilevante che si è manifestato nella crisi sul fronte dei prezzi. Si è registrato un diffuso atteggiamento degli operatori a non intervenire in modo massiccio in riduzione sui prezzi di vendita del patrimonio nuovo, preferendo almeno per una lunga fase dilatare i tempi di vendita.

Questo comportamento ha contribuito a scaricare la spinta deflativa sul patrimonio usato che ha registrato flessioni più significative nei prezzi di vendita. Ma questa riduzione di valore ha contribuito a sua volta a indebolire la domanda di abitazioni nuove, domanda che nello scorso decennio è stata determinata in larga misura da una richiesta di miglioramento delle proprie condizioni abitative di famiglie già proprietarie.

Il mercato sembrerebbe dunque registrare questo paradosso: la domanda solvibile è ormai concentrata nel solo segmento medio –alto e le imprese rivolgono la propria attenzione verso una offerta di maggiore qualità segnata da prezzi di costruzione più elevati, a loro volta spinti al rialzo dall'ingresso di nuove disposizioni normative (antisismica, risparmio energetico) che gli operatori avvertono in termini di maggiore onerosità senza che sia altrettanto evidente la percezione del miglioramento qualitativo introdotto e la disponibilità a pagare per questo.

Questo segmento è però sempre meno alimentato "dal basso" dall'ingresso di nuove famiglie con buona disponibilità, mentre per le famiglie non proprietarie e per quelle che non hanno comunque migliorato i propri standard abitativi

questo orientamento allontana ancora la soglia di abbordabilità di un investimento immobiliare significativo.

***Le strategie di uscita***

Il segmento di mercato che tira è ancora quello delle manutenzioni straordinarie alimentate dalla agevolazioni fiscali cui le famiglie fanno largamente ricorso (mentre l'operazione del cosiddetto Piano Casa si è rivelata sostanzialmente inoperante): un mercato significativo quello delle manutenzioni anche per il consolidamento di imprese artigiane specializzate ma che non trasmette spinte espansive al mercato immobiliare.

Gli operatori sono abbastanza uniformi nel vedere una via di uscita dalla crisi lenta e problematica e che registrerà comunque processi di riorganizzazione profonda che dovranno far fronte anche a condizioni strutturali di debolezza del settore, tra i quali particolare rilevanza assume il tema della qualità del capitale umano disponibile: la carenza di quadri e figure specializzate rappresenta per gli operatori un limite rilevante dell'operatività delle imprese e i processi di frammentazione delle competenze e di micro specializzazione che hanno contraddistinto l'evoluzione del ciclo di produzione edilizia non aiutano a mettere in campo risposte di innovazione dell'offerta che vadano oltre la ricerca di collocarsi su un segmento più alto (ma sempre più ristretto) del mercato o di trovare nicchie di mercato più sicure e meno esposte ai rischi cui le imprese di costruzione si sono esposte "nella bolla" assumendo sempre più quel carattere di operatori immobiliari che oggi cercano di ridimensionare.

## CONCLUSIONI – LO SPAZIO DELLE POLITICHE ABITATIVE

### *Il mismatching tra domanda e offerta: uno scarto di qualità*

In conclusione, pur dovendo usare molta cautela nel valutare una informazione statistica largamente inadeguata che le nostre stime possono aver integrato e corretto solo parzialmente, dobbiamo considerare che le dimensioni del patrimonio edilizio disponibile, pur rilevanti, sono sostanzialmente inferiori alla rappresentazione che emerge dal dibattito corrente.

Piuttosto verrebbe da riorientare l'attenzione sul disallineamento qualitativo che intercorre tra domanda e offerta di abitazioni.

La produzione edilizia che ha trainato la crescita edilizia di straordinarie dimensioni che la Città di Reggio Emilia e i principali comuni della provincia hanno sperimentato nella prima metà di questo decennio si è concentrata in modo assai rilevante su uno specifico segmento di mercato che per un lungo periodo ha rappresentato un "felice" punto di incontro tra una domanda e una offerta sicuramente peculiari.

Una domanda di residenza periurbana (villette a schiera e abitazioni unifamiliari, con buona dotazione di spazi coperti e scoperti) sorretta piuttosto dal ricorso al credito fondiario e dall'effetto ricchezza determinato dalla disponibilità di patrimonio familiare di quanto non lo sia stato dal reddito dei nuovi nuclei famigliari.

Una offerta esercitata con efficacia su un segmento di progetti edilizi di piccola dimensione unitaria da un esteso campo di piccole e micro-imprese, talvolta al limite dell'economia informale.

La crisi economica e finanziaria, portando in evidenza i vincoli di bilancio delle famiglie, ha riorientato bruscamente la domanda, rendendo evidente lo scarto tra il modello di consumi abitativi opulenti che si era affermato e la nuova, più austera, soglia di sostenibilità della domanda.

Una domanda, per di più, segnata ormai anche da trasformazioni sociali profonde (e non congiunturali) quali quelle che hanno investito l'istituto matrimoniale riallineando velocemente i nostri tassi di separazione e divorzio a quelli di altri paesi europei che ancora cinque anni fa sembravano lontani nello spazio e nel tempo. Trasformazione che estendendo l'area della fragilità

e della vulnerabilità sociale<sup>14</sup> incide pesantemente anche sul profilo economico e culturale della domanda abitativa che per le famiglie separate assume una prospettiva più marcatamente congiunturale e segnata da più forti limiti di spesa, orientandole alla ricerca di un mercato dell'affitto che resta invece il grande assente della nostra condizione urbana.

Un *mismatching* molto forte tra domanda e offerta che difficilmente potrà essere riassorbito nei tempi brevi, facendo leva solo sulla inversione del ciclo economico generale, ma nel contempo una dimensione del patrimonio non così estesa da congelare ogni prospettiva di ripresa del ciclo edilizio.

C'è da chiedersi però come questa ripresa possa configurarsi e quali siano le implicazioni per le politiche abitative.

La strada suggerita da alcuni di una cospicua azione pubblica di acquisizione dello *stock* invenduto sembrerebbe trovare – al di là delle perplessità emerse anche nel confronto tra le associazioni imprenditoriali sul metro di giustizia distributiva di una simile misura anticrisi - limiti rilevanti non solo nelle condizioni della finanza pubblica, ma anche nella difficoltà di assicurare strategie di acquisto efficienti operando con logiche "da *stock*" nei confronti di un patrimonio invece estremamente frammentato che pone esigenze di valutazione articolate, insidiose e onerose.

Ma se non questa, quali strade può percorrere una politica abitativa che volesse anche agire come elemento di impulso nei confronti del ciclo edilizio?

La leva fiscale degli incentivi all'adeguamento e alla riqualificazione energetica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente è sicuramente efficace in termini di sostegno alla domanda aggregata ma è pressoché priva di implicazioni sociali rilevanti.

C'è invece spazio per politiche (e quali) di *housing* sociale che, nelle migliori tradizioni keynesiane, trasformino una politica di *welfare* anche in una politica di sviluppo?.

---

<sup>14</sup> I vulnerabili, come dice Gino Mazzoli proponendo una nuova proposta di stratificazione sociale che incrocia dotazione di risorse appunto con stabilità e tenuta dell'istituto familiare e che ha anche il valore di essere maturata avendo uno sguardo carico di attenzione alla specifica realtà reggiana

### ***E' ancora tempo di Housing sociale?***

C'è da chiedersi allora se c'è un futuro (e soprattutto se c'è un presente) per l'*housing* sociale o se, proprio nel momento in cui il perdurare della crisi accentua le dimensioni e la profondità di una domanda sociale di "abitare sostenibile", le concrete possibilità di intervento si siano ridotte all'estremo, testimonianza al più di buone intenzioni e creatività degli approcci.

Che il tema sia rilevante e che la situazione sociale sia grave ce lo conferma il recente rapporto sulla situazione sociale dell'Unione Europea<sup>15</sup> che dedica ai temi dell'abitare sociale ed ai rischi di povertà connessi alla situazione abitativa il corpo centrale del suo resoconto, ben 80 pagine su 230 dell'intero rapporto. E ci dice che in Europa il costo dell'abitare<sup>16</sup> come quota del reddito disponibile delle famiglie rappresenta un quinto del totale ed è fortemente cresciuto: almeno 4 punti percentuali dal 1994 al 2005 in media, ma in Italia, Spagna e Portogallo molto più che negli altri paesi (+7%)<sup>17</sup>; ci dice che il peso del costo abitativo è molto più alto per le famiglie povere visto che rappresenta il 36,5% del reddito medio delle famiglie sotto la soglia di povertà relativa<sup>18</sup> e addirittura il 48% delle famiglie povere in affitto non sussidiato<sup>19</sup>.

Per l'Italia l'incidenza delle famiglie per le quali il costo dell'abitazione rappresenta un (rilevante) sovraccarico sul reddito familiare<sup>20</sup> che è mediamente del 9,7% sale al 34,9% per chi risiede in un alloggio in affitto

---

<sup>15</sup> Eurostat "The Social Situation in the European Union 2009" Luxembourg Febbraio 2010

<sup>16</sup> affitti, mutui, spese di manutenzione e riscaldamento cfr. Eurostat cit.: "Housing costs are measured to cover all the costs connected with the right of the household to live in the accommodation concerned, including the cost of utilities (water, electricity, gas and heating). For home owners, they include mortgage interest payments net of any tax relief, insurance on the house, mandatory services and charges (such as for sewage removal or refuse collection), and regular maintenance and repair costs. For tenants, they include rent payments (gross of housing benefits), any insurance on the house paid by the tenant, service charges where applicable and regular maintenance and repair costs, again if applicable. Any housing allowances received are deducted from the gross housing costs as defined above to give the net amount paid".

<sup>17</sup> Eurostat cit pag. 100, fig. 55 pag 96, tab 16

<sup>18</sup> Soglia calcolata come il 60% del reddito mediano di ciascun paese

<sup>19</sup> Eurostat; cit pag. pag 96, tab 16

<sup>20</sup> Viene considerata in sovraccarico una famiglia che sopporta una spesa superiore o uguale al 40% del reddito disponibile cfr Eurostat "The Social Situation in the European Union 2009" "Luxembourg Febbraio 2010.

non sussidiato e coinvolge il 23,7% dei giovani soli sino a 34 anni di età e il 26,1% delle famiglie monoparentali con minori conviventi<sup>21</sup>.

Se l'esistenza di una domanda (e di una domanda solvibile, a certi livelli di prezzo) non è in discussione (e le dinamiche reggiane sul fronte della evoluzione delle famiglie ce lo dimostrano significativamente) il problema è invece aperto sul fronte dell'offerta.

Qui ci si misura con due fronti essenziali: quello della disponibilità di risorse finanziarie e quello della disponibilità di opportunità insediative.

Sul fronte delle risorse finanziarie da impiegare in una simile intrapresa qualche segnale, come si è detto, si è mosso a partire dalla costituzione del Fondo immobiliare della Cassa Depositi e Prestiti, recentemente approvato nella vicina realtà parmigiana e molto si può fare se è vero che, al di là delle dimensioni del debito pubblico, la situazione finanziaria del paese è tra le meno compromesse in campo europeo.

Sul fronte della disponibilità di aree e diritti edificatori a condizioni non onerose la cui disponibilità possa innescare articolati progetti di *housing* sociale le prospettive non sono meno incerte, ma forse va praticata a questo punto con più decisione da parte delle amministrazioni la strada tracciata dalla revisione della legge urbanistica regionale e vanno portate a compimento le operazioni di revisione della strumentazione urbanistica oggi aperte per molte delle realtà urbane più significative, a partire dal capoluogo.

Selezionando nei processi attuativi quelle realtà e quei progetti che si propongono con le soluzioni più interessanti di rilasciare risorse per le politiche abitative sociali.

---

<sup>21</sup> ISTAT "L'abitazione delle famiglie residenti in Italia anno 2008" Statistiche in breve 26 febbraio 2010.

## ALLEGATO 1 IL SISTEMA DELLE COSTRUZIONI NELLO SCENARIO ECONOMICO E SOCIALE DELLA PROVINCIA DI REGGIO E DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

### Produzione edilizia

Oltre alla crescita demografica intensa che ha caratterizzato alcune province dell'Emilia Romagna e che è tutt'ora in corso, nel corso dello stesso periodo si è realizzato un processo di crescita insediativa altrettanto diffuso, la cui espressione più evidente è il livello della produzione edilizia. Le statistiche della produzione edilizia mostrano un mercato in ascesa, gli unici due anni nei quali c'è stata una leggera flessione sono stati il 2001 e il 2006, con l'ultimo anno che ha rappresentato un vero e proprio passo indietro rispetto all'espansione incontrollata degli anni precedenti.

Tabella 1 Produzione edilizia di nuove abitazioni in fabbricati residenziali. Serie storica 2000-2007

ABITAZIONI	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totale 2000-2007
Piacenza	1.201	1.060	1.602	1.484	1.845	2.176	2.120	1.720	13.208
Parma	1.632	2.085	2.578	3.129	3.673	3.584	2.546	2.392	21.619
Reggio Emilia	3.613	3.238	4.167	4.840	5.722	3.924	3.252	3.237	31.993
Modena	3.018	2.960	4.203	3.857	4.949	5.338	5.199	3.828	33.352
Bologna	3.869	3.459	4.470	4.814	5.512	5.795	4.986	4.599	37.504
Ferrara	1.558	1.576	1.961	2.423	2.255	3.474	2.649	1.977	17.873
Ravenna	2.498	2.486	2.939	2.957	3.107	2.662	1.869	1.716	20.234
Forlì	1.878	1.901	1.702	1.399	2.054	2.919	2.494	2.547	16.894
Rimini	1.782	1.991	2.254	2.078	2.499	2.808	2.308	2.366	18.086
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>21.049</b>	<b>20.756</b>	<b>25.876</b>	<b>26.981</b>	<b>31.616</b>	<b>32.680</b>	<b>27.423</b>	<b>24.382</b>	<b>210.763</b>

Il primo anno del quale abbiamo raccolto i dati è il 2000, in totale delle abitazioni prodotte è 21.049 su 3.851 fabbricati (5,46 abitazioni per fabbricato), le province di Bologna e Reggio Emilia si contendono il primato delle province con l'attività edilizia più fervente, 3.800 nuove abitazioni contro 3.600. Seguono Modena con 3.000 e Ravenna con 2.400, poi le altre province sono sotto la soglia delle 2.000, dai 1.800 di Forlì ai 1.200 di Piacenza. Nel 2001 c'è un momento di flessione del mercato, anche se ci sono delle distinzioni doverose. Le province romagnole mantengono il volume di edificato del 2000, e la diminuzione coinvolge soprattutto le province emiliane che avevano avuto i volumi più elevati, ovvero Bologna, Reggio e Modena, mentre a Parma si riscontra una crescita elevata. Nel 2002 c'è un'impennata del

mercato che riguarda indistintamente tutte le province emiliane e romagnole, con la sola eccezione di Forlì. Nel 2003 c'è il sorpasso e Reggio Emilia è la provincia nella quale si sono edificate più abitazioni; la crescita continua soprattutto a Bologna, Parma e Ferrara, mentre Forlì e Rimini sono in flessione. Nel 2004 c'è un altro anno di boom come nel 2002, e la crescita coinvolge tutte le province con la sola eccezione di Ferrara, mentre Rimini e Forlì superano anche le cifre del 2001. Il totale del 2005 mostra una leggera crescita rispetto all'anno precedente, ma la composizione interna è mutata radicalmente. A Reggio c'è un vero crollo nel totale di abitazioni, che passano da 5.700 a 3.900, mentre Modena cresce moltissimo avvicinando Bologna. Ravenna è in diminuzione, mentre nel resto della Romagna le case costruite continuano a crescere. Arriviamo al 2006, ultimo anno per il quale ci sono i dati; il totale regionale si riduce drasticamente, passando da 32 mila a 27 mila nuove abitazioni, e questa diminuzione è il prodotto di una contrazione generalizzata in tutte le province, con picchi a Parma, Ferrara e Ravenna. Modena è l'unica provincia con un trend di crescita, grazie al quale balza al primo posto in regione.

