



agenzia del Territorio

direzione centrale  
**Osservatorio Mercato Immobiliare**

direttore **Gianni Guerrieri**

# LE NUOVE COSTRUZIONI 2005



**gianni guerrieri**  
(direttore)



---

## **ufficio studi**

Direzione Centrale  
Osservatorio Mercato Immobiliare  
[dc\\_omi@agenziaterritorio.it](mailto:dc_omi@agenziaterritorio.it)

**caterina andreussi**  
(responsabile)

**alessandro tinelli**  
**stefano cenciarelli**  
**claudio trucchi**  
(collaboratori)



## Indice dei contenuti

---

Indice dei contenuti .....	1
1. Riepilogo nazionale .....	2
2. Il settore residenziale .....	5
2.1 Le nuove costruzioni: le quantità .....	5
2.2 Le nuove costruzioni: un esercizio di stima .....	15
Appendice A: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni .....	22
3. Il settore terziario .....	28
4. Il settore commerciale .....	34
5. Il settore produttivo .....	43
Appendice B: Fonti e Note metodologiche .....	49
Indice delle Figure e delle Tabelle.....	51



## 1. Riepilogo nazionale

Con questa nuova analisi si è voluto allargare il campo degli studi inerenti il mercato degli immobili in Italia. Tale studio si basa sui dati provenienti dall'archivio del catasto e riguarda le unità immobiliari che vengono registrate come 'nuove costruzioni'<sup>1</sup>, di seguito indicate con NC.

Nei Rapporti immobiliari precedenti si è evidenziato che le differenze tra gli *stock* che si registrano da un anno all'altro, possono riguardare non solo le NC, ma anche cambi di destinazione d'uso, frazionamenti ed eventuale recupero di arretrato. Senza questa nuova estrazione dei dati, non sarebbe possibile quantificare esattamente quanta parte dell'incremento dello *stock* risulti relativa alle NC, che sono poi quelle che effettivamente fanno crescere lo *stock* e che, in buona parte, vanno ad incrementare anche il volume delle compravendite.

Per alcune tipologie, le abitazioni, gli uffici, i negozi e laboratori ed i magazzini, oltre al numero di nuove unità immobiliari, dagli archivi è trasportabile anche il corrispondente numero di vani e/o la superficie edificata<sup>2</sup>. Si è, pertanto, in grado di proporre un'analisi dettagliata della distribuzione e della consistenza delle NC per le diverse tipologie su tutto il territorio nazionale.

Complessivamente le unità immobiliari incluse fra le *nuove costruzioni* sono state 688.884 nel 2005, (cfr. Tabella 1.1). Si può notare come le NC risultino particolarmente concentrate al Nord, il 55% del totale, soprattutto per le tipologie raggruppate in *Altro*<sup>3</sup> (64% circa) e per il settore Residenziale (51,3%). La distribuzione delle nuove costruzioni per area territoriale dovrebbe tendere a riflettere la distribuzione delle compravendite, se il mercato del nuovo e dell'usato avessero una composizione analoga nei diversi territori. In qualche misura ciò accade per il settore *Residenziale* e per le tipologie catastali aggregate in *Altro*, mentre la distribuzione delle NC è dissimile da quella delle compravendite per le altre tipologie (terziario, commerciale, *etc.*).

Tabella 1.1: n. unità immobiliari di nuova costruzione per settore e quote relative per area geografica + totale

n° nuove costruzioni	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	Magazzini	Altro	Totale
Nord	152.022	1.775	4.924	6.041	36.883	177.736	379.381
Centro	57.455	1.272	3.214	1.688	18.811	50.551	132.991
Sud	86.724	1.551	6.542	3.823	27.215	50.657	176.512
<b>Italia</b>	<b>296.201</b>	<b>4.598</b>	<b>14.680</b>	<b>11.552</b>	<b>82.909</b>	<b>278.944</b>	<b>688.884</b>
% nuove u.i. per area geografica	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	Magazzini	Altro	Totale
Nord	51,3%	38,6%	33,5%	52,3%	44,5%	63,7%	55,1%
Centro	19,4%	27,7%	21,9%	14,6%	22,7%	18,1%	19,3%
Sud	29,3%	33,7%	44,6%	33,1%	32,8%	18,2%	25,6%
<b>Italia</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Considerando l'incidenza delle NC dei diversi settori sul totale delle nuove costruzioni per le macroaree Nord/Centro/Sud e Totale, si conferma che l'analogia è abbastanza coerente,

<sup>1</sup>Le denunce di *nuove costruzioni* previste dalla procedura Docfa possono essere presentate dai proprietari anche dopo qualche mese la fine della costruzione, o, viceversa, ancora in fase di completamento del fabbricato, per cui può aversi una discordanza temporale rispetto all'anno in cui viene registrata.

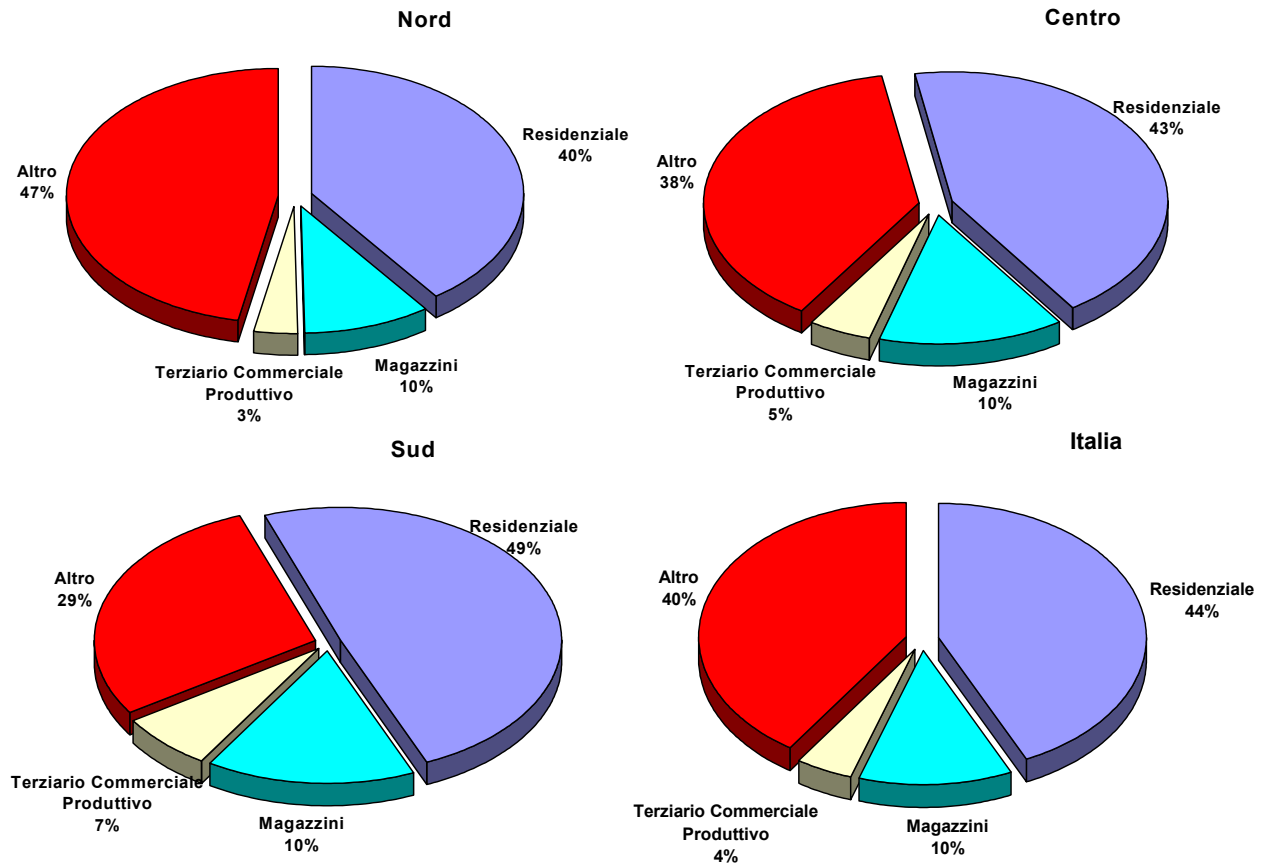
<sup>2</sup> La superficie riportata è quella calcolata secondo i criteri previsti dal d.p.r. 138/1998.

<sup>3</sup> In Altro sono riunite le seguenti tipologie catastali: C4, C5, C6, C7 (80% circa del totale di *Altro*), le categorie B, E, D2, D3, D4, D5, D6, D9, D10.



invece, con i rispettivi volumi di compravendita (NTN). Infatti (vedi Figura 1.1), si ha che il volume di compravendite (NTN) del settore Residenziale rappresenta una quota del 46% rispetto al 44% delle NC, quello dei settori Terziario, Commerciale e Produttivo, considerati insieme, rappresentano il 5,2%, (4% di NC), l'Altro' il 42% circa (40% di NC), mentre i Magazzini sono il 6,7% (10% di NC).

Figura 1.1: quote delle u.i. nuove per settore e per area geografica



A livello di macroarea, Nord/Centro/Sud, si verifica che la quota maggiore di NC del settore Residenziale si ha al Sud, 49%, con 86.724 nuove u.i., e sempre al Sud si ha la quota maggiore di u.i. dei settori Terziario, Commerciale e Produttivo, con il 7% e 11.916 u.i. (di poco inferiori a quelle edificate al Nord), mentre sempre al Sud si ha la quota minore di u.i. comprese in 'altro', 29%. E' singolare, inoltre, che i nuovi magazzini siano stabilmente il 10% delle NC.

Molto interessante, infine, è esaminare quale 'influenza' possano avere le NC sul mercato immobiliare. Pur non essendo possibile distinguere quanta parte delle NC rappresenti una effettiva quota delle compravendite avvenute nel 2005 e quanta, invece, sia stata edificata per uso proprio su un terreno di proprietà o sia rimasta invenduta, è, comunque, possibile constatare alcuni fenomeni che si differenziano a seconda del settore e delle aree geografiche e che sarà possibile spiegare meglio avendo a disposizione una serie storica dei dati sulle nuove costruzioni di almeno tre/quattro anni.

Ciò che emerge chiaramente dai dati del 2005 è che, confrontando le NC di ogni settore immobiliare con il relativo NTN, si riscontra che le NC hanno una incidenza media intorno al 38% del totale delle compravendite, ma tale incidenza è molto diversificata tra i diversi settori ed è sempre maggiore al Sud.



L'unico settore che mostra una apprezzabile concordanza è il 'residenziale' dove le NC rappresentano una quota del 35% mediamente rispetto al volume di compravendite. Tale incidenza risulta minima al Centro, 33% circa e massima al Sud, 38% circa.

Per gli altri settori le differenze sono molto più rilevanti. Ad esempio gli uffici di nuova costruzione rappresentano sono 14% del NTN relativo al Nord e ben il 38% circa al Sud. Analogamente, anche per il settore commerciale si rileva una elevata incidenza delle NC al Sud, 44%, mentre al Nord le nuove unità rappresentano solamente il 17% circa. Differenze ancor più macroscopiche si hanno nel settore produttivo dove le NC del Sud superano del 60% il relativo NTN. Sembrerebbe, pertanto, che in questi settori, mentre al Nord ed al Centro il mercato è alimentato solo parzialmente dal 'Nuovo' e che esiste un ampio mercato dell'Usato', al Sud, invece, sia presente una maggiore offerta di nuove costruzioni, legata, alla inadeguatezza dello *stock* esistente ed, inoltre, che sia più spiccata la propensione ad edificare *in proprio*.

La Tabella 1.2, infine, rappresenta l'INC, ovvero (analogamente all'IMI), quante sono le NC rispetto allo *stock* esistente. E' un indicatore della propensione a costruire, strettamente collegato alla domanda ed alla redditività dell'investimento.

Tabella 1.2 : INC (NC/ stock 2005)

% nuove costruzioni/stock	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	Magazzini	Altro	Totale
Nord	1,1%	0,6%	0,4%	1,8%	2,1%	1,9%	1,4%
Centro	1,0%	1,1%	0,6%	1,6%	1,6%	1,7%	1,3%
Sud	0,8%	1,5%	0,8%	3,3%	1,4%	1,4%	1,0%
<b>Italia</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,6%</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,3%</b>

Nel 2005, l'INC risulta mediamente pari al 1,3%, leggermente superiore al Nord, 1,4%, ed inferiore al Sud, 1%. Ma è degno di nota che il settore con INC maggiore risulti il Produttivo, in particolare al Sud, 3,3%.



## 2. Il settore residenziale

### 2.1 Le nuove costruzioni: le quantità

Il numero complessivo delle transazioni riguardanti le nuove costruzioni (da questo momento NC) è stato nel 2005 pari a 296.201 unità, Suddivise nelle macroaree Nord, Centro e Sud<sup>4</sup> secondo la Tabella 2.1, qui sotto riportata:

Tabella 2.1: NC – numero delle unità, incidenza percentuale sul totale nazionale e rapporto con lo *stock* esistente

aree	Intera provincia			Solo capoluoghi			Resto provincia		
	unità n.	incidenza su tot. %	INC %	unità n.	incidenza su tot. %	INC %	unità n.	incidenza su tot. %	INC %
Nord	152.022	51,32%	1,13%	16.759	36,91%	0,44%	135.263	53,93%	1,40%
Centro	57.455	19,40%	1,01%	15.780	34,75%	0,68%	41.675	16,62%	1,23%
Sud	86.724	29,28%	0,82%	12.869	28,34%	0,53%	73.855	29,45%	0,90%
Totale nazionale	296.201	100,00%	0,99%	45.408	100,00%	0,53%	250.793	100,00%	1,18%

In questa tabella è subito evidente come la maggior parte delle NC siano localizzate nella macroarea Nord, dove maggiore rispetto alla media nazionale è anche l'incidenza percentuale sul numero complessivo delle unità immobiliari (1,13% contro 0,99%); nelle due macroaree Centro e Sud è inferiore il numero delle nuove costruzioni (rispettivamente 57.455 NC e 86.724 NC contro le 152.022 NC della macroarea Nord) e maggiore è anche la percentuale di NC acquisite nei capoluoghi rispetto a quelle degli altri comuni della provincia (28% nel Centro e 15% nel Sud, a fronte di una percentuale dell'11% nel Nord).

Tabella 2.2: NC - numero medio dei vani per unità abitativa, superficie media e superficie media per vano

aree	Intera provincia			Solo capoluoghi			Resto provincia		
	n. vani medio (n.)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)	n. vani medio (n.)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)	n. vani medio (n.)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)
Nord	5,4	115,6	21,5	5,1	101,7	20,1	5,4	117,3	21,7
Centro	5,6	117,6	21,2	5,1	100,1	19,7	5,7	124,3	21,7
Sud	5,7	125,9	22,0	5,8	120,2	20,8	5,7	126,8	22,2
Totale nazionale	5,5	119,0	21,6	5,3	106,4	20,2	5,5	121,3	21,9

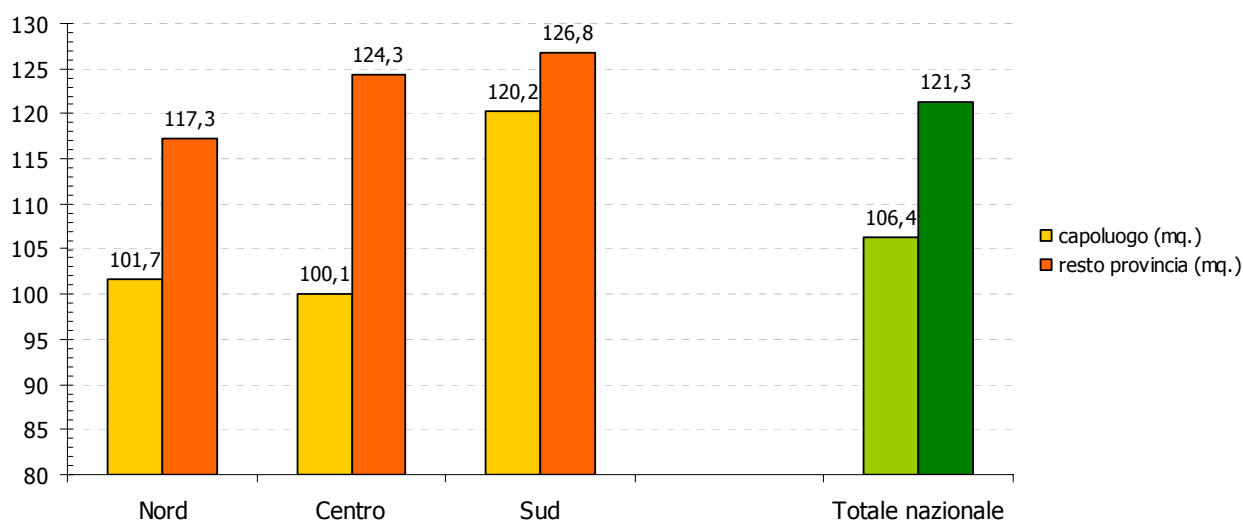
E' interessante inoltre osservare (Tabella 2.2) come nel Sud gli immobili di nuova costruzione siano mediamente più grandi (125,9 mq.) rispetto a quanto accade al Centro e al Nord (rispettivamente 117,6 mq. e 115,6 mq.) e come ci sia meno distanza tra la dimensione media di un immobile di nuova costruzione nel confronto capoluogo - provincia, rispetto a quanto si registra nelle altre due macroaree territoriali: 6,6 mq. al Sud contro i 24,2 mq. del Centro e i 15,6 mq. del Nord (vedi **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**).

<sup>4</sup> Le grandi macroaree **Nord**, **Centro** e **Sud** racchiudono al loro interno le seguenti regioni:

- NORD: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle d'Aosta, Veneto;
- CENTRO: Lazio, Marche, Toscana, Umbria;
- SUD: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia.



Figura 2.1: NC - dimensione media degli immobili (confronto capoluogo - resto provincia)



Nelle tabelle seguenti sono invece illustrate le graduatorie delle 10 province e i 10 capoluoghi che presentano il maggior numero di compravendite di immobili di nuova costruzione e le maggiori superfici medie per vano e per unità abitativa.

Tabella 2.3: graduatorie per intera provincia e solo capoluogo - n. unità, vano medio e dimensione media u.i.

provincia	n. unità (n°)	provincia	dim. media vano (mq)	provincia	dim. media unità (mq)
1 MILANO	18.822	1 BENEVENTO	26,6	1 ASTI	176,9
2 ROMA	18.582	2 ASTI	26,1	2 BENEVENTO	171,8
3 TORINO	9.572	3 VERCELLI	25,4	3 ALESSANDRIA	162,9
4 BERGAMO	9.046	4 CUNEO	24,9	4 FROSINONE	151,5
5 BRESCIA	8.562	5 ISERNIA	24,9	5 CASERTA	148,6
6 BARI	6.721	6 FROSINONE	24,8	6 AVELLINO	148,3
7 VERONA	6.227	7 CASERTA	24,5	7 CUNEO	147,8
8 TREVISO	5.977	8 ALESSANDRIA	24,5	8 VERCELLI	147,3
9 PADOVA	5.949	9 AVELLINO	24,4	9 VITERBO	146,2
10 NAPOLI	5.919	10 BIELLA	24,2	10 VIBO VALENTIA	141,5

capoluogo	n. unità (n°)	capoluogo	dim. media vano (mq)	capoluogo	dim. media unità (mq)
1 ROMA	8.940	1 FROSINONE	26,9	1 FROSINONE	161,3
2 MILANO	2.722	2 ISERNIA	25,0	2 ISERNIA	158,3
3 TORINO	1.544	3 BENEVENTO	24,7	3 AOSTA	157,4
4 RAVENNA	1.507	4 CASERTA	24,6	4 PISA	156,6
5 REGGIO NELL`EMILIA	1.236	5 CUNEO	24,4	5 CUNEO	154,1
6 MESSINA	981	6 PISA	24,2	6 CASERTA	154,0
7 LATINA	884	7 AOSTA	24,1	7 BENEVENTO	150,1
8 PERUGIA	786	8 AVELLINO	23,8	8 VICENZA	148,2
9 LECCE	781	9 PESARO	23,7	9 CATANZARO	147,1
10 FERRARA	772	10 VICENZA	23,5	10 VIBO VALENTIA	141,9

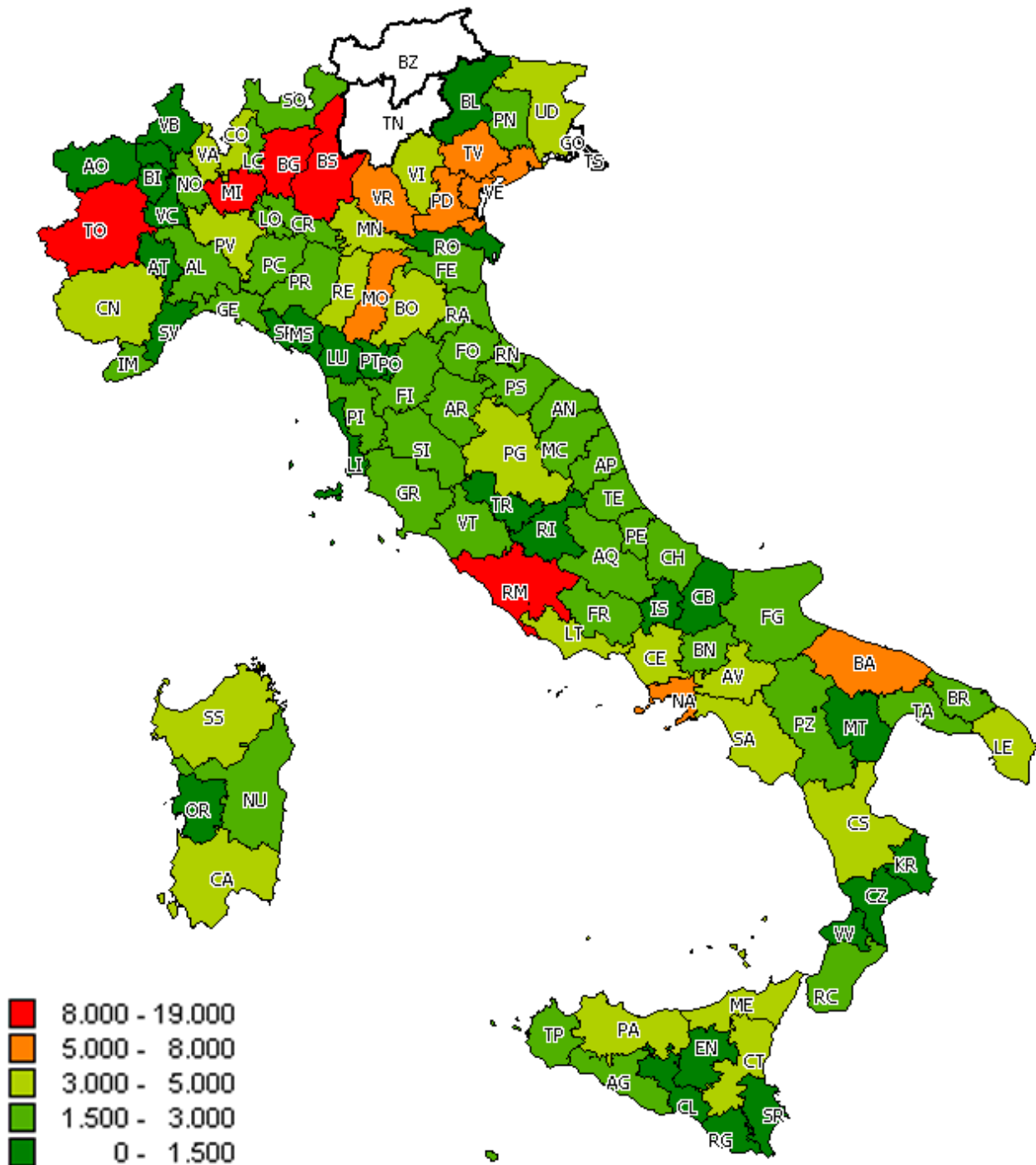
Non stupisce affatto trovare Roma e Milano ai primi posti per numero di nuove unità abitative, tuttavia il capoluogo lombardo vede la maggior parte di queste collocate nel territorio provinciale, piuttosto che in quello del capoluogo vero e proprio, ciò dovuto probabilmente all'importanza e alla dimensione di alcuni comuni che compongono il suo *hinterland*; la città di Frosinone si trova al primo posto di queste particolari graduatorie per





quanto riguarda la dimensione media dei vani e delle unità abitative, seguita in entrambe le categorie da Isernia.

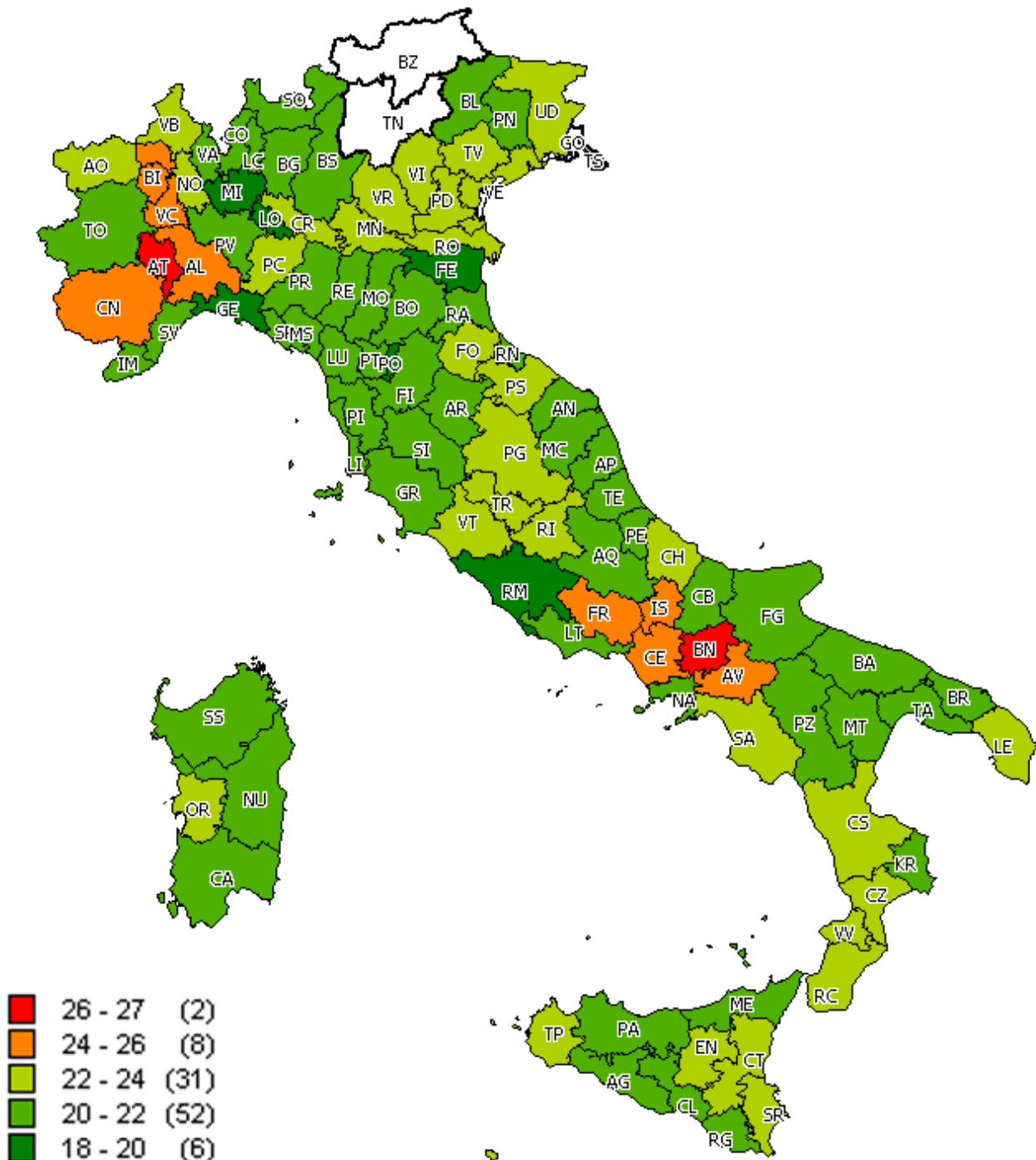
Figura 2.2: numero di nuove unità abitative per provincia – distribuzione territoriale





In Figura 2.2, Figura 2.3 e Figura 2.4 sono rappresentati gli stessi parametri delle tabelle precedenti secondo la loro distribuzione territoriale.

