



agenzia del Territorio

direzione centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare

LE NUOVE COSTRUZIONI

2007



a cura di

Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
dc_omi@agenziaterritorio.it

ufficio studi

Indice dei Contenuti

1. Introduzione	1
2. Riepilogo Nazionale	2
3. Il Settore Residenziale	7
3.1 Residenziale: le nuove costruzioni.....	7
3.2 Nuove Costruzioni a Roma e a Milano.....	17
<i>Appendice A: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni</i>	<i>20</i>
4. Il Settore Terziario	22
<i>Appendice B: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni</i>	<i>30</i>
5. Il Settore Commerciale	32
5.1 Negozi e Laboratori.....	34
5.2 Centri Commerciali.....	39
<i>Appendice C: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni</i>	<i>43</i>
6. Il Settore Produttivo	45
6.1 Capannoni.....	47
6.2 Fabbricati industriali	50
Note metodologiche	55
Indice delle Figure.....	57
Indice delle Tabelle	58

1. Introduzione

Il Rapporto sui volumi relativi alle Nuove Costruzioni realizzate in Italia nel 2007 è dedicato, come i precedenti, all'analisi delle distribuzioni spazio-temporali di tali immobili.

Lo studio si basa principalmente sui dati provenienti dagli archivi catastali avendo riguardo alle denunce di "nuove costruzioni" presentate con procedura Docfa che i proprietari degli immobili realizzati sono tenuti a presentare entro un mese dalla ultimazione della costruzione.

La rilevanza dello studio deriva dal fatto che alle nuove costruzioni è direttamente riferito l'incremento dello *stock* immobiliare ed il conseguente sviluppo del volume delle compravendite.

Al fine di una corretta individuazione delle effettive unità afferenti alle "nuove costruzioni" è stato necessario procedere ad una ulteriore accurata analisi dei dati provenienti dalle dichiarazioni Docfa ed ad una modifica delle procedure di estrazione di tali dati.

Tale implementazione si è resa necessaria in conseguenza delle recenti normative introdotte ai fini dell'accertamento di "Fabbricati ex rurali" (art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06"), sia per quei fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità, che per i "Fabbricati mai dichiarati", ossia quei fabbricati che completati prima del 31/12/2005 non sono stati dichiarati al catasto.

Al riguardo è stato emanato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio 9 febbraio 2007, pubblicato nella G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007 che ha stabilito le modalità tecniche e operative per l'accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali.

L'aggiornamento delle procedure informatiche ha reso possibile, pertanto, individuare tali fabbricati per i quali viene presentata dai proprietari una denuncia sempre tramite il Docfa, ma con la specificazione che si tratta di nuovo accatastamento di fabbricato ricadente in una delle due categorie suddette.

Il Rapporto sulle nuove costruzioni 2007 si articola in una parte generale (capitolo 2) dove si propone un riepilogo nazionale dei diversi settori (Residenziale, Terziario, Commerciale, Produttivo ed altro), nel quale si possono osservare i fenomeni per grandi aree geografiche (Nord - Centro - Sud) e per classi dimensionali dei comuni. In questo capitolo è descritta la distribuzione delle Nuove costruzioni e le variazioni rispetto all'anno precedente, confrontando, inoltre il volume di tali immobili sia con il relativo *stock* sia con il volume di compravendite (NTN) livello nazionale e per macroaree.

Nei capitoli successivi si riporta un'analisi dettagliate delle Nuove Costruzioni per i diversi settori, a cominciare dal residenziale, proseguendo con il terziario, il commerciale ed il produttivo. Si osservano, tra l'altro, le differenze di distribuzione dei nuovi fabbricati dei diversi settori tra i capoluoghi ed i comuni della provincia a livello di macroarea, e per provincia. Si riporta, inoltre, un'analisi sulle dimensioni in termini di superficie dei nuovi fabbricati per quelle tipologie immobiliari che lo consentono: abitazioni, uffici e negozi. Per queste tipologie si effettua, inoltre una stima di larga massima del valore patrimoniale utilizzando i valori di mercato della banca OMI.

I dati di base sulle Nuove Costruzioni, sugli *stock* e sui volumi di compravendite sono stati resi disponibili dalla SOGEI che ha curato l'estrazione dei dati stessi dagli archivi interessati, i dati sulle quotazioni sono stati forniti dall'ufficio Gestione Banca Dati OMI, mentre le elaborazioni sono state effettuate dall'Ufficio studi.

2. Riepilogo Nazionale

Nel 2007, complessivamente le unità immobiliari incluse fra le *nuove costruzioni*¹ sono state 732.157 (cfr. Tabella 2.1) in leggera diminuzione rispetto al 2006, mediamente dello 0,8%.

I diversi settori presentano andamenti molto differenziati. In particolare si nota che le Nuove Costruzioni (di seguito indicate NC) del settore residenziale, pari a 309.379 u.i., sono in calo mediamente del 2,5%. Anche le NC del settore produttivo sono in diminuzione del -6,4%, come le tipologie comprese in 'altro', (-1,3%), mentre il settore terziario è in crescita del 15,3% ed anche i Magazzini aumentano del 6,2%. Il settore commerciale, infine, è stabile con una lieve crescita del 0,6%.

Considerando le macro aree geografiche, si nota che le NC sono in crescita nel Sud, (+3,4% circa), stabili nel Centro, mentre nel Nord diminuiscono mediamente del -3,3%, pur rimanendo quest'ultima l'area geografica in cui si concentrano il 53% delle nuove unità immobiliari.

In particolare, si registra per il settore residenziale (settore in cui si investe maggiormente rappresentando da solo più del 42% di u.i. di nuova costruzione) una lieve crescita delle NC solo nel Sud (+1,4%) mentre il calo maggiore si riscontra nel Centro (-5,4%), e nel Nord si contraggono del 3,7%.

Le NC del terziario, di cui fanno parte gli uffici, sono, invece, in netta crescita nel Centro (+47% circa), con un NC superiore a quello del Nord, 1.506 contro 1.436, e nel Sud, dove con 2.165 NC si concentra il 42% di unità immobiliari di questo settore, si verifica un incremento del 18% circa. Nel Nord (-8,3%) le NC destinate agli uffici risultano in sensibile calo.

Anche le NC del settore commerciale sono particolarmente concentrate nel Sud (51%) ed in crescita, del +7,4%, mentre sono in calo nel Centro (-5%) e nel Nord (-6,3%).

Le NC del settore produttivo, capannoni ed industrie, risultano, invece, ancora molto concentrate nel Nord, dove si costruiscono il 52% delle u.i. destinate a questo settore, ed, in questo caso, risultano solo in leggera decrescita nel Nord (-1,2%), mentre è nel Sud, che si contraggono maggiormente (-15%).

Tabella 2.1: n. unità immobiliari 2007 di nuova costruzione per settore, variazione % 2006-07 e quote relative per area geografica + totale

n° NC	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	magazzini	altro	totale
Nord	154.419	1.436	4.244	5.515	41.921	178.100	385.635
Centro	59.008	1.506	2.930	1.735	23.908	56.603	145.690
Sud	95.952	2.165	7.612	3.362	33.134	58.607	200.832
Italia	309.379	5.107	14.786	10.612	98.963	293.310	732.157
var% NC 2006-07	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	magazzini	altro	totale
Nord	-3,7%	-8,3%	-6,3%	-1,2%	6,0%	-4,9%	-3,3%
Centro	-5,4%	46,8%	-5,0%	-3,8%	5,7%	4,2%	0,3%
Sud	1,4%	17,7%	7,4%	-15,0%	6,9%	5,2%	3,4%
Italia	-2,5%	15,3%	0,6%	-6,4%	6,2%	-1,3%	-0,8%
% NC macro-area	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	magazzini	altro	totale
Nord	49,9%	28,1%	28,7%	52,0%	42,4%	60,7%	52,7%
Centro	19,1%	29,5%	19,8%	16,3%	24,2%	19,3%	19,9%
Sud	31,0%	42,4%	51,5%	31,7%	33,5%	20,0%	27,4%
Italia	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

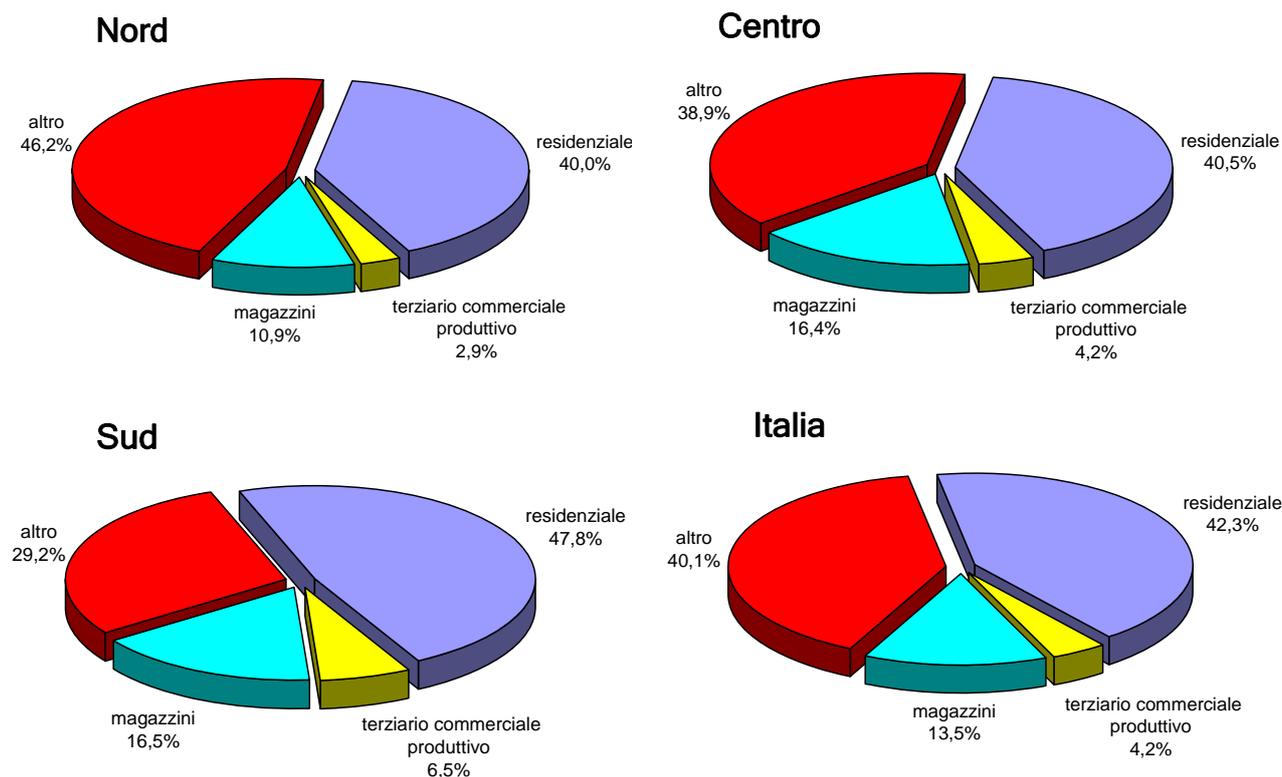
Le NC, come si è visto, risultano particolarmente concentrate al Nord, mediamente il 53% del totale, soprattutto per le tipologie raggruppate in *Altro*² (61% circa) e per il settore Residenziale (50%), oltre che per il settore produttivo (52%).

¹ Le nuove costruzioni, NC, sono quelle denunciate dai proprietari al catasto con modello Docfa. Devono essere presentate dai proprietari entro un mese dalla fine della costruzione.

Considerando l'incidenza delle NC dei diversi settori sul totale delle nuove costruzioni per macroarea Nord/Centro/Sud e Italia, emergono alcune sostanziali differenze. Infatti (vedi Figura 2.1) si nota che nel Sud si continua ad investire soprattutto nel settore residenziale che rappresenta una quota del 47,8% del totale delle NC in termini di numero di unità. Sempre nel Sud risulta maggiore la quota di NC dei settori terziario, commerciale e produttivo, con la percentuale del 6,5%, rispetto al 2,9% del Nord, mentre è molto inferiore la quota di u.i. comprese in 'altro', (box e posti auto in prevalenza).

Nel Nord, invece, maggiormente dotato di strutture destinate ai settori terziario, commerciale e produttivo, si ha un più rilevante numero di NC proprio tra le tipologie contenute in 'altro' che rappresentano il 46% circa delle nuove costruzioni. Anche nel Centro il settore in cui si costruisce maggiormente è il residenziale, con il 40,5% di u.i. sul totale edificato.

Figura 2.1: quote delle u.i. nuove per settore e per area geografica nel 2007



La distribuzione delle nuove costruzioni per area territoriale dovrebbe riflettere quella delle compravendite, se il mercato del nuovo e dell'usato avessero una composizione analoga nei diversi territori. Come già evidenziato nei Rapporti precedenti, ciò si riscontra con buona approssimazione solamente per il settore *Residenziale* mentre la distribuzione delle Nuove Costruzioni è dissimile da quella delle compravendite per le altre tipologie (terziario, commerciale, *etc.*). Pur non essendo possibile distinguere quanta parte delle NC rappresenti una effettiva quota delle compravendite avvenute nel 2007 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.

Tabella 2.2: incidenza delle NC sul volume di compravendite, NTN, per settore ed area geografica

NC/NTN	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	magazzini	altro	totale
Nord	36,2%	12,1%	16,3%	46,0%	80,8%	38,9%	39,1%
Centro	35,7%	32,2%	26,7%	64,9%	83,4%	28,7%	35,6%
Sud	44,5%	51,3%	57,9%	152,8%	97,0%	63,6%	55,6%
Italia	38,3%	24,6%	29,5%	62,9%	86,3%	39,2%	41,7%

Ciò che emerge chiaramente dai dati del 2007 è che, confrontando le NC di ogni settore immobiliare con il relativo volume di compravendite (NTN), si riscontra che le NC hanno una incidenza media intorno al 41,7%

² 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.

del totale delle compravendite, in leggero incremento (+1,4%) rispetto al 2006. Come già rilevato nei rapporti precedenti tale incidenza è molto diversificata tra i diversi settori ed è sempre superiore nel Sud (Tabella 2.2).

Pur non essendo possibile distinguere quanta parte delle NC rappresenti una effettiva quota delle compravendite avvenute nel 2007 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.

L'unico settore che mostra una maggiore concordanza tra le macro aree è il 'residenziale' dove le NC rappresentano una quota mediamente del 38,3% rispetto al volume di compravendite. Tale incidenza risulta minima al Nord, (36% circa) e massima al Sud, (44,5% circa).

Per gli altri settori le differenze sono molto più rilevanti. Ad esempio, gli uffici di nuova costruzione incidono al Nord per il 12,1% del NTN relativo (quota analoga a quella del 2006) e ben il 51,3% circa al Sud, con un ulteriore incremento rispetto al 43,2% del 2006. Analogamente, anche per il settore commerciale si rileva una elevata incidenza delle NC al Sud, (57,9%) con una leggera crescita dell'incidenza del 'nuovo' che nel 2006 era del 51,8%, mentre al Nord le nuove unità rappresentano il 16,3%.

Differenze ancor più macroscopiche si hanno nel settore produttivo, come già riscontrato nei precedenti rapporti, dove le NC del Sud superano del 56% il relativo NTN. Si conferma, pertanto, che in questi settori, mentre al Nord ed al Centro il mercato è alimentato solo parzialmente dal 'Nuovo' e che prevalga un ampio mercato dell' 'Usato', al Sud, invece, sia presente una maggiore offerta di nuove costruzioni, legata, alla inadeguatezza dello *stock* esistente nonché sia più spiccata la propensione ad edificare *in proprio*.

Considerando infine, l'INC, (Indice Nuove Costruzioni) che esprime quante sono le NC rispetto allo *stock* esistente si nota che mediamente risulta pari all' 1,28%. L'INC è più elevato nel Nord (1,38%) ed inferiore nel Sud (1,11%). Risulta, inoltre, maggiore per il settore produttivo, (1,76%) ed in particolare nel Sud, (2,6%). Sempre nel Sud si trova l'INC più elevato per il settore terziario, (1,79%) e per il commerciale, (0,84%). Rilevante risulta anche l' Indice delle Nuove Costruzioni (INC) dei Magazzini, 1,87% (particolarmente elevato nel Nord, 2,13%) e quello delle tipologie conteggiate in altro, pari a 1,73%.

Tabella 2.3 : INC (NC/ stock 2007)

INC 2007	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
Nord	1,09%	0,45%	0,37%	1,53%	2,13%	1,77%	1,38%
Centro	0,98%	1,21%	0,51%	1,56%	1,92%	1,83%	1,30%
Sud	0,87%	1,79%	0,84%	2,60%	1,59%	1,53%	1,11%
Italia	0,99%	0,91%	0,57%	1,76%	1,87%	1,73%	1,28%

Poiché dall'analisi del mercato immobiliare³ era emersa negli anni passati la tendenza ad un incremento delle compravendite nei comuni minori, che si è rallentata nel 2007, collegata anche alla possibilità di reperire nuovi fabbricati con valori di mercato inferiori a quelli delle città più grandi, si è inteso verificare in questa sede come si distribuiscono le NC per classi di comuni.

La Tabella 2.4 fornisce la distribuzione delle NC dei settori residenziale, terziario, commerciale e produttivo per classi demografiche di comuni, con la variazione percentuale rispetto al 2006.

Risulta evidente che, contrariamente agli anni precedenti, le stesse sono in decremento in tutte le classi di comuni tranne che per la classe di comuni con numero di abitanti compreso tra 50.000 e 250.000, dove si collocano molti capoluoghi di provincia, (per un totale di n.68), e comuni di una certa rilevanza, (per un totale di 56). E' l'unica classe con incrementi di NC in tutti i settori, in particolare nel terziario, +33,7%, e nel commerciale, +27,7%.

Nelle grandi città (con più di 250.000 ab.) le NC diminuiscono complessivamente dell'-11,9% circa, soprattutto risulta in calo il settore residenziale, -14,2%, e quello produttivo, -4,5%, mentre il terziario è in netta crescita, +49,3%. Nei comuni minori, con n° di abitanti inferiore a 5.000, dove molto si era costruito nel biennio precedente, si nota una frenata nelle NC per tutti i settori: il residenziale è quello in calo minore, -3%, mentre calano notevolmente le costruzioni di Uffici, -20,5%, di unità commerciali, -16,7% e del settore produttivo, -11,7%.