Tabella 2 Nuove abitazioni in fabbricati residenziali ogni 1000 abitanti

NUOVEAB_1000AB	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Piacenza	4,5	3,96	5,97	5,48	6,74	7,89	7,62	6,11
Parma	4,08	5,18	6,37	7,67	8,89	8,6	6,06	5,62
Reggio Emilia	7,92	7	8,89	10,14	11,75	7,94	6,48	6,35
Modena	4,75	4,63	6,52	5,92	7,5	8,02	7,76	5,65
Bologna	4,2	3,73	4,82	5,15	5,84	6,1	5,22	4,77
Ferrara	4,48	4,54	5,65	6,97	6,45	9,88	7,5	5,56
Ravenna	7,09	7,02	8,23	8,2	8,5	7,21	5	4,52
Forlì	5,27	5,29	4,7	3,82	5,53	7,79	6,6	6,65
Rimini	6,49	7,18	8,06	7,34	8,71	9,68	7,85	7,93
<b>Emilia-Romagna</b>	5,25	5,14	6,37	6,58	7,62	7,8	6,49	5,70

Un dato che permetta di comprendere meglio l'evoluzione dell'attività edilizia sul suolo regionale è quello delle nuove abitazioni costruite ogni 1000 abitanti, dal momento che rapportando l'attività edilizia alla popolazione che ne determina il fabbisogno si può quantificare meglio il fenomeno. Il dato regionale conferma quanto detto in precedenza: si va dalle 5,25 nuove



abitazioni ogni mille residenti del 2000 alle 6,49 del 2006, con i picchi negativi del 2001 (5,14) e positivi del 2005 (7,8).

Osservando la scomposizione provinciale del dato emergono interessanti osservazioni. I picchi assoluti vengono raggiunti a Reggio Emilia nel 2003 e 2004, con 10,14 e 11,75 nuove abitazioni per 1000 abitanti, quasi il doppio dei valori regionali di partenza.

Il minimo si registra a Piacenza nel 2001, con 3,96 si va sotto la soglia delle quattro abitazioni per abitante. Esaminando le serie storiche di questo dato emergono diverse considerazioni: Bologna è la provincia dove si costruisce meno in relazione al totale degli abitanti, presumibilmente a causa di una saturazione che si è verificata in anni precedenti; fino al 2004 è Reggio la provincia più attiva, e gli ultimi due anni rappresentano una omogeneizzazione di tutti i differenti panorami provinciali. Le province emiliane nelle quali il mercato era un pò stagnante (Parma, Piacenza) hanno compiuto qualche passo in avanti, e nel mercato romagnolo, che all'inizio della serie storica era più movimentato, c'è stato un assestamento.

Tabella 3 Quota di abitazioni costruite dopo il 1991 per provincia

PROVINCE	CASE DOPO IL 1991	TOTALE ABITAZIONI	percentuale
<b>BOLOGNA</b>	42.274	455.092	9,29%
<b>FORLI'-CESENA</b>	14.962	165.020	9,07%
<b>FERRARA</b>	13.268	184.072	7,21%
<b>MODENA</b>	29.983	302.423	9,91%
<b>PIACENZA</b>	10.577	142.281	7,43%
<b>PARMA</b>	18.705	202.528	9,24%
<b>RAVENNA</b>	17.018	181.168	9,39%
<b>REGGIO EMILIA</b>	29.674	203.929	14,55%
<b>RIMINI</b>	12.609	132.722	9,50%
<b>TOTALE</b>	189.070	1.969.235	9,60%

Dal punto di vista del patrimonio edilizio, Reggio Emilia si distingue come quella col patrimonio più giovane: al censimento del 2001 quasi un sesto del patrimonio (14,5%) risultava essere stato costruito nei dieci anni precedenti mentre a Modena il peso del patrimonio costruito negli anni '90 sul totale era del 9,9%, a Parma del 9,2%, a Bologna del 9,3%. La media regionale è di

9,6%, e tutte le province gravitano attorno a quei valori, con l'eccezione positiva di Reggio, e quelle negative di Ferrara e Piacenza col 7% di case costruite in epoca più recente.

Analizzando il patrimonio abitativo sulla base del titolo di godimento delle abitazioni in possesso della popolazione residente, la situazione regionale è molto simile a quella nazionale con una media al 2001 di case di proprietà del 71,5% contro il 71,3% italiano. Il quadro presenta una maggiore disomogeneità tra province, con Ravenna al 76% che, insieme alle province di Ferrara e Forlì è caratterizzata da una quota consistente di abitazioni in proprietà a fare da contrappeso a province come Bologna, Modena e Parma dove gli affitti sono più diffusi e non si supera la soglia del 70%.

Tabella 4 Quota di case in proprietà sul totale delle abitazioni per provincia al 2001

PROVINCE	CASE IN PROPRIETA'	TOTALE ABITAZIONI RESIDENTI	percentuale
<b>BOLOGNA</b>	275.371	395.677	69,59%
<b>FORLI'-CESENA</b>	102.915	139.363	73,85%
<b>FERRARA</b>	106.153	142.600	74,44%
<b>MODENA</b>	176.647	252.436	69,98%
<b>PIACENZA</b>	79.635	112.884	70,55%
<b>PARMA</b>	116.519	166.930	69,80%
<b>RAVENNA</b>	109.463	143.365	76,35%
<b>REGGIO EMILIA</b>	127.708	177.471	71,96%
<b>RIMINI</b>	77.566	106.656	72,73%
<b>TOTALE</b>	1.171.977	1.637.382	71,58%

Ora andiamo ad osservare nel dettaglio la situazione dei maggiori comuni reggiani suddivisi per zone d'influenza, sia come patrimonio di recente costruzione (per recente si intende edificato dopo il 1991), che come quota di abitazioni di proprietà.

Tabella 5 Quota di edifici costruiti dopo il 1991 nei maggiori comuni della provincia di Reggio Emilia

COMUNI	CASE DOPO IL 1991	TOTALE ABITAZIONI	percentuale
<b>REGGIO capoluogo</b>	10.801	62.023	17,41%
<b>SCANDIANO</b>	892	9.194	9,70%
<b>CASALGRANDE</b>	786	5.659	13,89%
<b>MONTECCHIO E.</b>	538	3.773	14,26%
<b>CASTELNOVO NE' MONTI</b>	492	5.066	9,71%
<b>CORREGGIO</b>	900	8.317	10,82%
<b>GUASTALLA</b>	702	5.837	12,03%
<b>TOTALE PROVINCIA</b>	29.674	203.929	14,55%

La media provinciale è al 14,5%, e come abbiamo visto è la più alta in Emilia Romagna. Tra i comuni c'è una certa disomogeneità: abbiamo il capoluogo che supera abbondantemente la media, comuni come Montecchio Emilia e Casalgrande che sono allineati ai valori provinciali. Guastalla è inferiore col 12% di edifici costruiti tra il 1991 ed il 2001, mentre nel caso dei comuni di Correggio, Scandiano e Castelnovo né Monti siamo su livelli totalmente differenti di produzione edilizia negli anni '90, con quote comprese tra il 9% ed il 10%.

Tabella 6 Percentuale delle case di proprietà sul totale. Dati Censimento 2001

COMUNI	CASE IN PROPRIETA'	TOTALE ABITAZIONI RESIDENTI	percentuale
<b>REGGIO capoluogo</b>	39.594	57.802	68,50%
<b>SCANDIANO</b>	6.201	8.605	72,06%
<b>CASALGRANDE</b>	3.848	5.157	74,62%
<b>MONTECCHIO E.</b>	2.311	3.377	68,43%
<b>CASTELNOVO NE' MONTI</b>	2.988	4.016	74,40%
<b>CORREGGIO</b>	5.619	7.838	71,69%
<b>GUASTALLA</b>	3.752	5.360	70,00%
<b>TOTALE PROVINCIA</b>	127.708	177.471	71,96%

Relativamente alla quota di abitazioni di proprietà sul totale le medie provinciali sostanzialmente coincidono con le medie regionali, poco sotto il 72%. Correggio e Scandiano sono nella media, mentre col 74% di abitazioni di proprietà i comuni di Casalgrande e Castelnovo né Monti sono sopra la media. Nel capoluogo, a Montecchio e Guastalla l'abitazione di proprietà è un po' meno diffusa.

### Le dinamiche demografiche

Da qualche anno la regione è stata investita da profondi cambiamenti nella sua struttura demografica. A metà degli anni novanta c'è stata una decisa inversione di tendenza, sicché la popolazione per effetto delle ondate migratorie dall'estero, e di una ripresa nel numero delle nascite, ha ripreso ad aumentare. L'incremento dei residenti nell'ultimo decennio è stato del 7,2% con una crescita, generalizzata ma di diversa intensità sul territorio regionale.

Tabella 7 Serie storica della popolazione nelle province emiliano-romagnole 2000-2009

POPOLAZIONE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	267.164	268.004	268.312	270.934	273.705	275.947	278.366	281.616	285.922	288.003
Parma	399.990	402.330	404.722	407.754	413.182	416.832	420.056	425.702	433.154	437.349
Reggio Emilia	455.998	462.858	468.552	477.534	486.961	494.310	501.529	510.124	519.458	525.267
Modena	635.625	639.315	644.289	651.920	659.858	665.272	670.099	677.672	688.286	694.579
Bologna	921.972	926.798	927.820	935.107	944.279	949.596	954.682	964.074	976.175	984.342
Ferrara	347.558	347.084	346.826	347.582	349.777	351.463	353.304	355.809	357.980	358.972
Ravenna	352.236	354.162	356.903	360.750	365.367	369.425	373.446	379.468	385.729	389.509
Forlì	356.629	359.391	362.218	366.504	371.272	374.670	377.993	383.043	388.019	392.329
Rimini	274.669	277.153	279.774	283.239	286.934	290.029	294.110	298.294	303.256	307.085
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>4.008.841</b>	<b>4.037.095</b>	<b>4.059.416</b>	<b>4.101.324</b>	<b>4.151.335</b>	<b>4.187.544</b>	<b>4.223.585</b>	<b>4.275.802</b>	<b>4.337.979</b>	<b>4.377.435</b>

La provincia in cui si è verificato l'incremento più consistente di popolazione è quella di Reggio Emilia, con una crescita percentuale doppia rispetto alla crescita media regionale; a seguire si trovano le province di Rimini e Modena, altri territori per i quali l'incremento di popolazione è stato superiore all'incremento medio regionale. Per le altre province, gli incrementi sono stati inferiori e si registra una sostanziale invarianza per quanto riguarda la popolazione della provincia di Ferrara. Per alcune province, in particolare quella di Ferrara, l'incremento di popolazione è molto concentrato negli ultimi anni e questo spiega la differenza negativa osservata nel confronto tra la situazione all'inizio e alla fine dell'ultimo decennio.

L'aumento di popolazione ha coinvolto tutte le zone altimetriche, anche se con differenze notevoli: si va, infatti, dallo 0,7% di crescita della zona montana al 9,5% della riviera. Osservando le tendenze demografiche in base all'ampiezza demografica dei comuni, la crescita maggiore ha interessato i comuni tra i 5 e i 10 mila abitanti, cresciuti del 14% nel periodo 1997-2007. In generale l'aumento di popolazione si è concentrato nelle cinture e nei comuni non capoluogo; solo nelle province di Reggio E. e Forlì-Cesena l'aumento dei capoluoghi è stato superiore alla crescita degli altri comuni. In particolare, nel

decennio considerato risultano aver perso popolazione i capoluoghi di provincia di Ferrara e Bologna e in misura minore Piacenza.

A fronte di variazioni positive a livello provinciale, esistono notevoli differenze all'interno dei territori; l'incremento regionale del 7,2% viene superato da molti comuni superati nelle cinture attorno ai capoluoghi e nella seconda cintura di Bologna. La provincia di Rimini è quella nella quale le differenze di crescita tra i comuni risultano più limitate.

Ci sono forti differenze anche all'interno della regione anche nei bilanci demografici; per esempio le province di Reggio e Modena, pur avendo un saldo naturale complessivo positivo, mostrano alcune zone montane dove il saldo naturale è ancora fortemente negativo. Meno disomogenea risulta la distribuzione del saldo naturale nella provincia di Rimini. Aldilà di questa provincia e delle cinture di Modena e Reggio E., il saldo naturale in Emilia Romagna continua ad essere negativo, anche se, come osservato in precedenza, lo scarto tra nati vivi e morti va riducendosi grazie all'aumento del numero di nati annuale. Per quanto riguarda il saldo migratorio, ci sono vaste aree con un saldo migratorio estero consistente, in special modo Modena, Reggio E. e Parma. Anche molte zone romagnole mostrano saldi migratori elevati, e la provincia di Forlì-Cesena presenta un valore superiore alla media regionale.