Figura 2.3: dimensione in mq. del vano medio per provincia - distribuzione territoriale

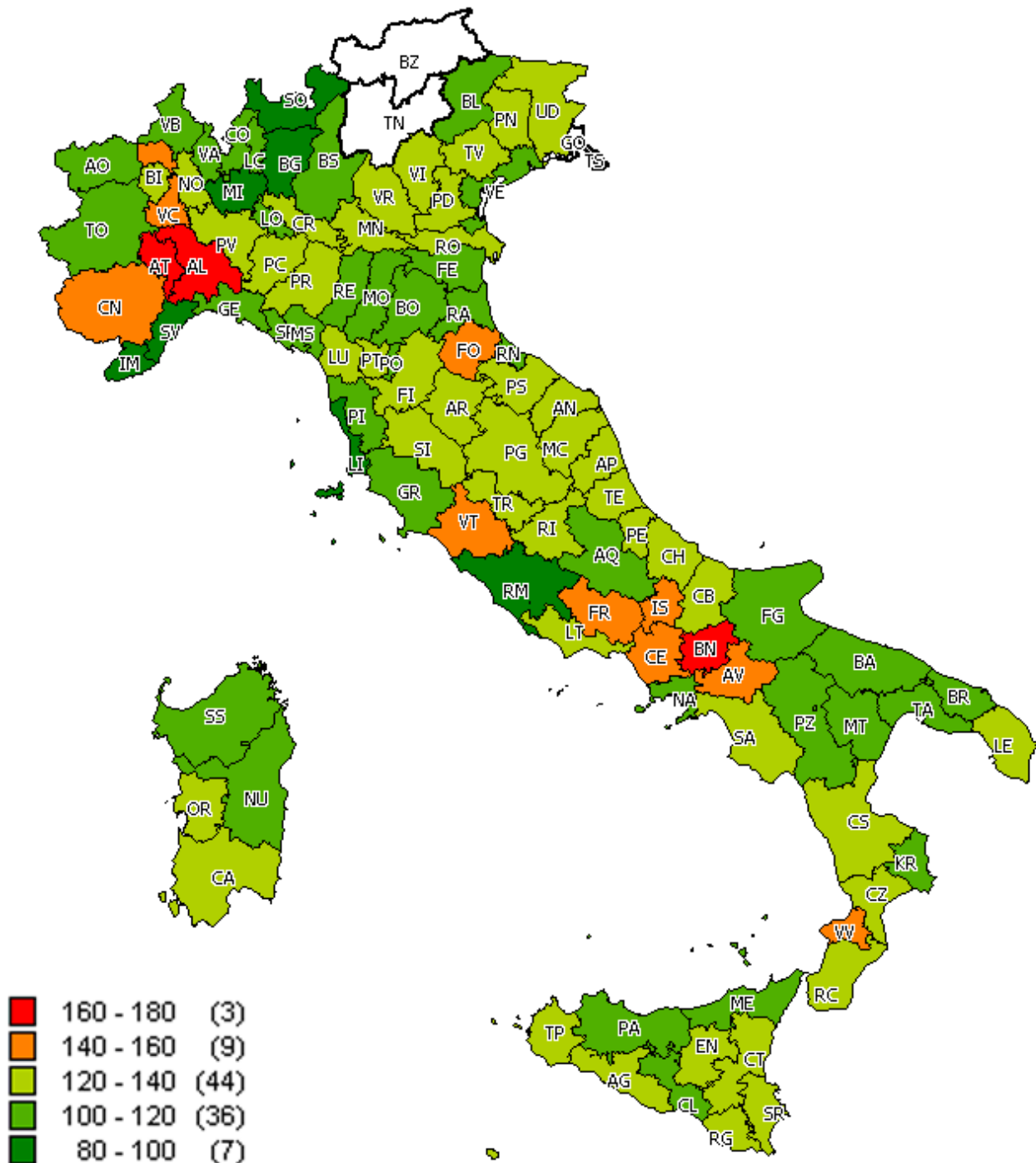


Se consideriamo le dieci province che presentano la dimensione del vano medio maggiore (prime due classi della carta tematica in Figura 2.3), è curioso osservare come queste si concentrino interamente in due aree particolari, una al Nord ed una al Sud d'Italia: in queste due aree, all'interno delle quali spiccano le province di Asti (351 NC) e Benevento (199 NC), sono presenti le province d'Italia con la dimensione del vano medio maggiore. Un fenomeno particolare, che trova parziale conferma nella carta tematica rappresentata



in Figura 2.4; i motivi di questo fenomeno andranno esaminati una volta disponibile una sede storica più ampia.

Figura 2.4: dimensione media in mq. delle nuove unità abitative per provincia - distribuzione territoriale



Nelle tabelle seguenti è stata invece presa in considerazione l'incidenza del numero di nuove unità abitative censite all'interno dei capoluoghi rispetto al totale provinciale. La provincia di Prato, con 971 NC censite nell'anno 2005, risulta essere al primo posto in questa particolare graduatoria, dato che ben il 62% di queste (602 NC) appartengono al solo capoluogo: seguono Ravenna (53,2%), Roma (48,1%), Terni (37,7%) e Rimini (35,4%). Al contrario, Brescia presenta la quota minore di NC all'interno del suo capoluogo (solo l'1,6%), dato che, su 8.562 NC registrate nel 2005 nell'intera provincia, solo 141 di



queste sono localizzate all'interno del territorio comunale del capoluogo. Altrettanto basse percentuali d'incidenza troviamo nelle province di Pisa (2,0%), Varese (2,3%), Pordenone e Salerno (2,4%).

Tabella 2.4: incidenza di nuove costruzioni nel capoluogo rispetto all'intera provincia

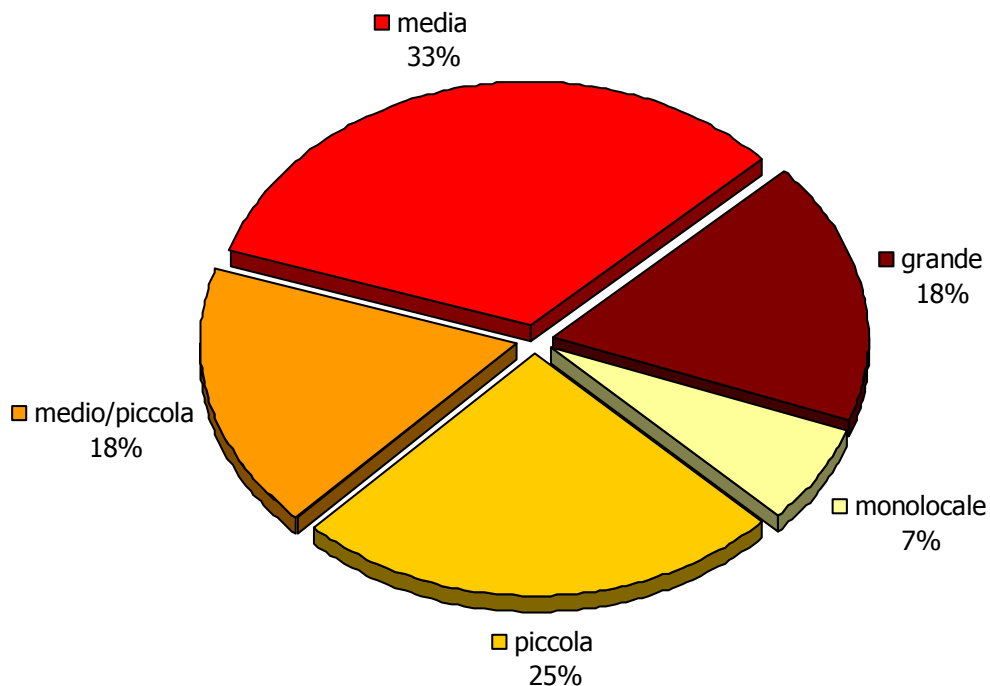


	provincia	n. unità intera provincia	n. unità solo capoluogo	% incidenza n. unità cap. su tot. prov.
1	PRATO	971	602	62,0%
2	RAVENNA	2.835	1.507	53,2%
3	ROMA	18.582	8.940	48,1%
4	TERNI	1.234	465	37,7%
5	RIMINI	1.975	700	35,4%
6	REGGIO DI CALABRIA	1.761	606	34,4%
7	FERRARA	2.336	772	33,0%
8	MESSINA	3.003	981	32,7%
9	TARANTO	2.235	707	31,6%
10	FOGGIA	2.238	656	29,3%



	provincia	n. unità intera provincia	n. unità solo capoluogo	% incidenza n. unità cap. su tot. prov.
1	BRESCIA	8.562	141	1,6%
2	PISA	1.927	39	2,0%
3	VARESE	4.167	97	2,3%
4	PORDENONE	2.274	54	2,4%
5	SALERNO	4.632	113	2,4%
6	VICENZA	4.779	120	2,5%
7	FROSINONE	2.069	62	3,0%
8	PAVIA	3.360	104	3,1%
9	CASERTA	3.588	114	3,2%
10	COMO	3.782	122	3,2%

Figura 2.5: distribuzione percentuale della dimensione delle NC - intero territorio nazionale





Dall'analisi dimensionale<sup>5</sup> delle nuove unità abitative censite nel 2005 emerge che la tipologia più diffusa è la media (33%), seguita dalla piccola (25%). In particolare, nelle seguenti Tabella 2.5, Tabella 2.6 e Tabella 2.7, vengono analizzate le distribuzioni percentuali delle diverse tipologie dimensionali, raggruppate per comodità di consultazione nelle macroaree territoriali Nord, Centro e Sud.

Tabella 2.5: distribuzione percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea NORD

	monolocale	piccola	medio/piccola	media	grande	NC
Provincia	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	
ALESSANDRIA	6%	15%	12%	30%	38%	1.767
AOSTA	19%	36%	18%	18%	10%	1.299
ASTI	6%	12%	10%	36%	37%	1.343
BERGAMO	6%	34%	21%	28%	11%	9.046
BIELLA	13%	21%	13%	37%	16%	674
BELLUNO	11%	27%	21%	23%	18%	1.386
BOLOGNA	7%	28%	21%	29%	15%	4.440
BRESCIA	5%	34%	19%	25%	16%	8.562
CUNEO	8%	19%	14%	33%	27%	4.411
COMO	5%	29%	18%	31%	17%	3.782
CREMONA	3%	20%	12%	39%	26%	1.701
FERRARA	2%	30%	20%	34%	14%	2.336
FORLI'	6%	23%	16%	23%	32%	1.827
GENOVA	11%	23%	18%	34%	13%	1.888
IMPERIA	17%	31%	20%	22%	10%	1.699
LECCO	5%	25%	17%	34%	19%	2.058
LODI	4%	29%	18%	35%	14%	2.096
MILANO	5%	31%	18%	37%	9%	18.822
MANTOVA	3%	29%	16%	29%	24%	3.035
MODENA	6%	31%	21%	27%	16%	5.047
NOVARA	4%	17%	15%	39%	25%	1.561
PIACENZA	4%	21%	16%	38%	21%	1.974
PADOVA	5%	30%	15%	30%	20%	5.949
PORDENONE	2%	23%	19%	35%	21%	2.274
PARMA	4%	25%	18%	33%	21%	2.937
PAVIA	4%	22%	20%	37%	17%	3.360
RAVENNA	14%	40%	15%	16%	15%	2.835
REGGIO NELL' EMILIA	4%	31%	21%	27%	17%	4.748
RIMINI	4%	36%	26%	23%	11%	1.975
ROVIGO	3%	23%	12%	40%	22%	1.420
SONDRIO	22%	38%	14%	16%	10%	2.342
LA SPEZIA	14%	26%	25%	24%	11%	932
SAVONA	11%	41%	17%	20%	11%	1.374
TORINO	7%	24%	22%	34%	14%	9.572
TREVISO	3%	34%	18%	22%	23%	5.977
UDINE	3%	26%	12%	32%	27%	3.702
VARESE	5%	25%	17%	33%	19%	4.167
VERBANIA	15%	30%	14%	24%	17%	920
VERCELLI	10%	15%	13%	39%	22%	635
VENEZIA	8%	39%	19%	23%	11%	5.143
VICENZA	6%	25%	21%	25%	23%	4.779
VERONA	6%	30%	21%	24%	19%	6.227
<b>Totale Nord</b>	<b>6%</b>	<b>29%</b>	<b>18%</b>	<b>30%</b>	<b>17%</b>	<b>152.022</b>

<sup>5</sup> Le classi dimensionali delle abitazioni sono le seguenti:  
monolocali: fino a 45mq (2,5 vani catastali)  
piccola: tra 45 e 60mq (2,5-4 vani catastali)  
medio-piccola: tra 60 e 90 mq (4 - 5,5 vani catastali)  
media: 90-120 mq (5,5 - 7vani catastali)  
grande: maggiore di 120 mq ( più di 7 vani catastali)



Nel Nord abbiamo la percentuale maggiore di NC sul totale provinciale appartenenti alla categoria *monolocale* nella provincia di Sondrio (22%), mentre il primato della categoria *piccola* spetta alla provincia di Savona (41%). Per le unità abitative di taglio medio/piccolo la percentuale maggiore è riscontrata a Rimini (26%), mentre per la categoria *media* c'è Rovigo (40%). La porzione maggiore di nuove unità abitative appartenenti alla categoria *grande* spetta infine alla provincia di Alessandria (38%), con 663 NC su un totale di 1.767 NC.

Tabella 2.6: distribuzione percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea CENTRO

	monolocale	piccola	medio/piccola	media	grande	NC
Provincia	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	
ANCONA	4%	22%	19%	34%	21%	2.430
ASCOLI PICENO	4%	19%	18%	36%	23%	2.611
AREZZO	6%	18%	17%	28%	31%	2.164
FIRENZE	5%	24%	19%	34%	19%	2.311
FROSINONE	11%	16%	13%	29%	31%	2.069
GROSSETO	11%	26%	19%	30%	15%	1.607
LIVORNO	12%	31%	21%	26%	9%	1.258
LATINA	6%	17%	17%	40%	19%	3.130
LUCCA	6%	18%	17%	30%	29%	1.472
MACERATA	3%	18%	19%	39%	22%	2.396
MASSA CARRARA	7%	16%	21%	34%	22%	629
PERUGIA	8%	20%	15%	33%	25%	4.522
PISA	5%	24%	18%	34%	19%	1.927
PRATO	9%	19%	19%	36%	17%	971
PESARO	5%	28%	22%	26%	20%	2.420
PISTOIA	2%	16%	18%	32%	32%	1.086
RIETI	17%	20%	14%	31%	18%	1.130
ROMA	9%	32%	18%	33%	8%	18.582
SIENA	7%	23%	15%	31%	25%	1.504
TERNI	9%	20%	14%	31%	27%	1.234
VITERBO	6%	15%	12%	40%	27%	2.002
<b>Totale Centro</b>	<b>8%</b>	<b>24%</b>	<b>18%</b>	<b>33%</b>	<b>18%</b>	<b>57.455</b>

La macroarea territoriale Centro è quella che mediamente presenta valori più simili a quelli nazionali (vedi Figura 2.6), con alcune province che si distaccano nettamente in alcune categorie: è il caso, ad esempio, di Rieti che vede il 17% delle 1.130 NC registrate nel 2005 appartenere alla tipologia *monolocale*, o Pistoia, dove il 32% di 1.086 NC, sono unità abitative di *grande* dimensione (Tabella 2.6). Non è sorprendente vedere che a Roma, probabilmente a causa degli elevati prezzi di mercato e della scarsa disponibilità di terreni edificabili, ben l'83% delle 18.582 unità abitative di nuova costruzione appartengono alla fascia tra *piccola* e *media*, tendenza che trova peraltro parziale conferma in quasi tutte le "province metropolitane" come Milano, Torino o Bari.

Al Sud, dove i prezzi delle abitazioni sono mediamente più bassi, si può riscontrare un generale migliore apprezzamento verso le unità abitative di dimensione maggiore, con le eccezioni dei casi di Sassari (dove il 48% delle NC appartiene alle categorie *monolocale* e *piccola*) e Nuoro, tendenza forse in parte giustificata con la vocazione turistica di alcuni comuni di queste due province (vedi Tabella 2.7).

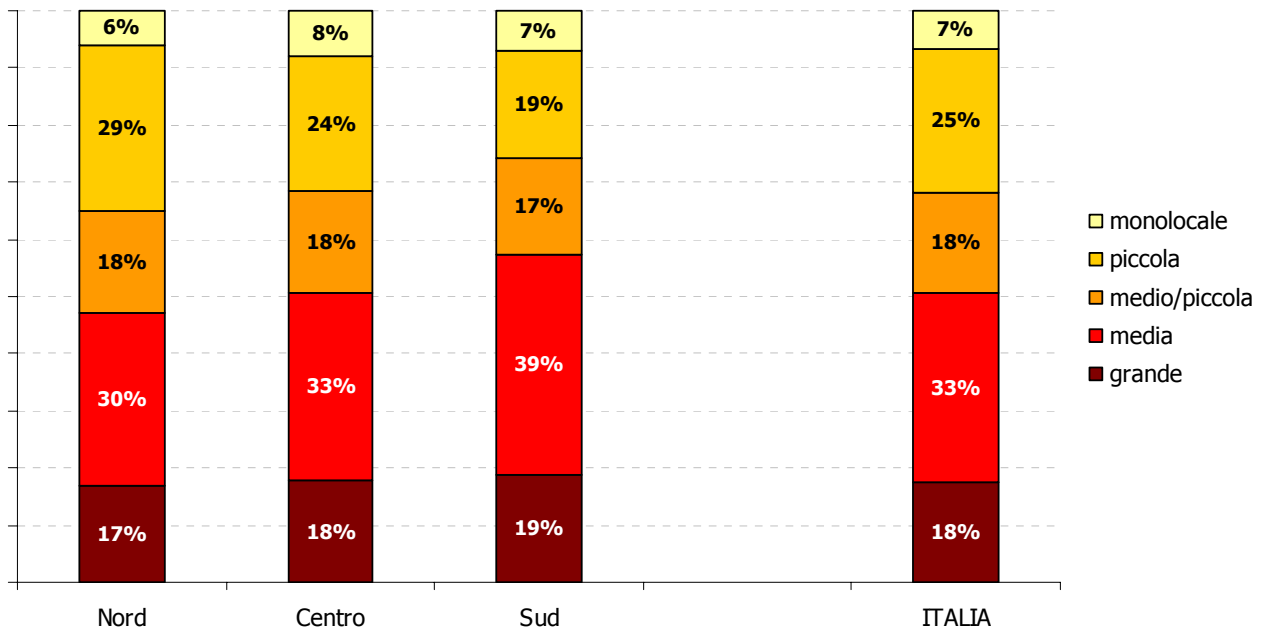


Tabella 2.7: distribuzione percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea SUD

	monolocale	piccola	medio/piccola	media	grande	NC
Provincia	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	
AGRIGENTO	5%	11%	17%	40%	26%	2.294
L`AQUILA	13%	24%	16%	26%	20%	1.753
AVELLINO	5%	14%	17%	40%	24%	4.400
BARI	5%	14%	19%	49%	14%	6.721
BENEVENTO	9%	12%	11%	32%	35%	1.530
BRINDISI	6%	14%	25%	42%	13%	1.648
CAGLIARI	4%	25%	19%	31%	22%	3.884
CAMPOBASSO	7%	15%	18%	32%	28%	1.034
CASERTA	3%	12%	11%	56%	17%	3.588
CHIETI	7%	19%	17%	35%	22%	2.403
CALTANISSETTA	8%	16%	14%	42%	19%	940
COSENZA	5%	18%	20%	41%	16%	3.464
CATANIA	6%	15%	19%	41%	19%	3.459
CATANZARO	5%	15%	14%	46%	20%	1.438
ENNA	15%	17%	12%	37%	19%	709
FOGGIA	7%	19%	21%	37%	16%	2.238
ISERNIA	18%	18%	13%	28%	23%	424
CROTONE	3%	26%	19%	39%	14%	739
LECCE	5%	17%	15%	40%	22%	3.671
MESSINA	9%	22%	12%	41%	17%	3.003
MATERA	7%	16%	19%	51%	8%	626
NAPOLI	7%	17%	22%	39%	15%	5.919
NUORO	5%	34%	19%	21%	21%	1.950
ORISTANO	15%	16%	13%	24%	31%	730
PALERMO	12%	17%	16%	37%	18%	3.754
PESCARA	4%	22%	13%	37%	24%	2.475
POTENZA	14%	19%	14%	35%	17%	1.993
REGGIO DI CALABRIA	5%	17%	16%	44%	19%	1.761
RAGUSA	6%	20%	15%	40%	18%	1.398
SALERNO	11%	19%	16%	35%	18%	4.632
SIRACUSA	6%	16%	14%	45%	19%	1.222
SASSARI	12%	36%	16%	25%	11%	3.561
TARANTO	3%	20%	12%	53%	13%	2.235
TERAMO	7%	24%	13%	36%	19%	2.586
TRAPANI	8%	16%	14%	38%	25%	1.834
VIBO VALENTIA	6%	13%	20%	37%	23%	708
<b>Totale Sud</b>	<b>7%</b>	<b>19%</b>	<b>17%</b>	<b>39%</b>	<b>19%</b>	<b>86.724</b>

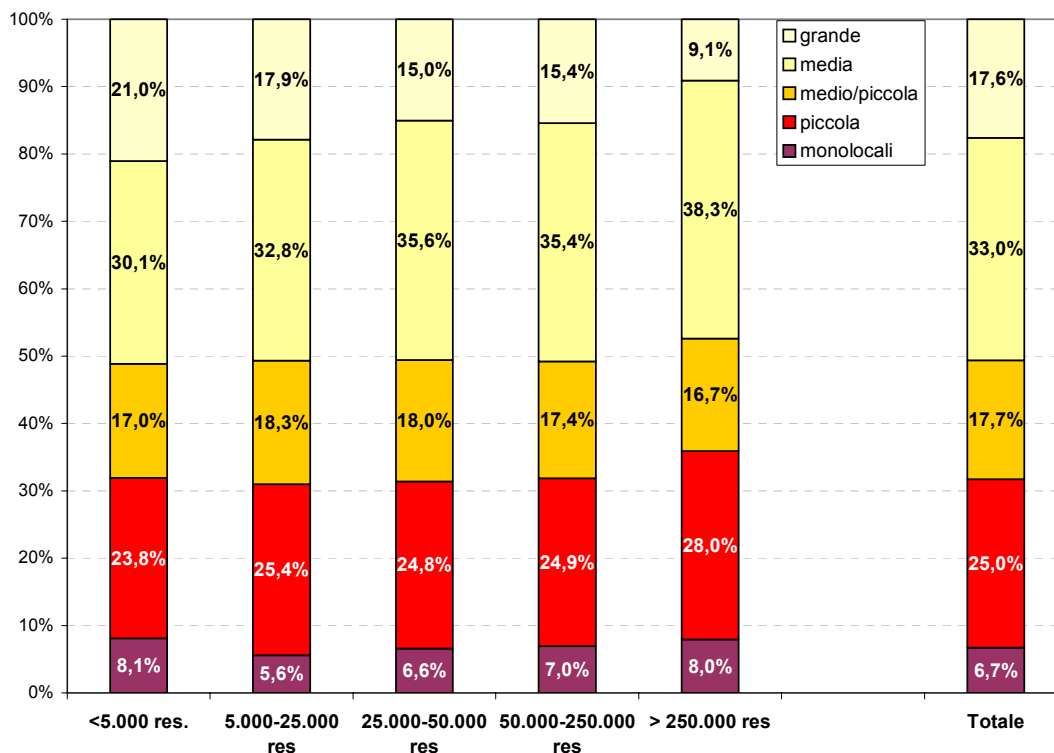


Figura 2.6: distribuzione percentuale della dimensione media delle nuove unità abitative - confronto tra macroaree territoriali e media nazionale



L'analisi per classi di comuni conferma la tendenza a costruire abitazioni di taglio maggiore nei centri minori, vedi Figura 2.7, infatti, la quota di abitazioni grandi scende dal 21% dei comuni minori (con meno di 5.000 residenti) al 9,1% delle grandi città. Nelle grandi città, peraltro la quota più rilevante, 38%, si ha per le abitazioni di taglio medio. Per le abitazioni più piccole, i monocali, invece, si nota che l'incidenza minore si ha nella seconda classe di comuni (5.000-25.000 residenti) con il 5,6%. Mentre la quota maggiore di questa categoria, 8% circa, si riscontra sia nei centri minori (meno di 5.000 residenti) sia nelle grandi città.

Figura 2.7: incidenza % NC per tipologia dimensionale per classi di comuni





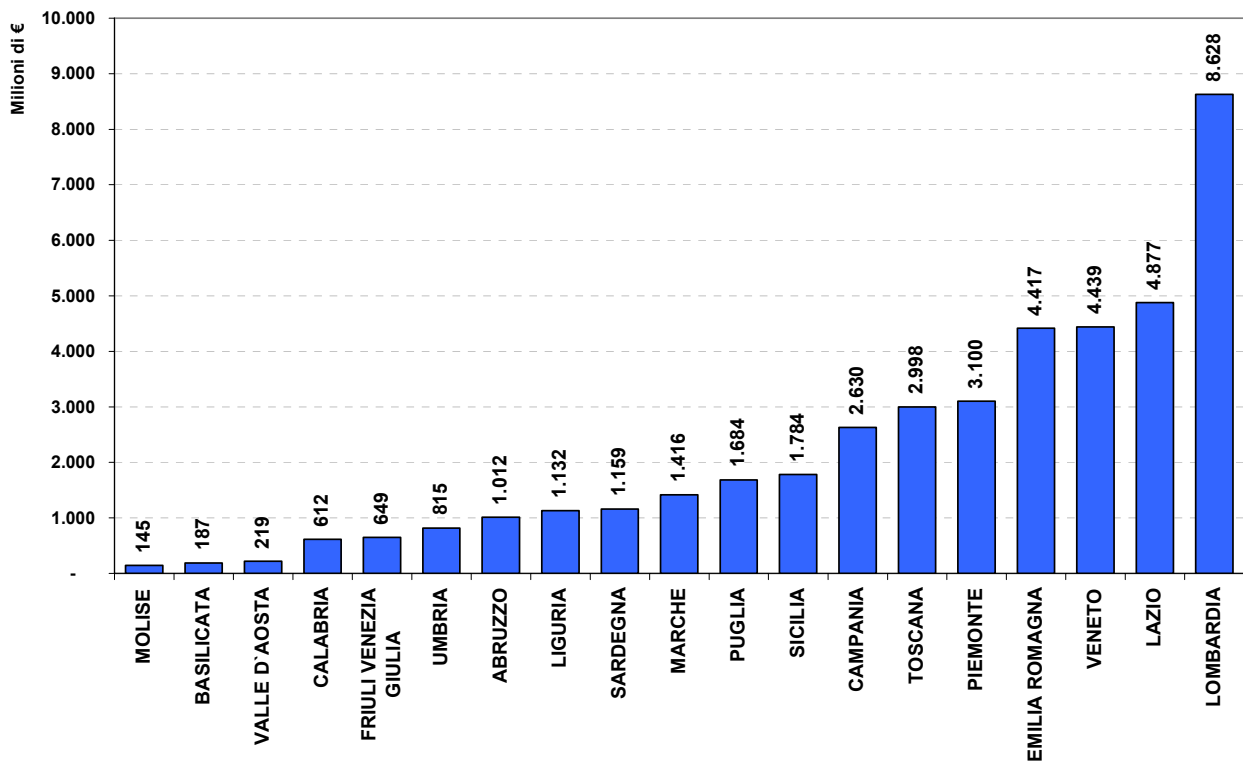


## 2.2 Le nuove costruzioni: un esercizio di stima

Sulla base delle quotazioni pubblicate dalla Banca Dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (d'ora in poi BDOMI) è stato possibile compiere un esercizio di stima, che, con tutte le cautele del caso, consente di farsi un'idea dell'ordine di grandezza del valore attuale del patrimonio immobiliare relativo alle nuove costruzioni residenziali per regione e per provincia.