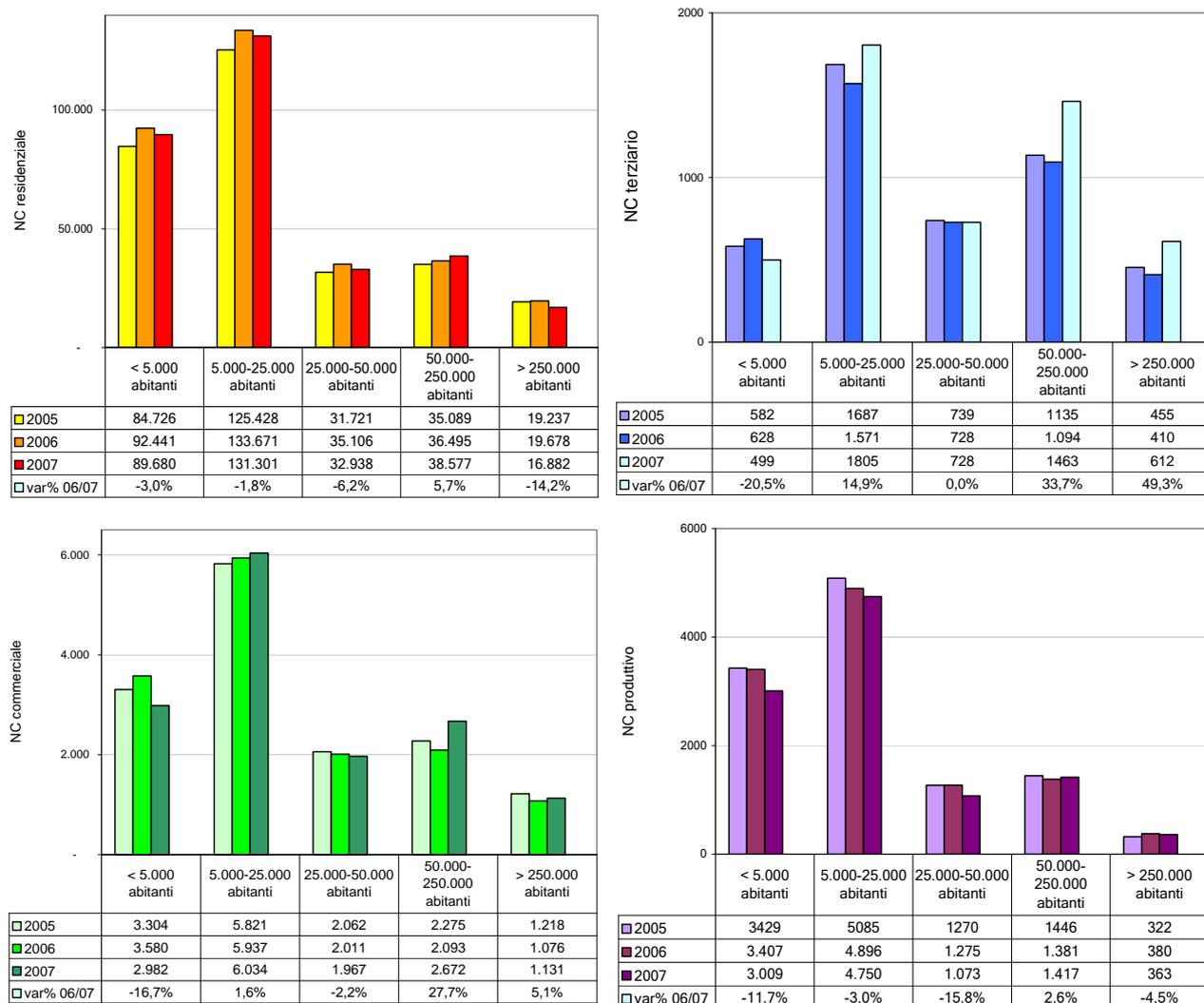
³ Si vedano i Rapporti immobiliari 2004 -2005-2006, pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio alla pagina http://www.agenziaterritorio.gov.it/servizi/osservatorioimmobiliare/rapporto_immobiliare/index.htm

Tabella 2.4: distribuzione NC per classi di comuni-settore residenziale, terziario, commerciale e produttivo 2007 e var% 2006/2007

classi comuni	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	totale
< 5.000 abitanti	89.680	499	2.982	3.009	96.170
5.000-25.000 abitanti	131.301	1.805	6.034	4.750	143.890
25.000-50.000 abitanti	32.938	728	1.967	1.073	36.706
50.000-250.000 abitanti	38.577	1.463	2.672	1.417	44.129
> 250.000 abitanti	16.882	612	1.131	363	18.988
Totale complessivo	309.378	5.107	14.786	10.612	339.883

classi comuni	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	totale
< 5.000 abitanti	-3,0%	-20,5%	-16,7%	-11,7%	-3,9%
5.000-25.000 abitanti	-1,8%	14,9%	1,6%	-3,0%	-1,5%
25.000-50.000 abitanti	-6,2%	0,0%	-2,2%	-15,8%	-6,2%
50.000-250.000 abitanti	5,7%	33,7%	27,7%	2,6%	7,5%
> 250.000 abitanti	-14,2%	49,3%	5,1%	-4,5%	-11,9%
Totale complessivo	-2,5%	15,3%	0,6%	-6,4%	-2,3%

Figura 2.2: NC per settori e classi di comuni 2005-07



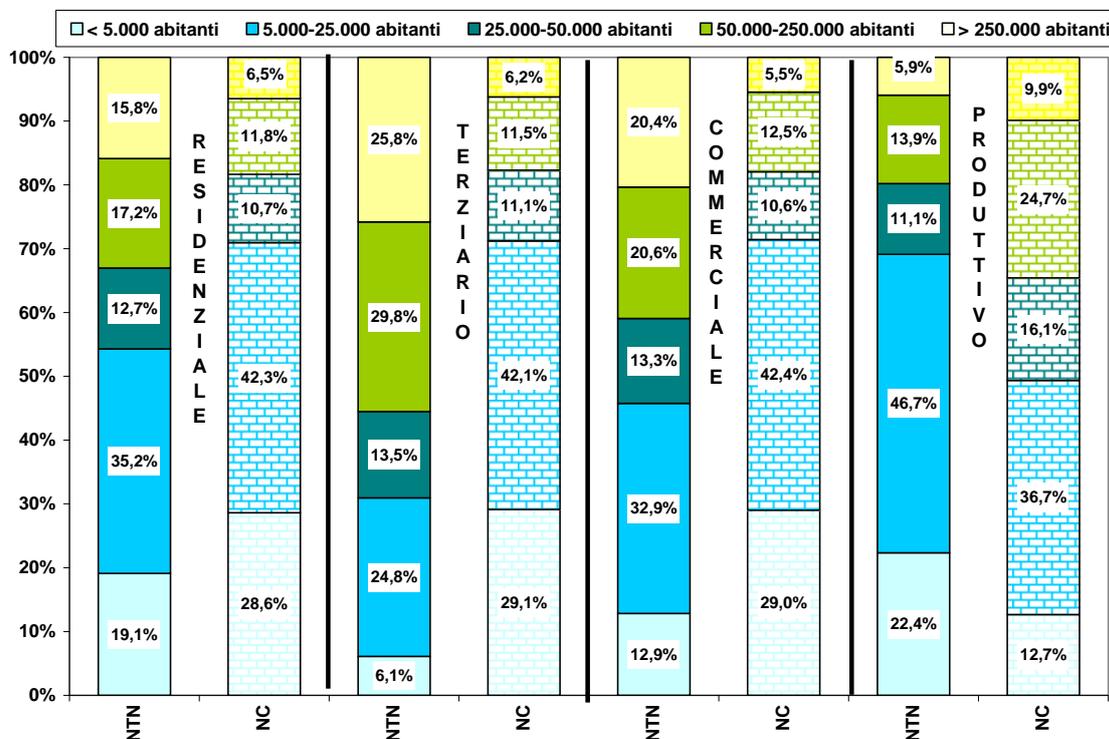
Ponendo a confronto le quote di NC dei settori residenziale, terziario, commerciale e produttivo per classi di comuni con le rispettive quote dei volumi di compravendite (NTN), Figura 2.3, si nota chiaramente che i comuni più piccoli, hanno una quota sempre maggiore di NC:

- per il residenziale tale quota è del 28,6%, mentre la quota di NTN è del 19,1%,
- per il terziario si rileva una quota del 29,1% a fronte di una quota di NTN del 6,1%,
- per il commerciale le Nuove Costruzioni NC rappresentano il 29,0%, mentre il NTN è il 12,9%,
- per il settore produttivo, la differenza è meno sensibile, con una quota di Nuove Costruzioni NC del 12,7%, mentre il volume di compravendite si ferma al 22,4%.

All'aumentare della dimensione dei comuni, cresce la quota di NTN e diminuisce quella delle NC. Le città maggiori (maggiori di 250.000 ab.) infatti, hanno quote molto minori di NC, mentre i rispettivi volumi di compravendite sono molto più rilevanti. In questo caso:

- il settore residenziale ha una quota di Nuove Costruzioni solamente del 6,5%, mentre il Numero di Transazioni normalizzate NTN è del 16% circa.
- il terziario presenta una differenza è ancora più evidente, con una quota di NC del 6,2% ed una di NTN del 26% circa.
- il settore commerciale presenta la quota di compravendite del 20,4% molto superiore a quella di NC del 5,5%.
- il settore produttivo presenta la quota di NC di NTN rispettivamente del 10% e del 6% circa.

Figura 2.3: quote di NTN e di NC settori residenziale - terziario - commerciale - produttivo nel 2007 per classi di comuni



3. Il Settore Residenziale

3.1 Residenziale: le nuove costruzioni

Nell'anno 2007 si sono registrate 309.379 unità abitative di nuova costruzione (NC), dato in lieve flessione rispetto al 2006 (-2,5%) ed in linea con il generale rallentamento del mercato immobiliare rilevato negli ultimi semestri. Se nel 2006 le NC su tutto il territorio nazionale crescevano mediamente del 7,2% rispetto al 2005, nel 2007 le nuove unità abitative sono in decisa flessione nelle aree Nord (-3,7%) e Centro (-5,4%) e in controtendenza al Sud (+1,4%). Nella Tabella 3.1 sottostante sono illustrati i dati relativi al numero complessivo di NC per le tre aree⁴ nel 2007.

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

area	Intera provincia			Solo capoluoghi			Resto provincia		
	unità (n°)	incidenza su tot. (%)	INC (%)	unità (n°)	incidenza su tot. (%)	INC (%)	unità (n°)	incidenza su tot. (%)	INC (%)
<i>Nord</i>	154.419	49,9%	1,09%	15.010	35,3%	0,39%	139.409	52,2%	1,36%
<i>Centro</i>	59.008	19,1%	0,98%	15.650	36,8%	0,65%	43.358	16,2%	1,20%
<i>Sud</i>	95.952	31,0%	0,87%	11.879	27,9%	0,48%	84.073	31,5%	0,98%
Totale nazionale	309.379	100,0%	0,99%	42.539	100,0%	0,49%	266.840	100,0%	1,19%

Come già osservato negli anni passati, è al Nord che si concentrano la maggior parte di NC del settore residenziale (quasi il 50%) e dove maggiore è anche l'incidenza di nuove costruzioni rispetto allo *stock* abitativo esistente (INC 1,09%).

Si conferma anche la tendenza secondo la quale è al Centro che è maggiore la percentuale di NC edificate nei capoluoghi rispetto a quelle di tutta la provincia (27% rispetto al 12% del Sud e al 10% del Nord), dato che è fortemente influenzato dalla presenza del Comune di Roma (vedi Tabella 3.3).

Tabella 3.2: NC - numero medio dei vani per unità abitativa, superficie media e superficie media per vano

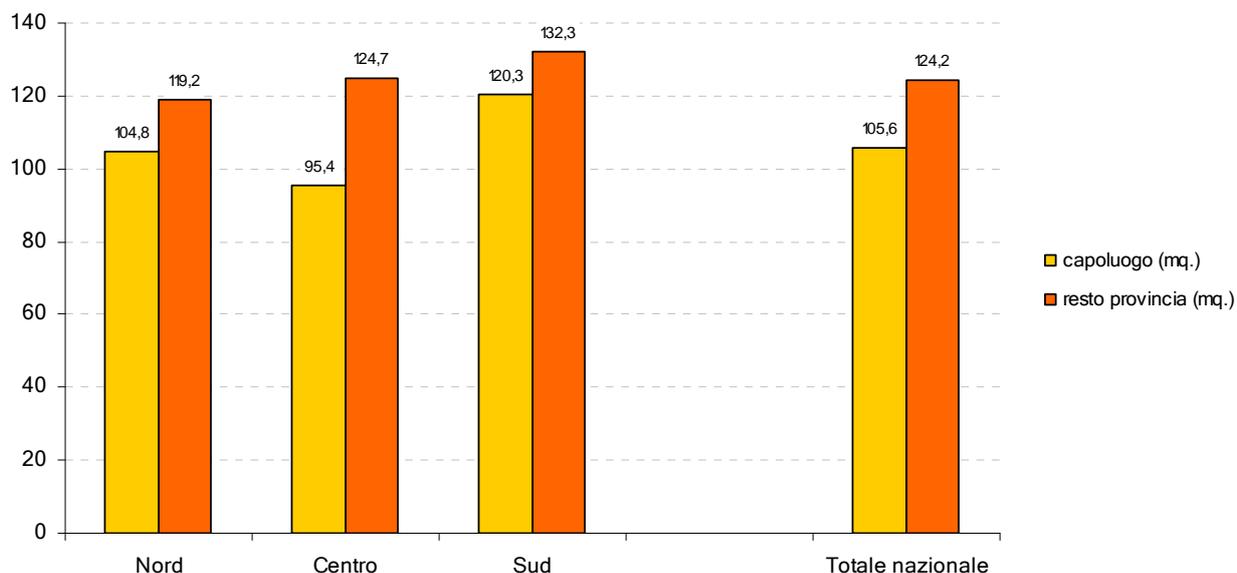
area	Intera provincia			Solo capoluoghi			Resto provincia		
	n. vani medio (n°)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)	n. vani medio (n°)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)	n. vani medio (n°)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)
<i>Nord</i>	5,4	117,8	21,8	5,1	104,8	20,4	5,4	119,2	21,9
<i>Centro</i>	5,5	116,9	21,3	4,9	95,4	19,5	5,7	124,7	21,8
<i>Sud</i>	5,9	130,8	22,3	5,8	120,3	20,7	5,9	132,3	22,6
Totale nazionale	5,6	121,6	21,9	5,2	105,6	20,2	5,6	124,2	22,1

E' dalla Tabella 3.2 che invece possiamo osservare i dati relativi alle grandezze dimensionali delle abitazioni di nuova costruzione: è al Sud che si trovano le unità immobiliari mediamente più grandi (130,8 mq. e 5,9 vani per unità), come risulta evidente anche dal grafico illustrato in Figura 3.1. Risulta evidente, inoltre, che le abitazioni sono mediamente di dimensione minori nei capoluoghi rispetto ai comuni della provincia, ed in particolare si riscontra che tale differenza è più contenuta nel Sud, rispetto a quanto si registra nelle altre due macroaree territoriali: 12 mq. al Sud contro i 29,3 mq. del Centro ed i 14,4 mq. del Nord.

⁴ 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 3.1: NC - dimensione media degli immobili (confronto capoluogo - resto provincia)



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

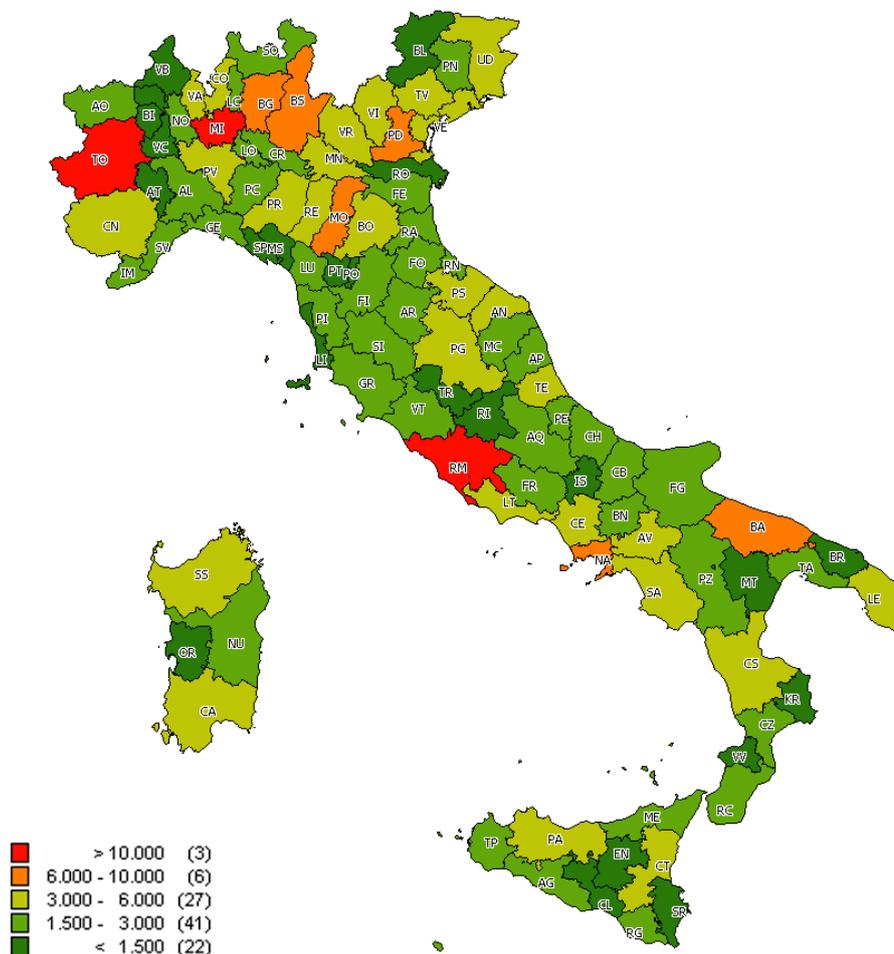
Tabella 3.3: graduatorie per intera provincia e solo capoluogo - n. unità, vano medio e dimensione media u.i.

	provincia	n. unità (n°)		provincia	dim. media vano (mq)		provincia	dim. media unità (mq)
1	MILANO	19.289	1	VERCELLI	26,9	1	ASTI	192,9
2	ROMA	17.165	2	ASTI	26,4	2	BENEVENTO	179,7
3	TORINO	10.531	3	BENEVENTO	26,3	3	ALESSANDRIA	172,4
4	BRESCIA	9.047	4	ALESSANDRIA	25,5	4	ORISTANO	165,7
5	BERGAMO	9.034	5	BIELLA	25,4	5	VERCELLI	160,8
6	NAPOLI	6.748	6	CUNEO	25,1	6	CASERTA	154,4
7	BARI	6.342	7	CASERTA	24,8	7	AVELLINO	149,7
8	MODENA	6.118	8	ORISTANO	24,8	8	FROSINONE	149,2
9	PADOVA	6.086	9	AVELLINO	24,7	9	CUNEO	146,7
10	VERONA	5.669	10	FROSINONE	24,6	10	UDINE	145,0

	capoluogo	n. unità (n°)		capoluogo	dim. media vano (mq)		capoluogo	dim. media unità (mq)
1	ROMA	8.919	1	VERCELLI	26,0	1	VERCELLI	176,2
2	MILANO	1.715	2	AVELLINO	25,3	2	AVELLINO	161,5
3	RAVENNA	1.221	3	ORISTANO	24,7	3	ORISTANO	153,5
4	NAPOLI	1.037	4	CUNEO	24,5	4	TERAMO	153,5
5	LATINA	966	5	SIRACUSA	24,0	5	BIELLA	152,1
6	BARI	953	6	BIELLA	24,0	6	BELLUNO	152,0
7	PARMA	913	7	FROSINONE	23,9	7	BENEVENTO	149,4
8	PERUGIA	876	8	SALERNO	22,9	8	PISA	148,6
9	REGGIO NELL'EMILIA	862	9	BENEVENTO	22,9	9	PISTOIA	147,9
10	TORINO	807	10	VERBANIA	22,9	10	ASTI	145,4

E' sempre Roma il capoluogo nel quale si concentrano il maggior numero di unità abitative di nuova costruzione (8.919 NC) anche se sono calate rispetto all'anno precedente del 9% circa, mentre è la provincia di Milano che presenta il maggior numero di NC del 2007 (19.682 NC) con un decremento del 2% rispetto al 2006. Per quanto riguarda le superfici edificate è a Vercelli (sia per il capoluogo sia per l'intera provincia) che si trovano le unità abitative mediamente più grandi (vedi Tabella 3.3 e le figure seguenti)

Figura 3.2: numero di nuove unità abitative per provincia - distribuzione territoriale



Dalla Figura 3.3 e Figura 3.4 appare evidente come, se si eccettua Oristano (166 mq. dimensione media) le unità di dimensione maggiore si concentrano in due aree ben distinte al Nord e al Sud della penisola, fenomeno la cui conferma viene anche dall'analisi dei dati relativi agli anni precedenti⁵.