**Tabella 8 Serie storica 2003-2009 delle famiglie per provincia in Emilia Romagna**

<b>FAMIGLIE</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Piacenza	118.087	119.890	121.563	123.065	125.169	126.923	128.159
Parma	180.433	184.764	187.799	189.745	193.273	196.904	199.012
Reggio Emilia	195.644	199.829	204.647	208.963	213.583	217.959	220.705
Modena	265.976	271.130	275.199	279.819	284.574	290.360	293.891
Bologna	423.355	431.972	439.170	445.752	452.769	461.490	467.910
Ferrara	149.017	151.675	153.946	156.267	158.857	160.696	161.844
Ravenna	153.567	156.910	160.275	163.405	167.537	171.067	173.513
Forlì	147.884	150.724	153.140	155.462	158.902	161.919	164.756
Rimini	114.396	116.795	119.053	121.750	125.086	128.117	130.079
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>1.748.359</b>	<b>1.783.689</b>	<b>1.814.792</b>	<b>1.844.228</b>	<b>1.879.750</b>	<b>1.915.435</b>	<b>1.939.869</b>

I dati della tabella sovrastante mostrano una regione nella quale il numero delle famiglie è in continua crescita: questa crescita non è dovuta solo alla crescita demografica, ma anche al progressivo calo delle dimensioni medie che vedono le famiglie emiliano-romagnole di dimensioni sempre più piccole. Reggio, Modena, Rimini e Forlì hanno le famiglie con la composizione più grande, introno a 2,5 componenti per nucleo, mentre Bologna, Piacenza e Parma orbitano intorno ad un dato di 2,25 membri per nucleo, inferiore alle medie regionali. In tutte le province osservate questo valore è in diminuzione, in special modo a Bologna e Ferrara.

Passando al numero di famiglie, Bologna e Modena sono le province nelle quali è concentrato il numero maggiore di nuclei familiari, e negli ultimi anni il trend di crescita più alto è stato registrato nelle province di Reggio E., Rimini e Ravenna, mentre Piacenza, Parma e Ferrara sono le aree con i ritmi di crescita più rallentati.

Il Ferrarese e i comuni della montagna sono le aree nelle quali il numero di famiglie è in diminuzione; il numero medio di componenti per famiglia è più elevato nella riviera e nelle cinture dei capoluoghi emiliani (soprattutto Reggio e Modena). Valori più bassi si riscontrano nelle aree montane e nei capoluoghi di Parma e Bologna. Le famiglie monocomponente rappresentano un terzo del totale nelle aree montane e nei comuni capoluogo, con l'eccezione di Rimini e Forlì. Le famiglie oltre i 5 componenti sono più diffuse nelle aree di pianura e collina tra le province di Modena e Reggio Emilia, e nei comuni rivieraschi (per diffusione elevata si intende circa il 10% del totale delle famiglie).

Tabella 9 Popolazione residente nei maggiori comuni della provincia di Reggio Emilia. Serie storica 2000-2009

COMUNI	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>REGGIO capoluogo</b>	146.092	148.517	149.844	152.235	155.191	157.388	159.809	162.290	165.503	167.678
<b>SCANDIANO</b>	22.873	22.994	23.012	23.146	23.350	23.552	23.815	24.173	24.730	24.842
<b>CASALGRANDE</b>	13.979	14.365	14.729	16.195	15.933	16.524	17.303	17.970	18.284	18.639
<b>MONTECCHIO E. CASTELNOVO NE' MONTI</b>	8.627	8.807	9.054	9.365	9.592	9.757	9.900	10.021	10.261	10.376
<b>CORREGGIO</b>	10.180	10.272	10.315	10.410	10.466	10.514	10.548	10.537	10.591	10.698
<b>GUASTALLA</b>	20.769	20.857	20.874	21.441	21.953	22.375	23.008	23.735	24.505	24.991
<b>TOTALE PROVINCIA</b>	13.946	14.108	14.098	14.157	14.400	14.592	14.677	14.760	15.020	15.135
<b>TOTALE PROVINCIA</b>	455.998	462.858	468.552	477.534	486.961	494.310	501.529	510.124	519.458	525.297

Passando ad osservare nel dettaglio i comuni della Provincia di Reggio, dal 31 dicembre 2000 al 31 dicembre 2009 la popolazione della provincia è cresciuta di poco meno di 70 mila unità, pari al 15% rispetto al dato del 2000. La metà di questi nuovi abitanti risiedono nei 7 comuni che esaminiamo nel dettaglio: il capoluogo è incrementato del 14,8% (pari a 21.500 nuovi abitanti), mentre i comuni con gli incrementi più rilevanti nel decennio sono stati Casalgrande con 4.500 nuovi residenti, pari ad un terzo della popolazione residente al 2000, e dietro Montecchio e Correggio, entrambe con un +20%. Questa imponente crescita demografica ha coinvolto in modo marginale Scandiano (+8%) e i comuni alle estremità della Provincia, rispettivamente un +8% per Guastalla, ed un +5% per Castelnovo né Monti.

Tabella 10 Evoluzione del numero dei famiglie nei 6 comuni esaminati. Serie storica 2001-2009

COMUNI	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
REGGIO capoluogo	59.333	65.604	67.244	69.278	70.542	72.040	73.326	74.702	75.738
SCANDIANO	8.624	8.797	8.910	9.090	9.283	9.501	9.729	9.974	10.079
CASALGRANDE	5.177	5.248	5.632	6.002	6.292	6.672	7.024	7.181	7.354
MONTECCHIO E. CASTELNOVO NE' MONTI	3.390	3.346	3.609	3.696	3.754	3.823	3.892	4.118	4.195
CORREGGIO	4.019	4.226	4.284	4.368	4.418	4.466	4.489	4.548	4.649
GUASTALLA	7.941	7.999	8.547	8.789	9.034	9.360	9.725	10.014	10.184
TOTALE PROVINCIA	180.055	n.d.	195.644	199.829	204.647	208.963	213.583	217.959	220.705

I dati sulla dinamica delle famiglie accrescono il peso dei 6 comuni presi in esame sul totale provinciale: tra il 2001 ed il 2009 la Provincia di Reggio ha fatto registrare un incremento di 40 mila nuove famiglie sul territorio, pari ad un +22,6%. Di questi 40 mila nuovi nuclei più della metà, ben 24 mila, si sono insediati nei 6 comuni esaminati, con Reggio ovviamente a fare la parte del leone con 16 mila nuovi nuclei. A livello percentuale l'incremento più rilevante è quello di Casalgrande, sul cui territorio in otto anni si sono stabiliti il 40% in più dei nuclei; seguono Correggio e Reggio E. con un più 27%-28%, i comuni di Guastalla, Scandiano e Castelnovo né Monti sono quelli con i tassi di incrementi minori, compresi tra il 15% ed il 16%.

### Gli oneri di urbanizzazione procapite

Nel 2005 in Emilia-Romagna il valore medio degli oneri di urbanizzazione corrisponde a 87€ pro capite. Parma, Reggio-Emilia, Modena e Ravenna, sono le province in cui si registrano i valori medi superiori al valore medio regionale. Piacenza e Ferrara sono invece le province dove si registrano i valori medi più contenuti.

Per quanto riguarda la dinamica dopo il trend crescente culminato nel 2004, in regione nel 2005, si registra in media un calo degli oneri incassati dalle amministrazioni comunali. Parma è l'unica provincia che registra valori superiori alla media regionale, che anche nel 2005 mantiene il suo trend positivo, mentre le altre seguono quello regionale. Ferrara e Forlì-Cesena, sono invece le province che pur registrando valori inferiori alla media nel 2005 continuano la loro fase espansiva.

Tabella 11 Serie storica degli oneri di urbanizzazione pro capite per provincia. Anni 2001-2006

URB_P01	2001	2002	2003	2004	2005
BOLOGNA	66,0	80,3	86,8	93,9	78,1
FERRARA	44,9	61,9	62,5	62,7	71,3
FORLI'-CESENA	59,7	67,1	68,4	69,6	73,2
MODENA	71,0	91,6	94,4	95,7	95,1
PARMA	62,1	84,1	93,0	108,7	112,0
PIACENZA	49,5	63,8	68,3	70,8	56,2
RAVENNA	81,3	91,5	95,8	99,3	91,6
REGGIO EMILIA	87,8	116,0	132,3	123,1	110,8
RIMINI	86,0	88,3	108,6	126,6	81,9
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>68,2</b>	<b>84,3</b>	<b>91,3</b>	<b>95,5</b>	<b>87,0</b>



Figura 1 Valori pro capite degli oneri di urbanizzazione per provincia. Serie storica 2001-2006

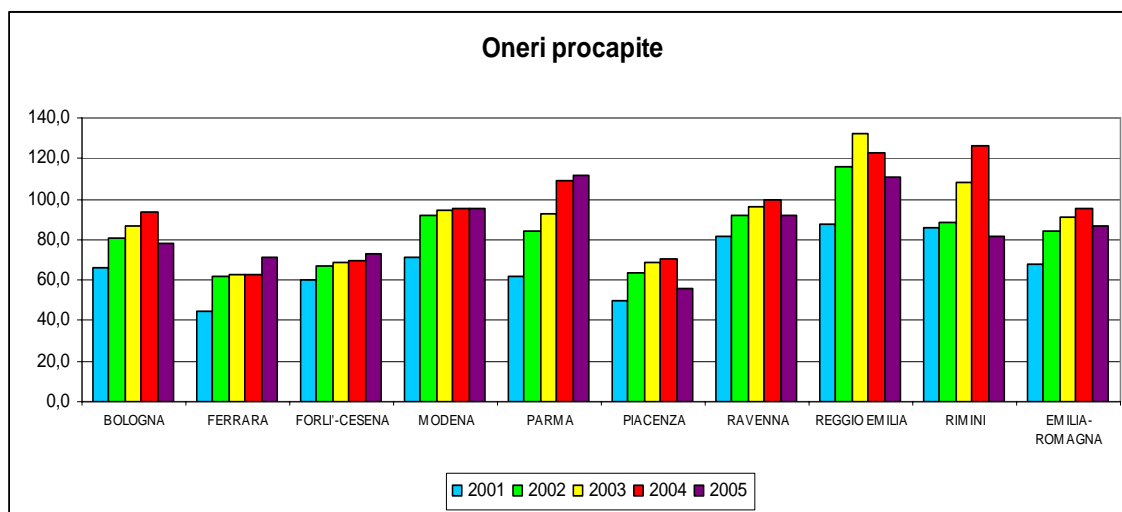


Tabella 12 Oneri di urbanizzazione dei comuni esaminati. Serie storica 2001-2008

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>CASALGRANDE</b>	2.357.035	3.073.793	3.786.642	51.343	1.688.115	1.275.263	1.463.775	959.850
<b>CASTELNOVO NE' MONTI</b>	344.842	620.386	694.641	541.674	468.235	692.994	813.222	833.543
<b>CORREGGIO</b>	2.821.045	4.036.416	3.560.796	3.978.340	0	2.717.537	2.220.616	2.359.418
<b>GUASTALLA</b>	1.102.549	1.136.604	1.169.412	1.459.413	225.064	ND	1.031.744	1.251.470
<b>MONTECCHIO EMILIA</b>	1.752.886	1.560.418	1.126.053	1.388.576	1.071.439	758.329	1.507.666	825.170
<b>REGGIO NELL'EMILIA</b>	10.425.141	21.513.305	25.160.093	24.963.563	25.722.411	23.139.587	21.305.267	16.897.062
<b>SCANDIANO</b>	2.157.270	2.257.397	2.732.088	3.188.650	2.603.271	2.284.268	2.334.411	2.525.427
<b>Totale 6 comuni</b>	<b>20.960.768</b>	<b>34.198.319</b>	<b>38.229.725</b>	<b>35.571.559</b>	<b>31.778.535</b>	<b>30.867.978</b>	<b>30.676.701</b>	<b>25.651.940</b>
<b>Totale PROVINCIA</b>	<b>40.640.556</b>	<b>54.369.708</b>	<b>63.176.442</b>	<b>59.951.327</b>	<b>54.764.504</b>	<b>ND</b>	<b>53.031.351</b>	<b>44.413.783</b>

Nei 6 comuni esaminati per tutto il periodo 2001-2008 si concentra oltre la metà degli introiti che i comuni derivano dalle concessioni edilizie e dagli oneri d'urbanizzazione. I valori maggiori si registrano tra il 2002 ed il 2005, e dal 2006 in avanti si registra una flessione. Ogni comune ha momenti di picco differenti: a Casalgrande e Castelnovo né Monti si verifica nel 2003, Correggio nel 2002, Guastalla e Scandiano nel 2004, Montecchio nel 2001, Reggio nel 2005.

Tabella 13 Oneri di urbanizzazione pro-capite nei 6 comuni esaminati. Serie storica 2001-2008

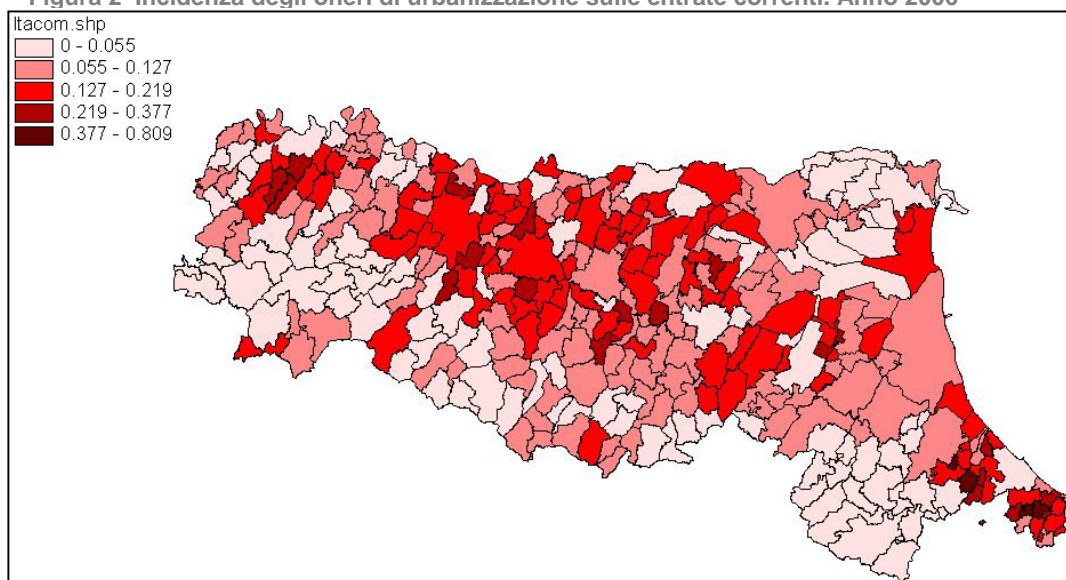
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>CASALGRANDE</b>								
CASALGRANDE	164,08	208,69	233,82	3,22	102,16	73,70	81,46	52,50
CASTELNOVO NE' MONTI	33,57	60,14	66,73	51,76	44,53	65,70	77,18	78,70
CORREGGIO	135,26	193,37	166,07	181,22	0,00	118,11	93,56	96,28
GUASTALLA	78,15	80,62	82,60	101,35	15,42	#VALORE!	69,90	83,32
MONTECCHIO EMILIA	199,03	172,35	120,24	144,76	109,81	76,60	150,45	80,42
REGGIO NELL'EMILIA	70,19	143,57	165,27	160,86	163,43	144,80	131,28	102,10
SCANDIANO	93,82	98,10	118,04	136,56	110,53	95,92	96,57	102,12
Totale 6 comuni	87,37	141,36	154,81	141,78	124,77	119,15	116,43	95,40
Totale PROVINCIA	87,80	116,04	132,30	123,11	110,79	#VALORE!	103,96	85,50

Dall'analisi dei dati degli oneri di urbanizzazione pro-capite abbiamo qualche indicazione maggiore sull'andamento di questa voce del bilancio: Guastalla e Castelnovo né Monti non hanno introiti così rilevanti da questa voce, con dati in linea con le medie regionali (e quindi inferiori alle medie reggiane). Il picco degli oneri di urbanizzazione pro-capite è raggiunto a Casalgrande nel 2002 e 2003, ma anche a Correggio e Montecchio nei primi anni del decennio si sfiorano i 200€. Reggio ha valori un po' più bassi (anche se rilevanti per un capoluogo di provincia), e lo stesso vale per Scandiano.