Si tratta di elaborazioni statistiche ottenute moltiplicando il valore medio comunale delle abitazioni<sup>6</sup> per la superficie costruita (calcolata ai sensi del D.L. 138/1998) in ogni comune. Appare evidente come l'uso del semplice valor medio comunale nel calcolo dei valori patrimoniali relativi a ciascuna delle tipologie dimensionali considerate (*monocale, piccola, medio/piccola, media e grande*) e, di conseguenza, dei singoli totali provinciali, non tenga conto dell'*escursione* media di prezzo tra le tipologie più piccole e quelle più grandi, tra edilizia di maggior o minor pregio, nonché dei diversi pesi che possono assumere le diverse zone OMI. Vengono di seguito riportati i risultati di tali elaborazioni, la cui valenza è da considerarsi soltanto indicativa dell'attuale valore patrimoniale delle nuove costruzioni residenziali.

Figura 2.8: patrimonio immobiliare delle nuove costruzioni per regioni e per tipologia dimensionale (in milioni di euro)



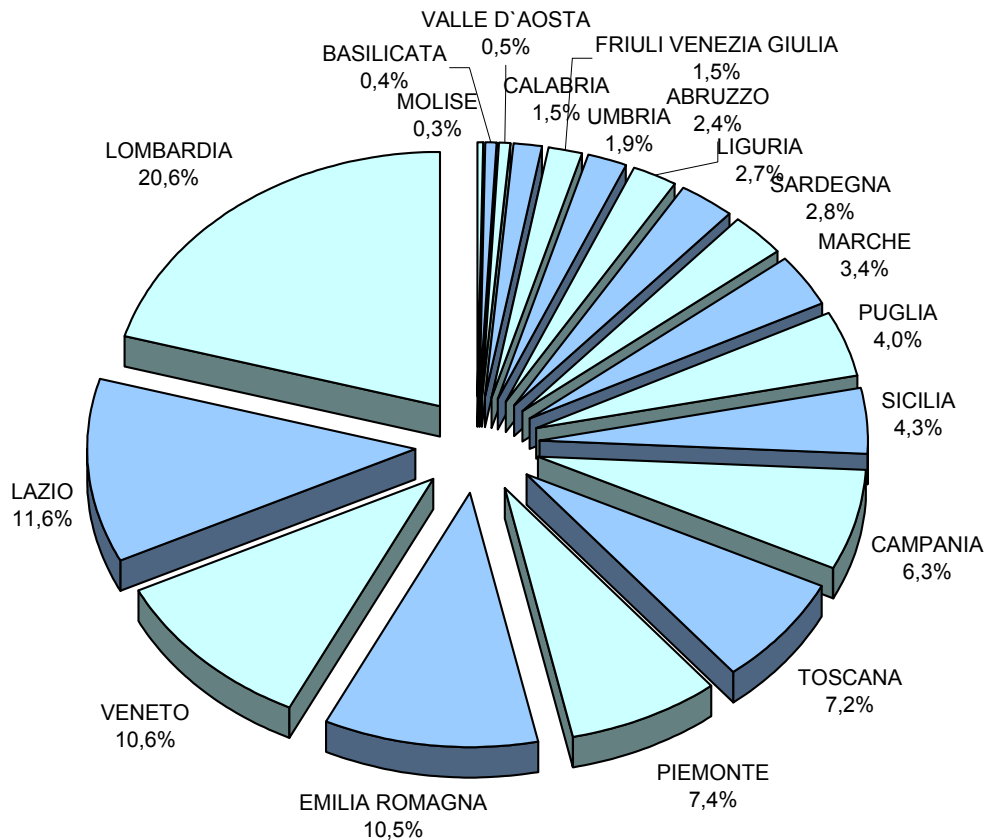
Si può osservare che il valore patrimoniale complessivo risulta pari a circa 41.900 milioni di euro di cui il 20,6% in Lombardia ed l'11,6% nel Lazio (rispettivamente in valore assoluto 8,6 mld e 4,9 mld di euro) e poi via via a scendere passando dalle principali regioni del Nord (Veneto, Emilia Romagna e Piemonte) alla Toscana. Seguono le principali regioni del Sud, Campania, Sicilia e Puglia. La regione con valore patrimoniale delle NC più basso risulta il Molise con soli 145 milioni di euro.

<sup>6</sup> Il valore medio comunale è dato dalla media aritmetica dei valori centrali di tutte le tipologie residenziali per ogni zona OMI.



Nell' Appendice 'Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni' (pag. 22) si è voluto effettuare un ulteriore approfondimento, cercando di affinare la stima. In effetti, l'assunzione *sic et simpliciter* del valor medio comunale (VMC), porta con sé, una sovrastima dettata dall'inclusione, nel calcolo del VMC, dei valori delle zone centrali, in cui, tuttavia, difficilmente sono effettuate nuove costruzioni. Per questo approfondimento si rimanda alla cita Appendice.

Figura 2.9: patrimonio immobiliare complessivo delle nuove costruzioni – composizione percentuale per regione

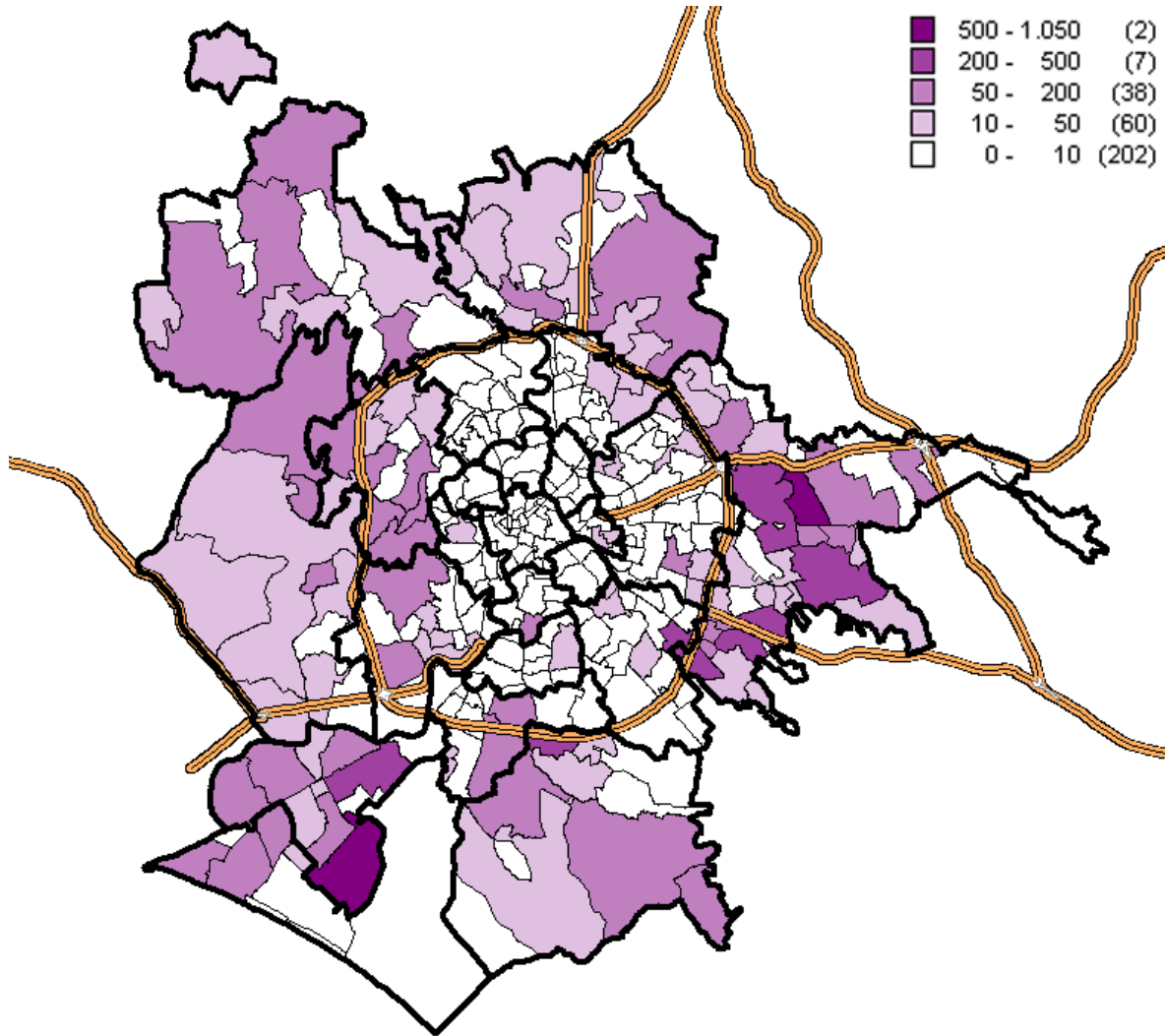


Di seguito vengono invece illustrati i dati relativi alle nuove costruzioni del settore residenziale nelle città di Roma e Milano, ovvero i due capoluoghi dove si registrano il maggior numero di unità immobiliari di nuova costruzione (rispettivamente 8.940 NC e 2.722 NC); per quanto riguarda Roma in particolare, è stato necessario, ai fini di una lettura intellegibile della tabella dei dati, aggregare le 3008 zone OMI, in cui è suddiviso il territorio comunale, in macroaree territoriali (vedi Tabella 2.8)<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Per le carte tematiche relative a Roma si è mantenuto, invece, il riferimento alle zone OMI, e si sono segnate con bordo più marcato anche le macro-aree di riferimento.



Figura 2.10: distribuzione delle NC residenziali dell'anno 2005 nelle 308 zone OMI del comune di Roma



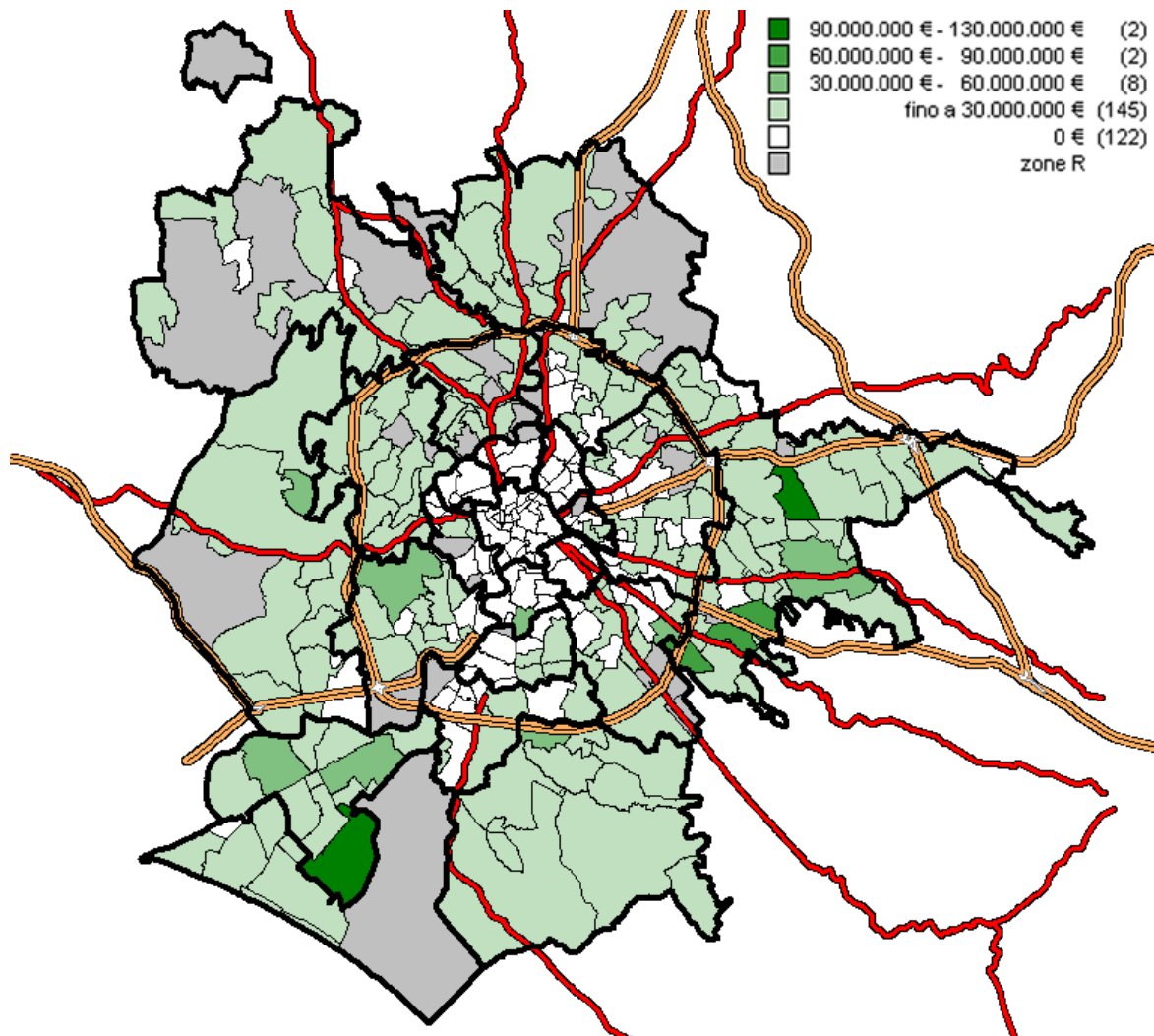
Dall'esame della carta tematica rappresentata in Figura 2.10 emerge chiaramente come buona parte dello sviluppo di nuove costruzioni residenziali nella città di Roma avvenga lungo le direttrici est e Sud-ovest, dove complessivamente si sono registrate il 54% del totale di NC dell'anno 2005. Più generalmente si può constatare come sia irrisorio il numero di nuove unità abitative all'interno del G.R.A., ad eccezione delle sole macroaree Aurelia e Portuense, ciò dovuto senza dubbio alla scarsità di terreni edificabili all'interno delle zone più centrali della Capitale.



Tabella 2.8: NC 2005 nel comune di Roma per macroarea territoriale e distribuzione percentuale sul totale

Macroarea comunale	NC 2005	% su TOTALE
Centro Storico	0	0%
Semicentrale Appia - Tuscolana	0	0%
Semicentrale Aurelia - Gianicolense	13	0%
Semicentrale Ostiense - Navigatori	127	1%
Semicentrale Parioli - Flaminio	0	0%
Semicentrale Prati - Trionfale	0	0%
Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana	0	0%
Semicentrale Tiburtina - Prenestina	30	0%
Appia - Tuscolana	293	3%
Aurelia	564	6%
Cassia - Flaminia	39	0%
Cintura EUR	181	2%
EUR - Laurentina	55	1%
Portuense	416	5%
Salaria	88	1%
Tiburtina - Prenestina	186	2%
Fuori G.R.A. - EST	3.406	38%
Fuori G.R.A. - NORD	378	4%
Fuori G.R.A. - NORD-OVEST	373	4%
Fuori G.R.A. - OVEST	413	5%
Fuori G.R.A. - SUD	548	6%
Fuori G.R.A. - SUD-OVEST	1.454	16%
Ostia - Litorale	376	4%
<b>TOTALE comunale</b>	<b>8.940</b>	<b>100%</b>

Figura 2.11: distribuzione territoriale del patrimonio immobiliare di NC 2005 per zona OMI nel comune di Roma

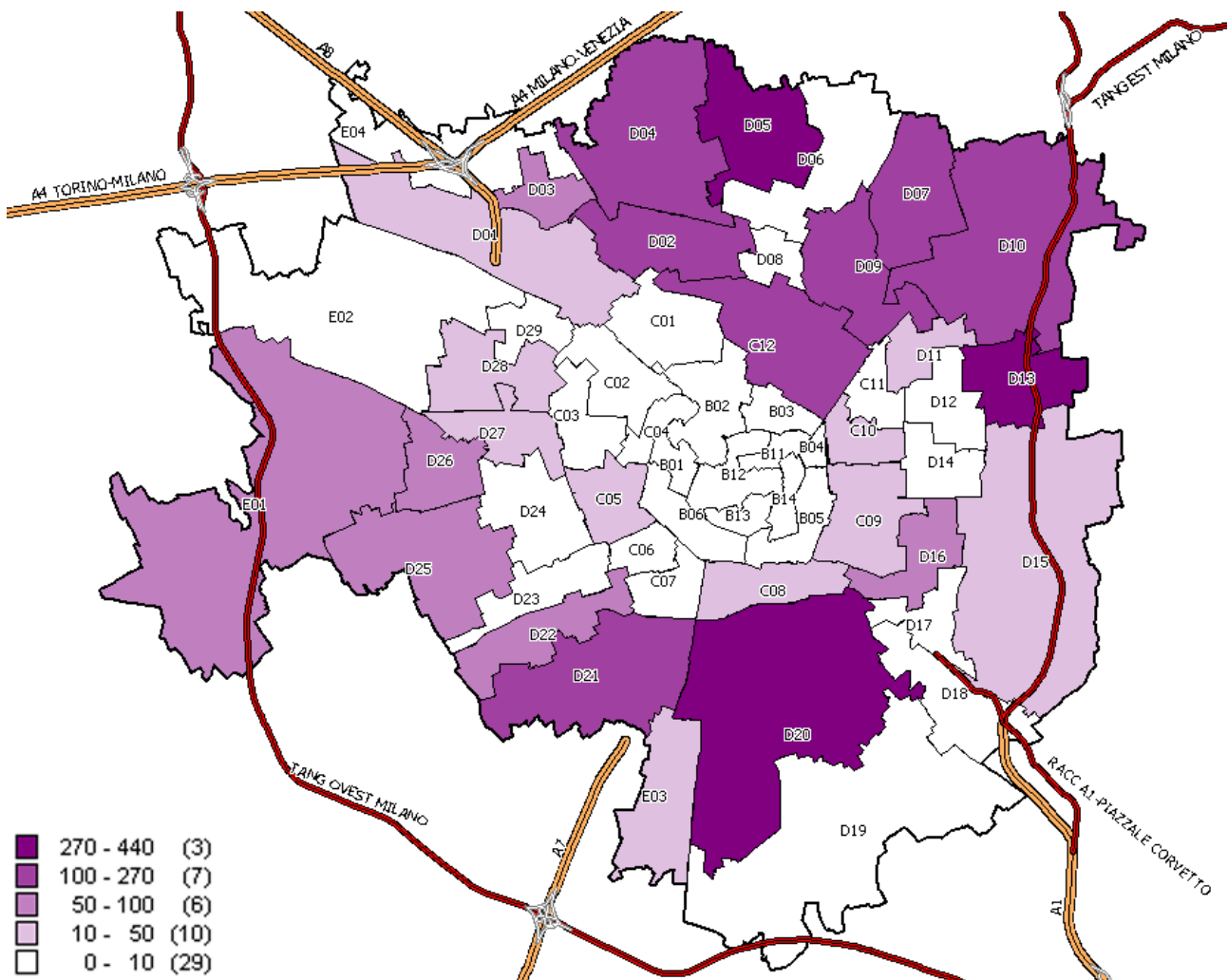




In Figura 2.11 è infine rappresentata la distribuzione del patrimonio immobiliare nel comune di Roma, calcolato secondo i valori medi di zona della Banca Dati OMI (abitazioni civili), escluse le zone R (rurali)<sup>8</sup>.

La carta tematica di Figura 2.12 e i dati illustrati in Tabella 2.9, mostrano la distribuzione delle unità abitative di nuova costruzione presenti sul territorio comunale di Milano. Il minor numero di zone OMI in cui è stata suddivisa l'area cittadina (55) rispetto a Roma (308), ha permesso di rappresentare in tabella i valori di NC per ciascuna zona OMI. Il maggior numero di unità abitative di nuova costruzione si riscontra nelle zone a Sud e nell'area Nord/Nord-est del capoluogo lombardo; in particolare emergono la zona D13 (Lambrate/Rubattino/Folli) con 434 NC (16% del totale comunale), la zona D20 (Montegani/Cermentate/Vicentino) con 346 NC (13% del totale comunale) e la zona D05 (Niguarda/Ornato) con 273 NC (10% del totale comunale).

Figura 2.12: distribuzione delle NC residenziali dell'anno 2005 nelle 55 zone OMI del comune di Milano



<sup>8</sup> Le zone cosiddette 'Rurali' all'interno della città si riferiscono ad aree urbane destinate a parchi e ville, nonché a complessi ospedalieri, cimiteri, aeroporti, etc.

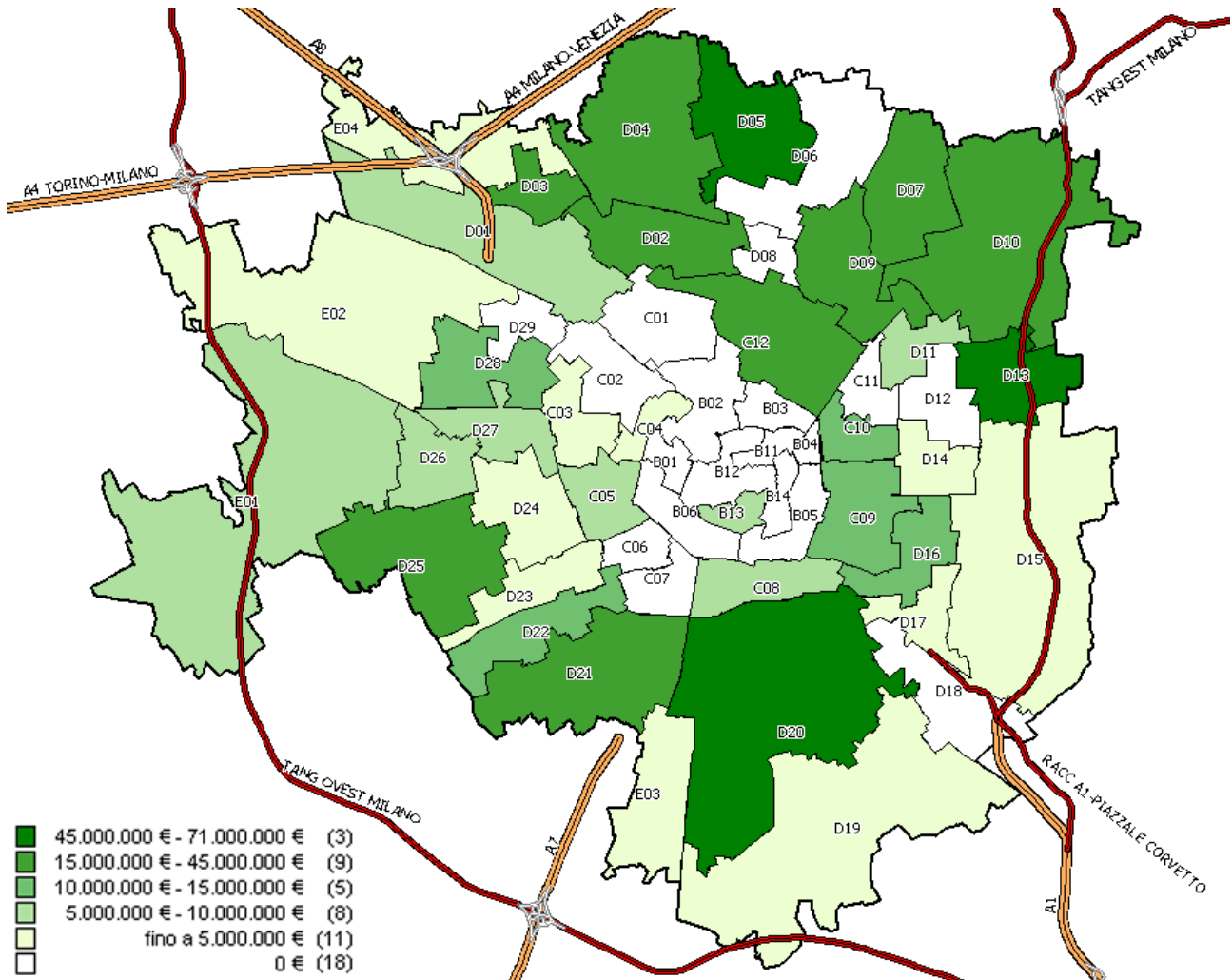


Tabella 2.9: NC 2005 nel comune di Milano per zona OMI e distribuzione percentuale sul totale

Zona OMI	Descrizione	NC 2005	% su TOTALE
B01	Centrale - Cadorna, Monti, Boccaccio	0	0%
B02	Centrale - Castello, Melzi D'eril, Sarpi	0	0%
B03	Centrale - Turati, Moscova, Repubblica	0	0%
B04	Centrale - Venezia, Majno, Monforte	0	0%
B05	Centrale - Mascagni, Porta Vittoria, Porta Romana	0	0%
B06	Centrale - Porta Ticinese, Porta Genova, Magenta	0	0%
B11	Centrale - Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele, San Babila	0	0%
B12	Centrale - Brera, Duomo, Cordusio, Torino	0	0%
B13	Centrale - Missori, Italia, Vetra, S. Eufemia	7	0%
B14	Centrale - Diaz, Fontana, Europa	0	0%
C01	Semicentrale - Cenisio, Procaccini, Firenze	0	0%
C02	Semicentrale - Fiera, Giulio Cesare, Sempione	0	0%
C03	Semicentrale - Amendola, Monte Rosa, Buonarroti	8	0%
C04	Semicentrale - Pagano, Monti, Wagner	1	0%
C05	Semicentrale - Piemonte, Washigton, Cimarosa	18	1%
C06	Semicentrale - Solari, Napoli, Savona	0	0%
C07	Semicentrale - Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo	0	0%
C08	Semicentrale - Tabacchi, Sarfatti, Crema	30	1%
C09	Semicentrale - Libia, XXI Marzo, Indipendenza	42	2%
C10	Semicentrale - Regina Giovanna, Pisacane, Castel Morrone	22	1%
C11	Semicentrale - Abruzzi, Eustachi, Plinio	0	0%
C12	Semicentrale - Stazione Centrale, Gioia, Zara	151	6%
D01	Periferica - Musocco, Varesina, Certosa	41	2%
D02	Periferica - Bovisa, Bausan, Imbonati	120	4%
D03	Periferica - Largo Boccioni, Aldini, Lopez	80	3%
D04	Periferica - Bovisasca, Affori, P. Rossi	102	4%
D05	Periferica - Niguarda, Ornato	273	10%
D06	Periferica - Fulvio Testi, Bicocca, Ca' Granda	0	0%
D07	Periferica - Monza, Precotto, Gorla	174	6%
D08	Periferica - Zara, Istria, Murat	0	0%
D09	Periferica - Loreto, Turro, Padova	154	6%
D10	Periferica - P.Lambro, Feltre, Udine	145	5%
D11	Periferica - Aspromonte, Porpora, Teodosio	35	1%
D12	Periferica - Leonardo Da Vinci, Gorini	0	0%
D13	Periferica - Lambrate, Rubattino, Folli	434	16%
D14	Periferica - Argonne, Viale Corsica	6	0%
D15	Periferica - Forlanini, Mecenate, Rogoredo	20	1%
D16	Periferica - Ortomercato, Molise, Piranesi	53	2%
D17	Periferica - Boncompagni, Toffetti, Bacchiglione	1	0%
D18	Periferica - Omero, Gabriele Rosa, Brenta	0	0%
D19	Periferica - Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	2	0%
D20	Periferica - Montegani, Cermentate, Vigentino	346	13%
D21	Periferica - Barona, Famagosta, Faenza	122	4%
D22	Periferica - San Cristoforo, Ronchetto, Ludovico II Moro	58	2%
D23	Periferica - Giambellino, Tirana, Frattini	1	0%
D24	Periferica - Siena, Tripoli, Brasilia	1	0%
D25	Periferica - Lorenteggio, Inganni, Bisceglie	83	3%
D26	Periferica - Novara, San Carlo, Amati	56	2%
D27	Periferica - Segesta, Capecelatro, Aretusa	28	1%
D28	Periferica - Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	44	2%
D29	Periferica - Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno	0	0%
E01	Suburbana - Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino	52	2%
E02	Suburbana - Gallaratese, Lampugnano, Figino	1	0%
E03	Suburbana - Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio	10	0%
E04	Suburbana - Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti	1	0%
<b>TOTALE comunale</b>		<b>2.722</b>	<b>100%</b>



Figura 2.13: distribuzione territoriale del patrimonio immobiliare di NC 2005 per zona OMI nel comune di Milano



Nella carta tematica sovrastante è illustrato il patrimonio immobiliare delle unità immobiliari di nuova costruzione del settore residenziale nell'anno 2005, calcolato per Milano come in Figura 2.11 per la città di Roma. A differenza di quanto accade per la capitale, sono comprese anche le zone rurali (R), dato che in Banca Dati OMI sono presenti i valori medi per le abitazioni civili relativi a queste zone.