⁵ Le Nuove Costruzioni 2005 e 2006 pubblicati dall'Agenzia del Territorio negli anni passati e disponibili sul sito <http://www.agenziaterritorio.it/>

Figura 3.3: dimensione in mq. del vano medio per provincia - distribuzione territoriale

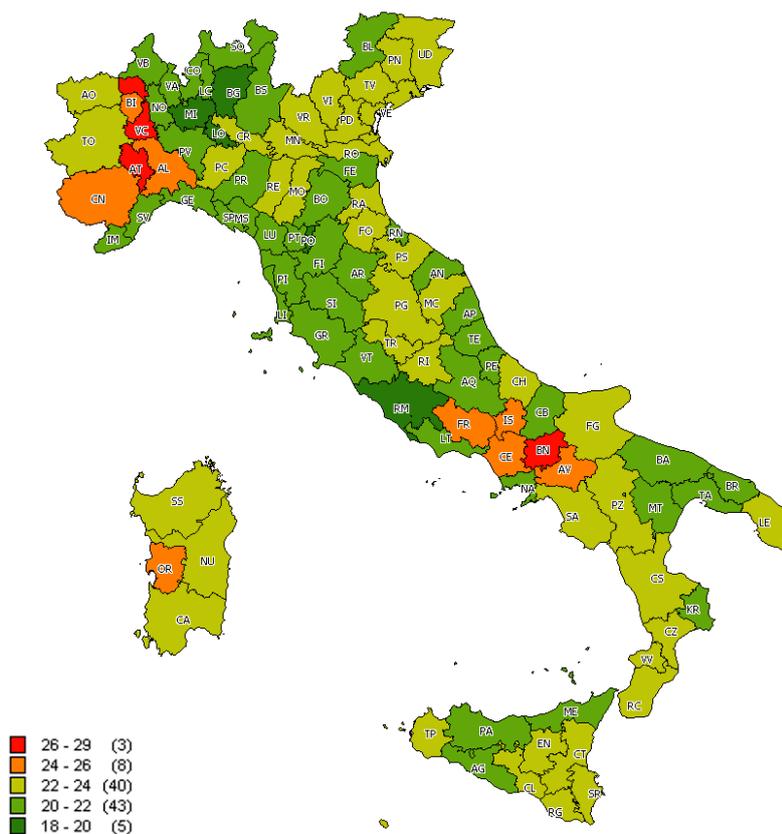
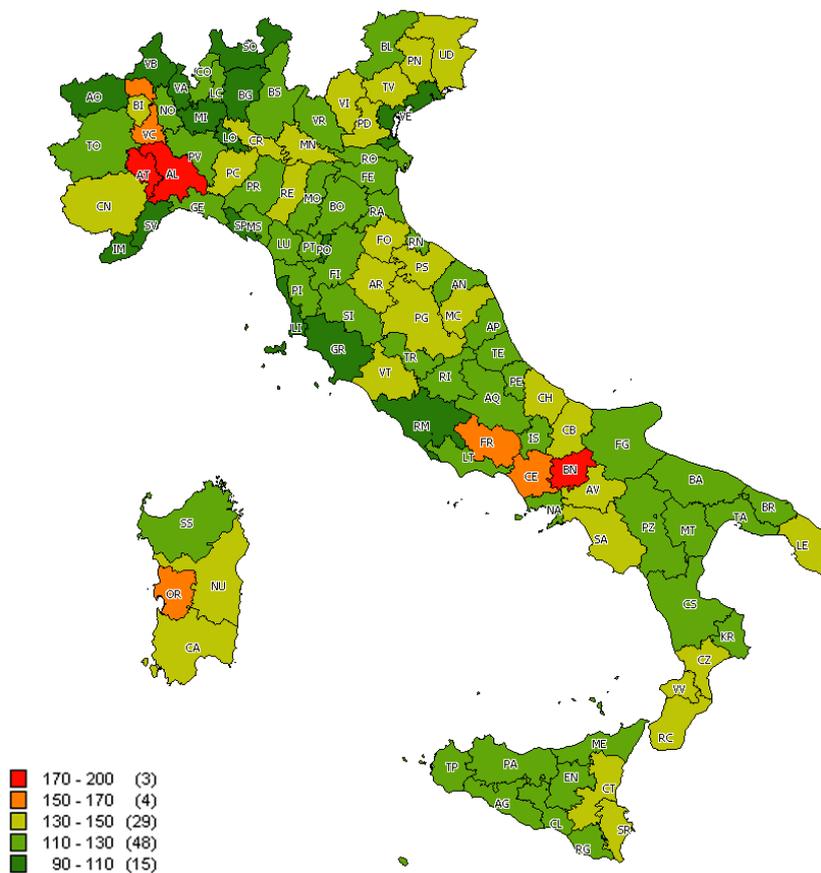


Figura 3.4: dimensione media in mq. delle nuove unità abitative per provincia - distribuzione territoriale



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 605 NC censite nell'anno 2007, risulta essere al primo posto in questa particolare graduatoria, dato che ben il 60% circa di queste (362 NC) appartengono al solo capoluogo: seguono Roma (52%), Ravenna (48%), Terni (33%) e Crotone (32%). Al contrario, è ad Avellino che si registra la quota minore di NC all'interno del capoluogo (solo il 2,3%), dato che, su 4.759 NC registrate nel 2007 nell'intera provincia, solo 109 di queste sono localizzate all'interno del territorio comunale del capoluogo. Altrettanto basse percentuali d'incidenza troviamo nelle province settentrionali di Vicenza (2,8%), Varese (2,8%), Como (3%) e Novara (3,3%).

Tabella 3.4: incidenza di nuove costruzioni nel capoluogo rispetto all'intera provincia

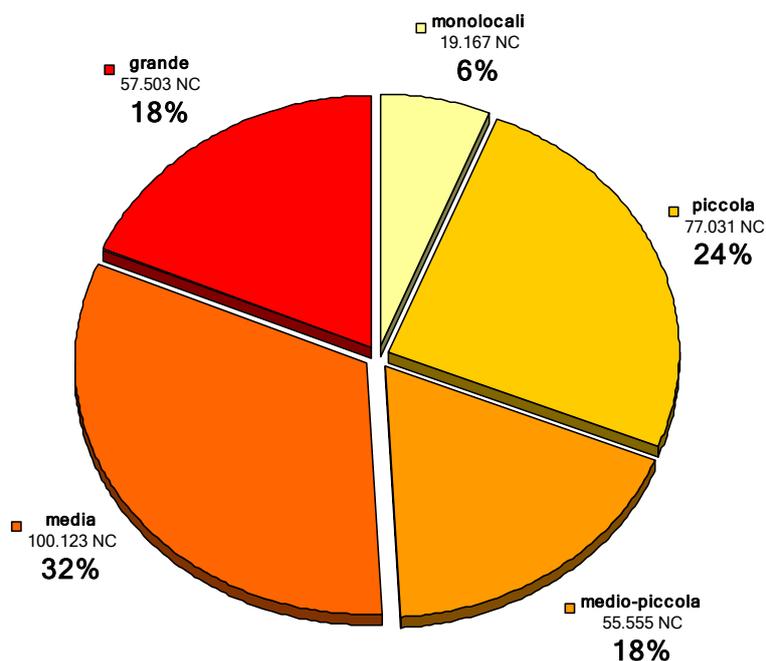
	provincia	n. unità solo capoluogo	n. unità resto provincia	% incidenza n. unità cap. su tot. prov.
1	PRATO	605	362	59,83%
2	ROMA	17.165	8.919	51,96%
3	RAVENNA	2.548	1.221	47,92%
4	TERNI	1464	486	33,20%
5	CROTONE	1.049	332	31,65%
6	LATINA	3.149	966	30,68%
7	RIMINI	1.598	444	27,78%
8	CALTANISSETTA	869	234	26,93%
9	RAGUSA	1.564	421	26,92%
10	LA SPEZIA	1068	285	26,69%



	provincia	n. unità solo capoluogo	n. unità resto provincia	% incidenza n. unità cap. su tot. prov.
1	AVELLINO	4.759	109	2,29%
2	VICENZA	4.817	134	2,78%
3	VARESE	4.366	122	2,79%
4	COMO	3.114	93	2,99%
5	NOVARA	1.897	63	3,32%
6	SALERNO	5.320	182	3,42%
7	CASERTA	4.235	150	3,54%
8	BIELLA	534	19	3,56%
9	CUNEO	4.823	180	3,73%
10	FROSINONE	1.870	72	3,85%



Figura 3.5: distribuzione percentuale della dimensione delle NC - intero territorio nazionale



Dall'analisi dimensionale⁶ delle nuove unità abitative censite nel 2007 emerge che la tipologia più diffusa è la media (32%), seguita dalla piccola (24%). In particolare, nelle seguenti Tabella 3.5, Tabella 3.6 e Tabella 3.7, vengono analizzate le distribuzioni percentuali delle diverse tipologie dimensionali, raggruppate per comodità di consultazione nelle macroaree territoriali Nord, Centro e Sud.

Tabella 3.5: percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea NORD

	monocale	piccola	medio/piccola	media	grande	NC
Provincia	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	
ALESSANDRIA	5%	13%	12%	32%	39%	1.948
AOSTA	26%	32%	15%	18%	9%	1.286
ASTI	3%	12%	10%	30%	45%	1.406
BELLUNO	9%	24%	25%	24%	18%	1.221
BERGAMO	6%	36%	21%	28%	10%	9.034
BIELLA	9%	23%	15%	34%	19%	534
BOLOGNA	6%	23%	19%	32%	19%	5.049
BRESCIA	6%	33%	21%	26%	16%	9.047
COMO	5%	27%	19%	30%	19%	3.073
CREMONA	4%	25%	12%	32%	27%	1.680
CUNEO	7%	20%	15%	32%	25%	4.823
FERRARA	2%	30%	19%	30%	19%	2.313
FORLI'	7%	26%	18%	25%	24%	2.520
GENOVA	8%	22%	21%	32%	18%	1.741
IMPERIA	17%	36%	19%	20%	9%	1.695
LA SPEZIA	11%	25%	22%	31%	11%	1.068
LECCO	6%	31%	18%	29%	16%	1.664
LODI	4%	35%	16%	35%	10%	2.128
MANTOVA	2%	24%	19%	31%	24%	2.969
MILANO	6%	37%	19%	31%	8%	19.289
MODENA	6%	30%	19%	26%	19%	6.118
NOVARA	4%	22%	16%	40%	17%	1.897
PADOVA	4%	27%	16%	29%	24%	6.086
PARMA	5%	26%	18%	31%	20%	4.171
PAVIA	5%	24%	17%	38%	16%	3.669
PIACENZA	4%	20%	17%	39%	20%	2.156
PORDENONE	1%	22%	17%	33%	27%	1.884
RAVENNA	9%	33%	18%	21%	18%	2.548
REGGIO NELL' EMILIA	2%	24%	20%	30%	23%	4.219
RIMINI	4%	39%	20%	24%	14%	1.598
ROVIGO	2%	29%	17%	32%	19%	1.367
SAVONA	15%	30%	20%	27%	8%	1.734
SONDRIO	22%	31%	16%	19%	12%	1.635
TORINO	6%	27%	23%	32%	13%	10.531
TREVISO	2%	25%	18%	26%	28%	5.035
UDINE	3%	18%	13%	34%	32%	3.273
VARESE	5%	32%	17%	30%	15%	4.366
VENEZIA	6%	40%	19%	24%	11%	5.579
VERBANIA	21%	31%	14%	20%	13%	920
VERCELLI	5%	20%	14%	36%	25%	659
VERONA	4%	28%	24%	24%	20%	5.669
VICENZA	5%	23%	20%	27%	25%	4.817
Totale NORD	6%	29%	19%	29%	18%	154.419

⁶ Le classi dimensionali delle abitazioni sono le seguenti:

- monocali: fino 2,5 vani catastali (fino a 45-50mq)
- piccola: tra 2,5-4 vani catastali (45- 70mq)
- medio-piccola: tra 4 - 5,5 vani catastali (70 - 90 mq)
- media-grande: 5,5 – 7 vani catastali (90-130 mq)
- grande: maggiore di 7 vani catastali (+ di 130 mq circa)

Nel Nord la percentuale maggiore di NC sul totale provinciale è riferita alla categoria *monolocale* nella provincia di Aosta, Sondrio e Verbania (rispettivamente 26%, 22% e 21%), mentre il primato della categoria *piccola* spetta alla provincia di Venezia (40%) e a quella di Rimini (39%). Per le unità abitative di taglio *medio/piccolo* la percentuale maggiore è riscontrata a Belluno (25%), mentre per la categoria *media* il primato si rileva a Novara e Piacenza (40% e 39%). E' sorprendente, infine, osservare come la quota maggiore di nuove unità abitative appartenenti alla categoria *grande* spetti anche per quest'anno alla provincia di Asti con 635 NC su un totale di 1.406 NC (45%).

Tabella 3.6: 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	2%	21%	22%	34%	20%	2.952
AREZZO	4%	16%	17%	31%	31%	1.875
ASCOLI PICENO	6%	21%	16%	35%	22%	2.758
FIRENZE	4%	29%	22%	25%	20%	2.715
FROSINONE	9%	18%	15%	29%	29%	1.870
GROSSETO	10%	29%	22%	25%	13%	1.624
LATINA	7%	21%	17%	37%	18%	3.149
LIVORNO	13%	32%	20%	22%	12%	1.259
LUCCA	7%	18%	18%	30%	26%	2.290
MACERATA	4%	16%	18%	36%	25%	2.636
MASSA CARRARA	5%	19%	23%	31%	22%	537
PERUGIA	6%	21%	15%	34%	24%	4.912
PESARO	5%	27%	20%	26%	22%	3.447
PISA	3%	24%	22%	32%	19%	2.425
PISTOIA	2%	13%	22%	34%	29%	884
PRATO	0%	29%	25%	32%	14%	605
RIETI	16%	18%	15%	30%	20%	1.184
ROMA	10%	36%	18%	30%	6%	17.165
SIENA	6%	25%	17%	27%	24%	1.440
TERNI	11%	17%	17%	31%	24%	1.464
VITERBO	5%	17%	18%	37%	24%	1.817
Totale CENTRO	7%	26%	18%	31%	18%	59.008

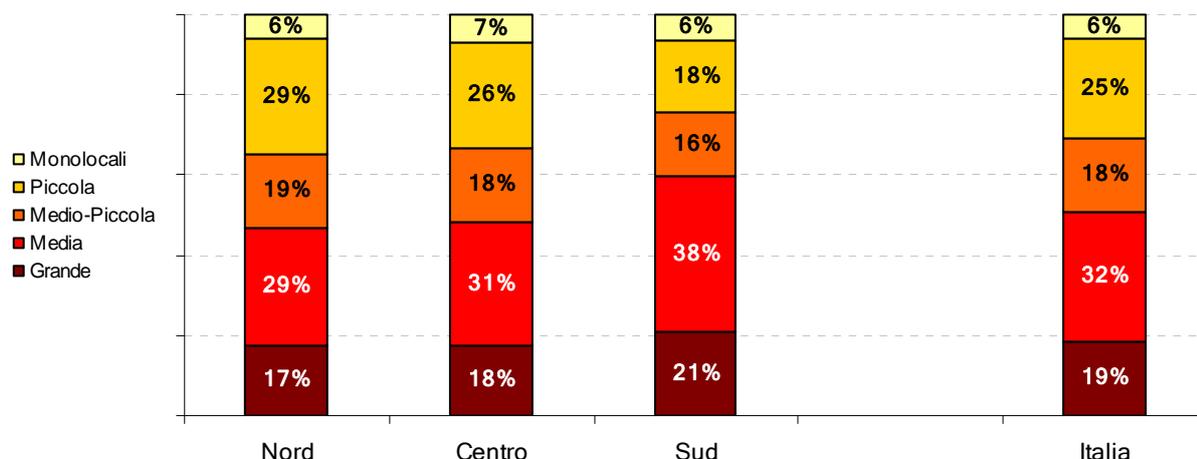
Come appare evidente dalla Tabella 3.6, è il Centro la macroarea territoriale con la distribuzione di tipologie dimensionali più in linea con la media nazionale, con significative eccezioni nelle province di Rieti e Livorno, dove è molto più elevata la percentuale di immobili appartenenti alla categoria *monolocale* (rispettivamente il 16% e il 13%), o di Prato, dove per la stessa categoria non si sono registrati accatastamenti nel 2007. Emerge anche il dato relativo agli immobili di grande dimensione in due province toscane Arezzo (31%) e Pistoia (29%) e una laziale (Frosinone, 29%), dato nettamente maggiore della media nazionale (18%).

Al Sud, dove statisticamente si è più spesso registrato un maggior apprezzamento per le abitazioni più grandi rispetto alla media nazionale, si possono notare i dati relativi alle province di Bari, dove, a fronte di 6.342 NC per l'anno 2007, solo il 3% appartiene alla categoria *monocali*, e di Oristano, le cui n. 1.077 nuove costruzioni riguardano per il 46% le u.i. di grandi dimensioni e solo l'8% della categoria *medio/piccola*.

Tabella 3.7: percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea SUD

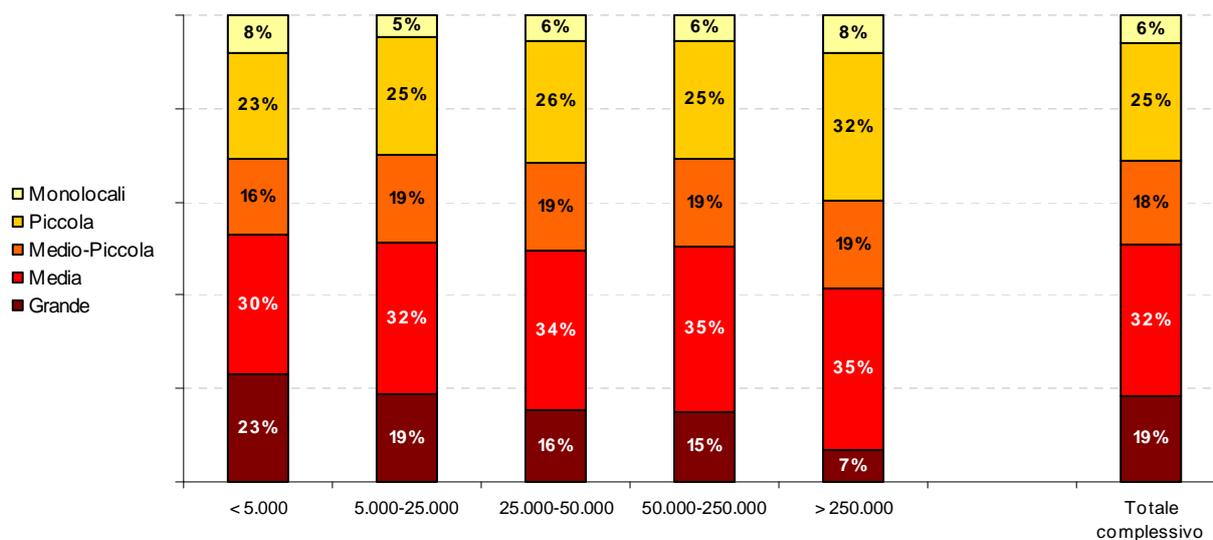
	monolocale	piccola	medio/piccola	media	grande	NC
Provincia	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	
AGRIGENTO	6%	15%	14%	39%	26%	2.042
AVELLINO	5%	14%	17%	40%	24%	4.759
BARI	3%	11%	19%	53%	14%	6.342
BENEVENTO	7%	9%	10%	34%	40%	1.953
BRINDISI	7%	17%	17%	44%	15%	1.461
CAGLIARI	3%	18%	15%	34%	29%	5.138
CALTANISSETTA	10%	19%	12%	39%	19%	869
CAMPOBASSO	4%	18%	12%	33%	33%	1.475
CASERTA	3%	10%	11%	56%	20%	4.235
CATANIA	5%	14%	16%	43%	21%	3.412
CATANZARO	8%	17%	15%	40%	20%	1.639
CHIETI	4%	17%	16%	42%	22%	2.600
COMO	12%	51%	17%	12%	7%	41
COSENZA	4%	20%	19%	40%	16%	4.607
CROTONE	2%	21%	22%	41%	14%	1.049
ENNA	13%	13%	11%	44%	20%	618
FOGGIA	8%	18%	23%	35%	16%	2.219
ISERNIA	24%	21%	15%	22%	19%	1.030
L'AQUILA	12%	27%	15%	26%	20%	2.228
LECCE	4%	18%	15%	37%	26%	3.198
MATERA	7%	26%	20%	37%	10%	1.387
MESSINA	7%	19%	13%	40%	22%	2.678
NAPOLI	7%	18%	26%	35%	14%	6.748
NUORO	2%	28%	18%	23%	29%	2.241
ORISTANO	8%	10%	8%	28%	46%	1.077
PALERMO	11%	18%	14%	37%	19%	3.391
PESCARA	3%	21%	16%	33%	26%	2.258
POTENZA	12%	17%	15%	36%	21%	2.184
RAGUSA	4%	22%	16%	37%	21%	1.564
REGGIO DI CALABRIA	7%	16%	13%	42%	21%	1.723
SALERNO	10%	18%	16%	34%	22%	5.320
SASSARI	10%	31%	14%	26%	18%	4.808
SIRACUSA	5%	17%	12%	48%	17%	1.245
TARANTO	3%	9%	16%	52%	20%	2.373
TERAMO	4%	24%	15%	33%	24%	3.188
TRAPANI	7%	20%	13%	42%	18%	1.815
VIBO VALENTIA	7%	18%	15%	37%	23%	1.037
Totale SUD	6%	18%	16%	38%	21%	95.952