La media degli 8 anni mette sullo stesso piano Montecchio Emilia, Reggio, Correggio e Casalgrande, con valori compresi tra i 130 ed i 140 € all'anno di oneri di urbanizzazione pro-capite.

## L'incidenza degli oneri sulle entrate correnti

Figura 2 Incidenza degli oneri di urbanizzazione sulle entrate correnti. Anno 2006

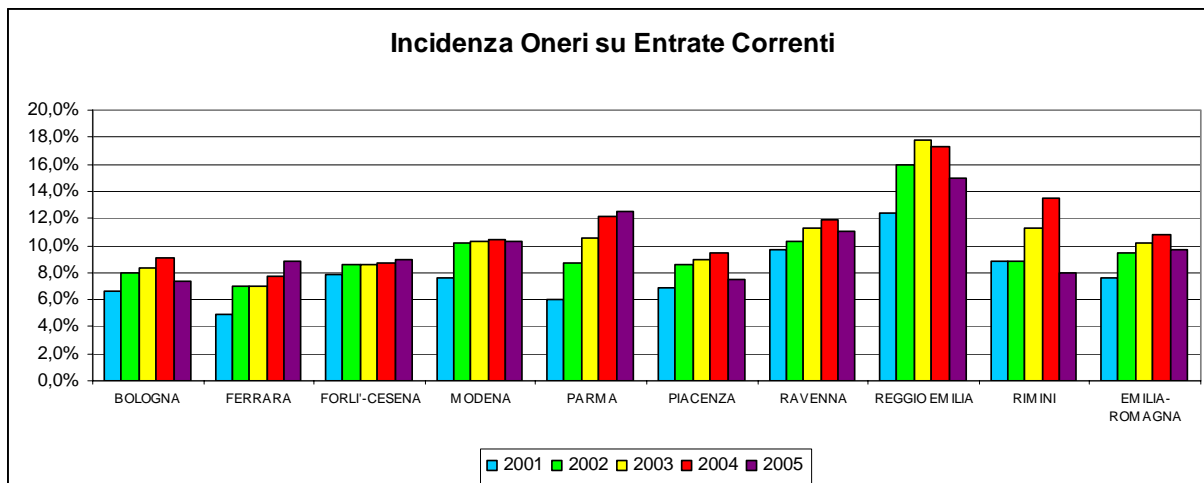


Nel 2005, in regione gli oneri rappresentano circa il 10% delle entrate correnti comunali, anche in questo caso Reggio-Emilia, Parma, Ravenna e Modena sono le province in cui le amministrazioni comunali presentano incidenze degli oneri sulle entrate correnti superiori alla media. I valori inferiori si ritrovano a Bologna, Piacenza e Rimini. Anche se si analizza l'incidenza degli oneri sulle entrate correnti, nel 2005, si osserva una riduzione dell'incidenza media degli oneri. A presentare un incremento sono solo le amministrazioni delle province di Ferrara e Forlì-Cesena.

Tabella 14 Incidenza degli oneri di urbanizzazione sulle entrate correnti per provincia. Serie storica anni 2001-2006

URBEC01	2001	2002	2003	2004	2005
BOLOGNA	6,6%	7,9%	8,4%	9,1%	7,4%
FERRARA	4,9%	6,9%	7,0%	7,8%	8,8%
FORLÌ-CESENA	7,9%	8,5%	8,5%	8,7%	8,9%
MODENA	7,6%	10,2%	10,3%	10,4%	10,3%
PARMA	6,1%	8,7%	10,6%	12,2%	12,5%
PIACENZA	6,8%	8,5%	9,0%	9,4%	7,5%
RAVENNA	9,6%	10,4%	11,3%	11,9%	11,1%
REGGIO EMILIA	12,4%	15,9%	17,7%	17,3%	15,0%
RIMINI	8,8%	8,9%	11,3%	13,5%	8,0%
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>7,6%</b>	<b>9,4%</b>	<b>10,2%</b>	<b>10,8%</b>	<b>9,7%</b>

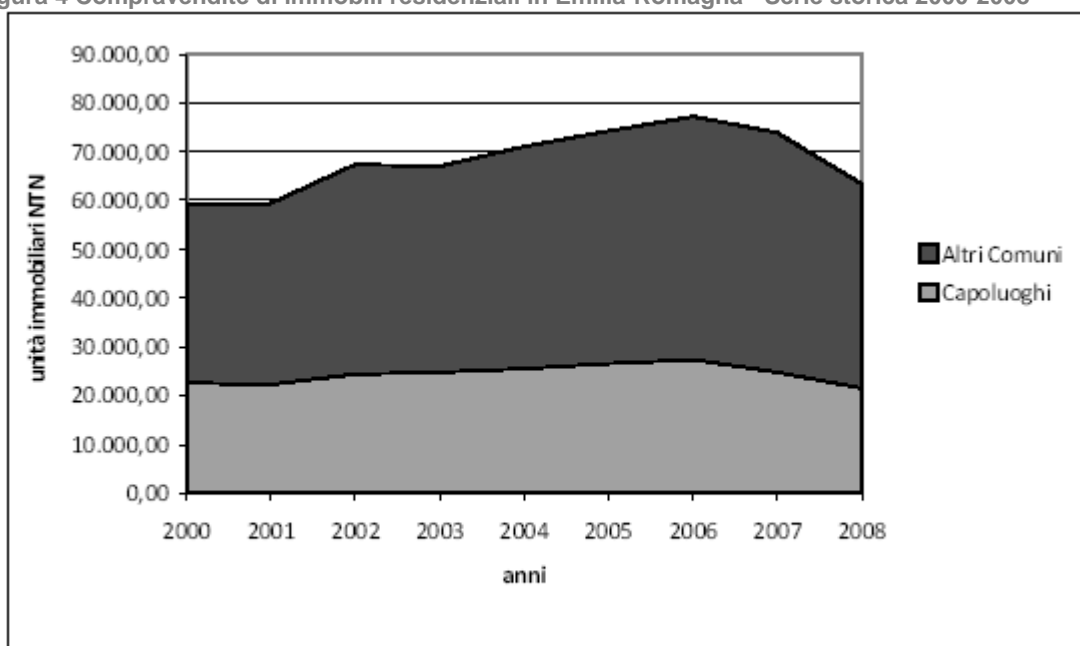
Figura 3 Incidenza degli oneri di urbanizzazione sulle entrate correnti per provincia. Serie storica 2001-2006



### Dinamiche del mercato immobiliare

Dopo il picco del 2006 e una prolungata fase espansiva, il settore immobiliare ha incontrato un momento di recessione che ha avuto luogo in anticipo rispetto alla fase recessiva mondiale, momento nel quale c'è stata una forte riduzione degli scambi e una contrazione verificabile anche nei prezzi delle abitazioni in termini reali.

Figura 4 Compravendite di immobili residenziali in Emilia-Romagna - Serie storica 2000-2008



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

stata confermata nel 2008, anno che si è caratterizzato per una diminuzione del 14% del volume di compravendite a livello nazionale e regionale.

I dati sull'intensità del mercato immobiliare, che rapportano il numero di compravendite col patrimonio esistente nelle diverse province, offrono una valutazione della dinamicità degli scambi a scala locale in confronto con altri aggregati e col dato nazionale.

Tabella 15 Serie storica dell'indicatore di intensità del Mercato Immobiliare (IMI) in Emilia Romagna

Province	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Piacenza	2,54	2,36	2,73	3,09	2,90	3,15	3,12	3,02	2,50
Parma	2,66	2,59	3,04	2,71	2,97	3,22	3,20	3,08	2,65
Reggio Emilia	3,33	3,53	3,87	3,68	4,00	4,12	4,07	3,48	3,61
Modena	3,00	2,95	3,16	3,00	3,06	3,20	3,38	3,25	2,63
Bologna	3,09	3,01	3,26	3,30	3,27	3,27	3,40	3,06	2,52
Ferrara	2,95	2,97	3,33	3,59	3,70	3,72	3,65	3,23	2,45
Ravenna	3,43	3,26	3,81	3,67	3,97	4,15	4,00	3,46	2,72
Forlì	3,09	2,87	3,22	2,91	2,94	2,86	2,97	2,98	2,52
Rimini	2,83	2,63	2,90	2,65	2,97	2,97	3,01	3,06	2,36
<b>Regione</b>	<b>3,02</b>	<b>2,94</b>	<b>3,28</b>	<b>3,20</b>	<b>3,31</b>	<b>3,40</b>	<b>3,44</b>	<b>3,18</b>	<b>2,67</b>
<b>Italia</b>	<b>2,52</b>	<b>2,44</b>	<b>2,69</b>	<b>2,64</b>	<b>2,75</b>	<b>2,80</b>	<b>2,77</b>	<b>2,58</b>	<b>2,14</b>

L'Emilia Romagna, con 63.175 compravendite di immobili residenziali, copre al 2008 il 9,2% del mercato nazionale: un valore in progressiva crescita dal 2001 e dove spiccano le province di Ravenna e Reggio Emilia, le uniche con stime 2008 superiori alla media regionale.

Nel corso del 2008 il mercato residenziale regionale ha complessivamente seguito l'evoluzione nazionale, con una contrazione in linea alla flessione registrata in Italia e che in Emilia-Romagna ha avuto i maggiori decrementi percentuali nelle province della costa adriatica; l'unico territorio con ulteriori aumenti assoluti è risultato Reggio Emilia per effetto delle dinamiche dei comuni non capoluogo, dato che quest'ultimo si è mantenuto stazionario.

Il dato successivo riguarda le transazioni normalizzate, ovvero i volumi di compravendite tenendo conto delle porzioni di edifici che sono oggetto della contrattazione.

Tabella 16 Serie storica del numero di transazioni normalizzate in Emilia Romagna

N° TRANSAZIONI RESIDENZIALI	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	3.679,64	3.449,16	4.049,30	4.643,85	4.434,66	4.899,18	4.959,73	4.969,04	4.208,09	3.820
Parma	5.430,55	5.408,35	6.507,16	5.893,60	6.562,36	7.270,89	7.397,16	7.427,88	6.535,30	5.715
Reggio Emilia	6.775,24	7.337,00	8.279,33	8.071,05	9.028,97	9.577,71	9.862,37	8.798,99	6.522,78	5.080
Modena	9.191,18	9.170,85	10.014,81	9.650,03	9.999,76	10.688,82	11.548,24	11.495,27	9.507,98	7.995
Bologna	14.301,95	14.120,78	15.537,47	16.101,72	16.238,86	16.515,96	17.535,95	16.247,94	13.634,42	12.421
Ferrara	5.452,78	5.558,20	6.351,28	6.989,31	7.326,26	7.510,15	7.537,23	6.837,99	5.267,00	4.581
Ravenna	6.062,05	5.908,06	7.053,10	6.950,91	7.695,59	8.243,35	8.182,33	7.344,79	5.883,51	5.178
Forlì	4.827,97	4.656,96	5.381,04	4.983,03	5.131,62	5.094,38	5.412,37	5.653,93	4.896,69	4.576
Rimini	3.734,40	3.637,51	4.110,45	3.841,48	4.406,52	4.506,32	4.705,44	4.974,41	3.915,59	3.569
Emilia-Romagna	59.455,76	59.246,87	67.283,94	67.124,98	70.824,60	74.306,76	77.140,82	73.750,24	60.371,36	52.935

Il dato regionale delle transazioni mostra una tendenza crescente fino al 2006, anno del picco nel numero di transazioni; tra il 2001 ed il 2002 c'è il salto maggiore, ma il trend è sempre verso l'aumento del numero di transazioni. Questa tendenza si arresta nel 2007, anno in cui ci sono 3.500 transazioni in meno rispetto all'anno precedente, e ciò rappresenta il primo campanello d'allarme; gli anni seguenti costituiscono la manifestazione della

recessione del settore, col 2008 che torna ai livelli del 2001, ed il 2009 che è in assoluto l'anno con le maggiori difficoltà.

E' interessante spezzare la variazione decennale in due momenti distinti: dal 2000 al 2006, e dal 2006 in avanti. Nel primo troncone dell'analisi la Provincia di Reggio è quella con la variazione più elevata, con un +45% davvero notevole, considerando che dietro ci sono Ferrara e Parma con un +38% ed un +36%, rispetto ad una media regionale del +30% sotto la quale si collocano le variazioni relative alle province di Modena, Bologna, Forlì e Rimini.

La variazione dal 2006 in poi dimostra una certa simmetria col periodo precedente: Reggio è quella a risentire maggiormente della recessione con un -48%, seguita da Ferrara. La media regionale è di un -31%, con variazioni simili a quelle del periodo 2000-2006 ma di segno opposto, con le sole eccezioni di Parma e Piacenza che vedono le transazioni diminuire meno rispetto alla crescita pre 2006.