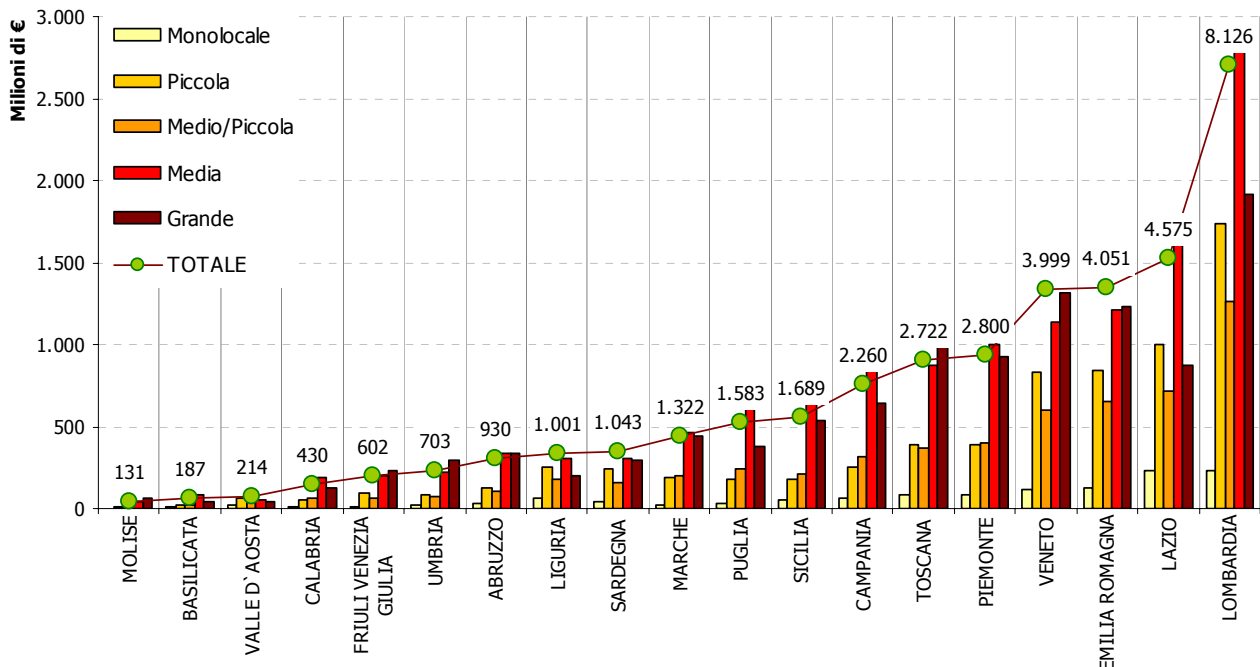
## Appendice A: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni

Per una più precisa trattazione dell'argomento, si è ritenuto opportuno eseguire un esercizio di stima che tenesse conto delle differenze dei valori immobiliari legate alla dimensione delle abitazioni ed alla tipologia edilizia. Una stima maggiormente esatta avrebbe dovuto tener conto anche di molti altri parametri, che non sono in nostro possesso (pregio della zona, presenza di servizi, tipologia costruttiva, finiture, *etc.*).

Si è, pertanto provveduto a *normalizzare* il valor medio comunale, adattandolo alla tipologia dimensionale di riferimento: si è operato equilibrando il valor medio con dei fattori moltiplicativi a seconda della tipologia dimensionale delle unità abitative<sup>9</sup>. Inoltre, nel calcolo del valore medio comunale sono state *escluse* le zone centrali dei centri maggiori, poiché è più probabile che le nuove costruzioni si abbiano in quartieri più periferici. Inoltre è stato adottato un diverso valore medio per l'edilizia di pregio (media dei valori delle tipologie dell'OMI: ville e villini ed abitazioni signorili) e per l'edilizia ordinaria (media dei valori OMI per le tipologie civile ed economica).

Il risultato è stato quello di riuscire ad ottenere una proiezione statistica, Figura 2.14, che si discosta anche sensibilmente dalla stima meno *raffinata* precedente e che offre sicuramente una *fotografia* più realistica dell'attuale panorama immobiliare delle nuove costruzioni.

Figura 2.14: patrimonio immobiliare delle nuove costruzioni per regioni e per tipologia dimensionale (in milioni di euro)



In Figura 2.14 è possibile osservare come appartenga alla Lombardia la porzione maggiore del patrimonio immobiliare di NC (la cui composizione percentuale è illustrata nella Figura 2.16), con circa 8.126 milioni di euro; seguono il Lazio (4.575 milioni di euro), l'Emilia Romagna (4.051 milioni di euro) e il Veneto (3.999 milioni di euro). In coda a questa particolare graduatoria troviamo il Molise che, con 131 milioni di euro, rappresenta l'1,6% del patrimonio di NC della sola regione Lombardia e appena lo 0,3% del totale nazionale.

Considerando invece i singoli mercati provinciali, nelle successive Tabella 2.10, Tabella 2.11 e Tabella 2.12, Suddivisi per una migliore consultazione, ci sono i valori complessivi del patrimonio immobiliare di nuova costruzione per ciascuna provincia italiana (escluse le province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia) e le percentuali delle singole tipologie dimensionali che contribuiscono a comporlo.

<sup>9</sup> I valori medi delle abitazioni, calcolati secondo le medie delle sole zone C (*semicentrali*), D (*suburbane*) ed E (*periferiche*), o B (*centrali*) nel caso di comuni di estensione particolarmente ridotta, al fine di una migliore approssimazione, sono stati *normalizzati* considerando dei parametri moltiplicativi che rispecchiano, mediamente, quelli che si presentano effettivamente nel mercato immobiliare, secondo il seguente prospetto:

- **monocale:** +20%
- **piccola:** +10%
- **media e medio/piccola:** valor medio esatto
- **grande:** -10%





Figura 2.15: dimensione (in milioni di euro) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di nuove costruzioni nell'anno 2005 per macroaree territoriali

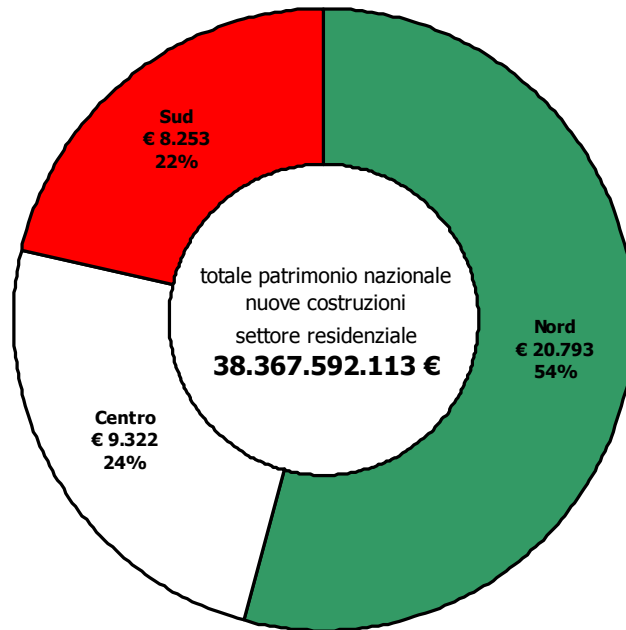
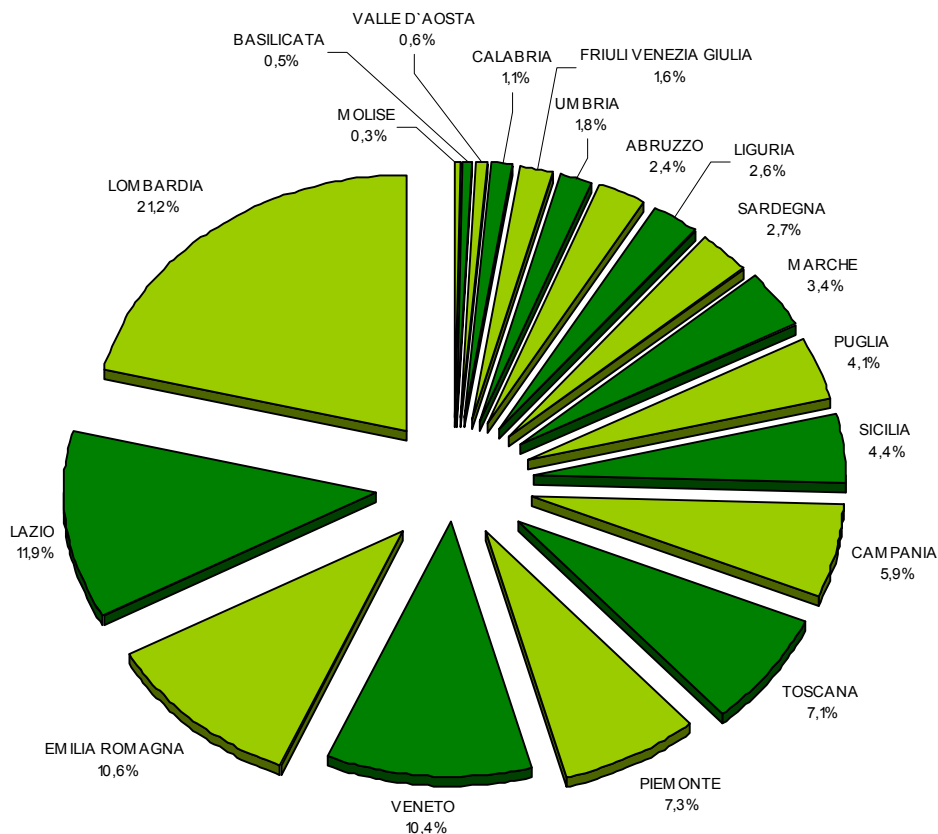


Figura 2.16: patrimonio immobiliare complessivo delle nuove costruzioni – composizione percentuale per regione



Dal grafico di Figura 2.15 si può osservare come più della metà del patrimonio immobiliare di nuova costruzione dell'anno 2005, calcolato come superiore ai 38 miliardi di euro, sia costituito da unità abitative che risiedono all'interno della macroarea territoriale Nord (54%)



Tabella 2.10: patrimonio immobiliare delle NC per provincia - macroarea NORD

Regione	Provincia	Monolocale (%)	Piccola (%)	Medio/Piccola (%)	Media (%)	Grande (%)	Totale (milioni di €)
EMILIA ROMAGNA	BOLOGNA	4%	19%	17%	33%	27%	787
	FERRARA	1%	22%	16%	37%	24%	228
	FORLI`	2%	14%	12%	22%	49%	329
	MODENA	3%	21%	17%	32%	27%	615
	PARMA	2%	17%	14%	34%	34%	472
	PIACENZA	2%	13%	12%	38%	35%	213
	RAVENNA	8%	29%	13%	19%	31%	438
	REGGIO NELL`EMILIA	2%	21%	17%	29%	31%	599
FRIULI VENEZIA GIULIA	PORDENONE	1%	14%	15%	35%	34%	224
	UDINE	2%	17%	8%	32%	41%	378
LIGURIA	GENOVA	5%	18%	16%	38%	22%	326
	IMPERIA	7%	24%	18%	27%	23%	244
	LA SPEZIA	8%	21%	24%	31%	17%	123
	SAVONA	7%	34%	17%	24%	18%	307
LOMBARDIA	BERGAMO	3%	23%	19%	33%	22%	1.241
	BRESCIA	2%	24%	16%	28%	30%	1.010
	COMO	2%	18%	14%	34%	32%	549
	CREMONA	2%	12%	9%	38%	39%	184
	LECCO	2%	15%	13%	35%	34%	314
	LODI	2%	20%	15%	40%	24%	246
	MANTOVA	1%	17%	12%	30%	41%	393
	MILANO	3%	23%	16%	42%	16%	3.131
	PAVIA	2%	14%	15%	41%	27%	332
	SONDRIO	13%	33%	15%	23%	16%	214
VARESE	3%	16%	14%	36%	32%	513	
PIEMONTE	ALESSANDRIA	2%	8%	8%	27%	55%	221
	ASTI	2%	6%	7%	33%	52%	170
	BIELLA	4%	13%	11%	41%	31%	60
	CUNEO	3%	10%	10%	33%	43%	692
	NOVARA	1%	10%	11%	39%	38%	184
	TORINO	3%	18%	20%	38%	21%	1.297
	VERBANIA	6%	21%	11%	28%	34%	97
VERCELLI	6%	12%	12%	36%	34%	79	
VALLE D'AOSTA	AOSTA	10%	30%	18%	24%	18%	214
VENETO	BELLUNO	4%	18%	17%	27%	33%	143
	PADOVA	3%	20%	12%	33%	33%	781
	ROVIGO	1%	15%	10%	40%	34%	139
	TREVISO	1%	21%	14%	24%	40%	735
	VENEZIA	5%	28%	18%	29%	20%	783
	VERONA	3%	19%	17%	27%	34%	857
VICENZA	3%	15%	16%	27%	39%	561	

A conferma di quanto illustrato in Figura 2.16, si può osservare come, oltre a Milano (3.131 milioni di euro), anche in altre province lombarde come Bergamo (1.241 milioni di euro) e Brescia (1.010 milioni di euro) ci siano mercati dalle dimensioni importanti, inferiori in tutta la macroarea Nord alla sola provincia di Torino (1.297 milioni di euro). Per quanto riguarda le tipologie dimensionali delle unità abitative di nuova costruzione, il patrimonio complessivo viene ripartito mettendo in evidenza quanto pesino poco percentualmente i *monolocali* rispetto al patrimonio complessivo di ciascuna provincia, con le parziali eccezioni di Sondrio (13%) e Aosta (10%), dove discrete percentuali si riscontrano anche per la tipologia *piccola* (rispettivamente 33% e 30%). Discorso analogo e inverso si può fare in generale per le province piemontesi e per quelle venete, dove la maggior parte del patrimonio di NC nell'anno 2005 risiede principalmente nelle tipologie *media* e *grande*, con i casi emblematici di Alessandria ed Asti per il Piemonte, Rovigo, Treviso e Vicenza per il Veneto (vedi Tabella 2.10).

Al Centro (Tabella 2.11) è evidente come la maggior parte del patrimonio immobiliare di nuova costruzione appartenga alla provincia di Roma, che costituisce da sola il 77% della regione Lazio e il 38% dell'intera macroarea territoriale. Seguono, a buona distanza dai valori della Capitale le province di Firenze (568 milioni di euro), Perugia (556 milioni di euro) e Latina (490 milioni di euro).



Tabella 2.11: patrimonio immobiliare delle NC per provincia - macroarea CENTRO

Regione	Provincia	Monolocale (%)	Piccola (%)	Medio / Piccola (%)	Media (%)	Grande (%)	Totale (milioni di €)
LAZIO	FROSINONE	3%	10%	9%	30%	47%	185
	LATINA	3%	11%	14%	41%	31%	490
	RIETI	6%	13%	12%	35%	35%	110
	ROMA	5%	25%	17%	39%	14%	3.539
	VITERBO	4%	9%	8%	36%	42%	251
MARCHE	ANCONA	2%	15%	14%	36%	33%	328
	ASCOLI PICENO	2%	14%	14%	37%	33%	364
	MACERATA	1%	12%	14%	39%	34%	343
	PESARO	2%	18%	17%	27%	35%	286
TOSCANA	AREZZO	2%	11%	12%	26%	49%	318
	FIRENZE	2%	15%	14%	35%	34%	568
	GROSSETO	5%	19%	16%	34%	25%	237
	LIVORNO	7%	23%	19%	32%	19%	254
	LUCCA	2%	10%	11%	30%	47%	258
	MASSA CARRARA	3%	11%	17%	36%	34%	86
	PISA	2%	16%	14%	35%	33%	250
	PISTOIA	1%	10%	12%	28%	49%	185
	PRATO	4%	13%	14%	38%	32%	181
SIENA	3%	14%	11%	30%	41%	386	
UMBRIA	PERUGIA	3%	13%	11%	32%	41%	556
	TERNI	3%	11%	10%	30%	46%	147

Come già evidenziato in Figura 2.15, il patrimonio immobiliare delle NC dell'anno 2005 per la macroarea Sud è molto inferiore a quello del Nord, per caratteristiche specifiche di mercato, ma soprattutto per i prezzi delle abitazioni civili, sensibilmente più bassi rispetto alle province settentrionali. E' Napoli quindi, con 847 milioni di euro, la provincia che nell'anno 2005 ha fatto registrare la quota patrimoniale maggiore e, più in generale, tutta la regione Campania, con grande prevalenza delle tipologie dimensionali *media* e *grande*.

Come già parzialmente accennato in fase di commento alla Tabella 2.7, la scelta dei costruttori sembra ricadere nel Mezzogiorno soprattutto sulle unità abitative dai tagli più grandi, con province come Pescara e Caserta che vedono ridotte all'1% la quota percentuale per i *monolocali* e rispettivamente quote del 75% e dell'82% per le due classi dimensionali maggiori: in questo senso si possono evidenziare anche le province di Catanzaro, Reggio di Calabria, Agrigento e Catania.



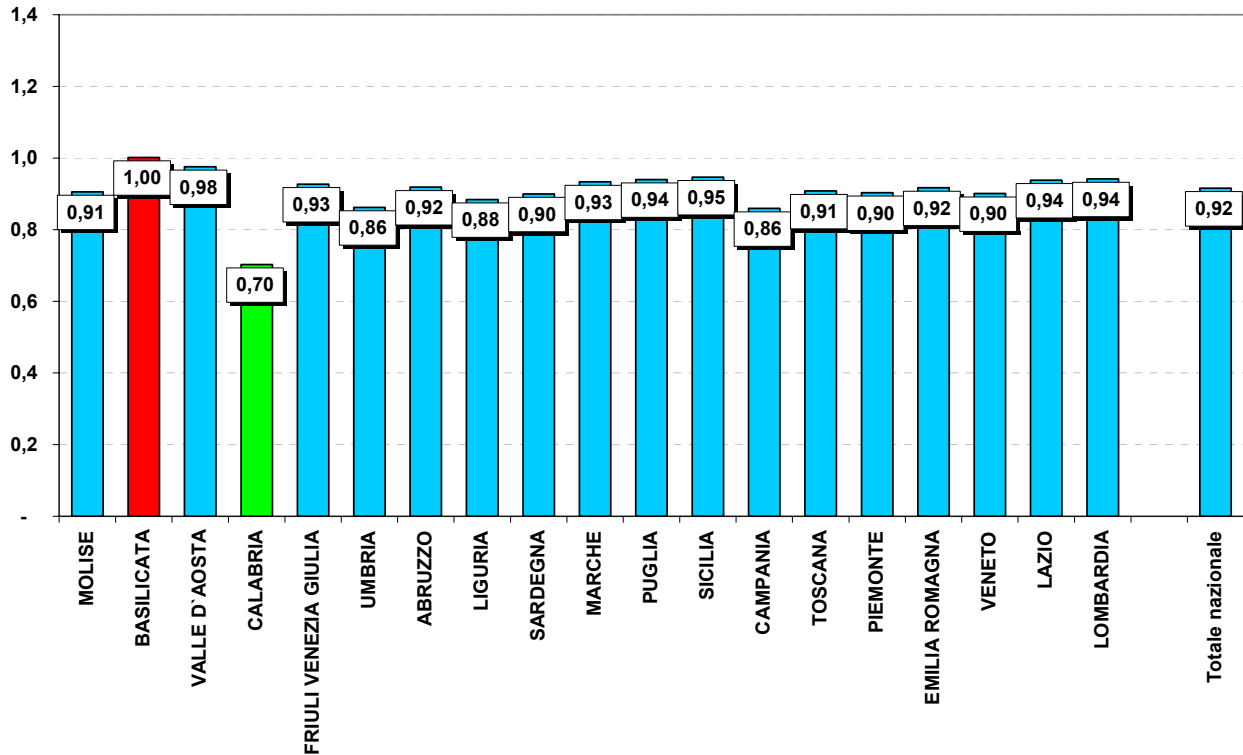
Tabella 2.12: patrimonio immobiliare delle NC per provincia - macroarea SUD

Regione	Provincia	Monolocale (%)	Piccola (%)	Medio/Piccola (%)	Media (%)	Grande (%)	Totale (milioni di €)
ABRUZZO	CHIETI	3%	12%	13%	36%	36%	283
	L' AQUILA	5%	17%	13%	30%	35%	144
	PESCARA	1%	14%	10%	37%	38%	252
	TERAMO	3%	15%	10%	38%	33%	251
BASILICATA	MATERA	3%	11%	16%	57%	14%	48
	POTENZA	4%	14%	13%	40%	29%	138
CALABRIA	CATANZARO	2%	6%	9%	45%	39%	25
	COSENZA	2%	13%	17%	43%	24%	235
	REGGIO DI CALABRIA	2%	10%	12%	46%	31%	127
	VIBO VALENTIA	3%	9%	15%	36%	37%	43
CAMPANIA	AVELLINO	2%	8%	13%	41%	36%	413
	BENEVENTO	3%	7%	8%	31%	51%	117
	CASERTA	1%	9%	9%	57%	25%	439
	NAPOLI	3%	13%	18%	43%	23%	847
	SALERNO	5%	14%	14%	38%	28%	444
MOLISE	CAMPOBASSO	2%	9%	12%	31%	46%	95
	ISERNIA	6%	11%	10%	28%	46%	36
PUGLIA	BARI	2%	10%	16%	50%	22%	734
	BRINDISI	3%	10%	23%	46%	19%	133
	FOGGIA	3%	13%	18%	40%	25%	241
	LECCE	2%	12%	12%	42%	32%	308
	TARANTO	2%	13%	9%	56%	20%	168
SARDEGNA	CAGLIARI	2%	17%	15%	33%	33%	343
	NUORO	2%	26%	16%	24%	33%	175
	ORISTANO	4%	14%	13%	28%	41%	45
	SASSARI	7%	26%	15%	30%	22%	481
SICILIA	AGRIGENTO	2%	8%	14%	42%	34%	151
	CALTANISSETTA	4%	12%	12%	46%	26%	74
	CATANIA	2%	8%	14%	39%	37%	389
	ENNA	5%	11%	11%	42%	32%	51
	MESSINA	4%	14%	9%	45%	28%	231
	PALERMO	5%	12%	13%	41%	29%	420
	RAGUSA	2%	13%	12%	44%	29%	122
	SIRACUSA	3%	11%	10%	48%	28%	100
TRAPANI	3%	11%	12%	39%	36%	150	

Il confronto con i valori patrimoniali che si ottengono con l'analisi più approfondita contenuta nell'appendice porta ad alcune considerazioni (vedi Figura 2.17). Infatti si può notare come l'aver normalizzato i valori di riferimento tenendo conto sia delle dimensioni delle abitazioni, sia, soprattutto, di un diverso valore medio comunale di riferimento calcolato (per i centri maggiori) escludendo le quotazioni delle zone centrali e distinto, inoltre, tra edilizia di pregio ed edilizia ordinaria, porti ad una diminuzione del valore patrimoniale calcolato precedentemente pari al 8% mediamente. Tale risultato è dovuto essenzialmente all'abbassamento del valor medio comunale che si ottiene i comuni più grandi, non avendo considerato i valori, solitamente molto più elevati delle zone centrali e nell'aver distinto i valori applicati all'edilizia di pregio da quelli dell'edilizia ordinaria. Poiché, infatti la quota di abitazioni di pregio è molto ridotta il maggior valore medio comunale che si ottiene non considerando questa divisione va ad incidere su tutte le nuove abitazioni.



Figura 2.17: rapporto tra i valori patrimoniali di NC per regione *normalizzato/non normalizzato*



Il grafico della Figura 2.17 mostra le differenze tra i valori patrimoni regionali calcolati con i due metodi. La differenza massima si ha per la Calabria, dove risulta molto scarsa la presenza di unità di piccole dimensioni (che beneficiano di un coefficiente del 15-20% di aumento del valore), mentre si ha un elevato numero di abitazioni grandi (per le quali si prevede un coefficiente del 10% di diminuzione). Si nota inoltre che la Basilicata è l'unica regione dove il valore patrimoniale calcolato con i due metodi rimane invariato.



### 3. Il settore terziario

L'analisi che segue considera la distribuzione delle nuove costruzioni del settore terziario, ovvero gli uffici, a livello provinciale e distinto tra capoluoghi e resto provincia, per le macro-aree geografiche - Nord, Centro, Sud- e totale nazionale.

Nella Tabella 3.1, viene riportato il numero di NC del settore terziario per aree geografiche con l'incidenza percentuale sul totale, e l'INC (rapporto tra nuove costruzioni ed il relativo *stock*).