Figura 3.6: incidenza % NC per tipologia dimensionale e area geografica



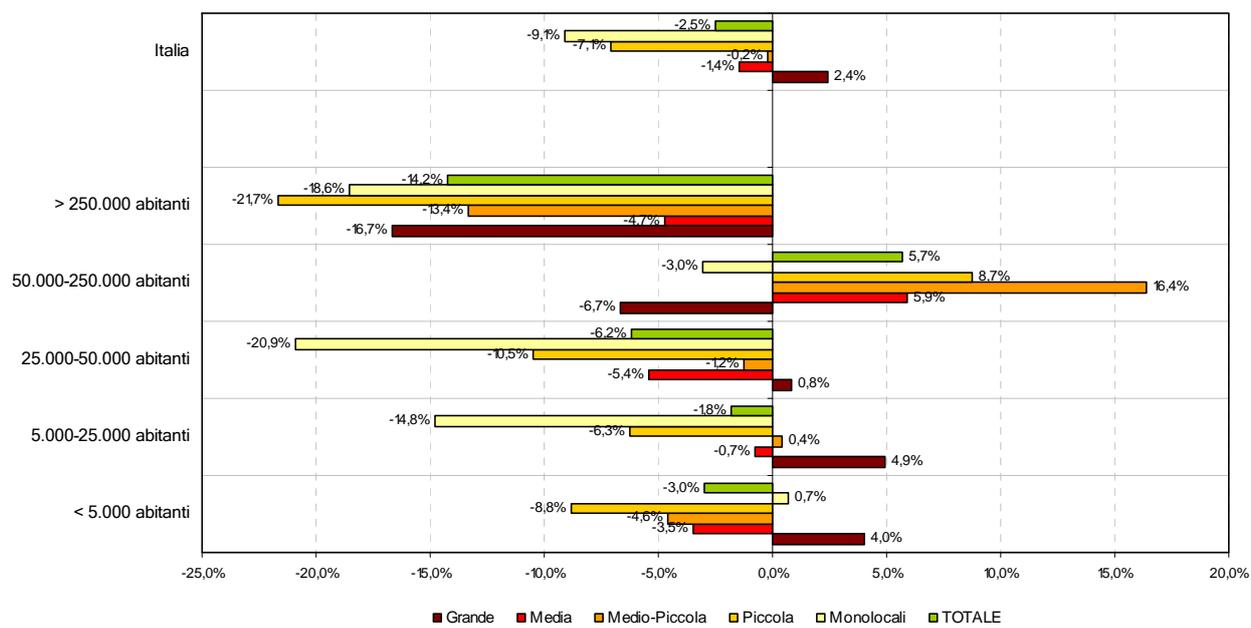
L'analisi effettuata per classi di comuni rileva in modo molto chiaro la tendenza a costruire abitazioni di taglio maggiore nei centri minori (vedi Figura 3.7). La quota di abitazioni *grandi* passa, infatti, dal 23% dei comuni minori (con meno di 5.000 residenti) al 7% delle grandi città. A parziale conferma di ciò si nota, infatti, come nelle grandi città (comuni al di sopra dei 250.000 abitanti) ben il 40% delle u.i. di nuova costruzione appartenga alle due categorie *monolocali* e *piccola* (rispettivamente 8% e 32%).

Figura 3.7: incidenza % NC per tipologia dimensionale e classi di comuni



Interessante è osservare il grafico in Figura 3.8, nel quale sono rappresentate le variazioni percentuali di NC tra il 2006 e il 2007 nelle singole categorie dimensionali per classi comuni. Alla generale flessione del comparto nuove costruzioni già accennata in precedenza, fa da contraltare la crescita registrata in quasi tutti i settori dei comuni medio-grandi (quelli tra i 50.000 e i 250.000 abitanti), che vedono incrementare mediamente del 5,7% gli immobili di nuova costruzione. E' invece nelle grandi città (> 250.000 abitanti) dove si registrano i cali più significativi, con punte di flessione nei comuni di Firenze (-71%), Torino (-69%) e Genova (-51%).

Figura 3.8: variazione % NC 2007/2006 per tipologia dimensionale e classi di comuni



3.2 Nuove Costruzioni a Roma e a Milano

Di seguito sono 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; per quanto riguarda Roma in particolare, è stato necessario, ai fini di una migliore consultazione, agglomerare i dati relativi alle 308 zone OMI in cui è suddiviso il territorio comunale, per macroaree territoriali (vedi Tabella 3.8).

In Figura 3.9 emerge chiaramente come buona parte dello sviluppo di nuove costruzioni residenziali nella città di Roma avvenga al di fuori dall'anello costituito dal G.R.A., dove complessivamente si sono registrate circa il 70% del totale di NC dell'anno 2007. Gli incrementi maggiori nel numero di NC si sono avuti in particolare nella macroarea definita *Ostia-Litorale* dove nel solo anno 2007 si è passati da 118 NC a 1.048 NC (+788%) e nella macroarea *Cassia-Flaminia* dove si sono registrate 277 NC rispetto alle 54 NC del 2006.

Figura 3.9: distribuzione delle NC residenziali dell'anno 2007 nelle 308 zone OMI del comune di Roma

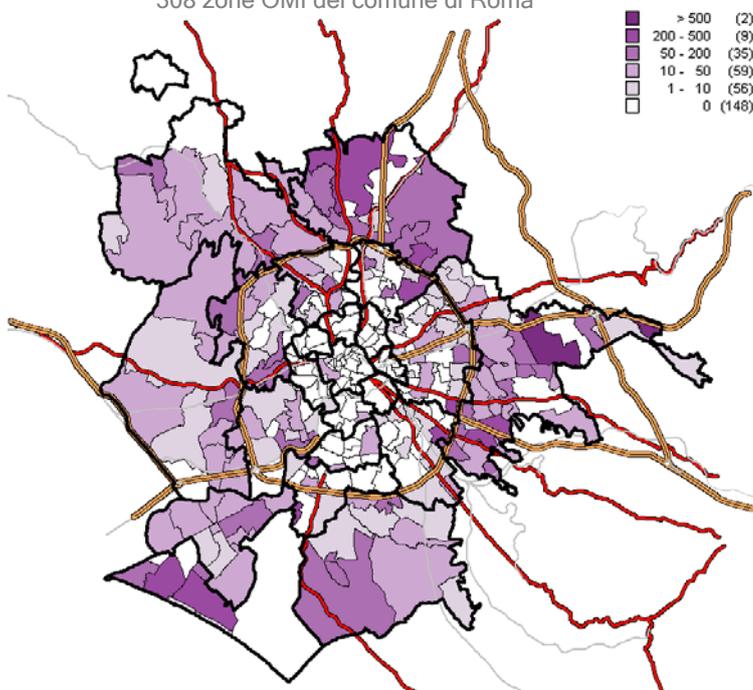
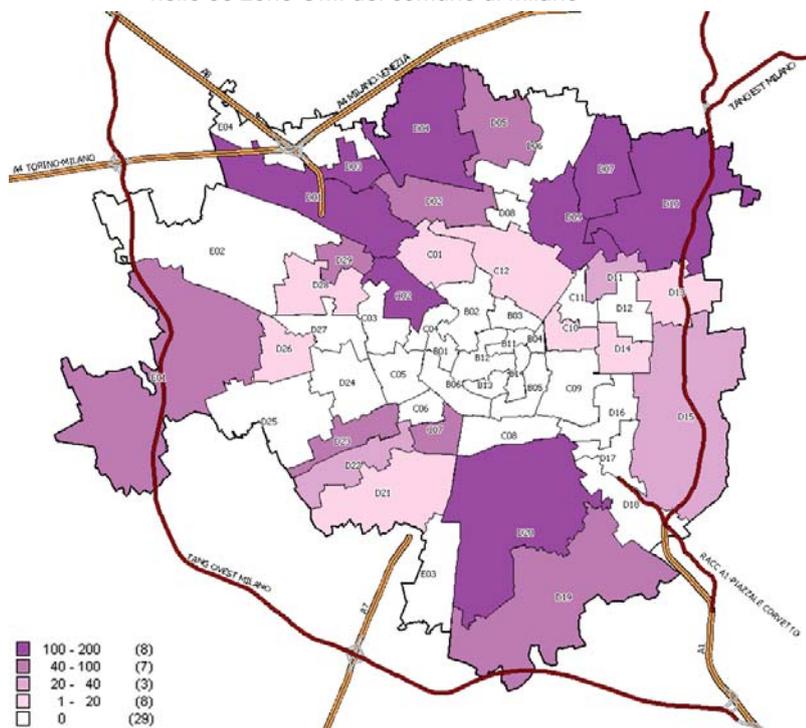


Tabella 3.8: NC 2007 nel comune di Roma per macroarea territoriale, variazione percentuale rispetto al 2006 e distribuzione percentuale sul totale

Macroarea comunale	NC 2006	NC 2007	var.% 06/07	% su TOTALE 07
<i>Centro Storico</i>	1	19	+1800%	0%
<i>Semicentrale Appia - Tuscolana</i>	0	0	-	0%
<i>Semicentrale Aurelia - Gianicolense</i>	3	1	-67%	0%
<i>Semicentrale Ostiense - Navigatori</i>	2	10	+400%	0%
<i>Semicentrale Parioli - Flaminio</i>	2	1	-50%	0%
<i>Semicentrale Prati - Trionfale</i>	0	0	-	0%
<i>Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana</i>	1	0	-100%	0%
<i>Semicentrale Tiburtina - Prenestina</i>	38	0	-100%	0%
<i>Appia - Tuscolana</i>	256	268	+5%	3%
<i>Aurelia</i>	508	479	-6%	5%
<i>Cassia - Flaminia</i>	54	277	+412%	3%
<i>Cintura EUR</i>	190	300	+58%	3%
<i>EUR - Laurentina</i>	104	112	+7%	1%
<i>Portuense</i>	282	242	-14%	3%
<i>Salaria</i>	448	417	-7%	5%
<i>Tiburtina - Prenestina</i>	169	420	+148%	5%
<i>Fuori G.R.A. - EST</i>	2.733	2.751	+1%	31%
<i>Fuori G.R.A. - NORD</i>	381	1.236	+224%	14%
<i>Fuori G.R.A. - NORD-OVEST</i>	624	439	-30%	5%
<i>Fuori G.R.A. - OVEST</i>	587	265	-55%	3%
<i>Fuori G.R.A. - SUD</i>	399	333	-16%	4%
<i>Fuori G.R.A. - SUD-OVEST</i>	1.534	301	-80%	3%
<i>Ostia - Litorale</i>	118	1.048	+788%	12%
TOTALE comunale	8.433	8.919	+6%	100%

Figura 3.10: distribuzione delle NC residenziali dell'anno 2007 nelle 55 zone OMI del comune di Milano



La carta tematica di Figura 3.10 e i dati illustrati in Tabella 3.9, 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 la rappresentazione puntuale dei valori di NC di ciascuna zona OMI.

Escludendo dall'analisi i quartieri più periferici, dove ovviamente si concentrano la maggior parte delle NC, è comunque interessante osservare come gli incrementi maggiori si siano avuti nella zona semicentrale denominata C07 (Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo) dove nel 2007 si sono rilevate 86 NC (+406% rispetto all'anno precedente) e nella zona C02 (Semicentrale - Fiera, Giulio Cesare, Sempione) dove nell'ultimo anno si sono registrate 180 nuove unità abitative.

Tabella 3.9: NC 2007 nel comune di Milano per singola zona OMI, variazione percentuale rispetto al 2006 e distribuzione percentuale sul totale

Zona OMI	Descrizione	NC 2006	NC 2007	var.% 06/07	% su TOTALE 07
B01	Centrale - Cadorna, Monti, Boccaccio	0	0	-	0%
B02	Centrale - Castello, Melzi D'eril, Sarpi	0	0	-	0%
B03	Centrale - Turati, Moscova, Repubblica	0	0	-	0%
B04	Centrale - Venezia, Majno, Monforte	0	0	-	0%
B05	Centrale - Mascagni, Porta Vittoria, Porta Romana	107	0	-100%	0%
B06	Centrale - Porta Ticinese, Porta Genova, Magenta	0	0	-	0%
B11	Centrale - Scala, Manzoni, Vittorio Emanuele, San Babila	0	0	-	0%
B12	Centrale - Brera, Duomo, Cordusio, Torino	0	0	-	0%
B13	Centrale - Missori, Italia, Vetra, S. Eufemia	0	0	-	0%
B14	Centrale - Diaz, Fontana, Europa	0	0	-	0%
C01	Semicentrale - Cenisio, Procaccini, Firenze	0	10	-	1%
C02	Semicentrale - Fiera, Giulio Cesare, Sempione	0	180	-	10%
C03	Semicentrale - Amendola, Monte Rosa, Buonarroti	4	0	-100%	0%
C04	Semicentrale - Pagano, Monti, Wagner	0	0	-	0%
C05	Semicentrale - Piemonte, Washigton, Cimarosa	0	0	-	0%
C06	Semicentrale - Solari, Napoli, Savona	0	0	-	0%
C07	Semicentrale - Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo	17	86	+406%	5%
C08	Semicentrale - Tabacchi, Sarfatti, Crema	0	0	-	0%
C09	Semicentrale - Libia, XXI Marzo, Indipendenza	14	0	-100%	0%
C10	Semicentrale - Regina Giovanna, Pisacane, Castel Morrone	0	1	-	0%
C11	Semicentrale - Abruzzi, Eustachi, Plinio	0	0	-	0%
C12	Semicentrale - Stazione Centrale, Gioia, Zara	24	18	-25%	1%
D01	Periferica - Musocco, Varesina, Certosa	181	106	-41%	6%
D02	Periferica - Bovisa, Bausan, Imbonati	68	80	+18%	5%
D03	Periferica - Largo Boccioni, Aldini, Lopez	296	103	-65%	6%
D04	Periferica - Bovisasca, Affori, P. Rossi	141	181	+28%	11%

Zona OMI	Descrizione	NC 2006	NC 2007	var.% 06/07	% su TOTALE 07
D05	Periferica - Niguarda, Ornato	10	41	+310%	2%
D06	Periferica - Fulvio Testi, Bicocca, Ca' Granda	0	0	-	0%
D07	Periferica - Monza, Precotto, Gorla	253	125	-51%	7%
D08	Periferica - Zara, Istria, Murat	40	0	-100%	0%
D09	Periferica - Loreto, Turro, Padova	71	120	+69%	7%
D10	Periferica - P.Lambro, Feltre, Udine	36	168	+367%	10%
D11	Periferica - Aspromonte, Porpora, Teodosio	18	28	+56%	2%
D12	Periferica - Leonardo Da Vinci, Gorini	38	0	-100%	0%
D13	Periferica - Lambrate, Rubattino, Folli	0	1	-	0%
D14	Periferica - Argonne, Viale Corsica	26	13	-50%	1%
D15	Periferica - Forlanini, Mecenate, Rogoredo	13	35	+169%	2%
D16	Periferica - Ortomercato, Molise, Piranesi	40	0	-100%	0%
D17	Periferica - Boncompagni, Toffetti, Bacchiglione	6	0	-100%	0%
D18	Periferica - Omero, Gabriele Rosa, Brenta	0	0	-	0%
D19	Periferica - Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	0	55	-	3%
D20	Periferica - Montegani, Cermentate, Vigentino	66	116	+76%	7%
D21	Periferica - Barona, Famagosta, Faenza	60	16	-73%	1%
D22	Periferica - San Cristoforo, Ronchetto, Ludovico Il Moro	0	25	-	1%
D23	Periferica - Giambellino, Tirana, Frattini	32	63	+97%	4%
D24	Periferica - Siena, Tripoli, Brasilia	4	0	-100%	0%
D25	Periferica - Lorenteggio, Inganni, Bisceglie	0	0	-	0%
D26	Periferica - Novara, San Carlo, Amati	0	10	-	1%
D27	Periferica - Segesta, Capecelatro, Aretusa	37	0	-100%	0%
D28	Periferica - Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	22	4	-82%	0%
D29	Periferica - Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno	0	85	-	5%
E01	Suburbana - Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino	108	45	-58%	3%
E02	Suburbana - Gallaratese, Lampugnano, Figino	26	0	-100%	0%
E03	Suburbana - Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio	277	0	-100%	0%
E04	Suburbana - Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti	41	0	-100%	0%
TOTALE comunale		2.076	1.715	-17%	100%

Appendice A: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni

Le quotazioni della Banca Dati OMI hanno permesso di operare un esercizio di stima volto a quantificare il valore attuale del patrimonio immobiliare relativo alle nuove costruzioni. Si tratta di elaborazioni statistiche, eseguite sui valori medi delle abitazioni civili di 7.707 comuni italiani, normalizzati alla tipologia dimensionale di riferimento: si è operato cioè equilibrando il valor medio con dei fattori moltiplicativi a seconda della tipologia dimensionale delle unità abitative. Nel calcolo del valore medio comunale sono state escluse inoltre le zone centrali dei centri maggiori, poiché è più probabile che le nuove costruzioni si abbiano in quartieri più periferici. E' stata considerata la media dei valori centrali di tutte le tipologie OMI (civile ed economica, ville e villini, abitazioni signorili) e moltiplicato il valore medio comunale delle abitazioni per la superficie costruita (calcolata ai sensi del D.L. 138/1998).

L'uso di tali accorgimenti statistici si sono resi necessari dato che l'uso del semplice valor medio comunale nel calcolo dei valori patrimoniali relativi a ciascuna delle tipologie dimensionali considerate (monolocale, piccola, medio/piccola, media e grande) e, di conseguenza, dei singoli totali provinciali, non avrebbe tenuto conto dell'escursione media di prezzo tra le tipologie più piccole e quelle più grandi. Vengono di seguito riportati i risultati di tali elaborazioni, la cui valenza è da considerarsi puramente indicativa e rappresentativa delle proporzioni generiche dell'attuale panorama patrimoniale delle nuove costruzioni residenziali.