Tabella 17 Transazioni residenziali eseguite ogni 1000 abitanti. Serie storica 2000-2009

POPOLAZIONE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	13,77	12,87	15,09	17,14	16,20	17,75	17,82	17,64	14,72	13,26
Parma	13,58	13,44	16,08	14,45	15,88	17,44	17,61	17,45	15,09	13,07
Reggio Emilia	14,86	15,85	17,67	16,90	18,54	19,38	19,66	17,25	12,56	9,67
Modena	14,46	14,34	15,54	14,80	15,15	16,07	17,23	16,96	13,81	11,51
Bologna	15,51	15,24	16,75	17,22	17,20	17,39	18,37	16,85	13,97	12,62
Ferrara	15,69	16,01	18,31	20,11	20,95	21,37	21,33	19,22	14,71	12,76
Ravenna	17,21	16,68	19,76	19,27	21,06	22,31	21,91	19,36	15,25	13,29
Forlì	13,54	12,96	14,86	13,60	13,82	13,60	14,32	14,76	12,62	11,66
Rimini	13,60	13,12	14,69	13,56	15,36	15,54	16,00	16,68	12,91	11,62
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>14,83</b>	<b>14,68</b>	<b>16,57</b>	<b>16,37</b>	<b>17,06</b>	<b>17,74</b>	<b>18,26</b>	<b>17,25</b>	<b>13,92</b>	<b>12,09</b>

Gli anni 2005 e 2006 si confermano come quelli con la maggiore attività, mentre 2008 e 2009 segnano un vero e proprio crollo, con il mercato che scende sotto i valori del 2000 e del 2001; questa drastica riduzione è generalizzata in tutte le province osservate.

Passando dall'osservazione dei valori assoluti a quella delle transazioni in rapporto al totale degli abitanti, le province più attive nel decennio osservato sono state Ferrara e Ravenna, con valori superiori alle medie regionali in tutti

gli anni osservati. Il mercato ha avuto una forte crescita anche a Modena e Reggio Emilia, ma queste province sono anche quelle che hanno registrato i maggiori cali dopo lo scoppio della bolla mondiale. Forlì e Rimini sono le province più "pigre" osservando l'attività di compravendita residenziale in rapporto alla popolazione, ma sono anche quelle che hanno avuto il contraccolpo minore dalla recessione del settore, Bologna è in linea con le medie regionali e mediamente nella parte emiliana c'è una minore attività.

Attraverso una elaborazione di superfici e valori l'Agenzia del Territorio ha effettuato anche una stima dei fatturati dei mercati immobiliari locali.

Province	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Fatturato 2008 (x1000)	Var % fatturato 2007/2008	Fatturato 2008 (x1000)	Var % fatturato 2007/2008	Fatturato 2008 (x1000)	Var % fatturato 2007/2008
Piacenza	568.371	-13,7	228.809	-13,8	339.562	-13,7
Parma	1.206.328	-10,5	624.855	-9,4	581.473	-11,7
Reggio Emilia	1.239.130	0,9	422.901	-8,2	816.229	6,5
Modena	1.278.284	-15,1	359.419	-18,2	918.866	-13,8
Bologna	3.232.820	-13,9	1.470.355	-13,0	1.762.465	-14,6
Ferrara	595.327	-20,4	237.906	-16,1	357.421	-22,9
Ravenna	943.893	-15,2	418.789	-15,2	525.104	-15,3
Forlì	806.420	-10,0	236.404	-7,9	570.016	-10,9
Rimini	800.704	-18,9	350.176	-12,8	450.528	-23,1
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>10.671.277</b>	<b>-12,8</b>	<b>4.349.614</b>	<b>-12,7</b>	<b>6.321.663</b>	<b>-12,9</b>

Il dato del fatturato mostra una tenuta per Reggio Emilia rispetto al 2007, anche se non abbiamo il dato dell'anno precedente per capire se nella nostra provincia la crisi è arrivata prima oppure se la tenuta è reale: nel capoluogo il fatturato del settore è diminuito dell'8%, comunque inferiore rispetto al dato regionale, ma è cresciuto negli altri comuni. La tendenza del mercato reggiano è singolare, solo a Modena succede una cosa simile, ma la forbice tra capoluogo e altri comuni è ridotta (il 5%). Nelle province romagnole invece succede l'opposto, e nei comuni diversi dal capoluogo il fatturato scende in modo più marcato rispetto al centro amministrativo.



## Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Province	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/2008	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/2008	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/2008
Piacenza	135.066	2.452	162.505	-2.459	121.269	4.155
Parma	184.586	3.058	218.758	8.620	158.055	-826
Reggio Emilia	132.864	191	143.726	-10.126	127.858	5.324
Modena	134.443	3.516	183.267	-1.784	121.756	4.919
Bologna	237.107	6.072	306.867	-820	199.308	7.450
Ferrara	113.030	3.733	129.514	5.927	104.202	2.125
Ravenna	160.430	8.833	151.914	9.618	167.939	8.009
Forlì	164.687	6.140	169.998	-1.185	162.580	8.591
Rimini	204.491	6.016	219.134	3.502	194.395	6.195
<b>Emilia-Romagna</b>	<b>168.916</b>	<b>3.987</b>	<b>201.915</b>	<b>1.705</b>	<b>147.127</b>	<b>4.716</b>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Il prezzo medio delle abitazioni ha continuato a crescere, maggiormente negli altri comuni rispetto al capoluogo, con una media finale di un +4 mila euro nel 2008 a livello regionale. Reggio Emilia è il capoluogo con la riduzione maggiore di prezzo, ben diecimila euro in meno rispetto al 2007, sintomo di una svalutazione del patrimonio in corso, limitata però al centro, dato che negli altri comuni i prezzi sono cresciuti di oltre 5.000 €.

Chiudiamo l'analisi del mercato immobiliare con uno sguardo alle quotazioni dei 6 comuni reggiani analizzati nel dettaglio.

Tabella 18 Quotazioni immobiliari dei comuni nel primo semestre del 2010

primo sem 2010	Residenziale B1 (normale)	Commerciale B1	Terziario B1	Residenziale C1-C2	Produttivo D1-D2-E1-E2
<b>CASALGRANDE</b>	1.400,0	1.525,0	1.400,0	1.325,0	675 (tipico)
<b>CASTELNOVO NE' MONTI</b>	1.400,0	2.100,0	1.125,0	1.125,0	550,0
<b>CORREGGIO</b>	1.600,0	2.100,0	1.675,0	1.475,0	525,0
<b>GUASTALLA</b>	1.225,0	1.125,0	1.225,0	1.050,0	550,0
<b>MONTECCHIO EMILIA</b>	1.400,0	1.675,0	1.675,0	1.275,0	600,0
<b>REGGIO NELL'EMILIA</b>	1.800,0	2.600,0	1.800,0	1.650,0	735,0
<b>SCANDIANO</b>	1.700,0	2.025,0	1.575,0	1.550,0	590,0

Fonte dati: Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Fatta la premessa che i dati dell'agenzia del territorio di solito sono 200-300 euro inferiori rispetto alle quotazioni del mercato, passiamo alla comparazione dei valori immobiliari dei 6 comuni reggiani presi in esame. Il capoluogo mostra i valori più elevati in tutte le categorie analizzate, come era lecito attendersi. I comuni con i prezzi più elevati per il residenziale in centro (categoria B1) sono Scandiano e Correggio, poi abbiamo Castelnovo né Monti, Montecchio e Casalgrande sui 1.400€/mq, e in fondo a questa graduatoria Guastalla.

La graduatoria relativa agli esercizi commerciali in centro storico mescola un po' le carte in tavola: Correggio e Castelnovo Monti hanno le quotazioni più elevate con oltre 2 mila euro, poco dietro Scandiano, mentre Montecchio e Casalgrande arrivano a costare 1.000 € in meno al metro quadro rispetto al capoluogo; Guastalla conferma di avere un mercato immobiliare con prezzi bassi, anche negli esercizi commerciali (poco più di 1.100 €/mq).

La quotazione degli uffici è più elevata a Correggio e Montecchio, mentre i prezzi sono ridotti a Guastalla e Castelnovo Monti. I prezzi di uffici ed esercizi commerciali sono sempre riferiti a zone centrali dei paesi.

Il residenziale nelle zone di semi-periferia oppure più decentrate ricalca l'ordine di prezzo visto per il residenziale in centro, con valutazioni al metro quadro più elevate per Scandiano e Correggio, e prezzi ridotti a Guastalla e Castelnovo né Monti.

Il produttivo è quello con le differenze minori tra i comuni, in buona parte dovuto anche a prezzi con ordini di grandezza inferiori: Casalgrande è quasi sui livelli del capoluogo, seguito a ruota da Montecchio e Scandiano. Le valutazioni inferiori si hanno a Correggio, e questa è una differenza rilevante rispetto alle altre categorie. I prezzi sono riferiti ai capannoni tipici in zone decentrate.

### Le dinamiche economiche

Per completare il quadro del settore economico delle costruzioni osserviamo la performance del comparto in termini contabilità economica provinciale. Le serie storica in nostro possesso purtroppo arrivano fino al 2007, quindi riescono a fotografare solo l'inizio della crisi, i suoi albori, senza carpire totalmente le dimensioni della recessione del settore che si è manifestata dal 2008 in poi.

**Tabella 19 Valore aggiunto prodotto nel settore costruzioni (dati in milioni di euro). Serie storica 1997-2007**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
PIACENZA	160	187	150	188	231	250	284	332	370	415	466
PARMA	359	418	369	419	515	523	581	671	691	733	785
REGGIO NELL' EMILIA	504	479	467	573	623	651	738	861	964	964	973
MODENA	602	667	622	696	773	811	889	1.011	1.065	1.146	1.231
BOLOGNA	668	700	823	891	1.021	1.050	1.151	1.318	1.415	1.491	1.444
FERRARA	308	303	304	354	420	399	441	490	552	578	659
RAVENNA	309	340	339	377	425	420	476	564	597	654	643
FORLI-CESENA	292	343	357	384	423	412	469	562	609	661	744
RIMINI	179	215	204	219	264	257	293	347	419	449	496
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>3.382</b>	<b>3.650</b>	<b>3.635</b>	<b>4.101</b>	<b>4.695</b>	<b>4.774</b>	<b>5.323</b>	<b>6.156</b>	<b>6.682</b>	<b>7.091</b>	<b>7.441</b>

Il picco in termini di valore aggiunto totale la Regione Emilia Romagna lo raggiunge nel 2007, con 7.441 milioni di euro prodotti. Le province che fanno da traino per questo settore sono Modena, Bologna e Reggio Emilia, anche se parlando di grandezze assolute questi valori non sono depurati della componente demografica. In termini di crescita nel decennio il valore aggiunto prodotto si è quasi triplicato nella provincia di Piacenza, e il dato regionale è di un +120%, quindi parliamo di un settore con potentissime dinamiche di crescita prima della crisi. Altre province con una crescita percentuale superiore alla media regionale sono Forli-Cesena e Rimini, Reggio è cresciuta "solo" del 90% tra il 1997 ed il 2007.

Tabella 20 Occupati nel settore costruzioni (dati in migliaia). Serie storica 1997-2007

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
PIACENZA	6,5	6,9	6,5	7,1	7,3	7,4	7,7	8,1	8,5	9,1	10,0
PARMA	12,4	12,8	12,6	13,3	14,2	14,0	14,0	14,6	15,0	15,4	16,8
REGGIO NELL' EMILIA	17,6	15,5	15,8	17,7	17,3	17,5	18,0	19,1	21,1	20,4	21,2
MODENA	20,6	20,3	20,2	21,3	22,2	21,9	22,0	22,7	23,5	23,8	26,3
BOLOGNA	24,2	23,1	24,6	24,3	26,7	26,7	26,8	28,0	29,9	30,9	31,1
FERRARA	10,4	9,5	10,2	10,5	10,7	10,3	10,2	10,8	11,0	10,6	12,1
RAVENNA	10,0	10,3	10,3	10,7	11,0	11,2	11,7	12,4	13,0	13,3	13,6
FORLI-CESENA	10,5	11,0	11,5	11,5	12,3	12,3	12,8	13,5	14,0	14,4	15,9
RIMINI	6,5	7,1	7,2	7,1	7,7	7,7	8,0	8,6	9,2	9,4	10,0
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>118,7</b>	<b>116,5</b>	<b>118,9</b>	<b>123,5</b>	<b>129,4</b>	<b>129,0</b>	<b>131,2</b>	<b>137,8</b>	<b>145,2</b>	<b>147,3</b>	<b>157,0</b>

Il discorso fatto sul valore aggiunto vale anche per gli occupati: Reggio, Modena e Bologna sono le province con il maggior numero di occupati nel comparto edile, che raggiunge il picco occupazionale nel 2007. Il settore nel decennio ha vissuto un importante aumento della produttività, dato che l'incremento regionale degli occupati è stato del 32% (Reggio il 20%, penultima in regione).

Tabella 21 Valore aggiunto per occupato del settore costruzioni. Serie storica 1997-2007

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
PIACENZA	€24.685	€27.050	€23.009	€26.443	€31.687	€33.764	€36.938	€40.950	€43.542	€45.593	€46.640
PARMA	€28.936	€32.685	€29.312	€31.508	€36.265	€37.393	€41.498	€45.956	€46.068	€47.618	€46.753
REGGIO NELL' EMILIA	€28.643	€30.875	€29.573	€32.375	€35.998	€37.224	€41.018	€45.074	€45.683	€47.260	€45.880
MODENA	€29.209	€32.844	€30.787	€32.672	€34.817	€37.039	€40.409	€44.552	€45.340	€48.168	€46.822
BOLOGNA	€27.616	€30.293	€33.453	€36.657	€38.244	€39.336	€42.950	€47.077	€47.308	€48.251	€46.422
FERRARA	€29.655	€31.886	€29.770	€33.719	€39.288	€38.710	€43.226	€45.360	€50.143	€54.495	€54.439
RAVENNA	€30.859	€33.027	€32.916	€35.239	€38.601	€37.473	€40.650	€45.503	€45.930	€49.137	€47.262
FORLI-CESENA	€27.816	€31.137	€31.032	€33.408	€34.405	€33.466	€36.677	€41.622	€43.532	€45.925	€46.778
RIMINI	€27.594	€30.235	€28.390	€30.897	€34.287	€33.440	€36.632	€40.371	€45.511	€47.722	€49.609
<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>€28.490</b>	<b>€31.333</b>	<b>€30.571</b>	<b>€33.208</b>	<b>€36.285</b>	<b>€37.005</b>	<b>€40.570</b>	<b>€44.675</b>	<b>€46.018</b>	<b>€48.138</b>	<b>€47.395</b>

L'incremento di produttività viene esplicitato e confermato dal valore aggiunto per occupato: il valore cresce del 66% in 10 anni, con le province di Piacenza, Ferrara e Rimini con gli incrementi maggiori (a Reggio è stato un +60%).