Tabella 3.1: NC – numero delle unità, incidenza percentuale sul totale nazionale e rapporto con lo *stock* esistente

aree	provincia			capoluogo			resto provincia		
	n. unità	incidenza %	INC	n. unità	incidenza %	INC	n. unità	incidenza %	INC
Nord	1.775	38,6%	0,60%	542	37,5%	0,37%	1.233	39,1%	0,83%
Centro	1.272	27,7%	1,12%	516	35,7%	0,74%	756	24,0%	1,74%
Sud	1.551	33,7%	1,51%	389	26,9%	0,73%	1.162	36,9%	2,35%
<b>Totale</b>	<b>4.598</b>	<b>100%</b>	<b>0,90%</b>	<b>1.447</b>	<b>100%</b>	<b>0,54%</b>	<b>3.151</b>	<b>100%</b>	<b>1,30%</b>

Risulta evidente che il maggior numero di NC per gli uffici è sempre al Nord, come per il residenziale, ma con un'incidenza sensibilmente inferiore (38,6% sul totale, rispetto al 51,3% delle NC residenziali) e leggermente superiore per i comuni non capoluogo. Per il Centro le NC risultano in numero inferiore soprattutto nel resto provincia (24% circa), ma recupera sensibilmente nelle nuove costruzioni dei capoluoghi (35,7%). Al contrario, il Sud registra complessivamente un numero di NC superiore al 34%, ma nei capoluoghi perde sensibilmente il confronto con le altre due aree geografiche attestandosi ad una percentuale intorno al 27%.

Il dato riferito all'incidenza delle nuove costruzioni rispetto lo *stock* esistente, INC, evidenzia come, anche per questo settore, i valori maggiori si registrino nei comuni non capoluogo. A fronte del maggior numero di nuove costruzioni, al Nord si registra un'incidenza delle stesse sull'esistente dello 0,6% che nei capoluoghi scende addirittura allo 0,37%, mentre al Centro dove percentualmente le nuove costruzioni sono notevolmente inferiori alle altre due aree geografiche, la percentuale provinciale supera l'1%. Al Sud invece si notano delle percentuali notevolmente superiori, che nel resto provincia, sono pari al 2,3%. La richiesta di nuove unità per il settore terziario risulta, pertanto, maggiormente elevata al Sud e nei comuni non capoluogo.

Nella Tabella 3.2, si analizza per il settore terziario la superficie complessiva e la relativa incidenza percentuale delle nuove costruzioni, fotografando come le superfici delle nuove costruzioni sono suddivise nelle varie aree geografiche nazionali.

Tabella 3.2: superfici nuove costruzioni e incidenza % uffici per aree geografiche

aree	provincia		capoluogo		resto provincia	
	superficie NC	incidenza %	superficie NC	incidenza %	superficie NC	incidenza %
Nord	219.225	43,1%	78.995	42,2%	140.230	43,5%
Centro	114.479	22,5%	58.366	31,2%	56.113	17,4%
Sud	175.484	34,5%	49.643	26,5%	125.841	39,1%
<b>Totale</b>	<b>509.188</b>	<b>100%</b>	<b>187.004</b>	<b>100%</b>	<b>322.184</b>	<b>100%</b>



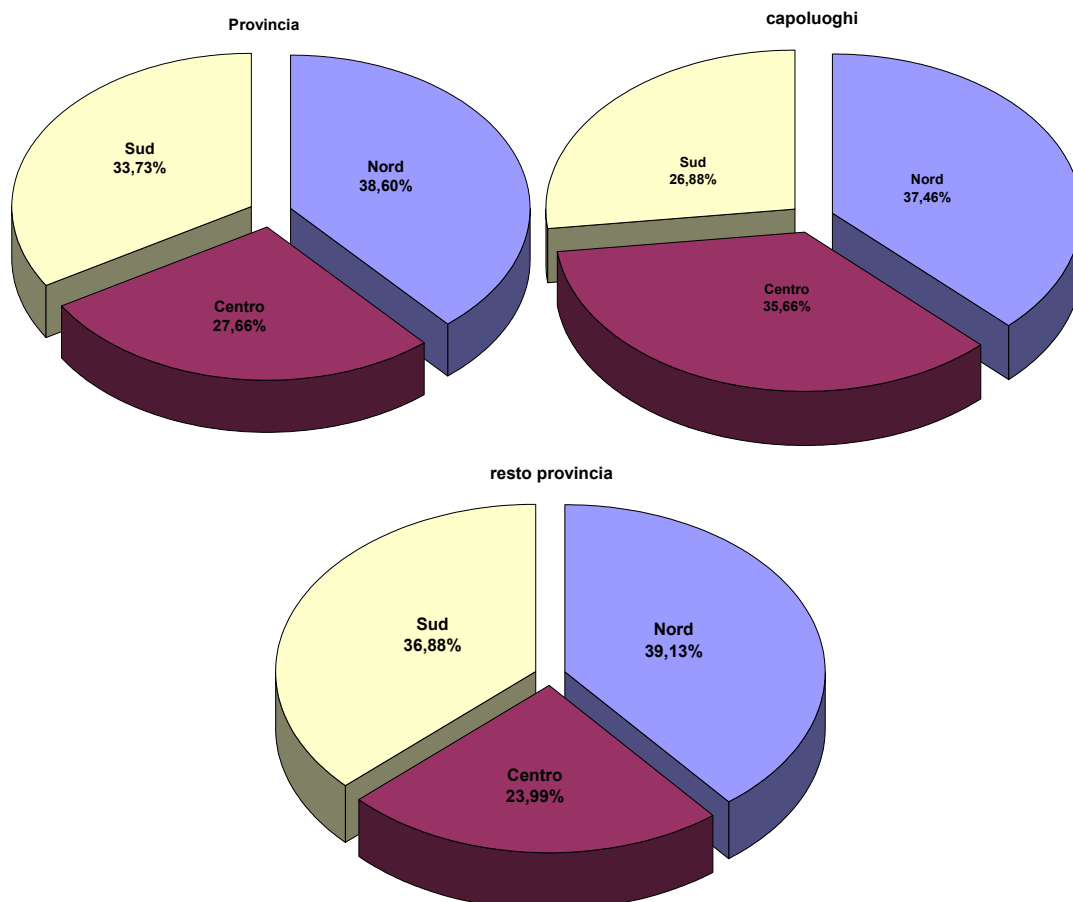
Dalla tabella precedente, si evince che il dato nazionale delle nuove costruzioni in termini di superficie complessiva è di 509.188 mq e dalla Figura 3.1 si rileva la corrispondente distribuzione territoriale distinta per unità immobiliari costruite.

Dai dati riguardanti l'intera provincia, si rileva che le nuove costruzioni di uffici sono predominanti al Nord con 219.225 metri quadrati (43% di incidenza nazionale) contro i 175.484 del Sud, mentre il Centro con 114.479 mq non raggiunge neanche il 23% di incidenza percentuale.

Per quanto riguarda i capoluoghi, si assiste ad una differente distribuzione delle incidenze, con una maggiore concentrazione dei nuovi uffici al Centro e minore al Sud, mentre nel Nord l'incidenza rimane abbastanza stazionaria rispetto al dato provinciale.

In definitiva il dato provinciale evidenzia che al Nord si è avuto un maggior sviluppo delle nuove costruzioni rispetto alle altre aree confermando il dato anche a livello capoluoghi e resto provincia, mentre, al Centro lo sviluppo maggiore si è avuto nei capoluoghi (31.2%), invece nel resto provincia, arriva a poco più del 17%. Al Sud, lo sviluppo maggiore si è avuto nel resto provincia, con un incidenza che supera il 39%. Appare inoltre evidente che il dato del Centro, soprattutto a livello capoluoghi sia fortemente influenzato dalla presenza di Roma come sarà illustrato in seguito.

Figura 3.1: distribuzione territoriale settore terziario



Al Nord, quindi, a fronte di una superficie complessiva edificata di 219.225 mq. corrispondono 1.775 unità con un incremento sullo *stock* esistente dello 0,6%, mentre al Centro 114.479 mq corrispondono a 1.272 unità ed un incremento dell' 1,12% e al Sud



175.484 mq. corrispondono a 1.551 nuove unità con l'incremento (1,51%) maggiore delle tre aree geografiche.

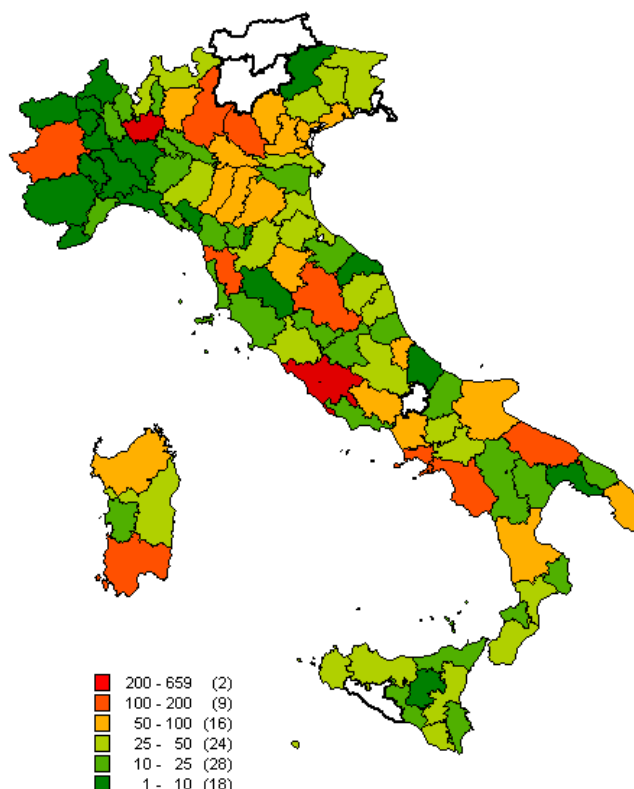
Relativamente al volume di mercato (NTN); del settore terziario, le NC rappresentano, mediamente una quota del 21% circa. Tale quota scende a meno del 14% al Nord, cresce di poco al Centro, 25,6%, e risulta particolarmente elevata al Sud, 38,2%. In pratica, sempre tenendo presente che le NC non necessariamente fanno parte delle compravendite, risulta evidente che l'incidenza del *nuovo* è particolarmente importante al Sud, mentre nel Nord il mercato degli Uffici è alimentato soprattutto dall' *usato*.

La Tabella 3.3 riporta il dato medio al mq. della consistenza degli uffici Suddivisi sempre per aree e si rileva che al Centro, la superficie media degli uffici è notevolmente inferiore sia al Nord, dove il dato è costantemente superiore alle altre due aree geografiche, sia al Sud dove solamente nel resto provincia la superficie media scende al di sotto dei 110 mq. Risulta particolarmente bassa la superficie media degli uffici dei comuni minori del Centro, pari mediamente a 74 mq.

Tabella 3.3: superficie media uffici

aree	provincia	capoluoghi	resto provincia
Nord	123,5	145,7	113,7
Centro	90,0	113,1	74,2
Sud	113,1	127,6	108,3
<b>Totale</b>	<b>110,7</b>	<b>129,2</b>	<b>102,2</b>

Figura 3.2: settore terziario province<sup>10</sup> - nuove costruzioni uffici

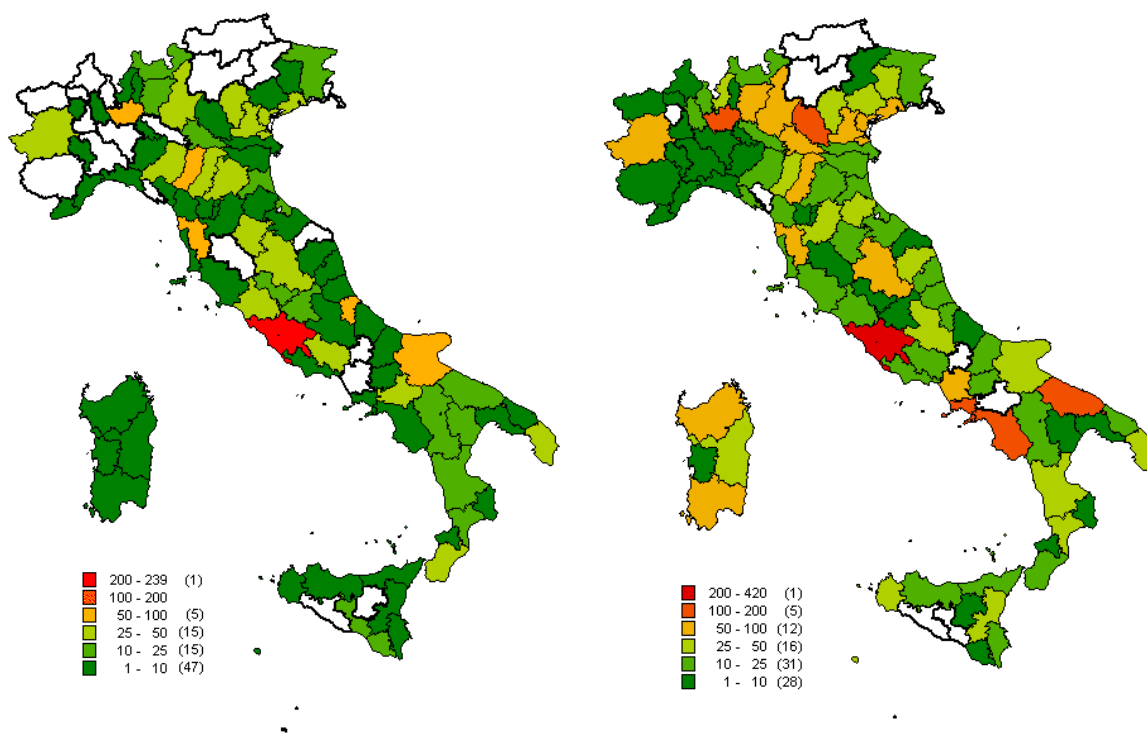


<sup>10</sup> I dati per le province di Isernia e di Agrigento, (oltre a Trento, Bolzano, Gorizia e Trieste) non sono disponibili in quanto la tipologia catastale A10 relativa agli uffici è stata inserita solo recentemente nel quadro tariffario della provincia. Attualmente gli uffici vengono accatastati tra le A2 e non sono distinguibili dalle abitazioni.





Figura 3.3: settore terziario capoluoghi e resto provincia – NC uffici



Le cartine tematiche precedenti, forniscono una rappresentazione della distribuzione delle unità costruite nell'anno 2005, le aree in rosso scuro sono le province con il maggior numero di costruzioni. Come si nota queste sono solo due e riguardano Milano e Roma, mentre nei capoluoghi e resto provincia, la classe più alta è rappresentata solamente da Roma.

provincia	uffici n. di unità	superficie media
PERUGIA	101	92,1
CAGLIARI	103	105,3
SALERNO	108	86,6
TORINO	113	118,9
PISA	121	126,8
VERONA	117	120,6
BRESCIA	141	100,4
NAPOLI	156	83,7
BARI	166	107,3
MILANO	258	124,4
ROMA	659	69,5

Nella tabella qui a fianco, invece, sono state riportate le province con valori superiori alle 100 unità costruite, tra tutte, si evidenzia la provincia di Roma dove sono presenti ben 659 nuovi Uffici (il 51,8% di tutto il Centro e di cui 239 a Roma città) e la provincia di Milano con 258 unità (di cui 64 a Milano città).

E' interessante osservare anche le dimensioni medie delle unità costruite e constatare, per esempio, che i locali con superficie media minore si registrano al Centro-Sud, ed in particolare a Roma, seguita dalle province di Napoli, Salerno e Perugia, al contrario, le unità con maggior superficie sono localizzate nelle province di Pisa, Milano, Verona e Torino, insieme a quelle di Bari e Cagliari che registrano un dato in controtendenza rispetto alle altre province del Sud con maggior numero di nuove costruzioni.

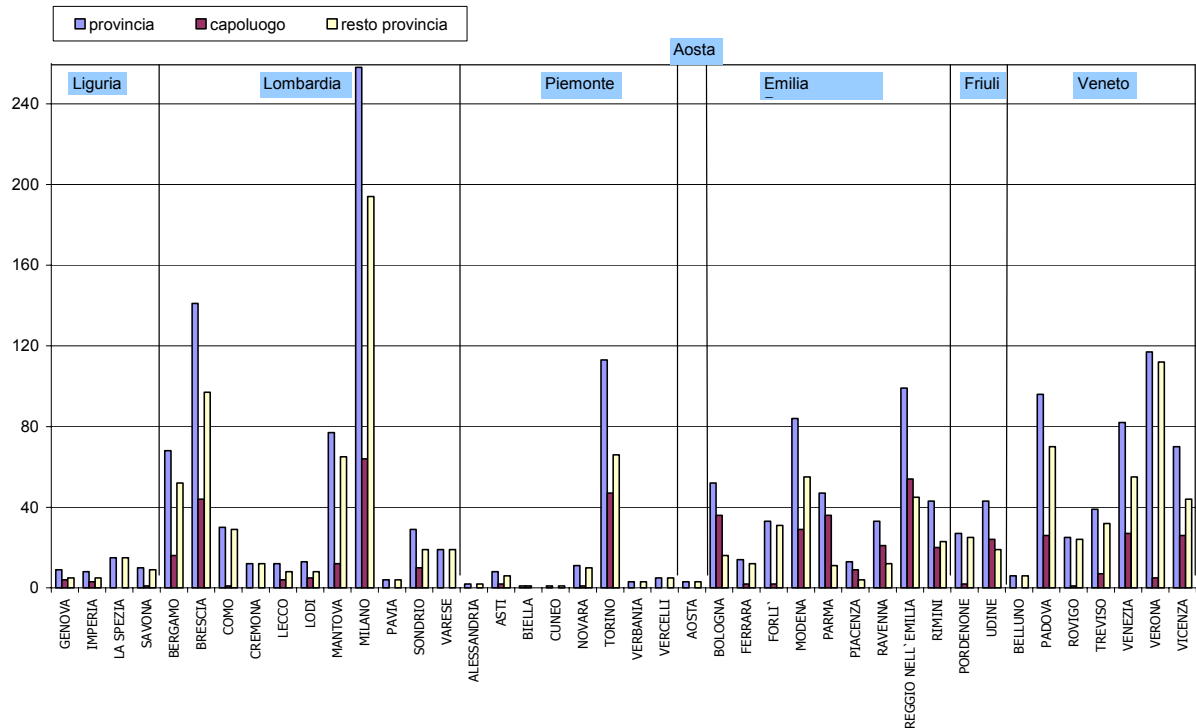
La Figura 3.4, rappresenta il numero di nuove unità costruite al Nord, per regioni, con dettaglio provinciale. I dati, sono distribuiti per provincia, capoluoghi e resto provincia.

Analizzando la figura, si nota che ordinariamente è il resto della provincia il luogo dove si costruiscono maggiormente i nuovi uffici. Risalta Verona dove il rapporto delle nuove costruzioni nel resto provincia rispetto al capoluogo raggiunge la quota di 23,4, sono da



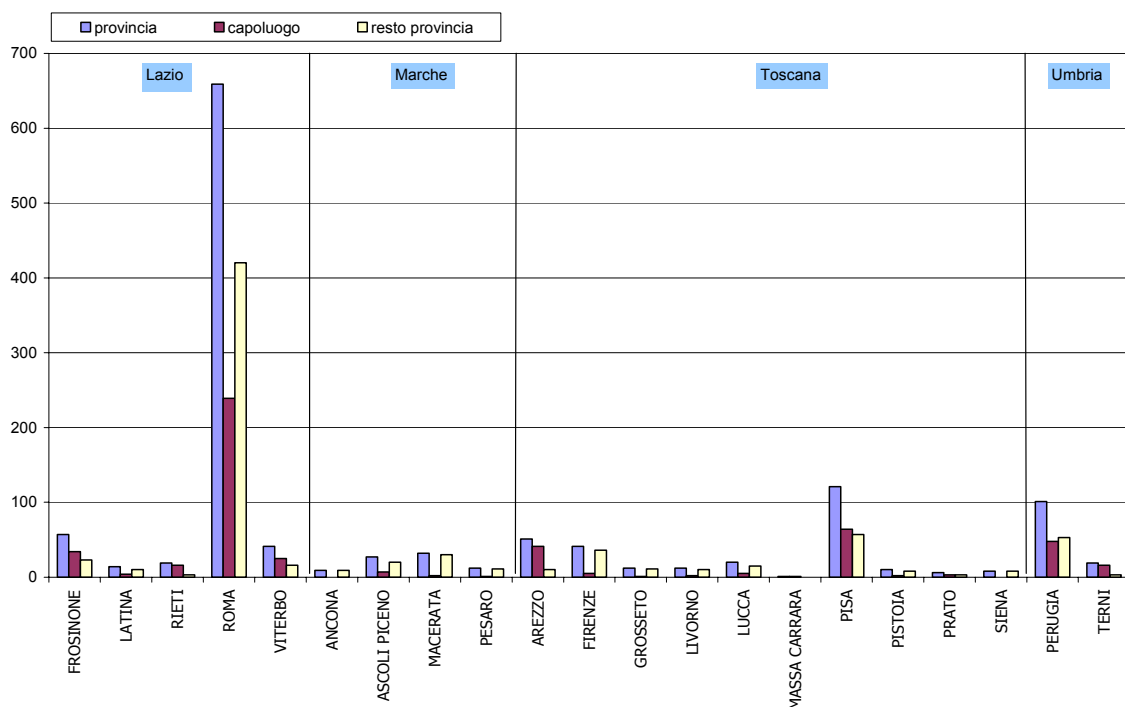
segnalare altresì le quattro province (Bologna, Parma, Reggio nell'Emilia e Udine) dove il comportamento delle nuove costruzioni è in controtendenza ossia dove il dato del capoluogo è preponderante rispetto al resto della provincia.

Figura 3.4: nuove costruzioni settore Terziario Nord



Al Centro si conferma, ed è addirittura più accentuato il *trend* registrato al Nord (Figura 3.5), infatti le province di Frosinone, Rieti, Viterbo, Arezzo, Pisa e Terni registrano un numero di nuove costruzioni nel capoluogo ben al di sopra di quelle registrate nel resto provincia. In tutti gli altri casi ed in particolare nelle Marche, è il resto della provincia che possiede la maggiore incidenza di nuove costruzioni.

Figura 3.5: nuove costruzioni settore Terziario Centro

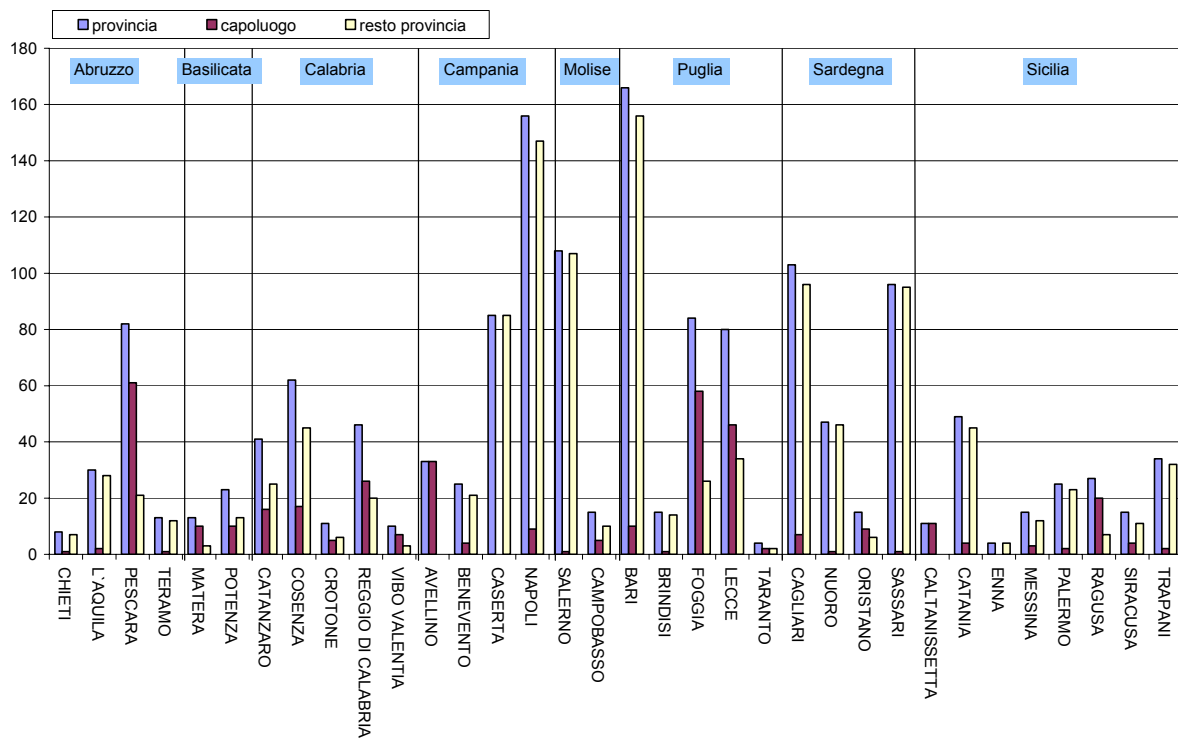




Al Sud, pur confermando il *trend* delle altre aree geografiche con la predominanza delle nuove costruzioni nel capoluogo rispetto al resto provincia a Pesaro, Matera, Reggio di Calabria, Avellino (dove insieme a Caltanissetta, nel resto provincia non c'è stata nessuna nuova costruzione), Foggia, Lecce, Oristano, Caltanissetta e Ragusa.

Si registrano, invece, dei dati sorprendenti nelle province di L'Aquila, Teramo, Caserta, Napoli, Salerno, Bari, Cagliari, Nuoro, Sassari, Catania, Palermo e Trapani dove le nuove costruzioni nel resto provincia sono molto superiori a quelle del corrispondente capoluogo, con proporzioni che vanno da 12,25 volte delle province di Catania e Palermo a 108 nel salernitano (dove, peraltro, nel capoluogo si registra una sola nuova costruzione).

Figura 3.6: nuove costruzioni settore Terziario Sud





## 4. Il settore commerciale

---

Il settore commerciale comprende i negozi ed i laboratori<sup>11</sup> ed i 'centri commerciali', quest'ultimi rappresentano, in realtà, unità immobiliari adibite ad attività commerciale di superficie particolarmente estesa, quali ad esempio i supermercati od i grandi magazzini<sup>12</sup>. L'analisi che segue considera per entrambe le tipologie il numero e le relative superfici delle NC a livello provinciale distinguendo, inoltre, tra le NC edificate nei capoluoghi e nel resto della provincia.

Complessivamente nel 2005 sono stati edificati 14.680 tra negozi e centri commerciali, di cui circa il 78%, pari a 11.408 u.i., sono negozi ed il 22% sono centri commerciali, pari a 3.372 u.i. Va notato che i centri commerciali rappresentano solo il 5,5% dello *stock* relativo del settore commerciale. E' evidente, pertanto, che le nuove costruzioni sono maggiormente orientate verso un segmento di mercato che si sta allargando soprattutto negli ultimi anni ed in particolare al Sud, dove il fenomeno è ancora più recente.

Relativamente al volume di compravendite (NTN), l'incidenza delle NC del settore commerciale risulta in linea con quanto rilevato per il terziario (uffici). Infatti, si riscontra un'incidenza delle NC relativamente al volume di compravendite pari, mediamente, al 26,7%, ma tale incidenza risulta relativamente bassa al Nord, solo il 17,6%, analoga alla media nazionale al Centro con il 26%, mentre è particolarmente elevata al Sud, con il 44,4%. Si conferma, pertanto che al Sud è maggiormente presente una domanda di nuove unità immobiliari per attività commerciali, mentre al Nord sono essenzialmente le strutture già esistenti ad alimentare il mercato delle compravendite di questo settore.