Figura 3.11: dimensione (in milioni di euro) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di nuove costruzioni nel settore residenziale (anno 2007) per area geografica

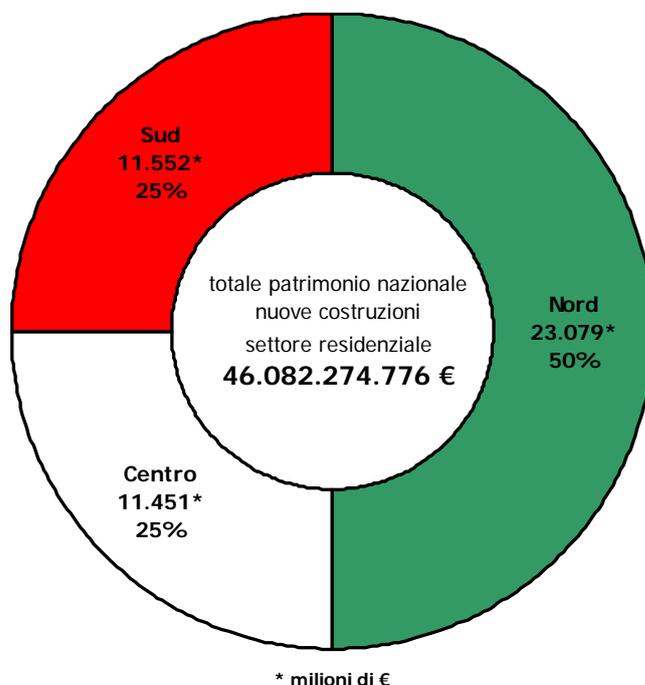


Figura 3.12: patrimonio immobiliare delle nuove costruzioni per regioni e per tipologia dimensionale (in milioni di euro)

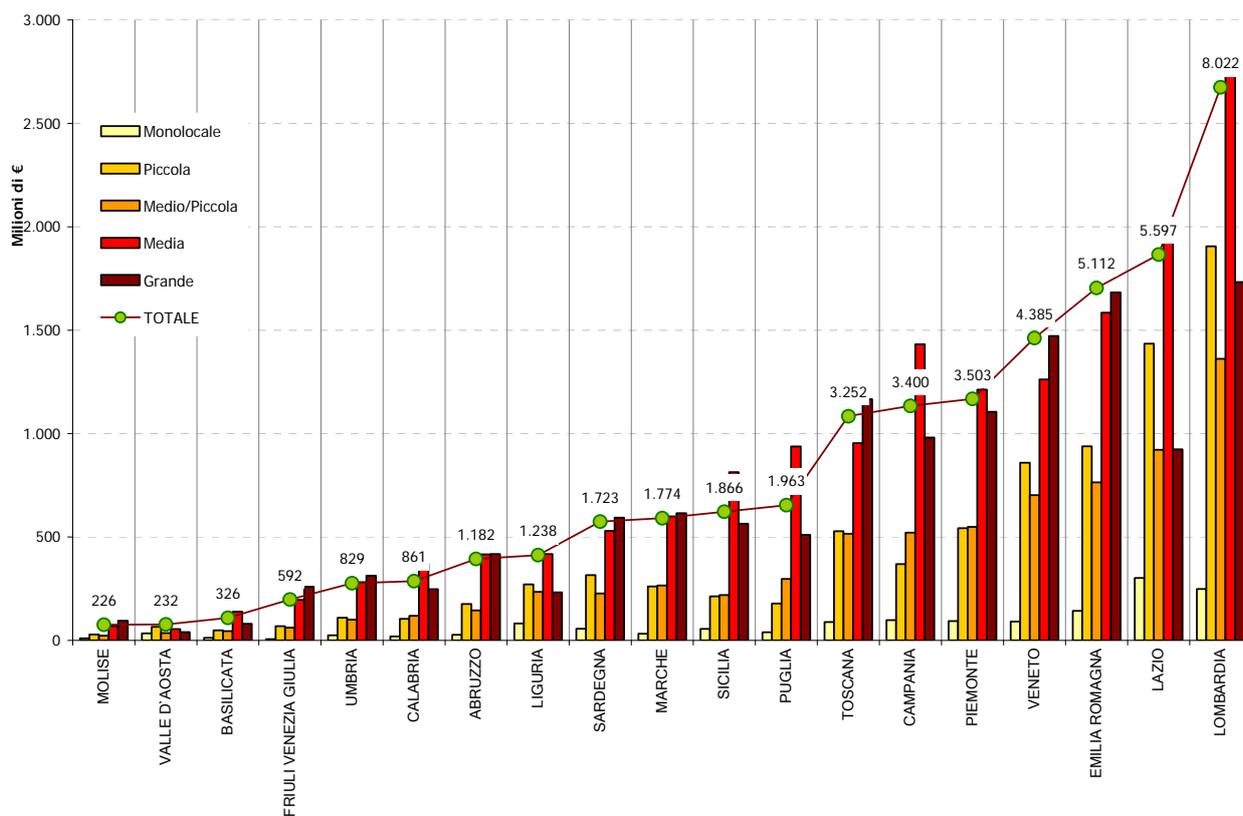
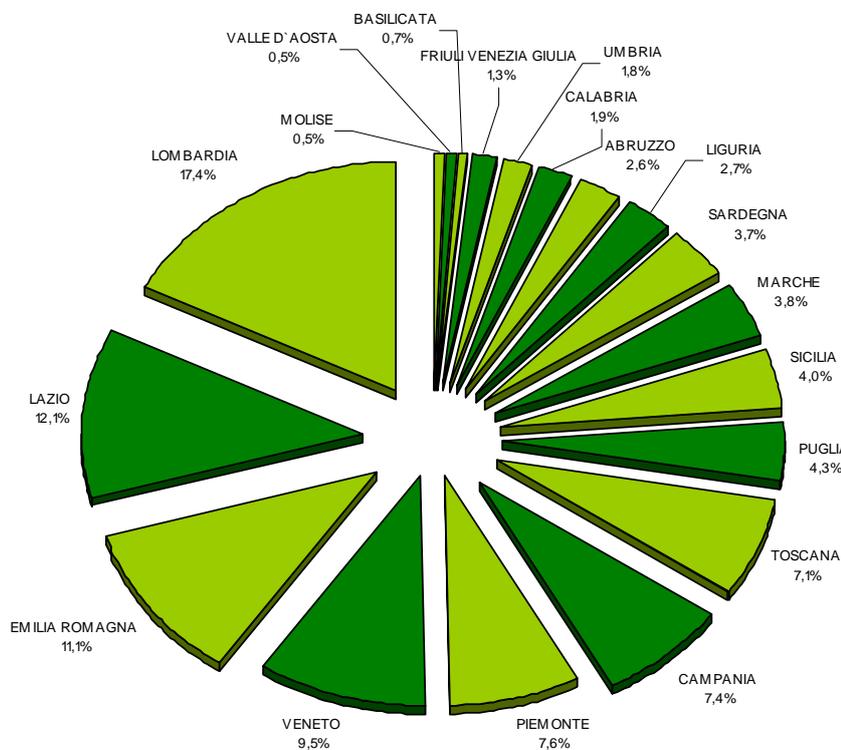


Figura 3.13: patrimonio immobiliare complessivo delle nuove costruzioni - composizione percentuale per regione



4. Il Settore Terziario

L'analisi che segue considera la distribuzione delle nuove costruzioni del settore terziario, a livello provinciale e distinto tra capoluoghi e resto provincia, per le macro-aree geografiche Nord, Centro, Sud e totale nazionale. Nella tabella seguente, viene riportato il numero di NC del settore terziario, la variazione percentuale rispetto al 2006, per aree geografiche con l'incidenza percentuale sul totale, e l'INC (rapporto tra nuove costruzioni ed il relativo *stock*).

Tabella 4.1: NC - numero delle unità, var % 07/06, incidenza % sul totale nazionale e rapporto con lo *stock* esistente

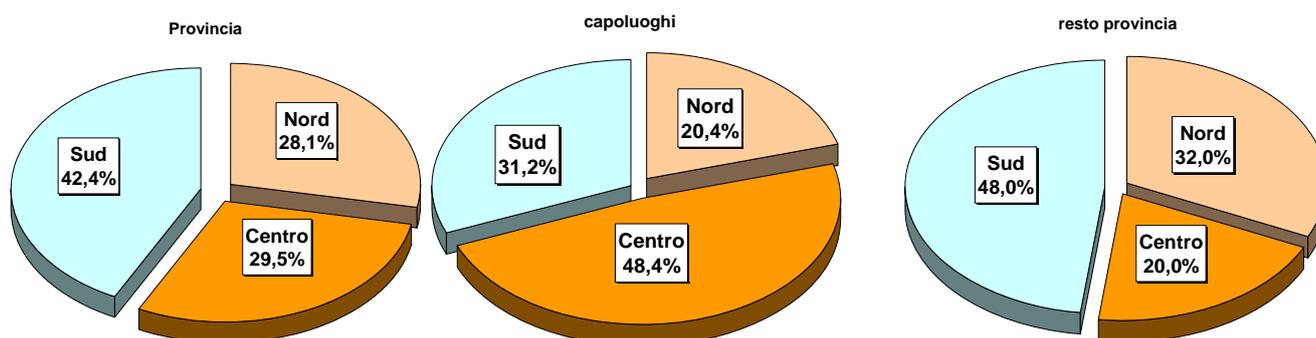
aree	provincia				capoluogo				resto provincia			
	n. unità	var % 07-06	incidenza %	INC	n. unità	var % 07-06	incidenza %	INC	n. unità	var % 07-06	incidenza %	INC
Nord	1.436	-8,3%	28,1%	0,5%	348	-1,7%	20,4%	0,2%	1.088	-10,2%	32,0%	0,7%
Centro	1.506	46,8%	29,5%	1,2%	824	102,0%	48,4%	1,1%	682	10,4%	20,0%	1,4%
Sud	2.165	17,7%	42,4%	1,8%	532	38,2%	31,2%	0,9%	1.633	12,3%	48,0%	2,6%
Totale	5.107	15,3%	100%	0,9%	1.704	48,6%	100,0%	0,6%	3.403	3,6%	100,0%	1,2%

Nel 2007 le nuove costruzioni di unità immobiliari del settore terziario, a differenza di quelle residenziali che calano del 2,5%, registrano, dopo la diminuzione del 3,6% dell'anno precedente, un aumento consistente del 15,3%. Entrando nel dettaglio delle varie aree geografiche, si nota che tale crescita è dovuta essenzialmente all'incremento registrato nel Centro (+ 47%) e nel Sud (+18%, che si aggiunge alla crescita analogica dell'anno precedente), ed, in particolare, in entrambi i casi l'incremento di NC si è verificato soprattutto nei capoluoghi. Nel Nord, invece, si assiste ad una contrazione di NC, -8,3%, che riguarda maggiormente i comuni non capoluogo, -10,2%, mentre nei capoluoghi si rileva solo un leggero calo, -1,7%.

Risulta evidente che il maggior numero di u.i. destinate agli uffici, viene edificato nel Sud (era nel Nord nel 2005): 2.165 u.i. che rappresentano il 42% del NC di questo settore, laddove, invece, nel Sud si costruisce solo il 31% di u.i. residenziali. Le NC del Sud, inoltre, sono presenti in prevalenza nei comuni non capoluogo (1.633 unità costruite contro le 532 dei capoluoghi) contrariamente a quanto accade nel Centro-Nord.

Nel Centro, dopo il decremento del 2006, si registra l'incremento maggiore tra le tre aree geografiche e le NC risultano maggiori nei capoluoghi: il 48,4% delle NC complessive relative ai capoluoghi è edificato nelle città del Centro (ed in particolare a Roma).

Figura 4.1: distribuzione territoriale settore terziario



Occorre sottolineare, infatti, che quasi il 47% delle nuove costruzioni del Centro sono concentrate nella provincia di Roma. Al contrario, nel Nord (dove, invece, si concentra circa la metà delle nuove costruzioni residenziali), il settore terziario registra complessivamente un numero di NC intorno al 28% che scende al 20% circa, se si considerano i soli capoluoghi. L'incidenza delle nuove costruzioni rispetto lo *stock* esistente, INC, evidenzia come, anche per questo settore, i valori maggiori si registrano nei comuni non capoluogo. Tale fenomeno è particolarmente accentuato nel Sud, dove l'INC dei comuni non capoluogo⁷ è particolarmente elevato, 2,6%, mentre quello dei capoluoghi si ferma a 0,9%. L'incidenza delle NC del

⁷ L'incidenza elevata dei comuni non capoluoghi del Sud è dovuta anche all'introduzione relativamente recente in molti comuni del Sud della tipologia catastale A 10 (Uffici).

terziario è molto inferiore nel Centro, 1,2% mediamente. Nei capoluoghi di questa macro-area l'incidenza percentuale raddoppia quella dell'anno precedente, visto l'incremento di NC registrato nel 2007, in forte crescita rispetto al 2006: mentre nel resto provincia il dato rimane invariato. Al Nord invece si nota un'incidenza percentuale notevolmente inferiore, che, nella provincia non arriva neanche allo 0,5% e nei capoluoghi, è pari a 0,2%.

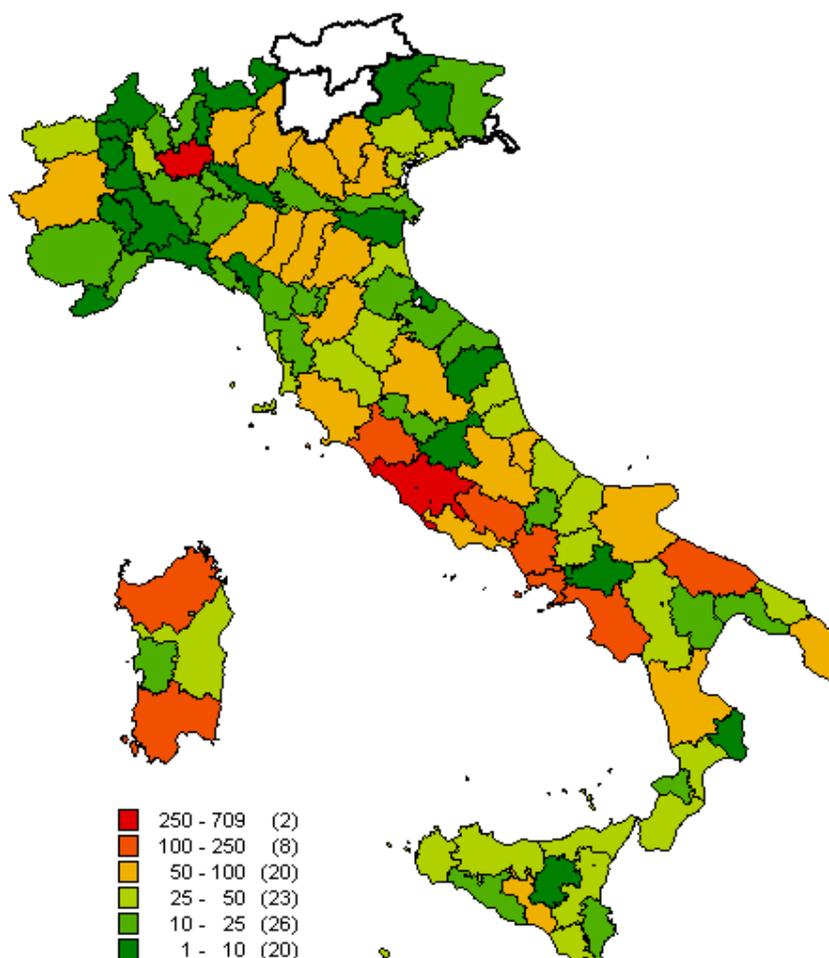
La distribuzione delle NC del settore terziario evidenzia la maggior richiesta di nuove unità al Sud (in particolare nei comuni non capoluogo), dove si sta recuperando il *gap* con le altre aree già ampiamente *terziarizzate*.

Relativamente al volume di mercato (NTN) del settore terziario, le NC rappresentano, mediamente una quota del 25% circa, in aumento rispetto all'anno precedente. Tale quota scende al 12% al Nord, cresce al Centro, 32%, e risulta particolarmente elevata al Sud, 51%. 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*.

Le mappe tematiche successive, forniscono una rappresentazione della distribuzione delle unità costruite nell'anno 2007, le aree in rosso scuro sono le province con il maggior numero di costruzioni (+250 u.i.). Come si nota, queste sono solo due: Milano e Roma, mentre per i capoluoghi e per il resto provincia la classe più alta è rappresentata solamente da Roma e relativa provincia.

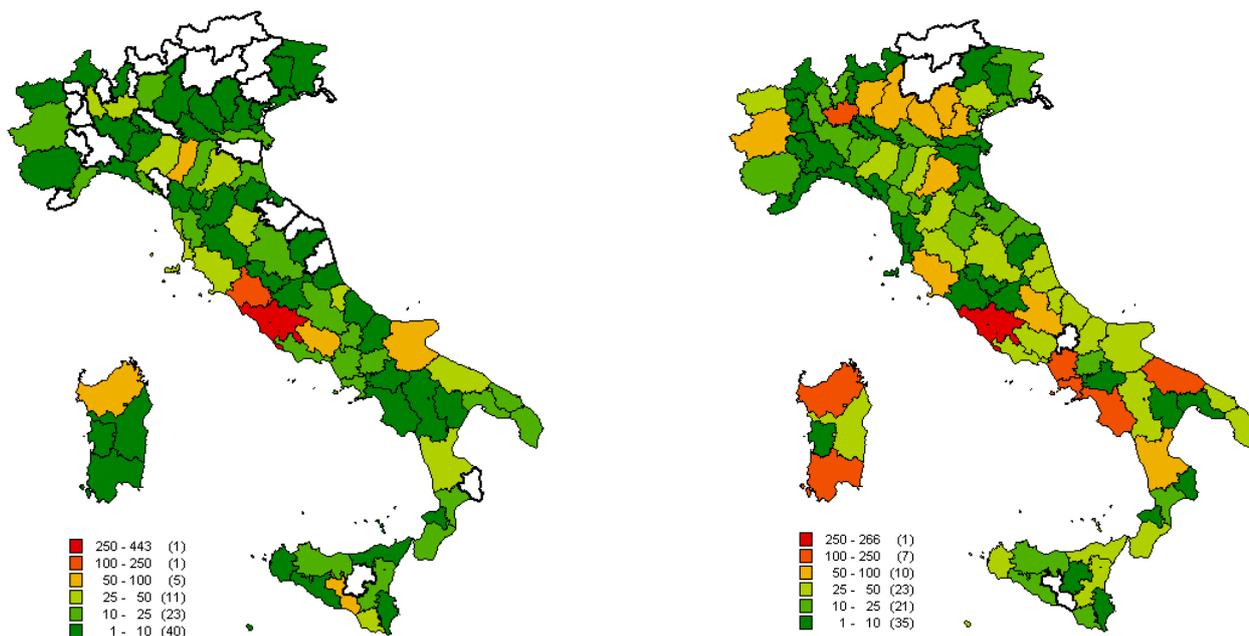
E' interessante notare che nel Lazio anche Viterbo e Frosinone registrano un elevato numero di nuovi Uffici. Complessivamente il dato negativo dei capoluoghi è rappresentato da ben 18 città che nel 2007 non hanno registrato nessuna NC, mentre nel resto della provincia sono solo due: Isernia e Caltanissetta.

Figura 4.2: settore terziario province⁸ - nuove costruzioni uffici



⁸ I dati per le province di Isernia e di Agrigento, (oltre a Trento, Bolzano, Gorizia e Trieste) non sono completi in quanto la tipologia catastale A10 relativa agli uffici è stata inserita solo recentemente nel quadro tariffario della provincia.

Figura 4.3: settore terziario capoluoghi e resto provincia - NC uffici



Nella Tabella 4.4, si riporta per il settore terziario la superficie (mq) complessiva edificata, considerando le quote per macro-area e la differenza di superficie rispetto all'anno precedente.

Tabella 4.2: superfici nuove costruzioni e incidenza % uffici per aree geografiche

Aree	Provincia			Capoluoghi			Resto provincia		
	Superficie	Incidenza %	diff sup 07-06	Superficie	Incidenza %	diff sup 07-06	Superficie	Incidenza %	diff sup 07-06
Nord	183.230	33,5%	-14.330	52.591	30,3%	4.395	130.639	34,9%	-18.725
Centro	116.525	21,3%	16.015	57.484	33,2%	18.446	59.041	15,8%	-2.431
Sud	247.438	45,2%	-14.131	63.247	36,5%	9.651	184.191	49,3%	-23.782
Totale	547.193	100%	-12.446	173.322	100%	32.492	373.871	100%	-44.938

Dalla tabella si evince che complessivamente la superficie edificata è pari a 547.193 mq, in calo di 12.446 mq rispetto al 2006 ad indicare che il numero di unità è cresciuto, ma si sono costruiti immobili di minore dimensione. Dai dati riguardanti l'intera provincia, si rileva che le nuove costruzioni di uffici sono predominanti al Sud anche in termini di superficie edificata, 247.438 metri quadrati (pari al 45,2% del totale nazionale) contro i 183.230 del Nord, mentre il Centro con 116.525 mq raggiunge il 21,3% (era del 18% nel 2006) di incidenza percentuale.