Tabella 22 Imprese attive nel settore costruzioni nelle province dell'Emilia Romagna. Serie storica 2000-2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
BOLOGNA	9.781	10.213	10.688	11.113	11.621	12.171	12.531	12.920	13.168	13.779
FERRARA	3.863	4.056	4.231	4.434	4.696	4.905	5.118	5.262	5.219	5.220
FORLI'	4.735	4.956	5.291	5.574	5.825	6.087	6.337	6.458	6.583	6.752
MODENA	8.530	8.935	9.420	9.811	10.378	10.896	11.356	11.612	11.665	11.585
PARMA	6.189	6.517	6.921	7.214	7.644	7.979	8.244	8.446	8.538	8.422
PIACENZA	3.445	3.634	3.801	4.016	4.274	4.535	4.785	4.986	5.128	5.222
RAVENNA	3.932	4.219	4.559	4.802	5.163	5.473	5.819	5.951	6.083	6.253
REGGIO EMILIA	8.507	9.231	10.022	10.852	11.733	12.507	13.122	13.348	13.320	12.979
RIMINI	3.627	3.989	4.012	4.267	4.576	4.850	5.051	5.263	5.410	5.628
TOTALE REGIONALE	52.609	55.750	58.945	62.083	65.910	69.403	72.363	74.246	75.114	75.840

La vitalità del settore è confermata anche dai dati Unioncamere relativi alla quantità di imprese attive operanti nel settore edile dal 2000 al 2009. Il totale regionale è in incremento in tutti gli anni della serie, ma questo per l'effetto delle province romagnole e di Bologna, area in cui le imprese edili continuano a crescere: i dati relativi a Reggio, Modena e Parma mostrano invece una stagnazione a livello numerico dopo il 2007, e nel caso reggiano sembra l'inizio di una fase discendente, della quale i primi sintomi si sono avvertiti tra il 2007 ed il 2008.

Tabella 23 Imprese attive nel settore costruzioni per provincia ogni 1000 abitanti. Serie storica 2000-2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
PIACENZA	12,89	13,56	14,17	14,82	15,62	16,43	17,19	17,70	17,93	18,13
PARMA	15,47	16,20	17,10	17,69	18,50	19,14	19,63	19,84	19,71	19,26
REGGIO EMILIA	18,66	19,94	21,39	22,73	24,09	25,30	26,16	26,17	25,64	24,71
MODENA	13,42	13,98	14,62	15,05	15,73	16,38	16,95	17,14	16,95	16,68
BOLOGNA	10,61	11,02	11,52	11,88	12,31	12,82	13,13	13,40	13,49	14,00
FERRARA	11,11	11,69	12,20	12,76	13,43	13,96	14,49	14,79	14,58	14,54
RAVENNA	11,16	11,91	12,77	13,31	14,13	14,81	15,58	15,68	15,77	16,05
FORLI'	13,28	13,79	14,61	15,21	15,69	16,25	16,76	16,86	16,97	17,21
RIMINI	13,20	14,39	14,34	15,07	15,95	16,72	17,17	17,64	17,84	18,33
TOTALE REGIONALE	13,12	13,81	14,52	15,14	15,88	16,57	17,13	17,36	17,32	17,33

L'osservazione del quoziente tra imprese attive nel settore e totale della popolazione aiuta a comprendere meglio il livello di saturazione del comparto dalla parte dell'offerta, fenomeno che molti hanno menzionato nelle interviste agli attori del mercato.

## CEMA - Cassa Edile di Mutualità e Assistenza Reggio Emilia

La Provincia di Reggio Emilia è quella che raggiunge i livelli più elevati, toccando anche le 26 imprese ogni 1000 abitanti nel 2006 e nel 2007. Una cifra simile è davvero impressionante: nelle altre province non si supera mai la soglia delle 20 imprese ogni 1000 abitanti, rapporto che arriva a sfiorare Parma. I mercati con la densità minore di imprese sono Bologna e Ferrara, mentre oltre al caso di Reggio i dati più elevati si riscontrano a Modena, Parma e Rimini. La media regionale è stabile a quota 17,3 imprese ogni 1000 abitanti da 3 anni.

**Tabella 24 Imprese attive nel settore costruzioni nei comuni esaminati. Serie storica 2000-2009**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
RE012 - CASALGRANDE	180	201	213	215	221	245	264	284	290	283
RE016 - CASTELNOVO NE'MONTI	188	203	227	238	239	239	272	281	275	267
RE020 - CORREGGIO	278	289	305	338	354	376	390	381	380	377
RE024 - GUASTALLA	216	234	236	259	271	286	309	307	301	301
RE027 - MONTECCHIO EMILIA	145	159	175	204	232	240	246	242	239	236
RE033 - REGGIO EMILIA	3.175	3.506	3.876	4.309	4.766	5.158	5.468	5.610	5.557	5.315
RE040 - SCANDIANO	415	438	452	471	505	517	537	544	551	542
PROVINCIA REGGIO EMILIA	8.507	9.231	10.022	10.852	11.733	12.507	13.122	13.348	13.320	12.979

Le imprese di costruzioni sono cresciute tra il 2000 ed il 2009 anche nei comuni oggetto nella nostra analisi: il totale provinciale nel decennio è cresciuto del 52,6% e nei comuni capoluogo, Montecchio Emilia e Casalgrande l'incremento delle imprese edili ha superato le medie provinciali (+67% nel capoluogo, +62% a Montecchio, +57% a Casalgrande). Scandiano e Correggio sono i comuni con i tassi di crescita più contenuti (attorno al 30%), e poco sopra troviamo Castelnuovo né Monti e Guastalla.

**Tabella 25 Imprese attive nel settore costruzioni ogni 1000 abitanti nei comuni della provincia di Reggio Emilia. Serie storica 2000-2009**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
RE012 - CASALGRANDE	12,88	13,99	14,46	13,28	13,87	14,83	15,26	15,80	15,86	15,18
RE016 - CASTELNOVO NE'MONTI	18,47	19,76	22,01	22,86	22,84	22,73	25,79	26,67	25,97	24,96
RE020 - CORREGGIO	13,39	13,86	14,61	15,76	16,13	16,80	16,95	16,05	15,51	15,09
RE024 - GUASTALLA	15,49	16,59	16,74	18,29	18,82	19,60	21,05	20,80	20,04	19,89
RE027 - MONTECCHIO EMILIA	16,81	18,05	19,33	21,78	24,19	24,60	24,85	24,15	23,29	22,74
RE033 - REGGIO EMILIA	21,73	23,61	25,87	28,30	30,71	32,77	34,22	34,57	33,58	31,70
RE040 - SCANDIANO	18,14	19,05	19,64	20,35	21,63	21,95	22,55	22,50	22,28	21,82
PROVINCIA REGGIO EMILIA	18,66	19,94	21,39	22,73	24,09	25,30	26,16	26,17	25,64	24,71

Il rapporto tra imprese e popolazione dà indicazioni differenti: Reggio è su livelli elevatissimi, oltre 30 imprese ogni 1000 residenti. Questo quoziente nel decennio è cresciuto sensibilmente anche a Castelnovo né Monti e Montecchio, mentre si è mantenuto su livelli contenuti a Casalgrande, Correggio e Scandiano. Nel caso di Casalgrande l'incremento demografico ha superato di gran lunga la crescita numerica del settore.

## **ALLEGATO 2 IL QUADRO E GLI ESITI DELLE INTERVISTE**

### **Il campione di imprese intervistato**

Per comprendere meglio le dinamiche in corso nel settore edilizio a Reggio Emilia ed in Provincia abbiamo svolto un ciclo di interviste alle imprese operanti nel settore, cercando di diversificare il campione a livello geografico cercando la collaborazione di imprese operanti in svariati comuni della provincia, ed anche sotto l'aspetto dimensionale passando dalle grandi aziende a quelle a conduzione familiare.

I risultati sono stati molto soddisfacenti dal punto di vista della partecipazione: molte aziende hanno collaborato con entusiasmo prestandosi all'intervista, superato un momento di iniziale diffidenza verso i contatti telefonici. Buona parte degli intervistati non ha avuto problemi ha dedicarci parte del loro tempo, motivati dal fatto che non sempre si ascolta quello che hanno da dire e le loro proposte, quindi ogni occasione che c'è per far sentire la propria voce è la benvenuta.

Le 27 interviste si sono svolte tra ottobre e novembre 2010, e a livello geografico il campione è strutturato in questo modo:

7 imprese del capoluogo;  
2 di Casalgrande;  
4 di Scandiano;  
2 di Castelnovo né Monti;  
1 di Guastalla;  
2 di Montecchio Emilia;  
3 di Correggio;  
1 di Reggiolo;  
3 di Novellara  
2 di Cavriago.

Nel questionario si rivolgevano questioni di varia natura, relative al momento del mercato, all'impatto delle normative, alla disponibilità di manodopera.

Il testo inerente ai risultati dell'indagine sintetizzerà quello che è emerso dalle risposte degli intervistati in base ad alcune tematiche di riferimento, con citazioni delle risposte dei soggetti intervistati:

- L'impatto della recessione del settore su fatturati e cantieri nel 2010



- I tempi del processo di realizzazione e vendita
- Le cause principali della crisi del settore e del fenomeno dell'invenduto a Reggio Emilia e provincia
- L'impatto della crisi sui prezzi
- Le prospettive future delle aziende e del mercato
- L'impatto del momento economico e legislativo sulla qualità degli edifici
- L'impatto delle normative recenti sulle aziende e sui prezzi
- La disponibilità di manodopera
- Altre tematiche che sono emerse dalle interviste

### **Il fatturato 2010**

Nel questionario rivolto agli imprenditori edili era presente una domanda che chiedeva agli intervistati di stimare l'andamento del 2010 non solo rispetto l'anno precedente, ma anche rispetto al periodo che ha preceduto la recessione su scala globale.

Circa la metà degli intervistati ha risposto che il proprio fatturato è diminuito rispetto al 2009, e la parte rimanente ha risposto che si è mantenuto costante, anche se in molti casi questo è spiegabile col fatto che c'erano commesse arretrate dagli anni precedenti.

I livelli del 2009 e del 2010 in ogni modo segnano riduzioni rispetto ai fatturati del 2005-2006 nell'ordine del -30%, -40%, e le imprese di minori dimensioni in alcuni casi si sono trovate anche in condizioni di stallo, del fatturato e della produzione. Un dato che è emerso da molti intervistati, è la particolare natura del settore edilizio rispetto alla congiuntura: un mercato basato su un bene non di prima necessità (abitare è una necessità, ma non lo è comprare casa), che ha sentito la crisi prima di molti altri settori tanto che le avvisaglie della tempesta c'erano già nel 2007, e la crisi a detta molti ha solo acuito le problematiche che erano già sorte. *"Il fatturato 2010 sarà sui livelli del 2008 e del 2009; nel 2005 era di 7-8 volte superiore al fatturato medio degli anni post-crisi"*

E' da sottolineare il fatto che molte imprese come antidoto per la sopravvivenza abbiano ridotto sensibilmente la quota del loro prodotto destinata al mercato immobiliare: alcune hanno proprio smesso di produrre per l'immobiliare dedicandosi solo all'edilizia per conto terzi, altri dato il momento economico costruiscono solo su richiesta, e quando ci sono valide garanzie sulla vendita degli alloggi. L'offerta di imprese che si dedicano all'aspetto più immobiliare si sta sensibilmente riducendo.

### **La tempistica del processo**

Tra le domande che abbiamo rivolto agli attori del mercato c'erano alcune questioni pensate per avere maggiore chiarezza sull'evoluzione temporale del processo di costruzione: i tempi di costruzione e di vendita dell'immobile sono una discriminante fondamentale per l'investitore nel momento di decidere se investire oppure no, oltre a costituire una delle variabili con la capacità di erosione più elevata sui margini del guadagno del costruttore (più tempo trascorre tra l'ultimazione della casa e sua vendita, maggiore diventa l'esposizione bancaria dei costruttori riducendo i margini di guadagno).

Abbiamo innanzitutto chiesto ai soggetti intervistati di stimare il tempo medio di ultimazione di un edificio, dal momento in cui hanno tutti i permessi necessari in mano: mediamente si va dai 16 ai 18 mesi, ovviamente al netto della valutazione necessaria da fare relativa alle dimensioni del cantiere in questione (un edificio da 40 alloggi richiederà tempi di ultimazione maggiori). Molti hanno anche fatto presente il fatto che con la crisi le tempistiche si stanno allungando: avendo meno lavoro, non c'è più l'impellenza di terminare in fretta in lavori e quindi si può anche lavorare con meno urgenza, cercando di curare maggiormente le finiture. *"Passano 2-3 anni, ma con i tempi che corrono si va con molta più calma."*

L'altra domanda che ci ha aiutato a chiarire alcune cose sul processo produttivo è relativa ai tempi di vendita: su questo aspetto il panorama è cambiato totalmente in funzione della recessione. Prima della crisi le imprese in pratica non avevano tempi di attesa: a seconda dei soggetti la risposta varia tra coloro che vendevano tutto su carta e quelli che vendevano l'80% delle unità abitative durante i lavori, per terminare le vendite nell'arco di un anno al massimo, quindi con livelli di esposizione finanziaria abbastanza ridotti.

Dopo la crisi è cambiato tutto, ora si vende pochissimo su carta e prima di ultimare la vendita degli alloggi può passare anche un anno e mezzo o due, con casi di alloggi che giacciono invenduti da più di tre anni. *“Oggi si vende il 20% durante la realizzazione, e il restante 80% in 2/3 anni, con tempi e difficoltà anche superiori per il vecchio che non è più in regola con le nuove normative.”*

Abbiamo fatto l'opportuna premessa che questi tempi tecnici partono dopo l'aver ottenuto i permessi: tutti gli imprenditori ascoltati, infatti, hanno ribadito il problema delle eccessive lungaggini burocratiche, con tempi di risposta delle amministrazioni poco consoni alle esigenze di elasticità richieste dal mercato. Anche grazie alle nuove normative si sono moltiplicati i permessi da ottenere e le perizie tecniche da richiedere, e questo non solo ha allungato i tempi, ma ha anche accresciuto a dismisura i costi.

*“La burocrazia è indubbiamente un problema che va a inchiodare il processo produttivo (es: procedure per ecoabita). Ci si riempie di carta e non si incentiva la produzione. Non produrrò mai più in ecoabita”*

Alcuni hanno anche fatto notare come paradossalmente quando il mercato “tirava” i tempi tecnici e della burocrazia fossero molto più brevi, mentre adesso le risposte delle pubbliche amministrazioni richiedono tempi molto più lunghi.