Cominciando dai negozi, in termini di unità costruite (Tabella 4.1) risulta evidente, come già evidenziato anche per gli altri settori immobiliari, che le NC di negozi sono maggiormente presenti nel resto della provincia (9.445 u.i.) piuttosto che nei capoluoghi, nei quali si costruisce, mediamente, solo il 17% dei nuovi Negozi (1.963 u.i.), laddove lo *stock* esistente rappresenta, invece, il 31% circa. Si può notare, inoltre, come la quota di NC del Sud sia la più elevata, con una incidenza sul totale pari al 47% circa, che diventa superiore al 50% se consideriamo i comuni non capoluogo.

L'analisi di questi dati conferma, inoltre, lo spostamento delle nuove costruzioni verso la provincia: infatti i nuovi negozi sono strettamente legati all'espansione abitativa, che, come si è visto nel paragrafo precedente, privilegia i comuni minori. Inoltre la maggior incidenza di NC di questo settore nel Sud è legata anche all'espansione dei servizi che in questa macro-area risulta in ritardo rispetto al resto d'Italia.

---

<sup>11</sup> I negozi ed i laboratori sono considerati insieme, in analogia ai Rapporti immobiliari, e nel seguito dell'analisi sono indicati genericamente con il termine di negozi.

<sup>12</sup> La categoria catastale di riferimento dei Centri commerciali è la D7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.



Tabella 4.1: NC negozi per area geografica: intera provincia – capoluoghi - resto provincia ed incidenza sul totale

Aree	Provincia		Capoluoghi		Resto provincia	
	N° u.i.	Incidenza percentuale	N° u.i.	Incidenza percentuale	N° u.i.	Incidenza percentuale
Nord	3.533	30,97%	552	28,12%	2.981	31,56%
Centro	2.504	21,95%	777	39,58%	1.727	18,28%
Sud	5.371	47,08%	634	32,30%	4.737	50,15%
<b>TOTALE</b>	<b>11.408</b>	<b>100%</b>	<b>1.963</b>	<b>100%</b>	<b>9.445</b>	<b>100%</b>

La Tabella 4.2 riporta la superficie complessiva delle nuove costruzioni di negozi per il Nord, Centro e Sud considerando i dati provinciali, dei soli capoluoghi e del resto della provincia e le relative incidenze percentuali.

Tabella 4.2: superfici nuove costruzioni negozi: Intera Provincia – Capoluoghi - Resto provincia ed incidenza sul totale

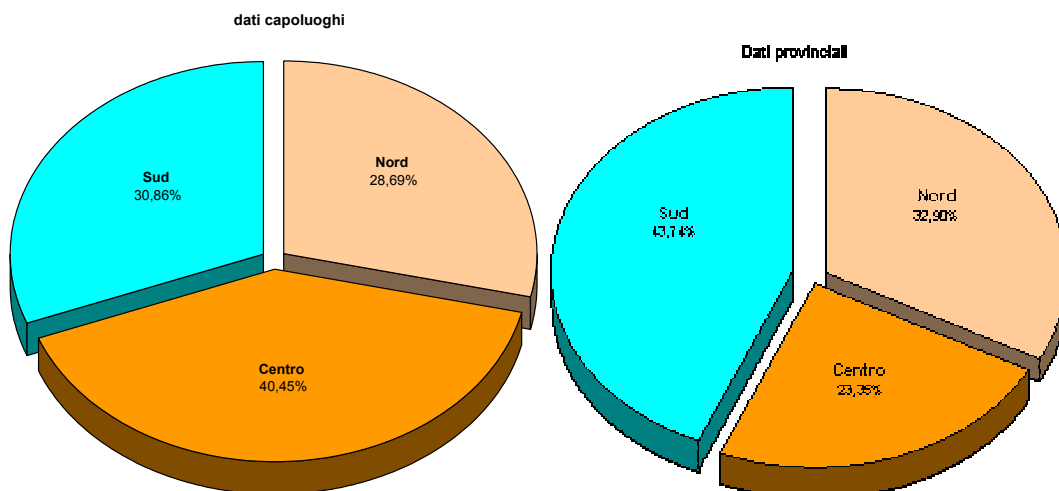
Aree	Provincia		Capoluoghi		Resto provincia	
	Superficie	Incidenza percentuale	Superficie	Incidenza percentuale	Superficie	Incidenza percentuale
Nord	625.674	33,0%	78.547	28,7%	547.127	33,7%
Centro	444.219	23,4%	110.747	40,4%	333.472	20,5%
Sud	828.581	43,6%	84.501	30,9%	744.080	45,8%
<b>TOTALE</b>	<b>1.898.474</b>	<b>100%</b>	<b>273.795</b>	<b>100%</b>	<b>1.624.679</b>	<b>100%</b>

Dai dati Tabella 4.2 e dalla Figura 4.1, si ha un'immediata visione della distribuzione territoriale delle superfici complessive delle nuove costruzioni del settore commerciale.

Considerando le superfici edificate si nota che l'incidenza del Sud risulta pari al 43,6%, ovvero inferiore rispetto all'incidenza data per numero di unità edificate. Mentre, sempre in termini di superfici, l'incidenza del Nord e del Centro risulta superiore. Il che è dovuto alla minore dimensione delle unità immobiliari edificate al Sud.

Infatti, vedi Tabella 4.3, le superfici medie dei negozi di nuova edificazione tendono a diminuire al Sud, dove mediamente misurano 152 mq, circa 22 mq in meno rispetto ai negozi del Centro/Nord, ed ad allargarsi nei comuni non capoluogo, fenomeno questo maggiormente evidente al Centro dove i negozi dei comuni minori sono, mediamente più grandi di quelli dei capoluoghi di ben 45 mq.

Figura 4.1: quote di superficie edificata relativa alle NC dei Negozi



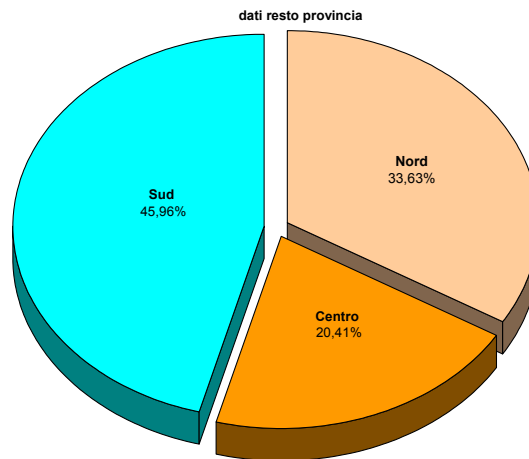
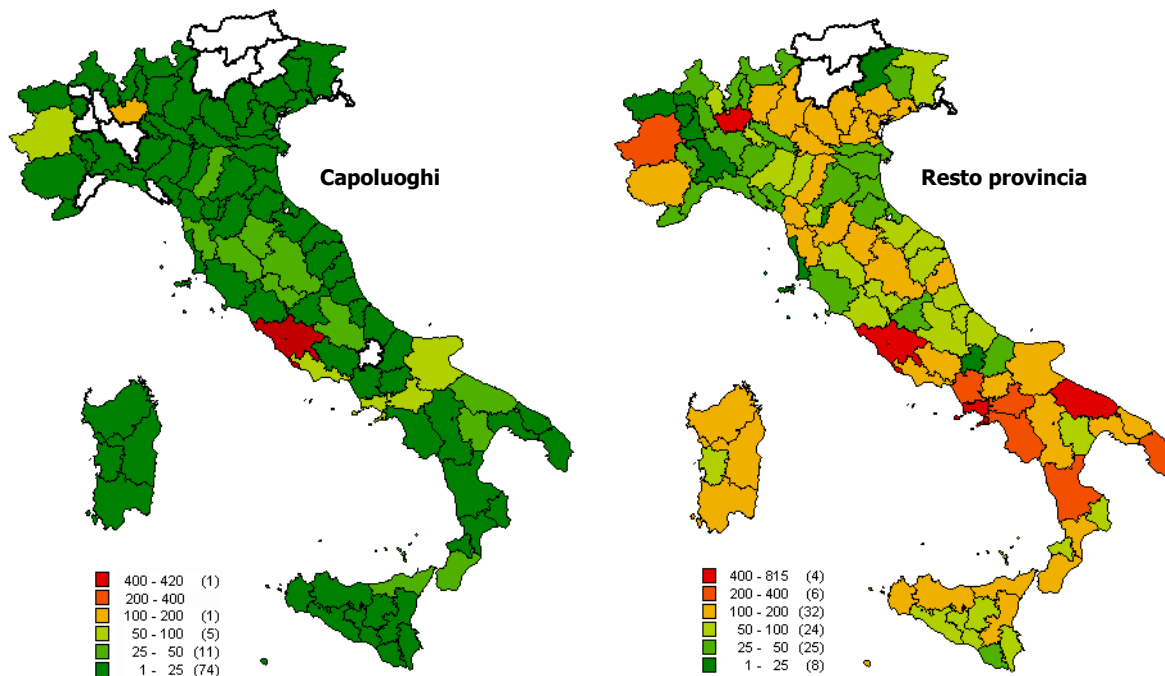


Tabella 4.3: superfici medie NC negozi per aree geografiche

Aree	Intera Provincia	Capoluoghi	Resto Provincia
	Consistenza media Unitaria mq	Consistenza media Unitaria mq	Consistenza media Unitaria mq
Nord	174	142	180
Centro	174	143	188
Sud	152	133	154

Le mappe tematiche della Figura 4.2, rappresentano la distribuzione territoriale delle NC di negozi per i capoluoghi e per il resto della provincia. Appare evidente sia l'importanza della Capitale, sia la forte diffusione di NC nei comuni non capoluogo in molte province Sud, oltre che in quella di Milano, di Torino e di Roma.

Figura 4.2: distribuzione delle NC Negozi dei capoluoghi e del resto provincia



Considerando con maggior dettaglio lo sviluppo edilizio dei negozi per provincia per le tre aree geografiche, si può rilevare, cominciando dal Nord (Figura 4.3), che le NC di negozi risultino, mediamente, preponderanti nel resto della provincia, e che sono in controtendenza solo in alcune province: Lodi, in misura maggiore, Asti e Vercelli ed, in



misura molto minore, e Belluno dove il dato del capoluogo è preponderante. La provincia di Milano spicca per intensità di NC con ben 626 u.i. pari ad una superficie di 101.312 mq. con una superficie media per negozio pari a 161 mq. circa.

Figura 4.3: NC Negozi regioni del Nord – Intera provincia – Capoluoghi - Resto provincia

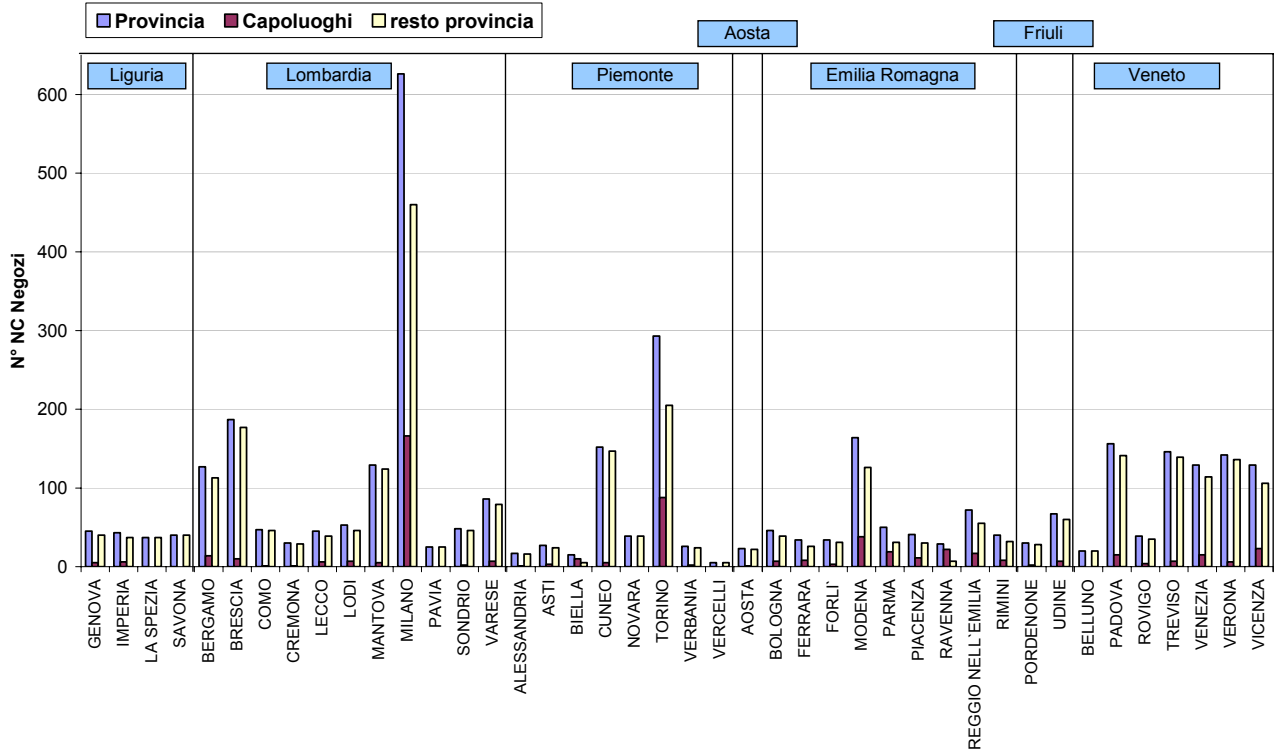
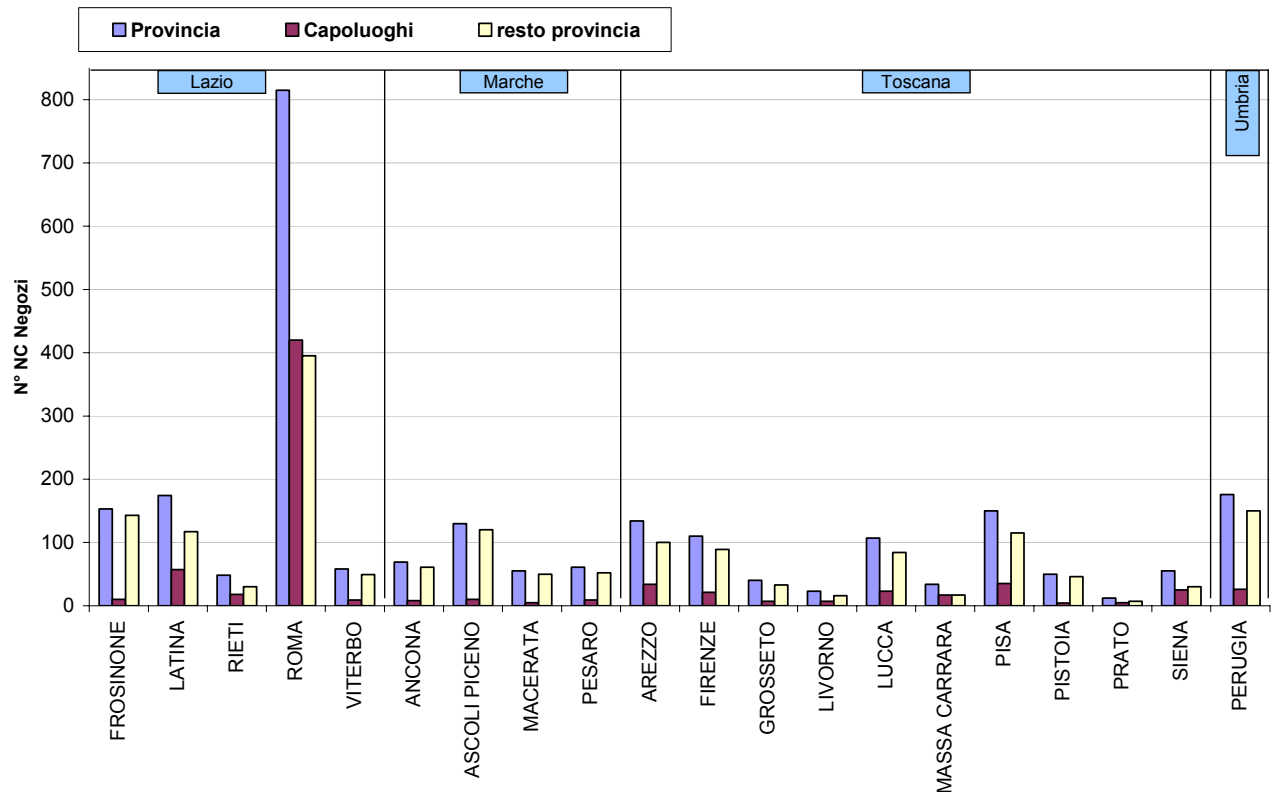


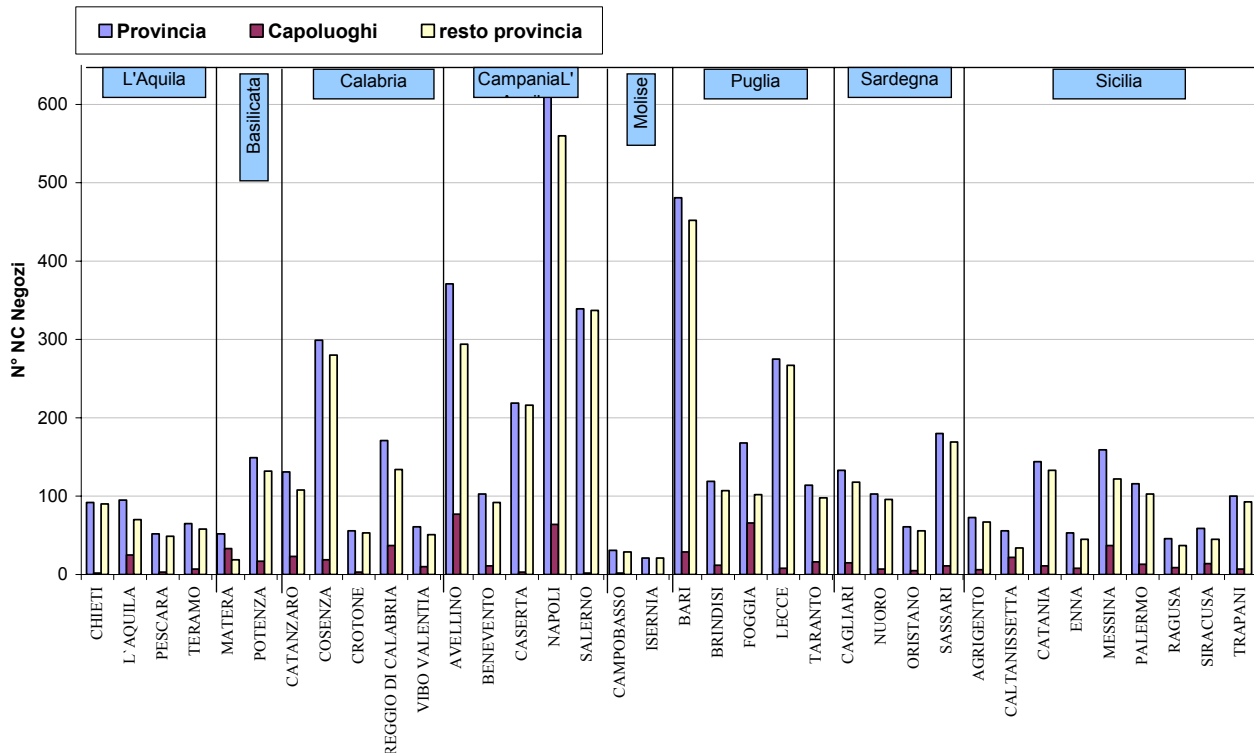
Figura 4.4: NC Negozi regioni del Centro – Intera provincia – Capoluoghi - Resto provincia





Al Centro invece, Figura 4.4, in nessun capoluogo le nuove costruzioni hanno una certa significatività, salvo che nella capitale, dove il numero dei negozi è di poco superiore al dato del resto della provincia. In tutte le altre province si conferma che si costruisce maggiormente nei comuni minori piuttosto che nei capoluoghi. Tra le province del Centro emerge l'importanza di quella di Roma dove si concentrano 815 NC pari ad una superficie di 120.000 mq con una media di 147 mq per unità.

Figura 4.5: NC Negozi regioni del Sud – Intera provincia – Capoluoghi - Resto provincia



Nel Sud, vedi Figura 4.5, è generalizzata la presenza di un maggior numero di unità nel resto della provincia piuttosto che nel capoluogo. Le province del Sud con maggior numero di NC di negozi risultano quella di Napoli con 628 NC pari a 80.000 mq circa (128 mq. per unità) e quella di Bari, con 481 u.i. ed una superficie edificata di 75.300 mq ( 156 mq. medi per negozio).

Considerando, ora, le NC di 'Centri Commerciali' si rileva, vedi Tabella 4.4, che anche per questa tipologia (ed in modo molto più marcato rispetto ai negozi) le NC del Nord e del Sud risultano fortemente presenti nel resto della provincia rispetto al capoluogo, mentre al Centro avviene il contrario, le NC edificate nei Capoluoghi sono superiori a quelle del resto della provincia. Infatti, se a livello nazionale, le NC edificate nei capoluoghi rappresentano una quota del 22% circa, al Nord ed al Sud scendono al 13-14% delle NC di centri commerciali.

Considerando le NC edificate nei capoluoghi, si nota come più della metà delle NC (51,2% con 366 centri commerciali) venga edificato al Centro. A tale dato contribuisce la presenza della Capitale dove sono sorti 243 nuovi centri commerciali, pari a più del 34% di tutte le NC di questa tipologia edificate nel Centro. La conferma si ha dalla Tabella 4.4 che riporta le incidenze delle NC per n. di unità per le aree del Nord/Centro/Sud dei dati della Provincia, del capoluogo e del resto della provincia.





Tabella 4.4: numero unità NC Centri Commerciali: Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia

Aree	Dati provinciali		Dati Capoluoghi		Dati resto provincia	
	Unità CC	Incidenza percentuale	Unità CC	Incidenza percentuale	Unità CC	Incidenza percentuale
Nord	1.391	42,51%	183	25,59%	1.208	47,24%
Centro	710	21,70%	366	51,19%	344	13,45%
Sud	1.171	35,79%	166	23,22%	1.005	39,30%
<b>TOTALE</b>	<b>3.272</b>	<b>100%</b>	<b>715</b>	<b>100%</b>	<b>2.557</b>	<b>100%</b>

Dalle mappe tematiche della Figura 4.2, appare evidente la maggior concentrazione di NC nel resto della provincia, con l'eccezione di Roma e di Frosinone. Le province con maggior presenza di nuovi centri commerciali si spartiscono tra il Sud (Salerno e Bari) ed il Nord (Milano e Torino).

Le NC dei centri commerciale rappresentano una quota molto consistente del relativo volume di compravendita (NTN), mediamente pari a più del 57%, ed è particolarmente elevata al Centro, 80%, e soprattutto al Sud, 85%. Anche con la considerazione già riportata per gli altri settori, che non tutte le NC entrano nel NTN, è presumibile, comunque, che per questa tipologia edilizia il mercato sia fortemente orientato verso il *nuovo* piuttosto che verso l'*usato*.

Figura 4.6: Centri Commerciali - NC quote per aree geografiche: Provincia – Capoluoghi - Resto provincia

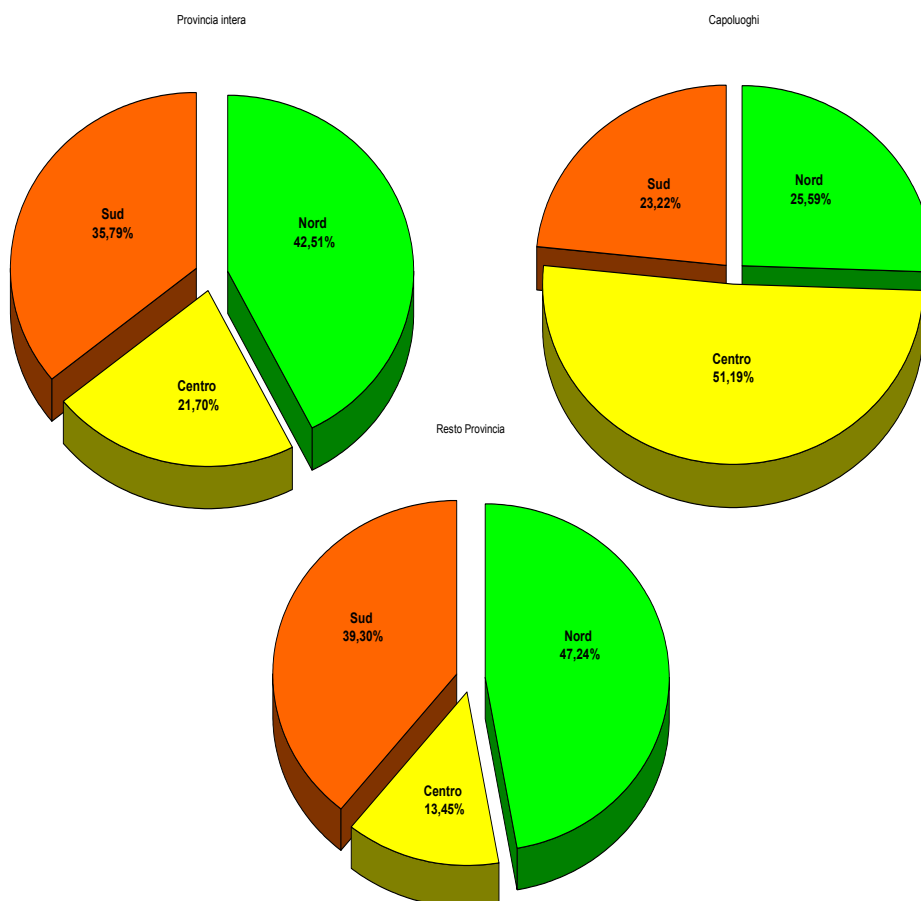




Figura 4.7: distribuzione NC centri commerciali Capoluoghi e Resto provincia

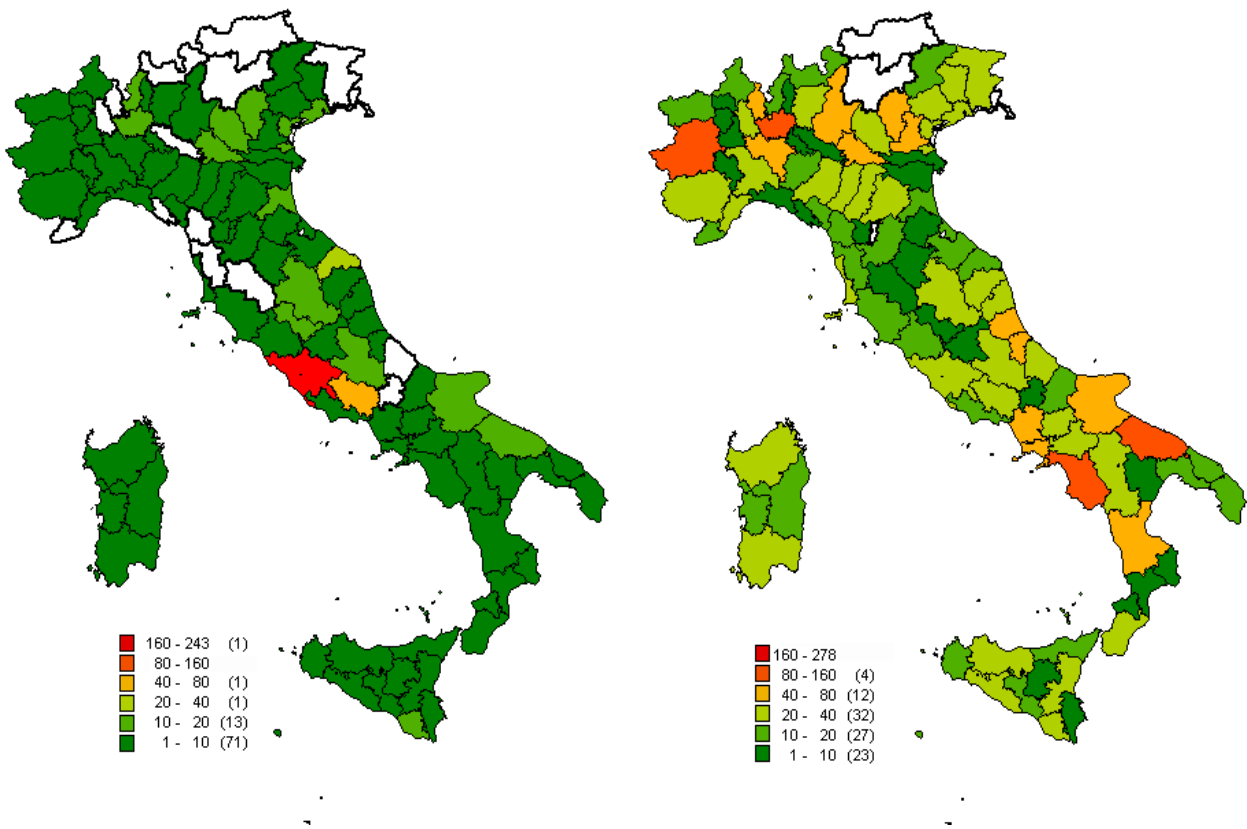


Figura 4.8: Centri Commerciali dati del Nord – Provincia - Capoluoghi - Resto provincia