Osservando le superfici medie, Tabella 4.3, si nota che i nuovi uffici sono di maggiori dimensione al Nord (120,1 mq) ed al Sud (112,8 mq), mentre al Centro sono di dimensioni inferiori (86,6 mq).

Confrontando il dato con quello dell'anno precedente, risulta evidente il diminuire costante della grandezza degli uffici sia al Centro (circa 20 mq in meno rispetto al 2006) che al Sud (circa 28 mq in meno), mentre al Nord le dimensioni medie rimangono invariate ad eccezione dei capoluoghi dove, al contrario, la superficie media cresce di 15 mq.

Tabella 4.3: superficie media uffici

Aree	Provincia		Capoluoghi		Resto provincia	
	superficie media negozi					
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Nord	126,2	127,6	136,1	151,1	123,2	120,1
Centro	98,0	77,4	95,7	69,8	99,5	86,6
Sud	142,2	114,3	139,2	118,9	143,0	112,8
Totale	126,3	107,1	122,8	101,7	127,5	109,9

Tabella 4.4: province con più di 100 NC e superficie media

provincia	uffici n. di unità	superficie media
VITERBO	110	65,9
NAPOLI	123	152,1
FROSINONE	127	78,6
CAGLIARI	155	84,3
SASSARI	169	83,1
CASERTA	188	140,9
SALERNO	194	84,8
BARI	235	96,2
MILANO	272	115,3
ROMA	706	56,1

Nella tabella qui a fianco sono riportate le province con valori superiori alle 100 unità costruite, che nel 2007 sono state 10.

Tra tutte è sempre la provincia di Roma quella con maggior numero di nuovi uffici (erano 659 nel 2005 e 574 nel 2006), nel 2007 ne sono stati costruiti ben 706 di cui 441 solamente a Roma città a conferma dell' incremento iniziato già nel 2006.

E' interessante osservare, inoltre, come si differenziano le superfici medie ed, in particolare, si può notare che gli uffici di minor dimensione si sono costruiti in provincia di Roma, 56 mq, mentre nella provincia di Napoli sono localizzate le unità con maggior superficie, 152 mq con un aumento medio di 37 mq rispetto al 2006 (il dato anomalo è derivato dalla costruzione di 19 uffici a Napoli che registrano complessivamente 5.506 mq), segue Caserta, con una superficie media di 141 mq. Uffici con superficie media superiore ai 100 mq si hanno anche nella provincia di Milano, 115 mq circa, mentre negli altri casi le superfici tendono a ridursi.

Nelle figure seguenti sono confrontati per macro-aree l'andamento delle NC, del settore terziario, a livello provinciale nell'anno 2005, 2006 e 2007 e la suddivisione del NC tra capoluoghi e resto provincia nel 2007.

Iniziando ad analizzare il Nord, si nota, dopo il calo del 2006 (-11,8%), il ripetersi della flessione nel 2007 delle NC del settore terziario (-8,3%). Complessivamente il Nord in 2 anni ha perso quasi un quinto delle NC uffici.

Il dato è palese nel Friuli Venezia Giulia che dimezza le NC del 2006, nell'Emilia Romagna che, con 5 province in calo consistente, perde il 18,1%, nel Veneto, con 4 province in flessione su 7, con un calo del 13,6% (dal 2005 al 2007 tutte le province registrano un calo, che raggiunge -40%), mentre la Lombardia registra un calo del 8,1%, tuttavia qui il dato è determinato da tutte le province ad esclusione di Como che nel 2007 rimane sostanzialmente stabile, di Milano che dal 2006 al 2007 accresce le NC del 19% e Pavia che registra nei tre anni una progressione continua delle NC. Il Piemonte e la valle d'Aosta incrementano costantemente le NC dal 2005.

Nel Nord sono complessivamente la maggioranza delle province, 24 su 42, con una contrazione del numero di NC tra il 2006 ed il 2007, le stesse diventano 26 se confrontate con il 2005.

Figura 4.4: confronto NC settore terziario Nord triennio 05-07

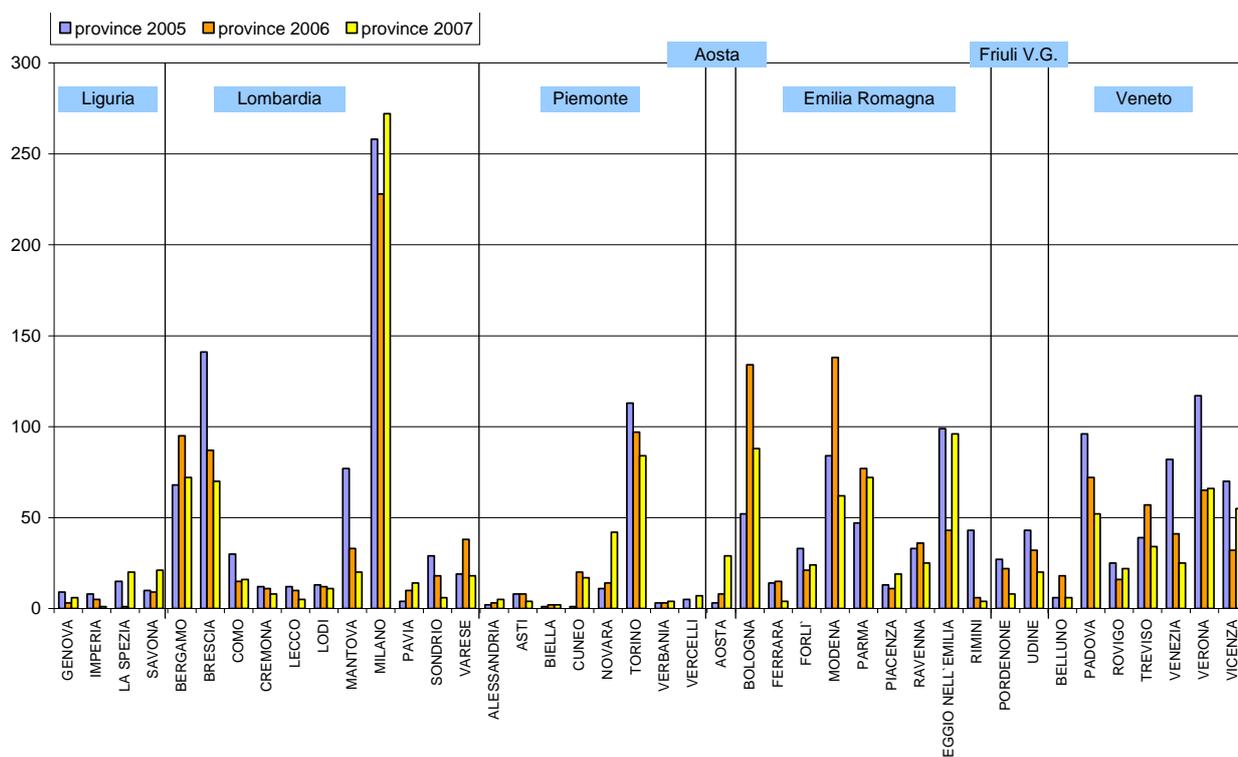
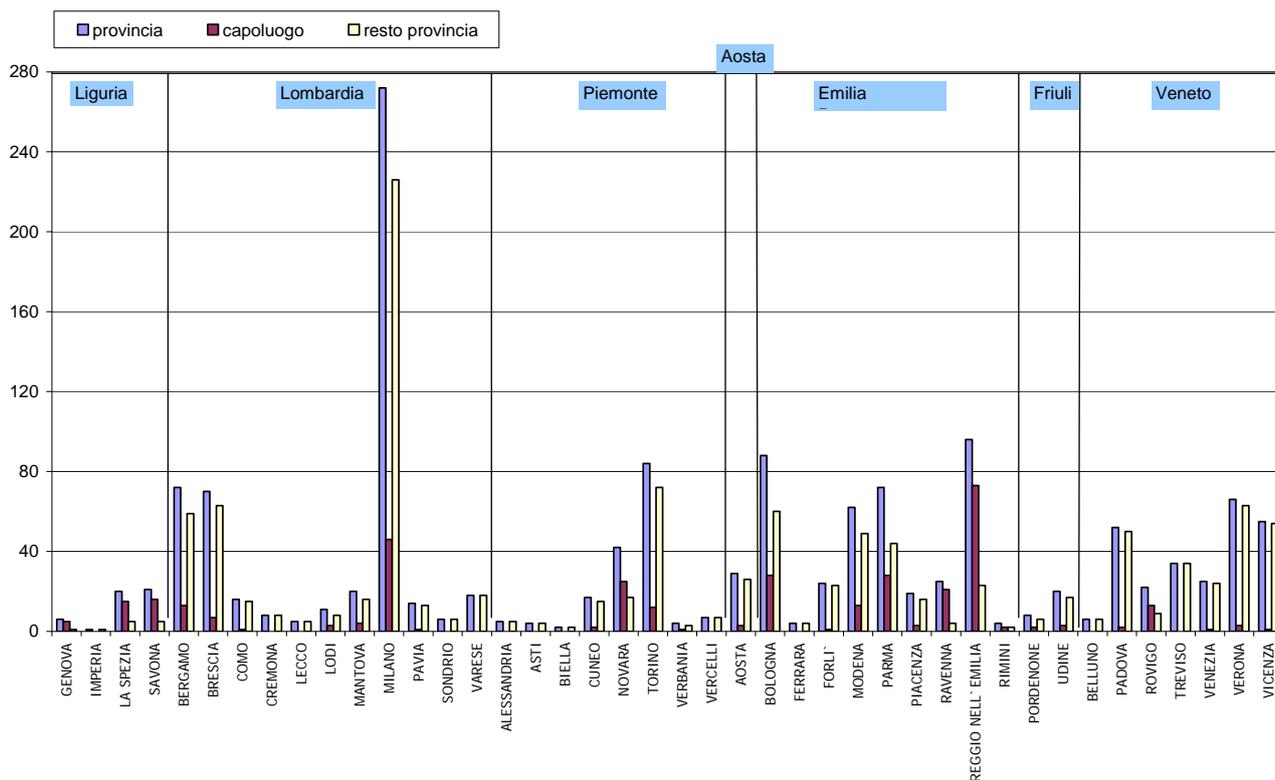


Figura 4.5: nuove costruzioni settore Terziario Nord



Osservando la

Figura 4.5, si nota che ordinariamente si costruiscono maggiormente i nuovi uffici nei comuni non capoluogo. Ciò è particolarmente evidente nelle province di Vicenza, Padova, Venezia, Forlì, Verona e Como. Sono da segnalare altresì sette province (Ravenna, Reggio nell'Emilia, Genova, La Spezia, Savona, Novara e Rovigo), dove avviene il contrario, ossia dove il dato del capoluogo è preponderante rispetto al resto della provincia.

Al Centro, come illustrato in Figura 4.6, si assiste, ad una flessione del numero di NC tra il 2005 ed il 2006 (-19,3%), ma nel 2007 si verifica un buon recupero, con un incremento, rispetto al 2005, del 18,4%. Bisogna evidenziare però, l'influenza dalla provincia di Roma che con quasi la metà delle NC traina tutto il Centro. Infatti, è evidente come l'andamento della provincia (659 NC nel 2005, 574 nel 2006 e 706 nel 2007), sia trainante per tutto il Centro. Tutte le altre province, pur avendo variazioni percentuali anche notevoli, in termini assoluti non raggiungono le 100 NC, fanno eccezione 2 province del Lazio, Frosinone e Viterbo oltre a Pisa.

Figura 4.6: confronto NC settore terziario Centro triennio 05-07

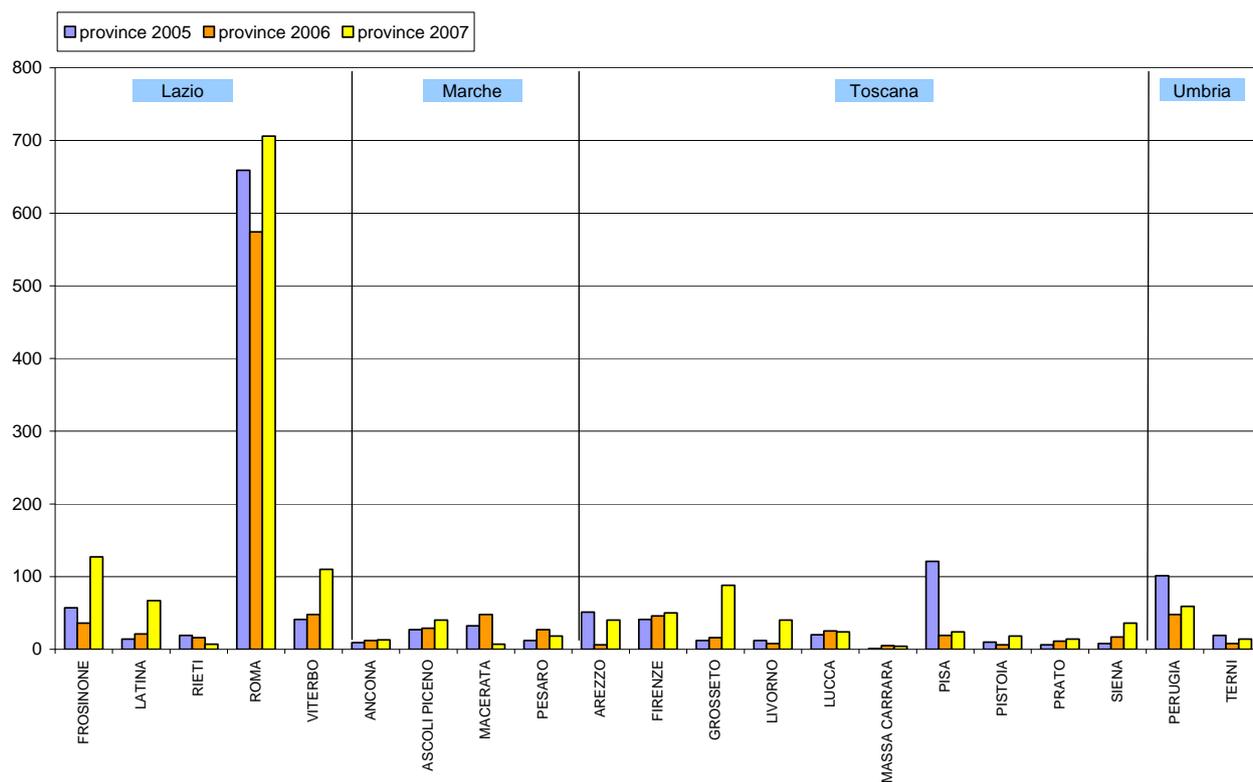
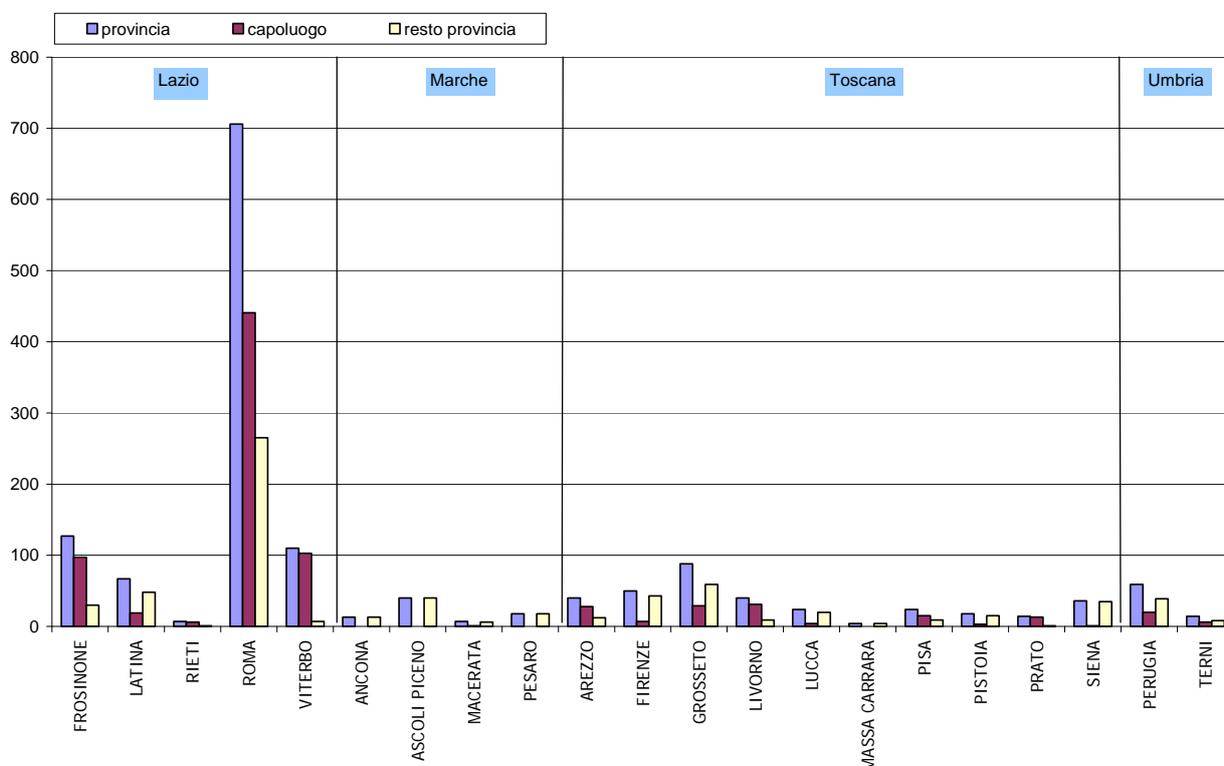


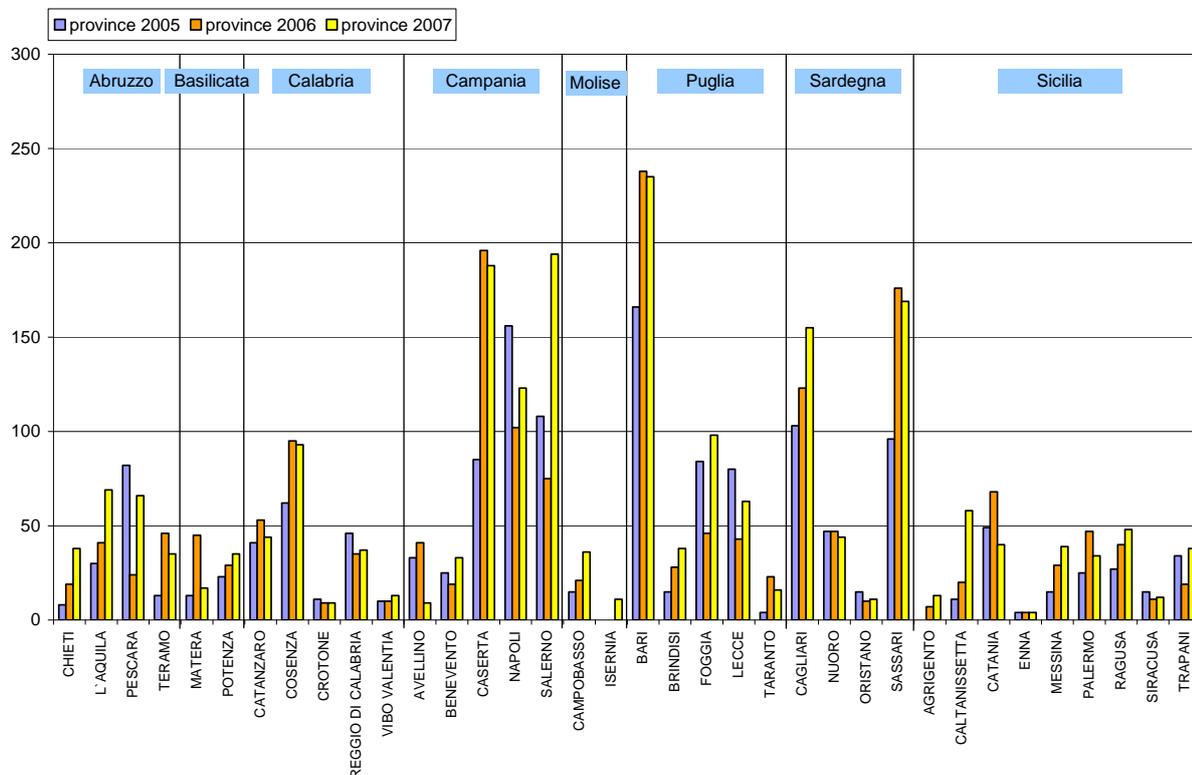
Figura 4.7: nuove costruzioni settore Terziario Centro



Osservando la distribuzione delle NC fra capoluogo e resto provincia si nota che al Centro, contrariamente a quanto si verifica nel Nord, (Figura 4.7), in diverse province si nota una maggiore concentrazione di NC nei capoluoghi piuttosto che nel resto provincia (Viterbo, Prato, Rieti, Frosinone, Livorno e Roma). In tutti gli altri casi ed in particolare nelle Marche si conferma l'andamento dell'anno precedente, ossia la maggior propensione a costruire in provincia piuttosto che nei capoluoghi.