### **Le ragioni del fenomeno dell'invenduto**

Ora passiamo in rassegna le diverse risposte che gli imprenditori hanno dato alla domanda imprescindibile della nostra intervista: le ragioni del fenomeno dell'invenduto.

Una delle risposte più comuni è stata legata all'atteggiamento delle banche: gli istituti di credito, infatti, hanno “gonfiato” la domanda di alloggi erogando mutui e finanziamenti senza essere selettivi più di tanto sulle garanzie e sulle credenziali di chi richiedeva il finanziamento, incentivando ulteriormente l'acquisto dell'immobile con mutui che in alcuni casi arrivavano a coprire il 105% o il 110% del valore della casa. Questo però accadeva prima della crisi: con la recessione globale anche loro sono rimasti scottati, col risultato che adesso vanno con i piedi di piombo prima di erogare un finanziamento, e di conseguenza molte vendite sono andate in fumo proprio perché dopo aver

raggiunto gli accordi la banca non erogava il mutuo necessario. *“La ragione principale è la cattiva gestione degli istituti di credito: la diminuzione del fatturato ci sarebbe stata ugualmente nel 2008-2010, ma sarebbe stata meno pesante con condizioni migliori su mutui e finanziamenti. Esistono sistemi di Serie A e sistemi di Serie B, e nelle banche nessuno ha pagato le conseguenze degli errori del passato, vedi mutui erogati a chiunque lo richiedesse.”*

A detta di molti impresari edili la responsabilità delle banche è duplice: sono stati di manica larga non solo con i potenziali compratori, ma anche con i potenziali costruttori: un'altra delle ragioni di un mercato così saturo ed inflazionato a detta di molti è l'eccessiva offerta di imprese edili nel panorama reggiano, frutto di una situazione nella quale chiunque dal nulla poteva mettere su la sua impresa, anche con la complicità agli istituti di credito, che, spinti dalla certezza del guadagno quando il mercato era nel pieno della bolla, erogavano finanziamenti per qualsiasi investimento immobiliare con uno scarso controllo delle credenziali.

Nella visione degli intervistati una delle ragioni più riconosciute alla base della crisi è l'atteggiamento dei comuni: negli anni del boom hanno rilasciato troppe licenze edilizie in troppo poco tempo, probabilmente attratti dalla possibilità di rimpinguare le casse comunali con gli oneri di urbanizzazione, un incentivo non solo di natura economica, ma anche politica, dato che sono opere tangibili e facilmente spendibili nei confronti della popolazione in sede elettorale. *“L'incentivo degli oneri di urbanizzazione, è anche di natura politica, non solo economica: le urbanizzazioni che si allegavano al nuovo costruito erano del testimonial per i politici.”* Invece di investire nella valorizzazione e nel recupero dell'esistente si è incentivata la nuova produzione, andando a saturare ulteriormente l'offerta.

Come detto in precedenza l'eccessiva offerta di aziende nel mercato reggiano è un'altra delle cause individuate con maggiore frequenza dai soggetti intervistati. L'eccesso di offerta ha così creato le condizioni perché si riducessero i prezzi, col risultato che chi si è rifiutato di svendere a determinati prezzi si ritrova ancora l'immobile tra le mani. *“Problemi soprattutto di prezzo: causa l'eccesso di offerta c'è stato un calo dei prezzi dei singoli alloggi, ma non si è voluto svendere creando l'invenduto. Chi ha svenduto lo ha fatto per fare fronte alle richieste degli istituti di credito. In alcuni casi hanno costruito anticipando le normative, poi però i prezzi degli alloggi nuovi non erano competitivi sul mercato, e a quel punto o svendi o te lo tieni.”*

Altro aspetto legato all'eccesso di offerta è la difficoltà a piazzare il vecchio sul mercato, sia per la disponibilità di nuovo a prezzi ridotti, che per le nuove normative che rendono ancora più arduo trovare acquirenti per alloggi non completamente adempienti alle nuove leggi. Il circolo vizioso così si autoalimenta, perché in molti casi il mercato del miglioramento della condizione abitativa può partire solo a patto di vendere il nuovo. *"Il problema principale è legato alla vendita del vecchio: la voglia delle persone di riqualificare la propria casa non manca, ma al momento riuscire a piazzare l'usato sul mercato è un problema, e senza vendere l'usato non si può fare il discorso di comprare il nuovo."*

Una lettura socio-demografica interessante del fenomeno ci è stata fornita da un paio di imprenditori: *"C'è stata meno richiesta, dato che tutti quelli indigeni emiliani e gli immigrati di prima generazione al 95% si sono fatti la loro abitazione di proprietà. Chi era in affitto prima della crisi non è in condizione di passare all'acquisto dell'immobile, non c'è più possibilità di progettare e fare un mutuo, col risultato che quella parte di mercato dovuta al miglioramento della propria condizione abitativa si è azzerata."* Il mercato sarebbe in mezzo al guado, dato che i giovani e le generazioni di immigrati più recenti non sarebbero al momento in condizione di comprare casa, dato il momento economico.

Altra ragione individuata dagli intervistati strettamente connessa col discorso appena illustrato è quella della progressiva scomparsa della classe media: molti, infatti, osservano che il mercato per i ceti sociali benestanti continua ad essere in movimento, quello che si è fermato completamente è quello dei condomini e delle palazzine. La progressiva riduzione della classe media della società si riflette in questo modo sul mercato dell'edilizia.

Sempre legato al discorso della congiuntura c'è l'impossibilità in un momento di incertezza economica di impegnarsi a lungo termine nell'acquisto di una casa, unito al problema di coloro che il mutuo ce l'hanno, ma sono rimasti senza lavoro, col risultato che *"Altro fenomeno che contribuisce è quello dei proprietari che non riescono a pagare le rate, col risultato che la massa degli alloggi sfitti si alimenta e gli appartamenti ritornano sul mercato."*

La crisi poi ha avuto un forte impatto sui flussi migratori in ingresso, che si sono ridotti causa i problemi del tessuto economico del territorio, aiutando a contribuire all'invenduto.

### **L'impatto della crisi sui prezzi**

L'effetto dei cambiamenti delle dinamiche predominanti del mercato unito alle nuove normative entrate in vigore (risparmio energetico, antisismica, ecc....) hanno avuto un effetto destabilizzante sui prezzi in tempi recenti. Alla domanda se l'invenduto ha avuto ripercussioni sui prezzi dei lavori le risposte sono state discordanti, perché sul prezzo stanno influenzando un insieme di fattori, e quindi il diverso peso di questi fattori determina differenti risposte al variare delle condizioni produttive delle imprese.

Ovviamente a causa dell'invenduto, alcune imprese pur di limitare la propria esposizione finanziaria hanno svenduto alcuni alloggi, aggiungendo ulteriori sconti a quelli che già praticavano. L'esposizione finanziaria però sul lungo termine potrebbe avere un effetto opposto, dato che la crescita della spesa per interessi costringerà in futuro le imprese ad aumentare i prezzi per rientrare dei costi finanziari.

Le nuove normative sono un fattore che incrementato i costi, nell'ambito di un +10%+15%, ma è anche vero che in alcuni casi la diminuzione del prezzo di alcune materie prime e la diminuzione dei costi di costruzione hanno bilanciato questa crescita.

Diverso è il tema nei lavori pubblici e negli appalti: i lavori pubblici stanno diminuendo causa la situazione di bilancio degli enti locali, e in questo contesto il ribasso in termini di prezzo diventa l'unica discriminante, rinunciando alla qualità. Nei lavori pubblici quindi il ribasso dei prezzi è una realtà con cui fare i conti. *"Soprattutto negli appalti, la vera discriminante è il minor prezzo, e tutte le imprese si devono adeguare perché con una tale quantità di operatori qualcuno che pratica ribassi consistenti esce sempre fuori."*

La problematica maggiore in questo senso però arriva dal lato dell'offerta: data la crisi, gli imprenditori spesso devono abbassare i prezzi pur di vendere andando incontro ai potenziali compratori, con ribassi anche del 10%, e questo va ad impattare sui margini di utile delle imprese, dato che dal lato dei costi come abbiamo visto va già bene se non si sono alzati. *"I prezzi si sono ribassati anche del 10%, e questo ribasso è una perdita secca per le imprese che non hanno modo di limare sui costi."*

Su questo tema però non abbiamo avuto uniformità di risposte: è un tema che è fortemente correlato con l'esperienza personale degli imprenditori, tanto

che molti ci hanno detto che il nuovo non ha avuto grandi ribassi (comunque non quelli che ci si attenderebbe in tempi di crisi), mentre il vecchio si è deprezzato maggiormente. *“Il calo dei prezzi si è verificato soprattutto per gli edifici vecchi e/o usati. Sul nuovo e sulle aree i prezzi non ne hanno risentito più di tanto.”*

### **Prospettive future dell’azienda e del mercato e strategie di risposta**

Oltre alle domande sul momento attuale della loro azienda e del mercato, abbiamo rivolto ai soggetti alcune questioni per capire le prospettive per il futuro immediato del mercato edilizio e della singola impresa nel 2011. In questo caso le risposte sono state molto omogenee, e su previsioni piuttosto pessimistiche.

Molti hanno motivato le scarse prospettive future con la natura del settore: un settore che, come abbiamo già spiegato in precedenza, ha sentito la crisi prima di altri, e ne uscirà più tardi, perché è un settore che non può prescindere da determinati segnali di ripresa e sicurezza economica dal punto di vista dell’occupazione e della possibilità di programmare il futuro. *“Le prospettive per il mercato in generale sono poco ottimistiche, c’è ancora molta cassa integrazione e scioperi in giro, e il mercato del settore edile non può ripartire se prima non riparte il lavoro.”*

Le risposte delle imprese a questo momento di recessione sono varie: alcune hanno ridotto sensibilmente la quota costruita destinata al mercato immobiliare, molte cercano sbocchi fuori provincia oppure all’estero, dando questo mercato come saturo ancora per qualche anno.

Una delle ipotesi avanzate per far ripartire il mercato è lo smaltimento di parte dell’inventurato da parte delle pubbliche amministrazioni, che dovrebbero acquistare a prezzo di costo una porzione di questi alloggi sfitti ed immetterli nel mercato dell’edilizia sociale e delle soluzioni abitative destinate ai ceti meno abbienti. *“Con 6 mila appartamenti invenduti solo a Reggio un’ipotesi da prendere in considerazione per far ripartire il mercato è che gli enti pubblici si facciano carico degli alloggi in eccesso per funzioni di edilizia sociale, altrimenti ci possono volere anche 10 anni per ripartire.”* Oltre questo è opinione comune a molti che per un pò di tempo si dovrebbe porre un freno al rilascio delle concessioni.

Altro aspetto da valutare nell'ambito delle prospettive future del settore è l'impatto della crisi sull'offerta in termini di "selezione naturale" delle imprese: l'offerta di imprese edili si sta riducendo, ci sono delle imprese che stanno chiudendo perché mancano opportunità lavorative e perché i margini di profitto si stanno riducendo sempre di più. *"Il futuro del settore non è per niente roseo, dato che si sono ridotti i margini di guadagno, e là dove si realizzano pochi guadagni si potranno fare pochi investimenti in futuro.*

*Molte imprese edili stanno chiudendo, ma la chiusura di queste imprese non fa rumore, diversamente da quanto accade in altri settori."*

Altra strategia comune a buona parte delle imprese riguarda l'offerta a livello di cubature e tipologie edilizie: si cerca di investire meno in condomini e palazzine spostandosi verso quei settori in cui la domanda è si ridotta, ma ancora è presente come le villette monofamiliari o bifamiliari.

Un'altra delle dinamiche in corso dalla parte dell'offerta di alloggi registra uno spostamento verso le ristrutturazioni: il recupero dell'esistente è un tema di grande attualità, ed è un comparto in cui ci sono incentivi fiscali e legislativi che funzionano, e che rendono la domanda su ristrutturazioni e lavoretti ancora viva e dinamica, anche se il livello di concorrenza è molto alto, dato che costruire edifici in proprio per metterli sul mercato immobiliare non è più così remunerativo com'era un tempo.

Nell'ambito degli appalti e dei lavori pubblici invece il 2011 sarà anche peggio del 2010, stante la mancanza di fondi degli enti locali.

Quello che si nota è che i segnali di ottimismo e di lieve ripresa che alcuni captano non vengono tanto da stimoli di natura legislativa, quanto dalla vivacità di un tessuto economico storicamente noto per l'intraprendenza e la voglia di fare, ma che fin'ora ha davvero ricevuto pochi aiuti esterni. *"Si avvertono dei passettini in avanti, che non sono stati fatti grazie alla legislazione o alle banche, ma grazie allo spirito d'iniziativa dei singoli e un tessuto di forte operosità e operatività."*

Un segnale di ottimismo in controtendenza che alcuni (non molti in verità) hanno citato è quello di una ripresa che si inizia ad avvertire nell'edilizia industriale e produttiva: nel passato alla ripresa del mercato del produttivo dopo 2-3 anni ha fatto seguito anche la ripresa nel mercato residenziale. *"Nel 2011 ci saranno i primi segnali di ripresa: si sta iniziando a muovere l'edilizia industriale, che di solito è un precursore del mercato residenziale che segue dopo 2/3 anni."* Bisogna anche precisare che gli investimenti nel residenziale



possono essere posticipati in relazione al momento economico, mentre nell'ambito produttivo quando c'è esigenza di spazio bisogna farvi fronte nel modo più rapido possibile.

Una certezza che molti hanno è che, qualora il mercato dovesse ripartire, non si tornerà più ai livelli del boom del settore del 2005-2006, nel pieno della cosiddetta bolla.

### **Impatto della crisi sulla qualità degli edifici realizzati**

In questa sezione abbiamo posto alcune questioni agli stakeholders per avere maggiore comprensione sul livello di qualità degli edifici.

In molte interviste è emerso che le imprese puntavano sulla qualità anche prima della crisi, dato che una concorrenza basata esclusivamente su ribassi di prezzo non era praticabile. E' grazie alla qualità degli edifici e alla reputazione in questo senso che molti operatori ritengono di essere ancora sul mercato, e a questa va aggiunto il livello aggiuntivo di qualità necessario ora per adempiere correttamente alle normative in fatto di risparmio energetico e antisismica. La qualità degli edifici è inevitabilmente cresciuta, e questo è un bene, ma ha avuto l'effetto collaterale di mettere fuori dal mercato gli edifici usati.