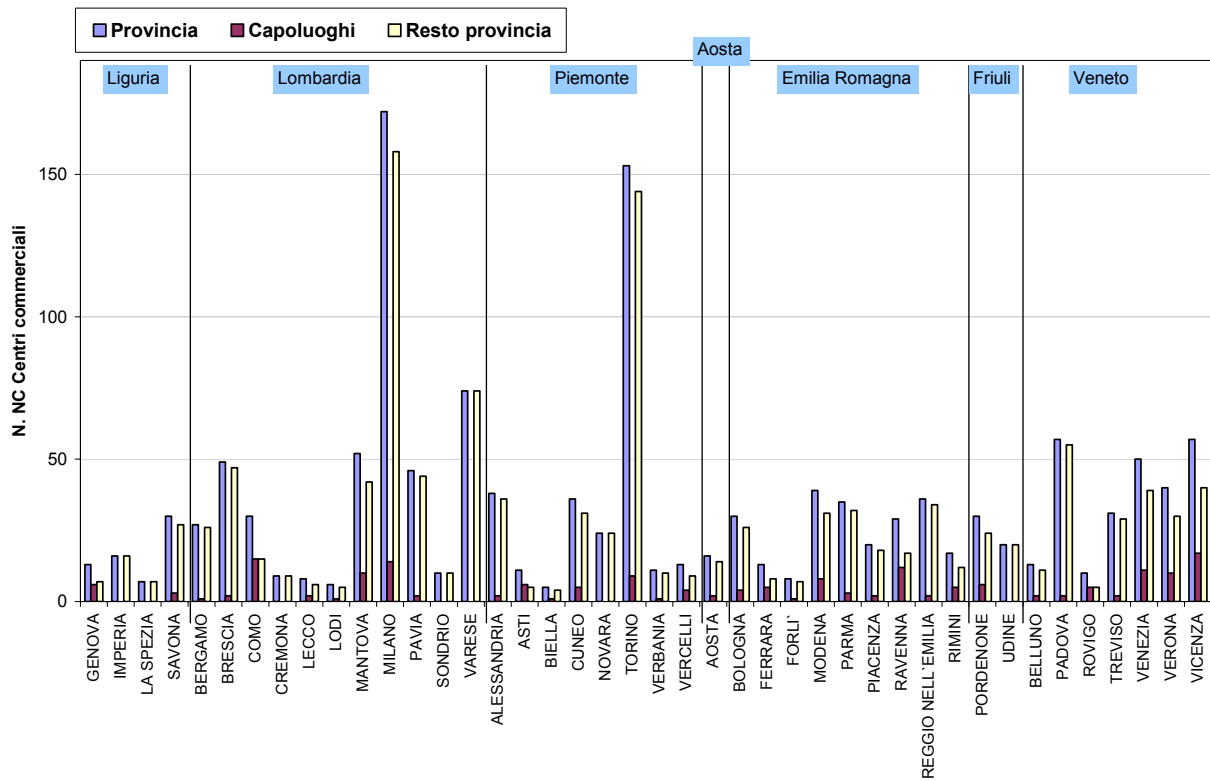




Figura 4.9: Centri Commerciali dati del Centro – Provincia - Capoluoghi - Resto provincia

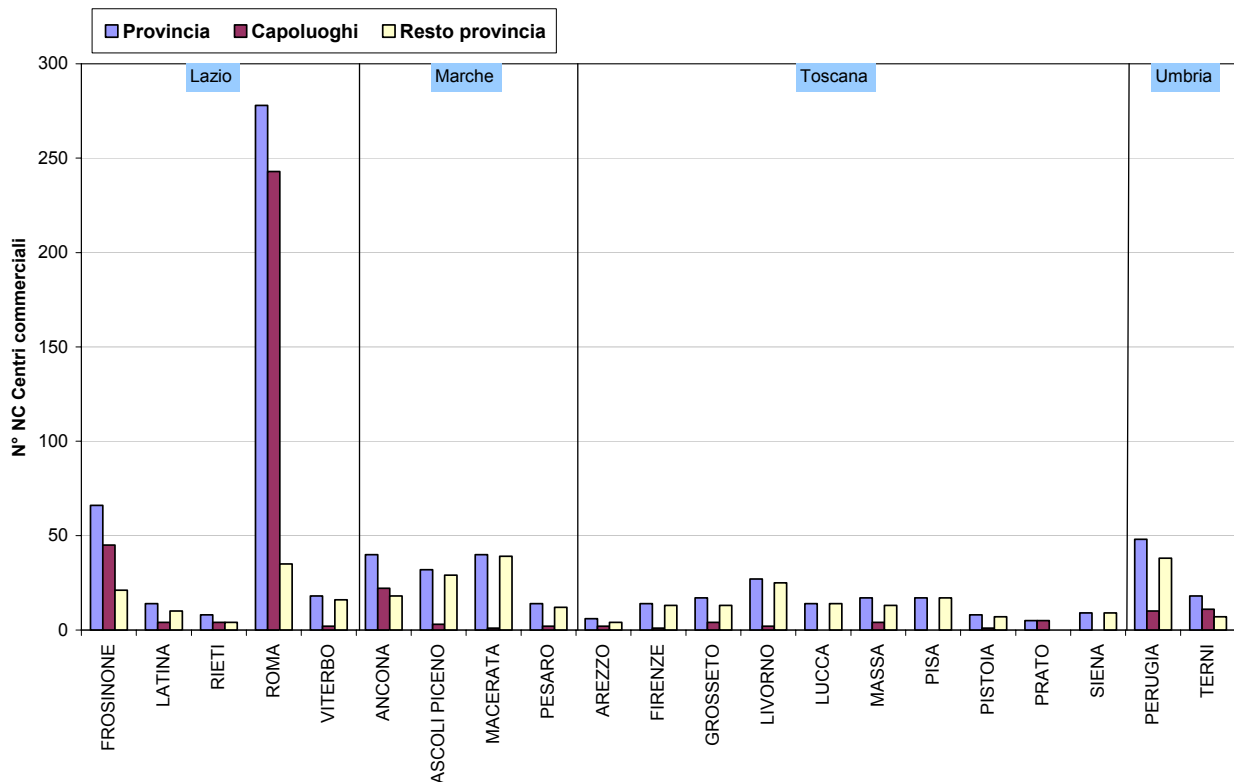
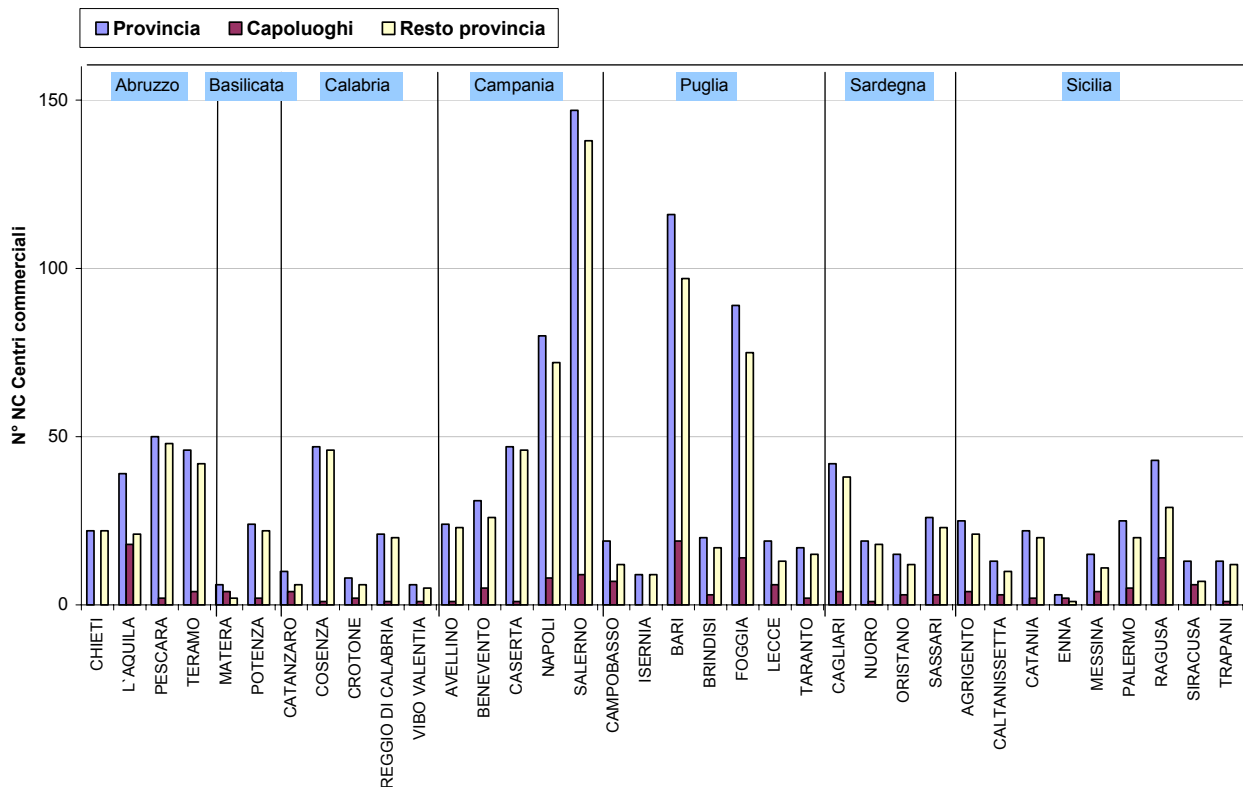


Figura 4.10: Centri Commerciali dati del Sud – Provincia - Capoluoghi - Resto provincia



Dalle figure precedenti, che riportano il numero di NC dei centri commerciali per le province, i capoluoghi ed il resto provincia delle macro aree geografiche, risulta che per le province del Nord le nuove costruzioni sono concentrate nei comuni non capoluogo e le province principali sono Milano e Torino, seguite (a lunga distanza) da Varese, Vicenza e Venezia.



Tra le province del Centro, invece, le NC sono praticamente concentrate a Roma e provincia. Tra le altre province emerge il dato di Frosinone e di Perugia.

Tra le province del Sud, invece, si nota una maggior distribuzione delle NC, che come per il Nord sono presenti soprattutto nel Resto della provincia. Si costruiscono Centri commerciali soprattutto nelle province di Salerno e di Bari. Rilevanti anche le NC delle province di Foggia e di Napoli.



## 5. Il settore produttivo

L'analisi che segue riguarda la distribuzione delle NC del settore produttivo, ovvero dei capannoni e delle industrie.

La Tabella 5.1 riepiloga le unità di nuovi capannoni ed industrie costruite nel 2005 e la loro distribuzione territoriale.

Nel 2005, complessivamente (Capannoni più industrie) si sono avute 11.552 NC, di cui buona parte sono Capannoni (7.044 NC).

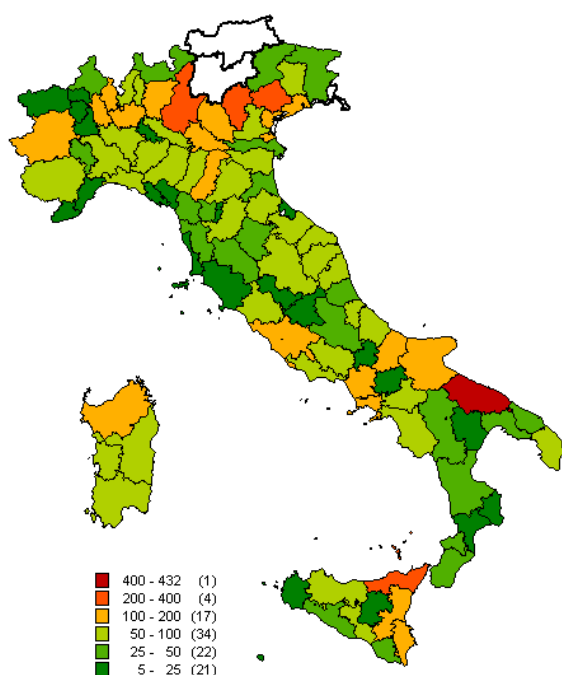
Relativamente al volume di mercato le NC di questo settore rappresentano circa il 66% del volume di compravendite, NTN, ma nel Sud si riscontra un fenomeno singolare: le NC sono state 3.823, mentre le compravendite relative sono state solamente 2.322. Per comprendere questa singolarità sarà necessario disporre di una serie storica più estesa. Si ha qualche dubbio che possa dipendere solo da un'accentuata propensione a costruire in proprio.

Per quanto concerne i capannoni, appare evidente una decisa tendenza ad edificare nelle province del Nord con 3.194 unità, pari al 45% delle NC, seguita dal Sud con 2.742 unità pari ad una quota del 38,4%. Molto più basso la quota del Centro, 1106 NC, con il 50% di NC in meno rispetto al dato del Sud. Sempre dalla stessa tabella si rileva che quasi tutte le nuove costruzioni sono praticamente confinate nella provincia, mentre solo il 12% è localizzato nei capoluoghi.

Tabella 5.1: unità di nuove costruzioni capannoni e industrie

Area	Capannoni						Industrie					
	Dati Provinciali	Perc.	Dati Capoluogo	Perc.	Dati Resto Prov.	Perc.	Dati Provinciali	Perc.	Dati Capoluogo	Perc.	Dati Resto Prov.	Perc.
Nord	3194	45,34%	300	35,38%	2894	46,71%	2847	63,15%	224	45,07%	2623	65,40%
Centro	1108	15,73%	241	28,42%	867	13,99%	580	12,87%	150	30,18%	430	10,72%
Sud	2742	38,93%	307	36,20%	2435	39,30%	1081	23,98%	123	24,75%	958	23,88%
Totale	7044	100%	848	100%	6196	100%	4508	100%	497	100%	4011	100%

Figura 5.1: distribuzione NC dei Capannoni per provincia



La mappa tematica della Figura 5.1, relativa alla distribuzione provinciale delle NC dei Capannoni evidenzia la forte concentrazione di NC soprattutto nel Nord-Est, ma è significativo come anche molte province del Sud presentino un elevato numero di NC.

La Figura 5.2 e seguenti riportano per il Nord, Centro e Sud i dati delle NC dei Capannoni per Provincia, Capoluogo e Resto provincia.



Tabella 5.2: province con più di 100 NC Capannoni

Nuove Costruzioni - Edilizia Commerciale - Capannoni - per unità - DATI PROVINCIALI - anno 2005		
Regione	Provincia	Capannoni unità
Lombardia	BERGAMO	113
Lombardia	BRESCIA	209
Lombardia	MANTOVA	156
Lombardia	MILANO	124
Lombardia	VARESE	132
Piemonte	NOVARA	109
Piemonte	TORINO	197
Emilia Romagna	MODENA	117
Veneto	TREVISO	202
Veneto	VENEZIA	101
Veneto	VERONA	139
Veneto	VICENZA	210
Lazio	ROMA	167
Campania	CASERTA	109
Campania	NAPOLI	112
Molise	CAMPORBASSO	113
Puglia	BARI	432
Puglia	FOGGIA	167
Sardegna	SASSARI	138
Sicilia	CATANIA	100
Sicilia	MESSINA	242
Sicilia	SIRACUSA	104

Tra le regioni del Nord si nota una certa omogeneità di comportamento. Le NC di capannoni appaiono, infatti, abbastanza distribuite e sono parecchie le province dove si hanno più di 100 NC (vedi Tabella 5.2). In Lombardia è significativo il dato della provincia di Bergamo con 208 unità, mentre la provincia Milano registra 124 nuove unità. In Piemonte, invece, è Torino che fa registrare il dato più elevato con 197 unità mentre nel Veneto, sono le province di Treviso e di Vicenza con rispettivamente 202 e 210 a registrare il numero più elevato di NC nella regione.

Per le Regioni e Province del Centro si rileva che, nuovamente, il maggior numero di NC si abbia nella Provincia di Roma con 167 unità, dato più alto dell'area del Centro. Infatti tutte le altre province sono al di sotto delle 100 nuove unità. Da rilevare, inoltre, come a Roma città, contrariamente a quanto

avviene per gli altri capoluoghi, il numero di unità costruite siano state 75 e cioè circa il 45% dell'intera provincia. Le province dove è particolarmente basso il numero di NC risultano quelle di Massa-Carrara, Terni e Prato.

Figura 5.2: nuove costruzioni capannoni – Nord

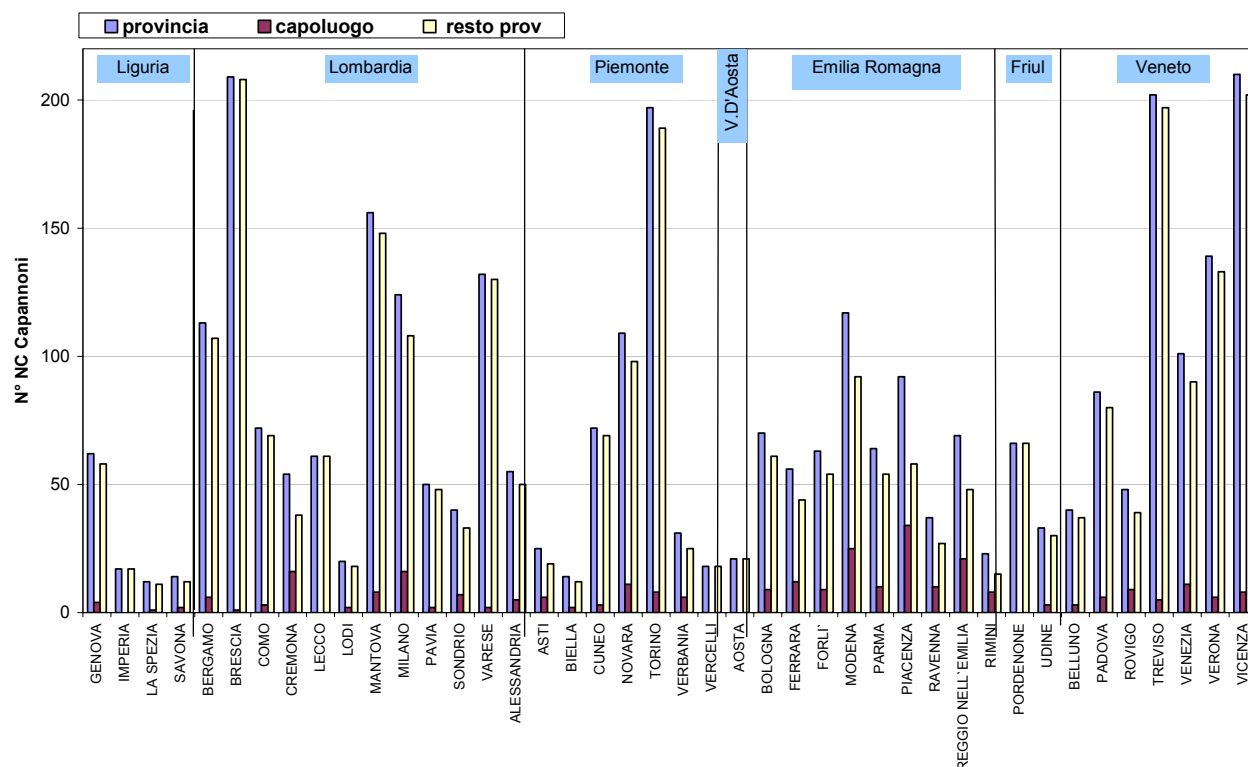




Figura 5.3: nuove costruzioni capannoni – Centro

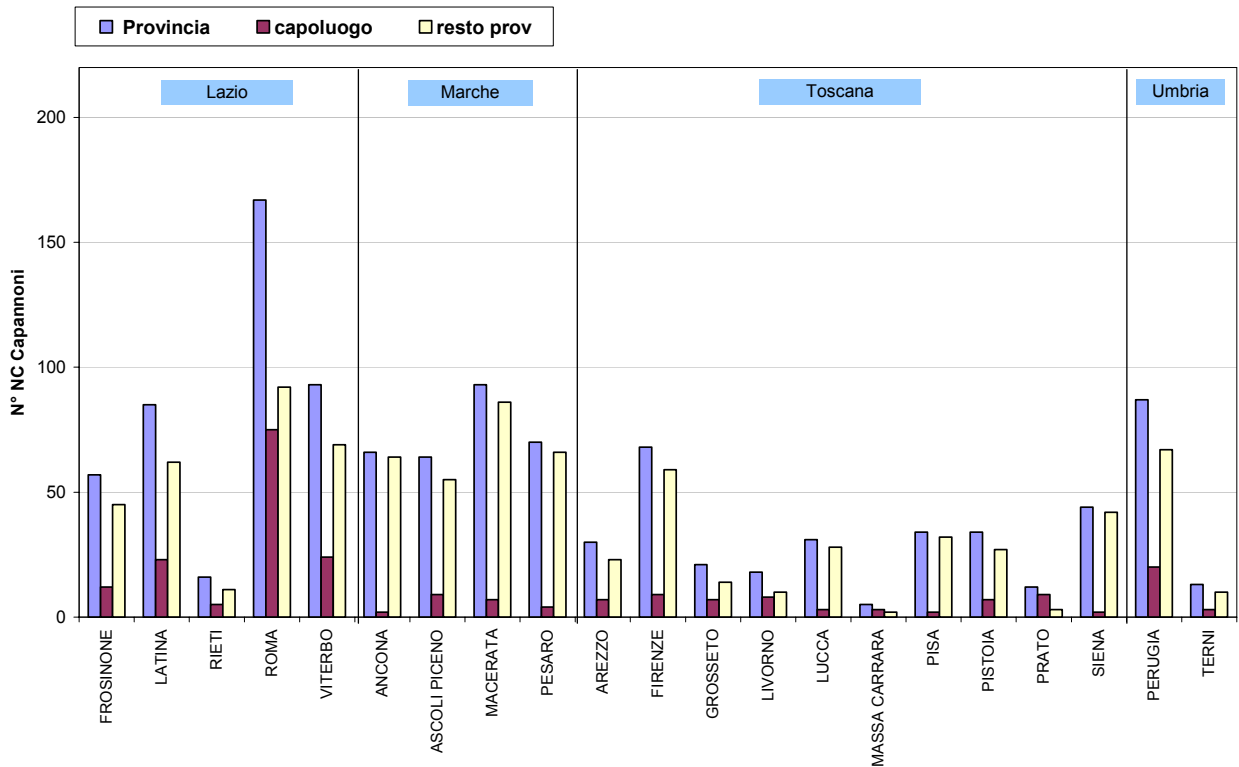
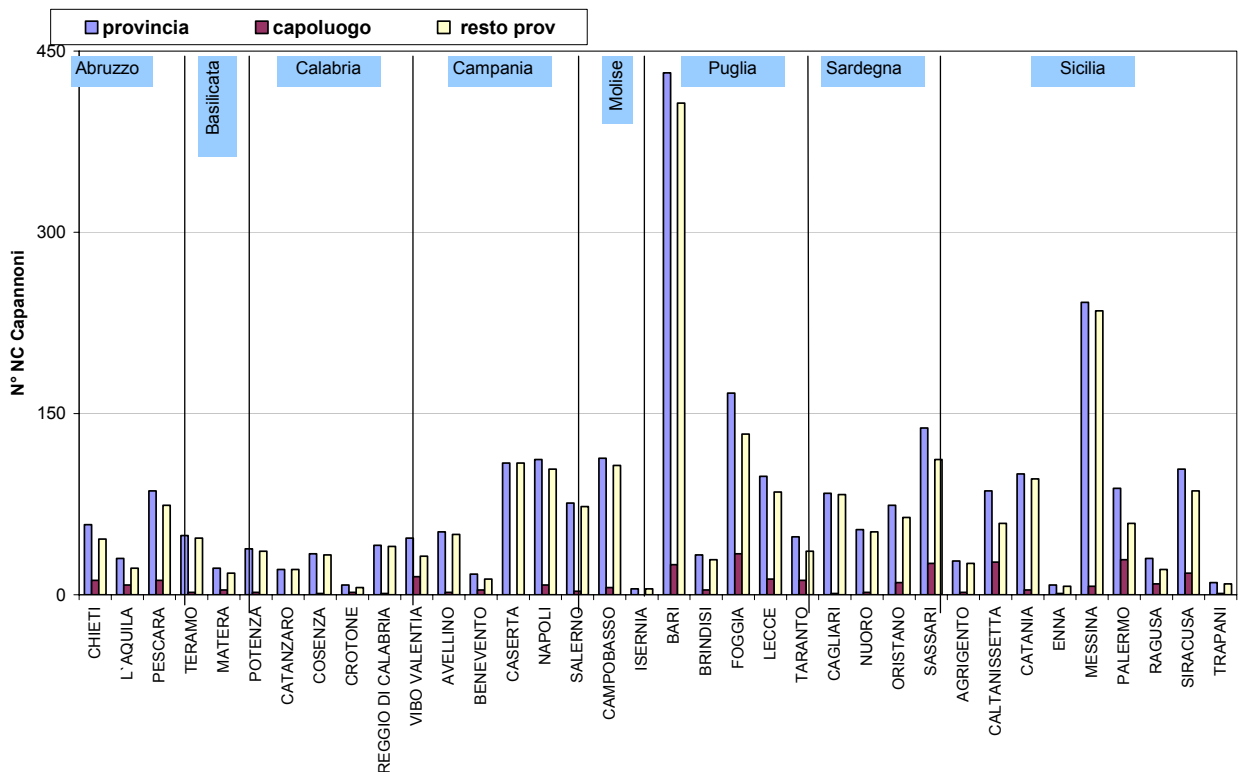


Figura 5.4: nuove costruzioni capannoni – Sud



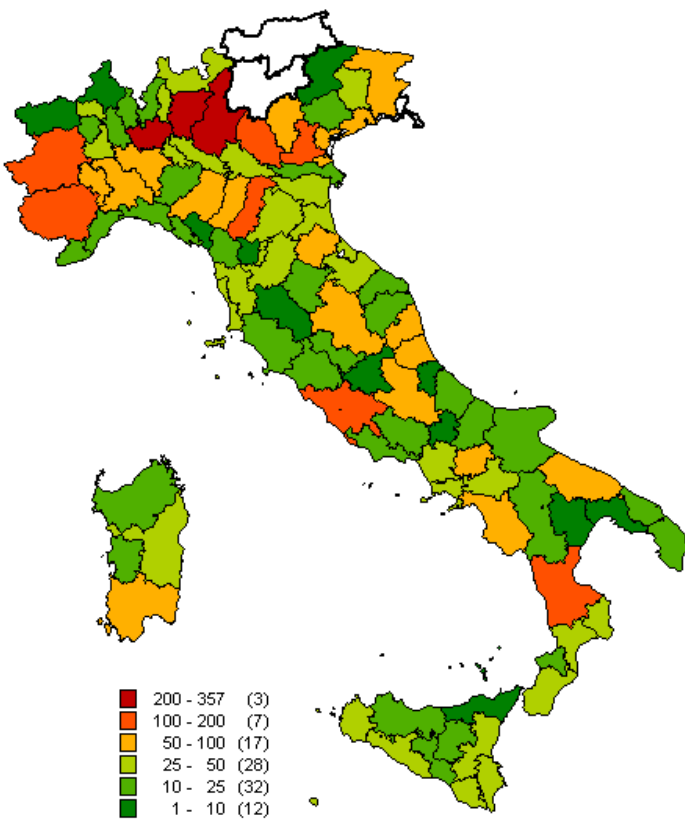
Tra le province del Sud si nota una grande disparità del numero di NC dei Capannoni. Appare sorprendente il risultato della provincia di Bari con 432 unità che è il più elevato numero in assoluto, anche a livello Nazionale, con una forte concentrazione nella provincia. Segue con un valore significativo, ma molto più basso, la provincia di Messina con 242 unità. Segue la provincia di Foggia dove si superano le 150 unità, e quella di



Sassari con 138, mentre tutte le altre hanno dati inferiori alle 100 NC. Con un numero minore di NC si hanno le province di Enna, Isernia, Trapani e Crotone.