Per quanto riguarda il Sud si assiste a continui incrementi di NC dal 2005 al 2007, aumentando complessivamente del 39,6%. L'andamento positivo del Sud influenza positivamente il dato nazionale, attenuando il calo registrato tra il 2006 ed il 2005 ed, insieme all'aumento consistente del Centro, contribuiscono alla crescita delle NC nel 2007 a livello nazionale.

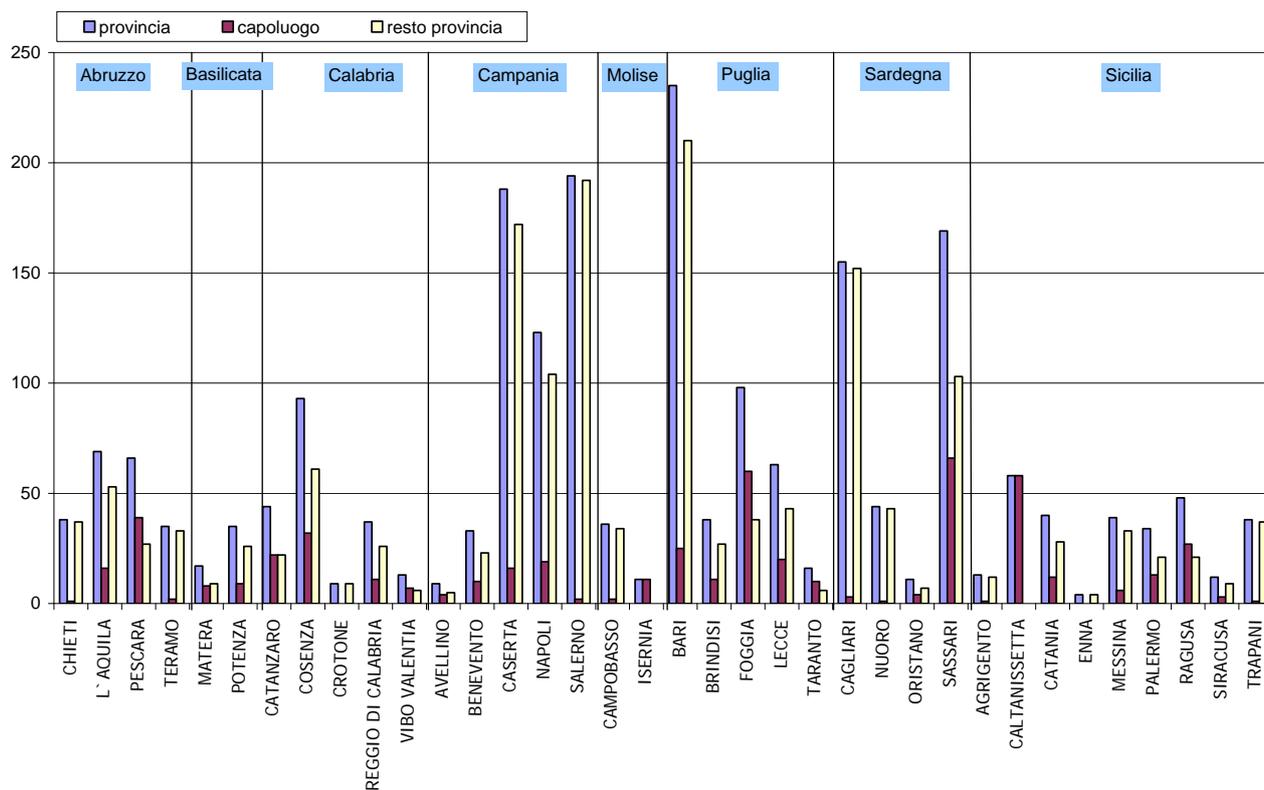
Figura 4.8: confronto NC settore terziario Sud triennio 05-07



Entrando nel dettaglio provinciale è evidente come la regione più attiva nelle nuove costruzioni sia la Campania, con Salerno (+159% rispetto al 2006) e Caserta che si contendono il secondo miglior dato del Sud.

Al Sud, pur confermandosi la maggior presenza di NC nel capoluogo rispetto al resto provincia in molti casi (Pescara, Foggia, Taranto, Ragusa, Caltanissetta e Isernia), si registrano, d'altra parte, dei dati sorprendenti nelle province di Salerno, Cagliari, Nuoro, Chieti, Trapani, Campobasso, Teramo, Agrigento e Caserta dove le nuove costruzioni nel resto provincia sono molto superiori a quelle del corrispondente capoluogo, con proporzioni che vanno da 10,7 volte della provincia di Caserta a 98 volte nel salernitano (dove, peraltro, nel capoluogo si registrano solamente due nuove costruzioni).

Figura 4.9: nuove costruzioni settore Terziario Sud



Complessivamente dal 2005 al 2007 sono 9 le province che hanno più che raddoppiato le NC del 2005, mentre sono 7 quelle che hanno perso all'incirca il 20% di NC oltre ad Avellino che risulta quella con maggiori contrazioni (-73%).

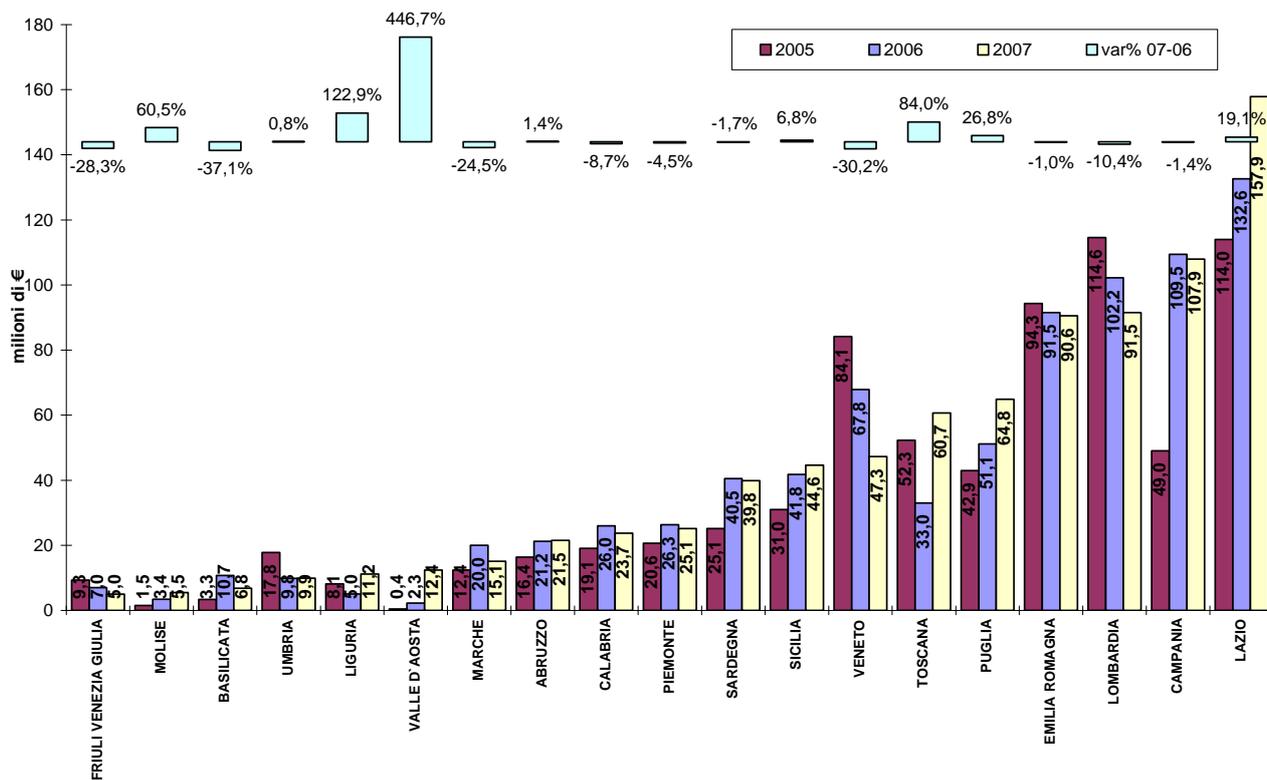
Appendice B: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni

Sulla base delle quotazioni pubblicate dalla Banca Dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stato possibile compiere un esercizio di stima, che, consente di dare un'idea dell'ordine di grandezza del valore attuale del patrimonio immobiliare relativo alle nuove costruzioni del settore terziario per regione e per provincia. Si tratta di elaborazioni statistiche ottenute moltiplicando il valore medio comunale degli uffici⁹ per la superficie costruita (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/1998) in ogni comune.

Nell'esercizio di stima per il settore terziario, a differenza di quello residenziale, non si effettua la distinzione determinata dall'ampiezza delle nuove costruzioni e come per il settore residenziale l'esercizio dovrebbe tener conto di altri parametri (pregio della zona, presenza di servizi, tipologia costruttiva, finiture ecc.). Bisogna sottolineare altresì che l'assunzione del valore medio comunale, non tiene conto di dove effettivamente è costruito il nuovo ufficio, determinando una sovrastima determinata dall'inclusione nel calcolo del valore medio comunale dei valori delle zone centrali, dove è raro che si effettuino nuove costruzioni di unità immobiliari. Il risultato dell'esercizio anche se non estremamente raffinato dà un'idea del patrimonio edilizio degli uffici di nuova costruzione e, soprattutto come si differenzia per area territoriale.

Nella Figura 4.10 si può avere un'istantanea a livello regionale di come è variato dal 2005 al 2007 il patrimonio edilizio delle nuove costruzioni nel settore terziario.

Figura 4.10: patrimonio immobiliare di NC per regioni relative agli anni 2005 e 2006 con relativa variazione percentuale



E' possibile osservare come il maggior patrimonio immobiliare si colloca (come nel 2006) nel Lazio con una sensibile crescita del valore patrimoniale del 2005: si passa da 114 mld di euro a 158 mld circa. Al secondo posto, si conferma, con un leggero calo del patrimonio, la Campania dove si registra un valore patrimoniale di 107,9 milioni di € dopo il notevole incremento registrato tra il 2005 e il 2006 (passando dal sesto posto con 49 milioni di € nel 2005 al secondo posto con 109,5 milioni di € nel 2006). La Lombardia ed il Veneto, al contrario, registrano un continuo calo dal 2005 al 2007. Il maggior incremento si ha in Valle d'Aosta che quintuplica il valore patrimoniale del 2006.

⁹ Il valore medio comunale è dato dalla media aritmetica dei valori centrali di tutte le tipologie uffici per ogni zona OMI. Inoltre per 53 comuni nel 2005, 78 nel 2006 e 92 nel 2007 (oggetto di nuove costruzioni) non esistono nella banca dati valori riferiti ad uffici, pertanto in questi comuni è stato preso a riferimento il valore medio comunale di unità immobiliari residenziali di tipologia civile (nel 2007 per 7 comuni della provincia di Agrigento sono stati presi a riferimento i valori medi della tipologia economica in quanto non risulta valorizzata neanche la tipologia civile).

Figura 4.11: dimensione (in milioni di €) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di NC per macroaree

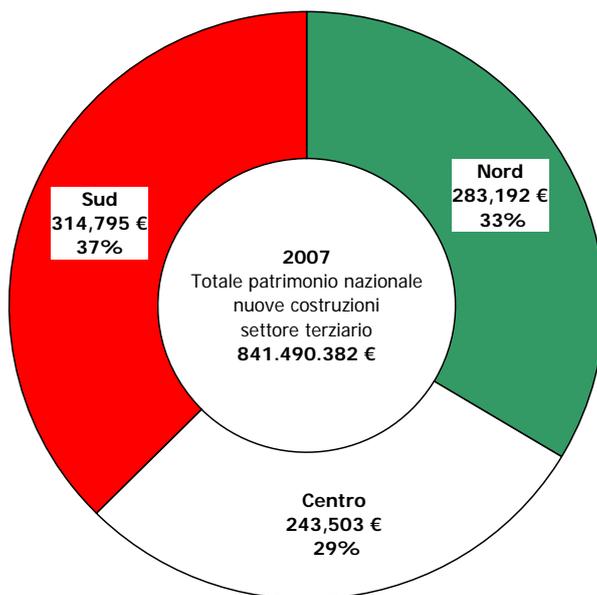
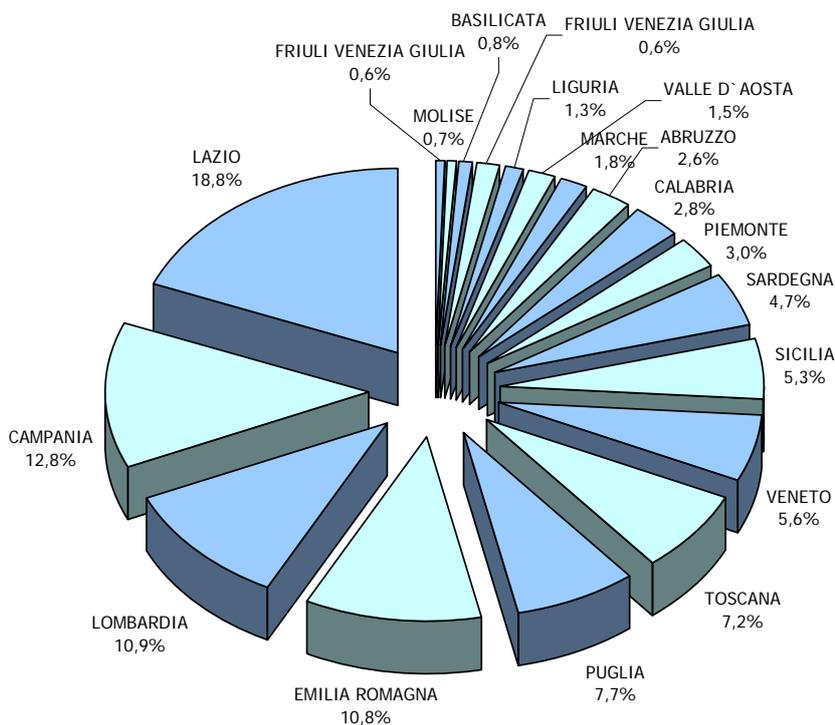


Figura 4.12 patrimonio complessivo delle nuove costruzioni 2006 - composizione percentuale per regione



Dalla Figura 4.12 risulta evidente come in 4 regioni si ha il 53,3% del valore delle nuove costruzioni, come già osservato negli anni precedenti: Lazio, Campania, Lombardia ed Emilia Romagna.

5. Il Settore Commerciale

Il settore commerciale comprende i negozi, i laboratori¹⁰ e i 'centri commerciali', cioè unità immobiliari adibite ad attività commerciali di superficie particolarmente estesa, quali ad esempio i supermercati od i grandi magazzini¹¹.

L'analisi che segue, considera il numero, la variazione percentuale rispetto al 2006, l'incidenza nazionale e l'INC a livello provinciale, nei capoluoghi e nel resto della provincia.

Nel 2006 le unità edificate del settore commerciale sono state pari 14.697 di cui il 27% (3.110) sono centri commerciali ed il 73% (11.587) negozi. Nel 2007 il settore commerciale registra complessivamente 14.786 nuove unità immobiliari di cui il 25% sono centri commerciali ed il restante 75 % negozi. Come si può rilevare (Tabella 5.1) nel 2007 il dato complessivo è sostanzialmente stabile, ma nello specifico si è invertita la tendenza dell'anno precedente, ossia vi è stato un decremento del 4,6% nel numero dei negozi ed un incremento di circa il 20 % dei centri commerciali¹².

Riguardo lo *stock* nel 2007 si confermano i rapporti dell'anno precedente, con circa il 6% dei centri commerciali rispetto al 96% dei negozi e laboratori.

Tabella 5.1: NC - numero delle unità, var % 07/06, incidenza % sul totale nazionale e rapporto con lo *stock* esistente

Aree	Provincia				Capoluogo				Resto provincia			
	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC
Nord	4.244	-6,3%	28,7%	0,2%	758	6,9%	26,3%	0,2%	3.486	-8,7%	29,3%	0,2%
Centro	2.930	-5,0%	19,8%	0,2%	1.085	32,5%	37,6%	0,5%	1.845	-18,5%	15,5%	0,2%
Sud	7.612	7,4%	51,5%	0,4%	1.044	33,7%	36,2%	0,4%	6.568	4,2%	55,2%	0,3%
Totale	14.786	0,6%	100%	0,3%	2.887	25,0%	100%	0,4%	11.899	-3,9%	100%	0,3%

Le tre figure seguenti confrontano per macro-aree l'andamento delle NC, del settore commerciale, a livello provinciale nell'anno 2005, 2006 e 2007.

Iniziando ad analizzare il Nord, si nota, dopo il calo dell'anno precedente (-8,1%), il ripetersi della flessione nel 2007 (-6,3%) delle NC commerciali.

Il dato è evidente nel Friuli Venezia Giulia che dimezza le NC del 2006, nel Veneto che, con 5 province in flessione su 7, registra un calo del 17,6%, mentre la Lombardia registra un calo del 13,5% (-242 NC), tuttavia qui il dato è determinato in gran parte dalla flessione della provincia di Milano.

Entrando nel dettaglio provinciale, si evidenzia, infatti, come le due province con maggior numero di NC registrino una flessione consistente, in particolare, la provincia di Milano perde rispetto all'anno precedente circa il 34% delle NC passando da 890 a 591 NC, mentre la provincia di Torino registra un calo del 11% rispetto al 2006 e del 32% rispetto al 2005 (446 NC del 2005 contro 304 del 2007). Di minore importanza, ma con lo stesso andamento troviamo le province di Pordenone (-64,6%), Ferrara (-54%), Verona (-47%), Como (-40,6%), Udine (-36%) e altre 6 province che registrano flessioni superiori al 24% tra il 2006 ed il 2007.

Di contro troviamo incrementi notevoli ad Alessandria (+148,8%), Forlì (+102,9%), Asti (+89,5%), Bologna (+88,6%), Lecco (+73,1%) oltre ad altre 12 province con incrementi compresi tra il 20 % ed il 56,6%.

¹⁰ 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.

¹¹ La categoria catastale di riferimento dei Centri commerciali è la D8: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

¹² Il dato dei centri commerciali, è influenzato dalla provincia di Matera, ed in particolare dall comune di Poliporo dove risultano accatastate ben 406 unità in categoria D/8.