Durante il boom si trovava in giro un po' di tutto, anche appartamenti di bassa qualità: oggi per effetto delle nuove normative e della concorrenza (anche dell'invenduto) non è più possibile cavarsela a buon mercato con edifici un po' meno curati, perché uscirebbero dal mercato praticamente subito. *"Durante il boom economico si vendeva un po' di tutto, anche con prodotti di scarsa qualità. Ora la qualità si è alzata in tutti i segmenti di prezzo, anche per effetto delle nuove normative. La concorrenza, anche quella indiretta degli appartamenti invenduti, non permette più di cavarsela con appartamenti di bassa qualità, perché non hanno più mercato."*

Altra componente da mettere in conto è quella legata al discorso dell'offerta: in un mercato in cui uno dei segmenti maggiormente richiesto è quello dell'edilizia di pregio, avere un livello di qualità elevato è un requisito necessario per essere concorrenziali. *"Il fatto che il mercato con maggiore vivacità attualmente sia quello destinato ai ceti medio-alti fa sì che ci sia maggiore offerta (in senso relativo) verso costruzioni in zone pregiate e di maggiore qualità."*

L'elevata concorrenza e la riduzione della domanda di edifici poi hanno messo i clienti in una posizione di maggiore forza contrattuale, per cui la qualità adesso è necessaria, dato che i minimi errori vengono sfruttati per trattare al ribasso sui prezzi. *“La gente adesso è molto più oculata nella scelta dei materiali, dell'immobile da acquistare, e anche delle imprese: grazie all'eccesso di offerta la situazione adesso è rovesciata, ed è il cliente a cercare i piccoli difetti per tirare al ribasso sul prezzo.”*

Nell'ambito della maggiore qualità va inquadrato anche il crollo dell'usato, che viene gradualmente messo fuori mercato da edifici pensati con criteri e logiche totalmente diverse: *“Il mercato dell'usato ha subito un crollo anche perché nel frattempo sono cambiati i parametri della qualità dell'abitare rispetto agli anni '70 ed '80, e questo ha influito.”*

### **L'impatto della legislazione sul mercato**

Il mercato dell'edilizia è un mercato in cui scelte legislative più o meno azzeccate possono spostare in modo influente dinamiche e trend consolidati da tempo, quindi ci è sembrato doveroso ascoltare l'opinione degli imprenditori edili riguardo a questo aspetto.

Abbiamo iniziato chiedendo un parere sulle nuove normative in materia di certificazioni energetiche e anti-sismiche. L'impatto che queste normative hanno avuto su costi di costruzione, prezzi e qualità degli edifici lo abbiamo già sviluppato nei paragrafi precedenti, in questa sezione cercheremo di sintetizzare la percezione rispetto a questi temi dal lato delle imprese e da quello della clientela.

Pur lamentandosi del fatto che l'aumento di costi generato da queste normative in buona parte dei casi finisce per erodere l'utile d'impresa, tutti hanno espresso pareri positivi, specie in merito di risparmio energetico. Gli edifici sono di qualità superiore, molto più allineati al panorama europeo, anche se il momento scelto per proporli non è stato dei migliori. *“Impatto clamoroso: per 100 anni in alcune aree non è stato fatto nulla, e tutto all'improvviso in 4-5 anni sono arrivati tanti adempimenti da rispettare.”*

In un momento di eccesso dell'offerta con tipologie molto diverse a farsi concorrenza, inevitabilmente qualcuna di queste tipologie è esclusa dal mercato, e comunque i clienti hanno un potere contrattuale tale da non riconoscere a chi vende i prezzi necessari per coprire i maggiori costi di

costruzione. *“Le normative sono giuste, ma non sono state spiegate e reclamizzate a sufficienza al pubblico, col risultato che ora è difficile spiegare al cliente e fargli accettare le maggiorazioni di prezzo che ne derivano. I costi di costruzione sono cresciuti, ma i prezzi non sono cresciuti allo stesso modo perché ci sono ancora gli edifici vecchi sul mercato a prezzi più bassi. Il prezzo di vendita non è aumentato in proporzione all'aumento di costo.”*

Le norme antisismiche hanno incontrato meno i favori degli imprenditori: danno picchi di costo elevati e il beneficio non va di pari passo con i costi, dato che già in precedenza si costruiva con cognizione di causa sotto questo punto di vista, e le migliorie apportate in virtù di tali norme non sono così semplici da dimostrare al potenziale compratore.

In merito all'impatto del piano casa 2009 il responso è stato unanime: non si è avvertito alcun beneficio da questo piano.

Molti hanno detto che è stato pensato male, come risultato del fatto che è una norma scritta e pensata da politici, e non da operatori del mercato che conoscono il settore. Certamente è anche poco conosciuto dalla clientela, dato che è stato poco pubblicizzato. Di certo non è il momento più adatto per incrementare le volumetrie, e forse sarebbe stato più adatto un piano che incentivasse il recupero e la riqualificazione dell'esistente.

Altri si sono espressi sulla questione in modo differente, indicando nelle amministrazioni (comunali, ma anche la Regione) enti che invece di facilitare l'entrata in vigore del piano si sono irrigiditi su burocrazie e procedure, complicando le cose per non cedere parte del potere decisionale in loro possesso. Il piano casa ha avuto qualche effetto sui piccoli artigiani nel campo delle ristrutturazioni. *“Il piano casa ha mosso qualcosa più sulle ristrutturazioni, con impatti più per i piccoli artigiani con furgone, che per imprese medie oppure grandi.”*

I costruttori hanno espresso apprezzamento su altri incentivi fiscali, come la detrazione fiscale del 36% sui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio e la detrazione del 55% sulle spese sostenute ai fini della riqualificazione energetica, nonché per l'installazione di pannelli solari. Altra iniziativa analoga che ha avuto influssi benefici sul mercato delle ristrutturazioni è l'applicazione dell'IVA al 10% sui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Queste norme sono in sostanza la ragione per cui il mercato delle manutenzioni e ristrutturazioni è ancora in relativa salute ed ha risentito in misura minore del momento di recessione, anche se sono incentivi

destinati ai clienti, non alle imprese. *“Essendo un'impresa che si occupa molto di manutenzioni e ristrutturazioni, il privato darà sempre da lavorare in quel campo a patto che nella prossima finanziaria restino in vigore l'IVA al 10% sulla manutenzione straordinaria e lo sconto fiscale del 36% sulle ristrutturazioni (dilazionato in 5-10 anni). In assenza di tali condizioni anche il mercato delle ristrutturazioni in ambito privato si ferma.”*

Altra iniziativa legislativa di successo nell'ambito regionale è il bando destinato alle giovani coppie, che prevede contributi fino a 15 mila euro per le coppie giovani, con figli o anche nuclei monocomponente che volessero acquistare un immobile, subito oppure dopo aver usufruito della locazione dello stesso per 4 anni.

Un'iniziativa legislativa che avuto meno seguito è quella della regione “progetto 3 mila case”, di costruzione molto complicata, e gestita in modo da essere praticamente inutilizzabile, dato che vuole abbattere gli interessi sui prestiti per la casa del 50% fino a 100 mila euro, ma è poco recepito e assorbito dalle banche.

Sono alcuni esempi per dimostrare come il mercato sia pronto a cogliere le opportunità che si presentano sia dal lato della domanda che da quello dell'offerta, però le opportunità andrebbero create.

### **La manodopera**

Il consenso unanime si è ottenuto anche sulla disponibilità di manodopera attualmente sul mercato: la riduzione dell'occupazione nel settore ha accresciuto la quantità di potenziali lavoratori a spasso, e molti imprenditori hanno detto di ricevere quotidianamente domande per un impiego.

Spesso è manodopera di bassa qualità, di capocantieri in giro non se ne trovano molti e chi ha li tiene ben stretti.

Nella pratica l'offerta è cresciuta, ma le imprese non ne hanno beneficiato più di tanto, dato che molti attuano come strategia quella di utilizzare sempre quei pochi prestatori di manodopera e/o impiantisti fidati, in modo da fidelizzarsi le persone ed essere sempre sicuri di ciò che trovano, dato che con la concorrenza attuale è importante eseguire al meglio le commesse che si stanno svolgendo. Manovalanza con costi inferiori è comunque disponibile sul mercato, ma bisogna anche mettere in conto il fatto che a prezzi inferiori si associa anche una qualità media del lavoro più bassa. Grazie all'elevata concorrenza però alcuni imprenditori riescono a spuntare ribassi anche nei rapporti lavorativi consolidati da tempo.

Rimane la tendenza di lungo periodo che sempre meno italiani e sempre meno giovani vogliono fare questo mestiere, un mestiere duro e che risente molto delle condizioni climatiche (caldo d'estate, freddo e gelo d'inverno), e questo complica non poco l'operato degli imprenditori. *“Non è assolutamente soddisfatto, ma è quello che è disponibile sul mercato e bisogna accontentarsi, e sono soprattutto stranieri. Sono ormai 10 anni che non trova capocantieri all'altezza, anche perché è un mestiere duro soprattutto per ragioni climatiche e i giovani non lo vogliono più fare.”*

Con la crisi poi molte imprese si devono spostare, e questo è un sacrificio aggiuntivo che ricade sugli operai.

In alcuni casi si è creato un fenomeno di sub-fornitura: quello che prima era dipendente dell'impresa edile si mette in proprio, anche se gran parte delle ore di lavoro le cede alla stessa impresa. *“alcuni operai si sono staccati da noi per mettersi in proprio, lavorando per noi da artigiani in un secondo momento. L'impresa e i lavoratori sono meno vincolati, il titolare è soddisfatto di questa decisione.”*

Altra questione che è emersa con la crisi in alcuni casi è quella della difficoltà degli artigiani: dato il ritardo generalizzato nei pagamenti vanno seguiti nel processo, per evitare che ad un certo punto si ritrovino senza fondi per acquistare il materiale. *“Gli artigiani sono in grande difficoltà, e bisogna monitorarli ed assisterli lungo il processo per essere certi che riescano a portare a termine il lavoro, non per scarsa affidabilità ma perché dato il momento può succedere che abbiano problemi ad acquistare il materiale, come è già successo.”*

Molti poi hanno puntato il dito sull'eccessiva specializzazione: negli anni '70 gli operai sapevano fare di tutto, poi con l'avvento del lavoro a cottimo in tanti si sono specializzati in un singolo comparto del processo di costruzione, a scapito della qualità complessiva. *“Negli anni '70 i muratori erano “completi”, sapevano fare tutto. Col passare degli anni c'è stato un graduale passaggio verso il cottimo, e col cottimo è arrivata la specializzazione, a scapito della qualità complessiva della manodopera disponibile. Il muratore attuale è specializzato, ma in un tipo solo di lavoro.”*

Oggi quindi sanno fare una sola cosa, e in molti casi neanche troppo bene, dato che si preoccupano solo di finire la loro mansione il più presto possibile e non si curano minimamente del fatto che dopo di loro altri dovranno lavorare

e se ogni passaggio del processo non è fatto bene il lavoro altrui si complica, e non poco. Manca la visione d'insieme dell'edificio.

### **Altri temi emersi dalle interviste**

Concentrandosi maggiormente sul dettaglio dei singoli comuni, le aree con le sacche di invenduto più rilevanti sembrano essere il comparto ceramico e alcuni comuni della bassa (Correggio in primis). I comuni del settore ceramico hanno risentito dei problemi del settore dovuti alla recessione globale, che hanno creato grandi problemi dal lato della domanda. Nella bassa il mercato è saturo per condomini e palazzine, mentre per villette monofamiliari e case a schiera c'è ancora richiesta. Zone dove ancora sembra esserci domanda sono quelle di collina, nelle quali di solito si costruiscono abitazioni di livello medio-alto, e ci si ricollega al discorso fatto in precedenza dell'edilizia destinata ai ceti più abbienti. *“Solo in collina va ancora bene e c'è domanda (Albinea, Quattro Castella, etc), ma è domanda di alto livello e prezzo, poiché chi aveva un certo tenore di vita con la crisi lo ha mantenuto, se non migliorato.”*

Sempre dal punto di vista geografico tutti gli imprenditori che hanno la possibilità di operare fuori dai confini provinciali, hanno notato che nelle province limitrofe la situazione non è difficoltosa come in quella di Reggio, da qui la scelta di alcune imprese di spostarsi su altri mercati. *“Certo è che Reggio in regione è tra le province che stanno peggio: la politica quindi ha avuto delle deficienze (mancanza di infrastrutture promesse come tangenziale e Via Emilia Bis), e come conseguenza di ciò la ripresa arriverà più tardi rispetto ad altre province. A Parma, l'offerta è meno satura.”*

Altro aspetto della crisi dell'edilizia che molti hanno sottolineato è che sta svanendo l'idea del mattone come investimento: ormai chi compra la fa solo per abitarci, sempre in meno comprano per affittare o per far fruttare rendite. *“E' sparita la fetta di mercato che vedeva il mattone come un investimento, e quelli che comprano per affittare non ci sono più.”*

Molti poi hanno fatto presente il problema legato alla rendita fondiaria: l'elevato prezzo raggiunto dal costo delle aree è arrivato a livelli insostenibili, ci sono cantieri in cui il costo dell'area corrisponde al 40%, addirittura al 50% del costo totale del cantiere. La rendita fondiaria è così lievitata su livelli che per chi fa impresa sono un miraggio, livelli che è necessario ridurre per provare a fare ripartire il mercato delle costruzioni. *“La politica sui prezzi delle aree ha privilegiato la rendita fondiaria rispetto all'impresa, e ormai il prezzo*

*delle aree arriva anche al 40% del valore totale dell'affare, sta agli enti calmiere un po' la speculazione sui terreni."*

Nell'ambito delle politiche bisogna anche menzionare il fatto che l'espansione demografica e la produzione edilizia hanno generato in alcuni casi frazioni carenti dal punto di vista dei servizi, col risultato che gli alloggi collocati in queste località quando vengono immessi sul mercato subiscono un brusco deprezzamento basato sulla locazione geografica, a prescindere dalle caratteristiche tecniche, e questo deprezzamento li rende poi molto impegnativi da collocare a qualsiasi acquirente. *"Anche la Provincia ha le sue responsabilità visto che ha approvato urbanizzazioni eccessive come nel caso di XXXX, una frazione priva dei servizi necessari per tutti questi nuovi arrivati."*

**PATRIMONIO EDILIZIO,  
CRISI ECONOMICA  
E DOMANDA ABITATIVA SOCIALE**

**[WWW.CAIRE.IT](http://WWW.CAIRE.IT)**