Passando ad esaminare le NC relative a fabbricati industriali, si può notare come, ancor più dei Capannoni, siano fortemente concentrate nel Nord con 2.847 NC pari al 63% circa del complessivo nazionale, segue il Sud con il 24% di nuove industrie ed il Centro con un limitato 13%. Anche per le industrie, inoltre, le nuove costruzioni sono fortemente concentrate nel resto della provincia (89% circa), mentre nei capoluoghi è stato costruito solo l'11% dell'intero comparto. Del resto la maggior concentrazione di zone industriale nei comuni non capoluogo è un aspetto già rilevato relativamente allo *stock* esistente e di più vecchia data.

Figura 5.5: distribuzione delle NC delle Industrie per provincia



La mappa tematica della Figura 5.5 mostra chiaramente l'importanza di questo settore nel Nord; si evidenzia comunque, uno sviluppo di NC in alcune province del Sud, in particolare in quella di Cosenza, e in diverse province del Centro, a cominciare da quella di Roma.

Dalla Figura 5.6, che illustra la distribuzione delle NC industriali nel Nord, si rileva che quelle di Milano, Bergamo e Brescia sono le province dove vi è stato il più alto numero di nuove costruzioni concentrate essenzialmente nel resto della provincia.

Seguono poi le province di Torino, Verona e Modena con circa la metà di unità (vedi Tabella 5.3).

Si osserva, infine, che nelle province di Genova e Ferrara pur avendo movimentato complessivamente piccoli numeri è il capoluogo che condiziona il

settore rispetto alla provincia stessa, contrariamente alla tendenza generale.





Figura 5.6: distribuzione nuove costruzioni industrie del Nord

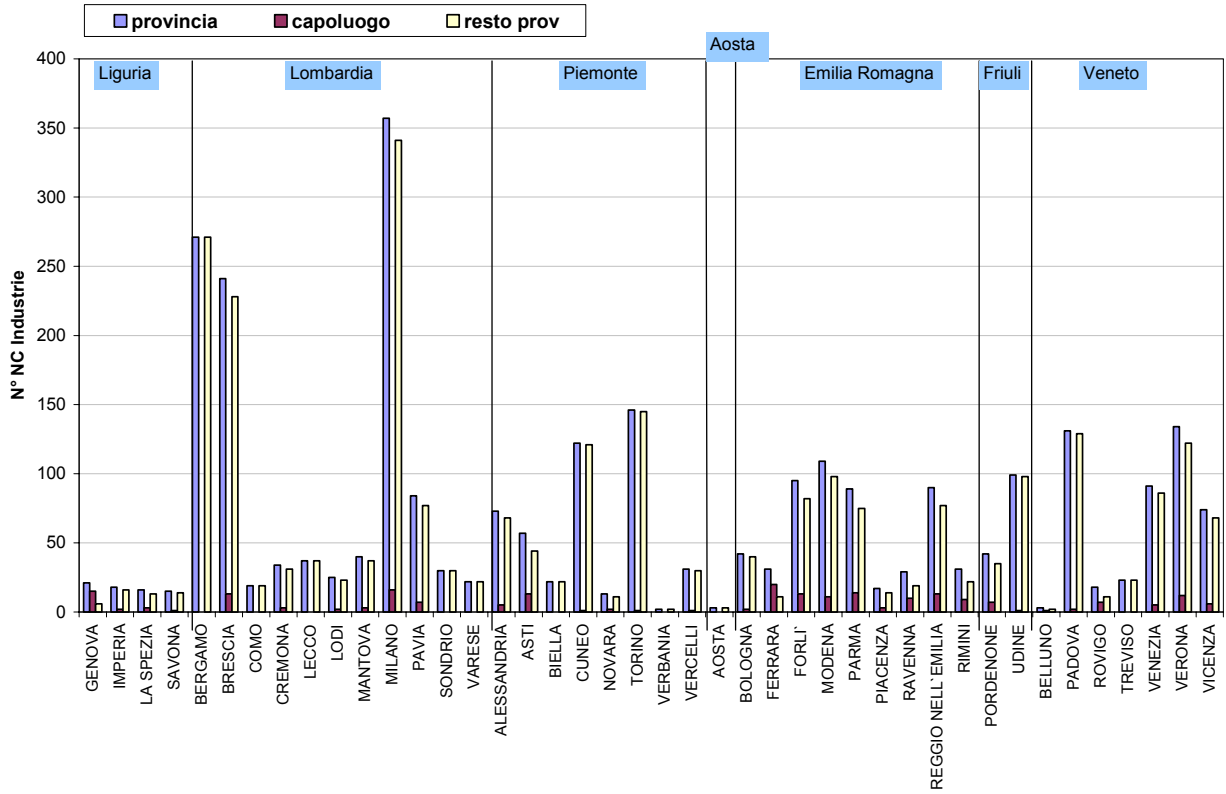


Figura 5.7: distribuzione nuove costruzioni industrie del Centro

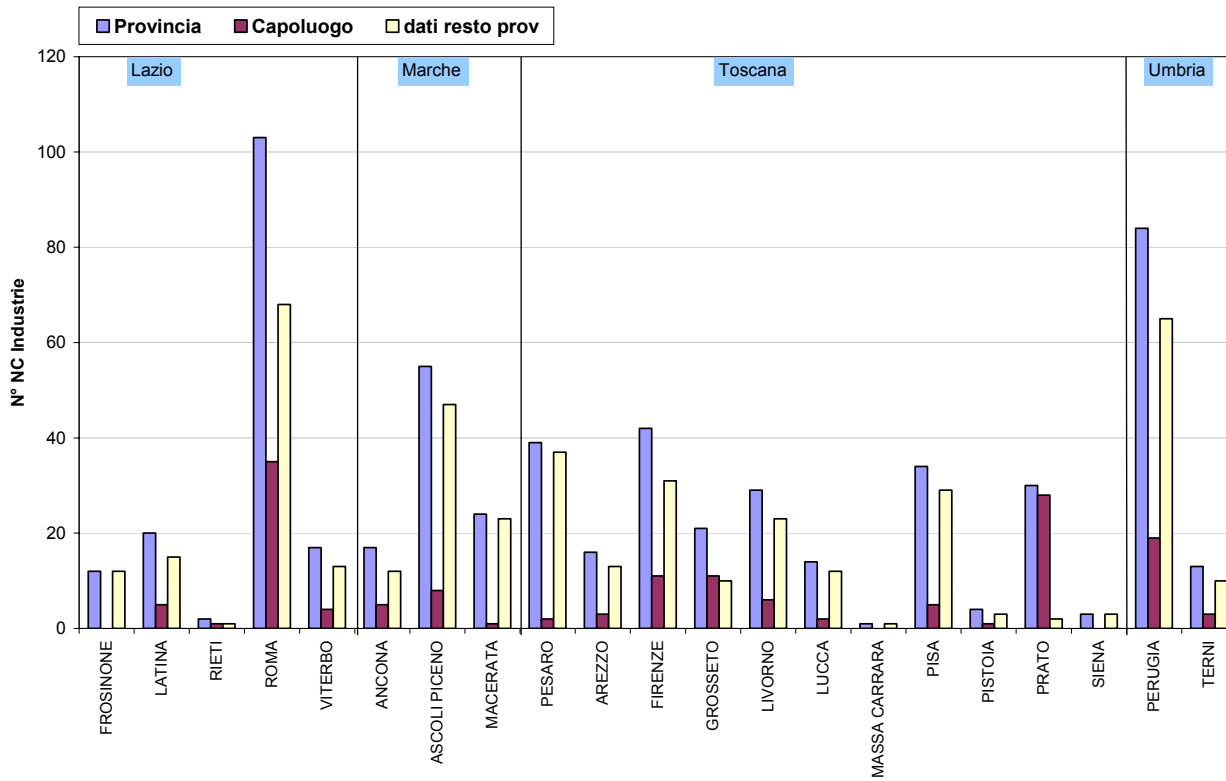




Figura 5.8: distribuzione nuove costruzioni industrie del Sud

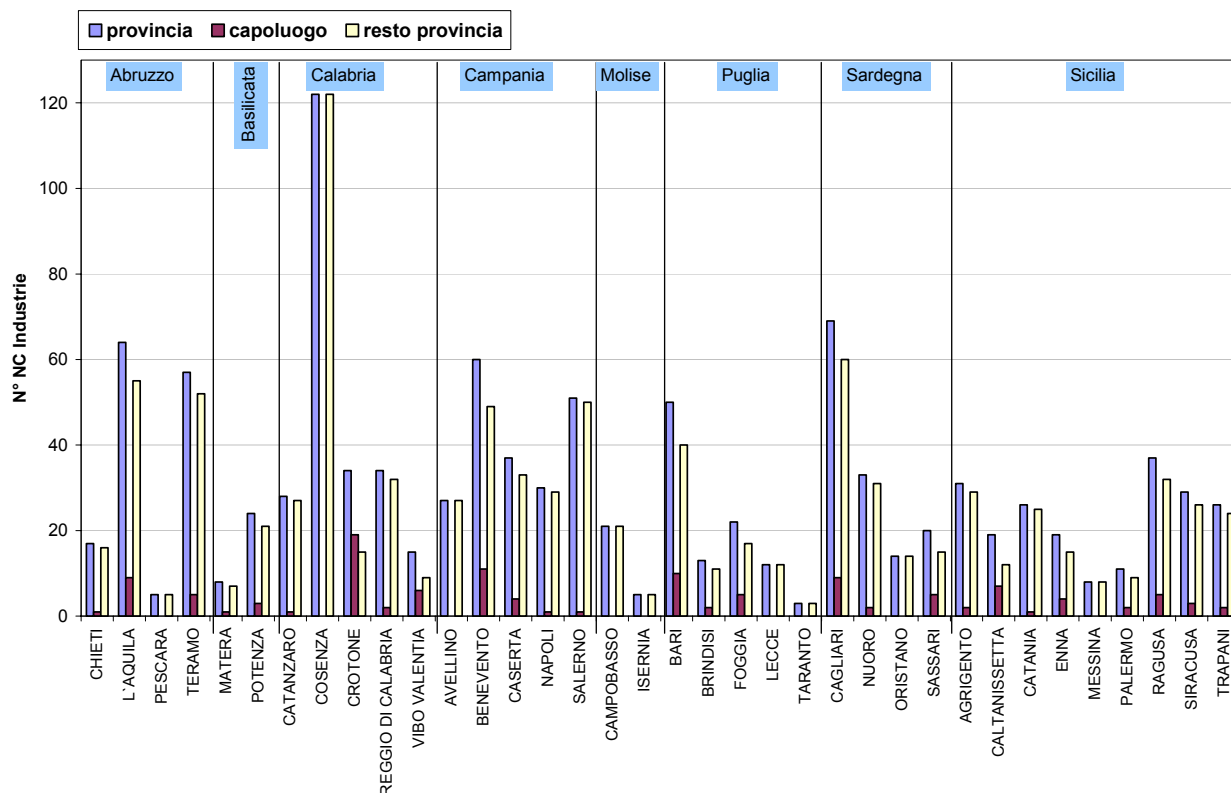


Tabella 5.3: province con più di 50 NC Industrie

Provincia	Industrie N° unità
MILANO	357
BERGAMO	271
BRESCIA	241
TORINO	146
VERONA	134
PADOVA	131
CUNEO	122
COSENZA	122
MODENA	109
ROMA	103
UDINE	99
FORLI'	95
VENEZIA	91
REGGIO NELL'EMILIA	90
PARMA	89
PERUGIA	84
PAVIA	84
VICENZA	74
ALESSANDRIA	73
CAGLIARI	69
L'AQUILA	64
BENEVENTO	60
TERAMO	57
ASTI	57
ASCOLI PICENO	55
SALERNO	51
BARI	50

Andando ad osservare, invece, il grafico della Figura 5.7, che riguarda le province del Centro, si rileva una situazione più equilibrata in quanto sono in numero maggiore le Province dove si è edificato maggiormente e quindi oltre alla Provincia di Roma con 103 unità, troviamo quella di Perugia con 84 unità e quella di Ascoli Piceno con 55.

Anche nelle province del Centro, generalmente, si costruiscono nuove industrie al di fuori dei capoluoghi, con l'eccezione di Prato che con le sue 30 unità supera notevolmente le NC della provincia, e di Grosseto dove le NC del capoluogo sono leggermente superiori a quelle del resto della provincia.

La Figura 5.8, riporta la distribuzione delle nuove costruzioni tra le province del Sud e si rileva che il maggior numero di unità si è avuta nella Provincia di Cosenza con 122 unità seguita da Cagliari, 69, e L'Aquila, 64. Si conferma anche per il Sud la tendenza costruire nella provincia, piuttosto che nelle città, con l'unica eccezione di Crotone.



## Appendice B: Fonti e Note metodologiche

### Le fonti

I dati relativi alle 'nuove costruzioni' sono tratti dall'archivio informatico delle dichiarazioni DOCFA. La procedura Docfa versione 3.0 è utilizzata a decorrere dal 1° gennaio 2002 per denunciare le nuove costruzioni (oltre che variazioni, frazionamenti, cambi di destinazione d'uso), per le quali, fino al 12-marzo 2006, v'era l'obbligo della denuncia entro il 32 gennaio dell'anno successivo all'ultimazione dei lavori.

Dal 12-marzo-2006 è entrato in vigore il decreto legge n°4 del 10-gennaio-2006, che prevede che la presentazione della denuncia di nuova costruzione avvenga entro 30 gg. dalla data in cui "l'immobile è divenuto agibile o comunque utilizzato per l'uso per il quale è stato costruito".

La procedura DOCFA 3.0 prevede il calcolo obbligatorio della superficie catastale mediante il criterio del calcolo dei poligoni, per tutte le unità immobiliari censite nelle categorie ordinarie (gruppi A, B e C). La superficie catastale così calcolata è quella prevista dal Dpr 138/1998.

I dati trattati nel rapporto sulle Nuove Costruzioni sono quelli dichiarati dai proprietari delle unità immobiliari e si riferiscono al numero di vani ed alla superficie calcolata, così come risulta dalle denunce presentate.

### Le classificazioni adottate

Le unità immobiliare sono raggruppate nei diversi settori secondo la tabella seguente:

#### Settore residenziale

Classificazione	Codice categoria catastale	Denominazione per esteso
EDILIZIA DI PREGIO	A/1	Abitazioni di tipo signorile
	A/7	Abitazioni in villini
	A/8	Abitazioni in ville
	A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
EDILIZIA ORDINARIA	A/2	Abitazioni di tipo civile
	A/3	Abitazioni di tipo economico
	A/4	Abitazioni di tipo popolare
	A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A/6	Abitazioni di tipo rurale
	A/11	Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi

#### Settore terziario

Classificazione	Codice categoria catastale	Denominazione per esteso
UFFICI	A/10	Uffici e studi privati

#### Settore commerciale

Classificazione	Codice categoria catastale	Denominazione per esteso
CENTRI COMMERCIALI E SIMILARI	C/1	Negozi e botteghe
	C/3	Laboratori e locali di deposito
	D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

#### Settore produttivo

Classificazione	Codice categoria catastale	Denominazione per esteso
INDUSTRIE	D/1	Opifici
	D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.



Nel rapporto sono utilizzati termini sintetici quali "Centri commerciali" o "Industrie", che vanno intesi però nel significato indicato nella denominazione della categoria catastale di appartenenza. In particolare, il termine sintetico "Centri commerciali" va inteso non in senso tecnico, in quanto fa riferimento a grandi e medie strutture di vendita.

I Magazzini trattati separatamente, si riferiscono alla categoria catastale C2, ovvero sono in gran parte cantine o piccoli depositi al servizio delle altre tipologie ordinarie (abitazioni, negozi, laboratori ed uffici)

In "Altro" confluiscono tutte le tipologie catastali non citate in tabella ed in particolare le unità immobiliare della categoria catastale C6 (stalle, rimesse ed autorimesse) che rappresentano circa il 80% dello *stock* relativo.

**Le dimensioni nel settore residenziale**

MONOLOCALI	Abitazioni < 40 mq circa o minori di 2,5 vani catastali
PICCOLA	abitazioni da 40 a 60mq circa o da 2,5 a 4,5 vani catastali
MEDIA-PICCOLA	abitazioni da 60 a 90 mq circa o da 4,5 a 5,5 vani catastali
MEDIA	abitazioni da 90 A 120 mq circa o da 5,5 a 7 vani catastali
GRANDE	abitazioni > 120 mq circa o > 7 vani catastali

N.B: La classe di appartenenza di un'abitazione viene determinata dal n° di vani dichiarato, per cui la superficie è suscettibile di variazioni dovute alla diversa dimensione dei vani dichiarati. Ciò in analogia ai dati delle transazioni (NTN) per i quali spesso non è indicata la superficie, ma solo il numero di vani catastali.



## Indice delle Figure e delle Tabelle

Tabella 1.1: n. unità immobiliari di nuova costruzione per settore e quote relative per area geografica + totale .....	2
Figura 1.1: quote delle u.i. nuove per settore e per area geografica .....	3
Tabella 1.2 : INC (NC/ stock 2005).....	4
Tabella 2.1: NC – numero delle unità, incidenza percentuale sul totale nazionale e rapporto con lo <i>stock</i> esistente .....	5
Tabella 2.2: NC - numero medio dei vani per unità abitativa, superficie media e superficie media per vano.....	5
Figura 2.1: NC - dimensione media degli immobili (confronto capoluogo - resto provincia).....	6
Tabella 2.3: graduatorie per intera provincia e solo capoluogo - n. unità, vano medio e dimensione media u.i. ....	6
Figura 2.2: numero di nuove unità abitative per provincia – distribuzione territoriale .....	7
Figura 2.3: dimensione in mq. del vano medio per provincia - distribuzione territoriale .....	8
Figura 2.4: dimensione media in mq. delle nuove unità abitative per provincia - distribuzione territoriale .....	9
Tabella 2.4: incidenza di nuove costruzioni nel capoluogo rispetto all'intera provincia .....	10
Figura 2.5: distribuzione percentuale della dimensione delle NC - intero territorio nazionale .....	10
Tabella 2.5: distribuzione percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea NORD .....	11
Tabella 2.6: distribuzione percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea CENTRO .....	12
Tabella 2.7: distribuzione percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea SUD .....	13
Figura 2.6: distribuzione percentuale della dimensione media delle nuove unità abitative - confronto tra macroaree territoriali e media nazionale .....	14
Figura 2.7: incidenza % NC per tipologia dimensionale per classi di comuni .....	14
Figura 2.8: patrimonio immobiliare delle nuove costruzioni per regioni e per tipologia dimensionale (in milioni di euro) .....	15
Figura 2.9: patrimonio immobiliare complessivo delle nuove costruzioni – composizione percentuale per regione .....	16
Figura 2.10: distribuzione delle NC residenziali dell'anno 2005 nelle 308 zone OMI del comune di Roma.....	17
Tabella 2.8: NC 2005 nel comune di Roma per macroarea territoriale e distribuzione percentuale sul totale.....	18
Figura 2.11: distribuzione territoriale del patrimonio immobiliare di NC 2005 per zona OMI nel comune di Roma.....	18
Figura 2.12: distribuzione delle NC residenziali dell'anno 2005 nelle 55 zone OMI del comune di Milano.....	19
Tabella 2.9: NC 2005 nel comune di Milano per zona OMI e distribuzione percentuale sul totale.....	20
Figura 2.13: distribuzione territoriale del patrimonio immobiliare di NC 2005 per zona OMI nel comune di Milano.....	21
Figura 2.14: patrimonio immobiliare delle nuove costruzioni per regioni e per tipologia dimensionale (in milioni di euro) .....	22
Figura 2.15: dimensione (in milioni di euro) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di nuove costruzioni nell'anno 2005 per macroaree territoriali .....	23
Figura 2.16: patrimonio immobiliare complessivo delle nuove costruzioni – composizione percentuale per regione .....	23
Tabella 2.10: patrimonio immobiliare delle NC per provincia - macroarea NORD.....	24
Tabella 2.11: patrimonio immobiliare delle NC per provincia - macroarea CENTRO .....	25
Tabella 2.12: patrimonio immobiliare delle NC per provincia - macroarea SUD .....	26
Figura 2.17: rapporto tra i valori patrimoniali di NC per regione <i>normalizzata</i> / <i>non normalizzata</i> .....	27
Tabella 3.1: NC – numero delle unità, incidenza percentuale sul totale nazionale e rapporto con lo <i>stock</i> esistente .....	28
Tabella 3.2: superfici nuove costruzioni e incidenza % uffici per aree geografiche .....	28
Figura 3.1: distribuzione territoriale settore terziario .....	29
Tabella 3.3: superficie media uffici .....	30
Figura 3.2: settore terziario province - nuove costruzioni uffici .....	30
Figura 3.3: settore terziario capoluoghi e resto provincia – NC uffici .....	31
Figura 3.4: nuove costruzioni settore Terziario Nord .....	32
Figura 3.5: nuove costruzioni settore Terziario Centro .....	32
Figura 3.6: nuove costruzioni settore Terziario Sud.....	33
Tabella 4.1: NC negozi per area geografica: intera provincia – capoluoghi - resto provincia ed incidenza sul totale.....	35
Tabella 4.2: superfici nuove costruzioni negozi: Intera Provincia – Capoluoghi - Resto provincia ed incidenza sul totale.....	35
Figura 4.1: quote di superficie edificata relativa alle NC dei Negozi.....	35
Tabella 4.3: superfici medie NC negozi per aree geografiche.....	36
Figura 4.2: distribuzione delle NC Negozi dei capoluoghi e del resto provincia .....	36
Figura 4.3: NC Negozi regioni del Nord – Intera provincia – Capoluoghi - Resto provincia .....	37
Figura 4.4: NC Negozi regioni del Centro – Intera provincia – Capoluoghi - Resto provincia .....	37
Figura 4.5: NC Negozi regioni del Sud – Intera provincia – Capoluoghi - Resto provincia.....	38
Tabella 4.4: numero unità NC Centri Commerciali: Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia .....	39
Figura 4.6: Centri Commerciali - NC quote per aree geografiche: Provincia – Capoluoghi - Resto provincia .....	39
Figura 4.7: distribuzione NC centri commerciali Capoluoghi e Resto provincia.....	40
Figura 4.8: Centri Commerciali dati del Nord – Provincia - Capoluoghi - Resto provincia.....	40
Figura 4.9: Centri Commerciali dati del Centro – Provincia - Capoluoghi - Resto provincia .....	41
Figura 4.10: Centri Commerciali dati del Sud – Provincia - Capoluoghi - Resto provincia .....	41
Tabella 5.1: unità di nuove costruzioni capannoni e industrie .....	43
Figura 5.1: distribuzione NC dei Capannoni per provincia .....	43
Tabella 5.2: province con più di 100 NC Capannoni .....	44
Figura 5.2: nuove costruzioni capannoni – Nord .....	44
Figura 5.3: nuove costruzioni capannoni – Centro .....	45
Figura 5.4: nuove costruzioni capannoni – Sud.....	45
Figura 5.5: distribuzione delle NC delle Industrie per provincia .....	46
Figura 5.6: distribuzione nuove costruzioni industrie del Nord .....	47
Figura 5.7: distribuzione nuove costruzioni industrie del Centro.....	47
Figura 5.8: distribuzione nuove costruzioni industrie del Sud .....	48
Tabella 5.3: province con più di 50 NC Industrie .....	48



L'Agenzia del Territorio pubblica periodicamente sul sito internet [www.agenziaterritorio.gov.it](http://www.agenziaterritorio.gov.it) i seguenti lavori a cura della Direzione Centrale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

---

▪ **Rapporti Immobiliari:**

Analisi approfondite riguardanti lo studio della distribuzione e degli andamenti dei volumi di compravendita del mercato immobiliare dei settori residenziale, terziario, commerciale e produttivo a livello nazionale, con dettaglio provinciale e per capoluogo. Pubblicati con cadenza annuale, ogni fine luglio, si riferiscono all'anno precedente quello di pubblicazione.

▪ **Note semestrali nazionali**

Sintesi dell'andamento dei Volumi di compravendita dei mercati immobiliari a livello nazionale, con dettaglio provinciale e per capoluogo. La pubblicazione avviene con cadenza semestrale nei mesi di aprile ed ottobre di ogni anno.

▪ **Rapporti territoriali**

I Rapporti Territoriali costituiscono una serie di pubblicazioni volte ad approfondire i mercati immobiliari locali a livello provinciale e con riferimento alle città capoluogo. Sono stati pubblicati i rapporti relativi alle province di Milano, Roma, Napoli, Genova, Palermo e Torino realizzati con la collaborazione dei rispettivi Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

▪ **Note semestrali territoriali**

Sintesi dell'andamento dei volumi di compravendita e dei valori immobiliari del settore residenziale di alcune città e delle loro province: Roma, Milano, Torino, Napoli, Catania e Perugia. Realizzati dai rispettivi Uffici provinciali in collaborazione con la direzione centrale OMI, vengono pubblicati con cadenza semestrale nei mesi di giugno e novembre di ogni anno a partire dal 2006.

Sono inoltre pubblicate la Banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata semestralmente e la Banca dati dei volumi di compravendita, aggiornata annualmente.