Figura 5.1: confronto NC settore commerciale Nord triennio 05-07

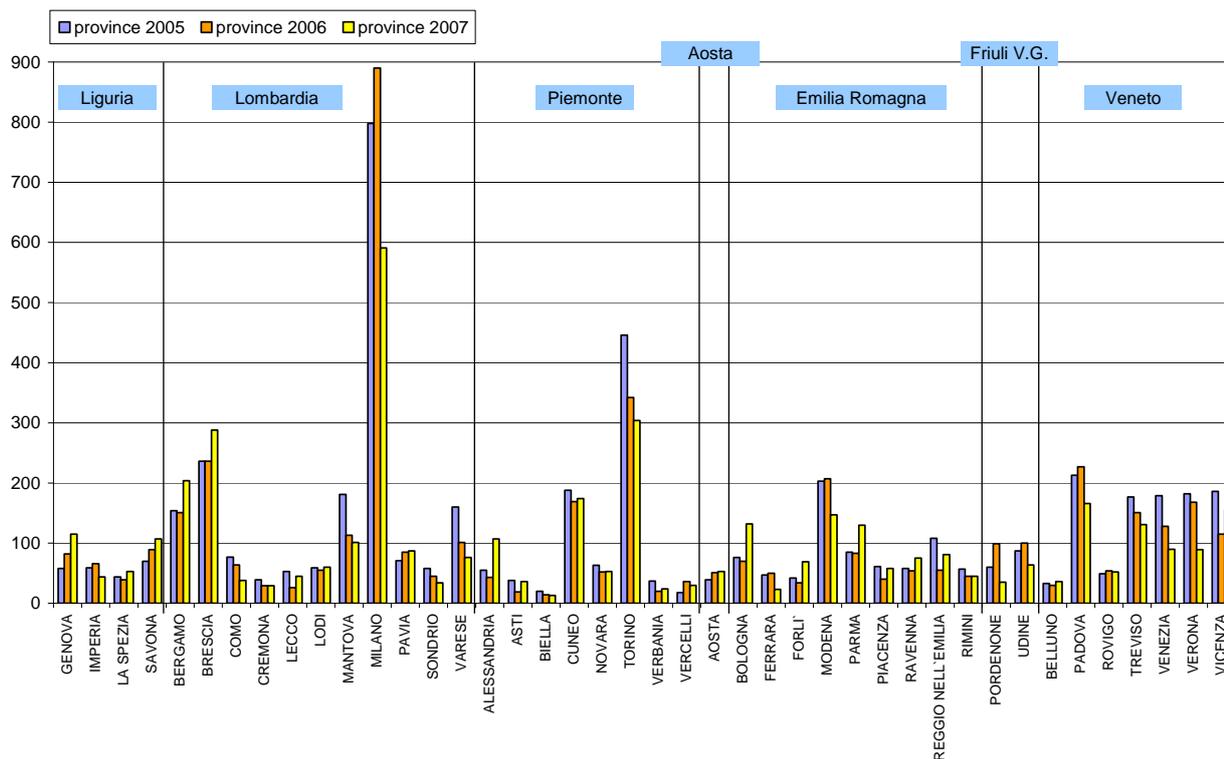
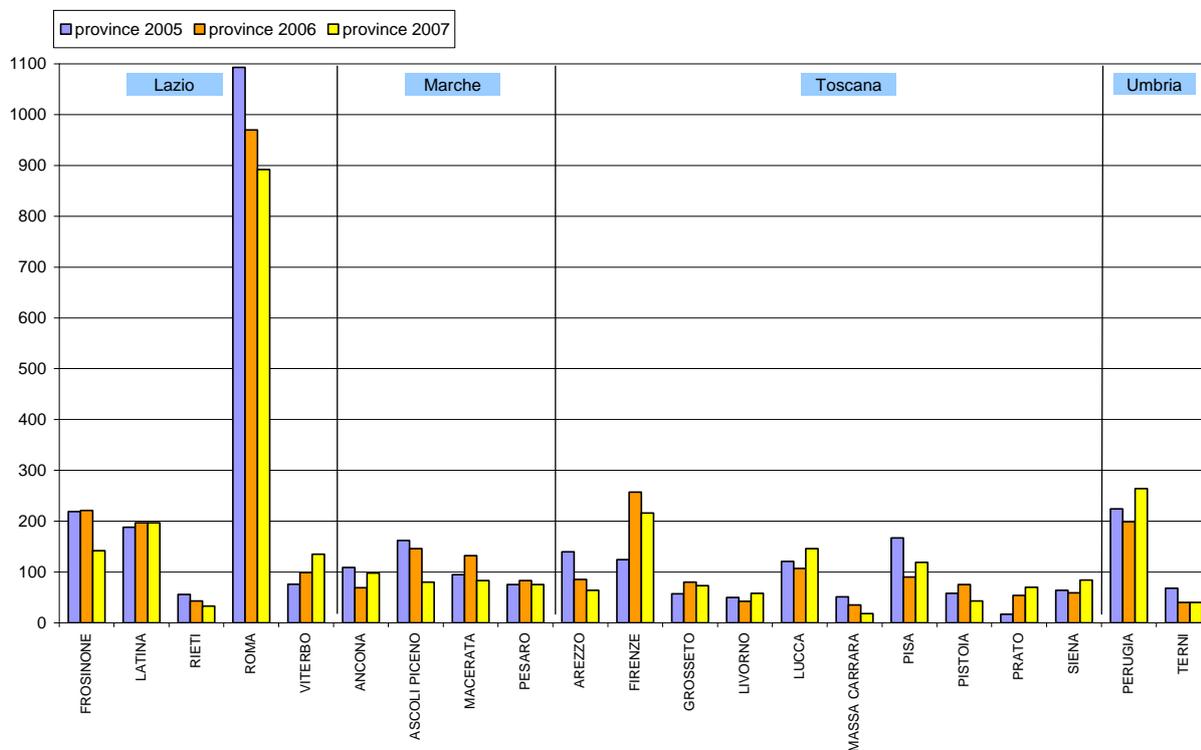


Figura 5.2: confronto NC settore commerciale Centro triennio 05-07



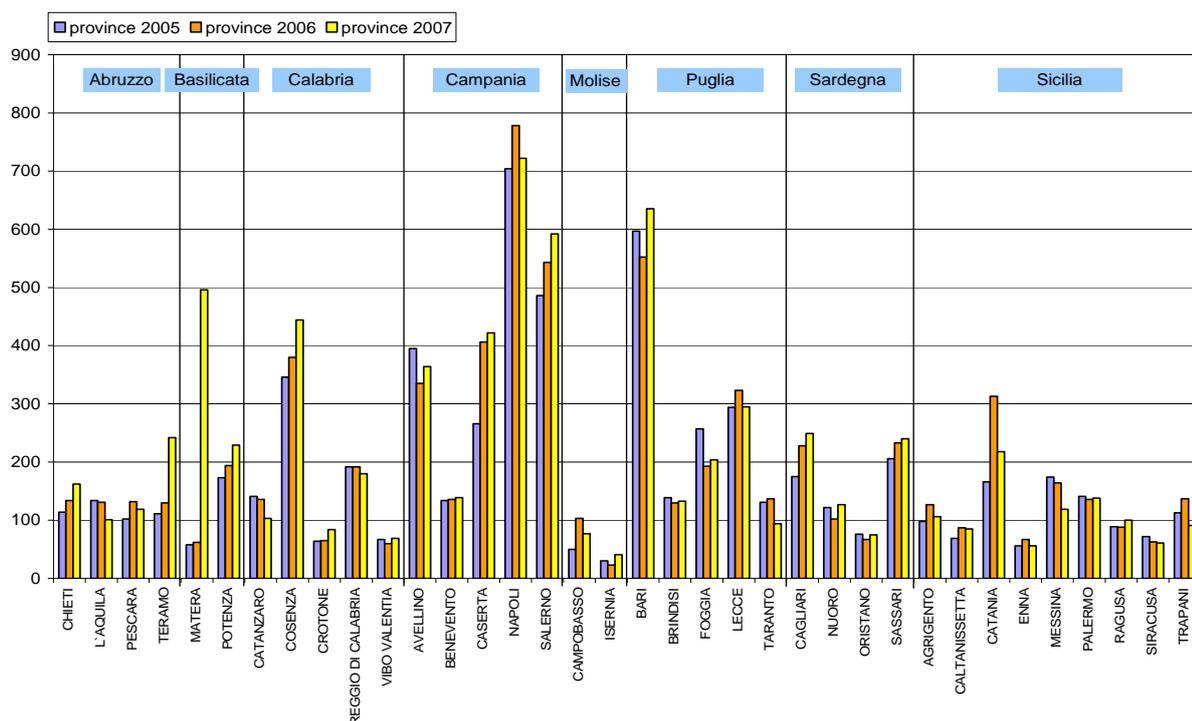
Al Centro si assiste, come per il Nord, ad una continua flessione (nel 2006 -4,1% e nel 2007 -5%). Tale flessione è fortemente influenzata dalla provincia di Roma dove si concentrano il 30% delle NC di questa macro-area. Infatti, è evidente la continua flessione dal 2005 in questa provincia (1.093 NC nel 2005 e 892 nel 2007). Tutte le altre province pur registrando variazioni percentuali anche consistenti, in valori assoluti non raggiungono le 200 unità, fanno eccezione oltre a Roma, Latina, Firenze e Perugia (quest'ultima con un incremento di 65 unità sul 2006).

Per quanto riguarda il Sud, si assiste ad una crescita delle NC sia nel 2006 ,+8,3%, sia nel 2007,+ 7,4%. I dati positivi del Sud influenzano positivamente l'andamento nazionale pur con un numero di unità tra un anno e l'altro sostanzialmente stabile, per il calo registrato nelle altre macro-aree.

Entrando nel dettaglio provinciale è evidente come la regione più attiva nelle nuove costruzioni sia la Campania, con Napoli che detiene il primato del Sud, nonostante sia l'unica provincia campana a registrare nel 2007 una flessione rispetto al 2006.

Bari che è la seconda provincia per numero di NC, registra nel 2007 il numero più elevato del triennio. In Abruzzo la provincia di Teramo risulta in continua ascesa aumentando le NC tra il 2006 ed il 2007 dell'86%. Particolarmente significativo il dato della provincia di Matera, dove si registra un' impennata delle NC commerciali che aumentano del 700% passando dalle 62 unità del 2006 alle 496 del 2007; sempre in Basilicata, la provincia di Potenza registra continui incrementi dal 2005.

Figura 5.3: confronto NC settore commerciale Sud triennio 05-07



5.1 Negozi e Laboratori

L'analisi delle NC dei negozi come già evidenziato anche per gli altri settori immobiliari, conferma la maggiore quota di nuove unità nel resto della provincia (8.898 u.i.) piuttosto che nei capoluoghi, nei quali si costruisce, mediamente, solo il 19% dei nuovi Negozi (2.151 u.i.), laddove lo *stock* esistente rappresenta, invece, il 31% circa. Si può notare, peraltro, che se nel 2007 le NC sono diminuite mediamente del 4,6%, tale risultato è dovuto alla contrazione delle NC nei comuni non capoluogo,-9,3%, mentre nei capoluoghi si assiste ad un incremento delle stesse di circa il 21%.

Il calo delle nuove costruzioni nel resto della provincia, non inficia la dinamica degli ultimi anni legata strettamente 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 (51%) è legata anche all'espansione dei servizi che in questa macro-area risultano in ritardo rispetto al resto d'Italia.

Tabella 5.2: NC negozi per area geografica: intera provincia - capoluoghi - resto provincia ed incidenza sul totale

Aree	Provincia				Capoluogo				Resto provincia			
	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC
Nord	2.937	-9,1%	26,6%	0,1%	552	11,3%	25,7%	0,2%	2.385	-12,8%	26,8%	0,1%
Centro	2.418	-8,1%	21,9%	0,2%	844	18,4%	39,2%	0,4%	1.574	-18,0%	17,7%	0,2%
Sud	5.694	-0,5%	51,5%	0,3%	755	32,5%	35,1%	0,3%	4.939	-4,2%	55,5%	0,3%
Totale	11.049	-4,6%	100%	0,2%	2.151	20,9%	100%	0,3%	8.898	-9,3%	100%	0,2%

La Tabella 5.3: superfici nuove costruzioni negozi Intera Provincia - Capoluoghi - Resto provincia ed incidenza sul totale riporta la superficie complessiva delle nuove costruzioni di negozi per il Nord, Centro e

Sud considerando i dati provinciali, dei capoluoghi e del resto della provincia, le relative incidenze percentuali e la differenza di superficie complessiva rispetto all'anno precedente.

Tabella 5.3: superfici nuove costruzioni negozi Intera Provincia - Capoluoghi - Resto provincia ed incidenza sul totale

Aree	Provincia			Capoluoghi			Resto provincia		
	Superficie	Incidenza %	diff sup 07-06	Superficie	Incidenza %	diff sup 07-06	Superficie	Incidenza %	diff sup 07-06
Nord	460.909	26,5%	-107.838	57.292	20,5%	- 9.140	403.617	27,6%	-97.898
Centro	407.575	23,4%	-99.835	117.316	42,1%	-9.518	290.259	19,8%	-90.317
Sud	872.810	50,1%	-17.552	104.228	37,4%	27.280	768.582	52,6%	-44.832
Totale	1.741.294	100%	-224.425	278.836	100%	8.622	1.462.458	100%	-233.047

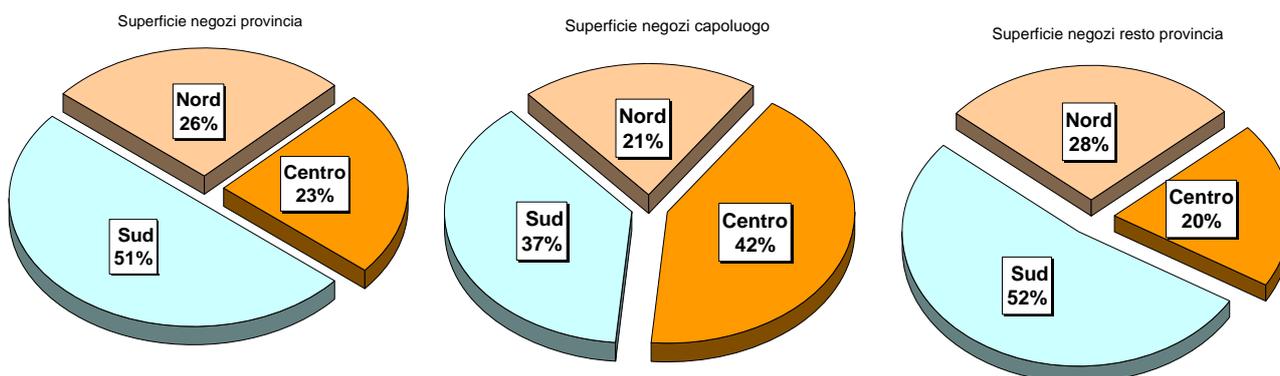
Considerando il complessivo delle superfici edificate si nota che l'incidenza del Sud supera la metà di tutti i negozi edificati e risulta in crescita sia rispetto al 2006 (45.3%) che al 2005 (43.6%), di tutte e tre le aree geografiche, è l'unica che registra superfici in crescita nei capoluoghi. Mentre, sempre in termini di superfici, al Nord si è avuta una riduzione delle superfici complessive del 19% circa collegata anche ad una diminuzione delle unità edificate (-9%).

Tabella 5.4: superfici medie NC negozi per aree geografiche

Aree	Provincia		Capoluoghi		Resto provincia	
	superficie media negozi					
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Nord	176	157	134	104	183	169
Centro	193	169	178	139	198	184
Sud	156	153	135	138	158	156

La tendenza alla riduzione delle superfici medie dei negozi di nuova edificazione, è estesa, infatti, a tutte le aree geografiche, tuttavia la diminuzione di superfici risulta molto contenuta al Sud (-3 mq rispetto al 2006 ed in linea con il 2005). Nel Nord, invece, le superfici si sono ridotte mediamente di circa 19 mq, anche se le superfici continuano ad essere maggiori rispetto al Sud (157 mq e 153 mq rispettivamente). Nel Centro, pur rimanendo le superfici più alte (169 mq), si registra un calo sostanzioso (-24 mq ad unità). Per quanto riguarda i capoluoghi si nota un'inversione di tendenza per quelli del Sud dove la superficie media aumenta leggermente, +3 mq, mentre sia nel Centro sia nel Nord la superficie edificata dei negozi diminuisce sensibilmente di -30 mq circa. Complessivamente va osservato che le superfici medie risultano sempre sensibilmente più elevate nei comuni minori piuttosto che nei capoluoghi.

Figura 5.4. quote di superficie edificativa relativa alle NC dei Negozi



Le mappe tematiche della Figura 5.5, rappresentano la distribuzione territoriale delle NC di negozi nei capoluoghi e nel resto della provincia nel 2007. Appare evidente l'incidenza delle NC nella Capitale e nei comuni non capoluogo di molte province del Sud. Sono degne di nota al Nord, Milano e la relativa provincia, insieme al resto della provincia di Brescia.

Figura 5.5: distribuzione NC negozi nei capoluoghi e resto provincia

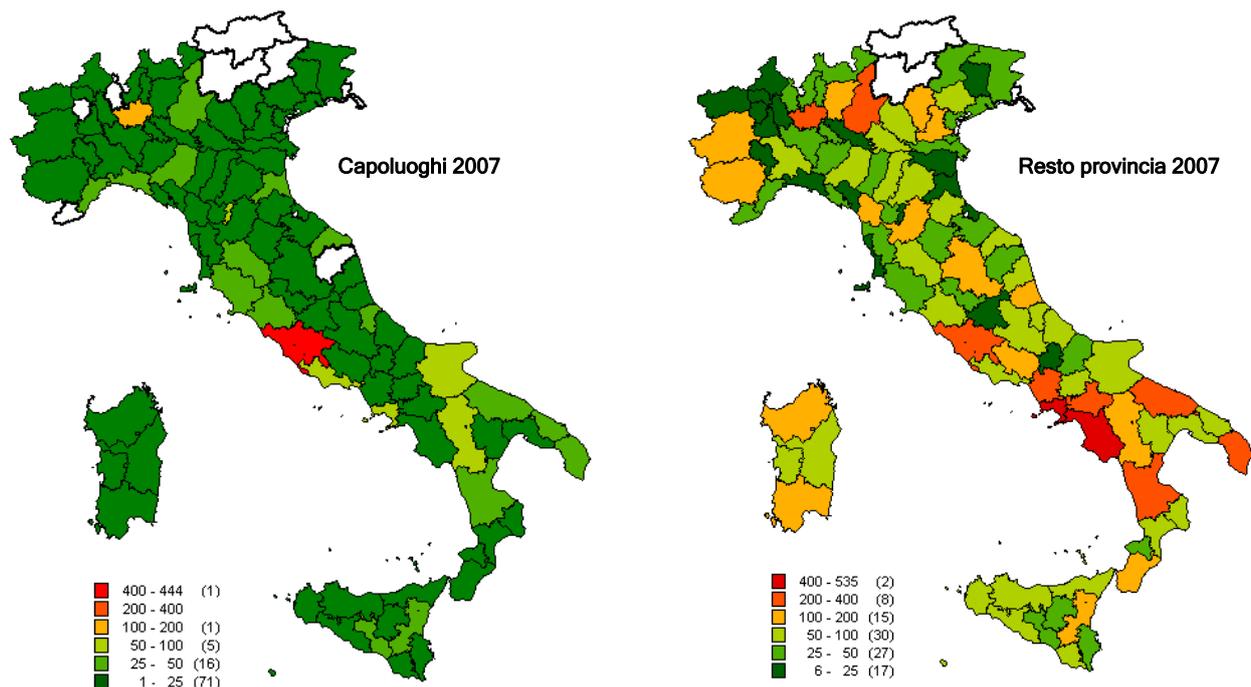


Tabella 5.5: province con più 150 NC

provincia	Negozi n° di unità	Superficie media
REGGIO DI CALABRIA	151	134,7
BERGAMO	179	136,2
LATINA	179	175,5
FIRENZE	187	229,6
CATANIA	202	217,2
CAGLIARI	203	169,5
TORINO	208	120,7
PERUGIA	213	171,6
SASSARI	214	147,6
POTENZA	216	143,9
BRESCIA	248	209,5
LECCE	273	222,4
CASERTA	287	150,7
AVELLINO	319	140,5
COSENZA	397	133,8
BARI	413	121,3
SALERNO	444	124,4
MILANO	451	126,5
NAPOLI	616	140,6
ROMA	737	128,3

Nella tabella a fianco sono riportate le province che nel 2007 hanno registrato più di 150 nuovi negozi costruiti.

Il dato conferma l'andamento delle varie aree geografiche, infatti delle 20 province che superano 150 NC, 12 sono localizzate al Sud, mentre sia il Centro che il Nord si fermano a 4 Province.

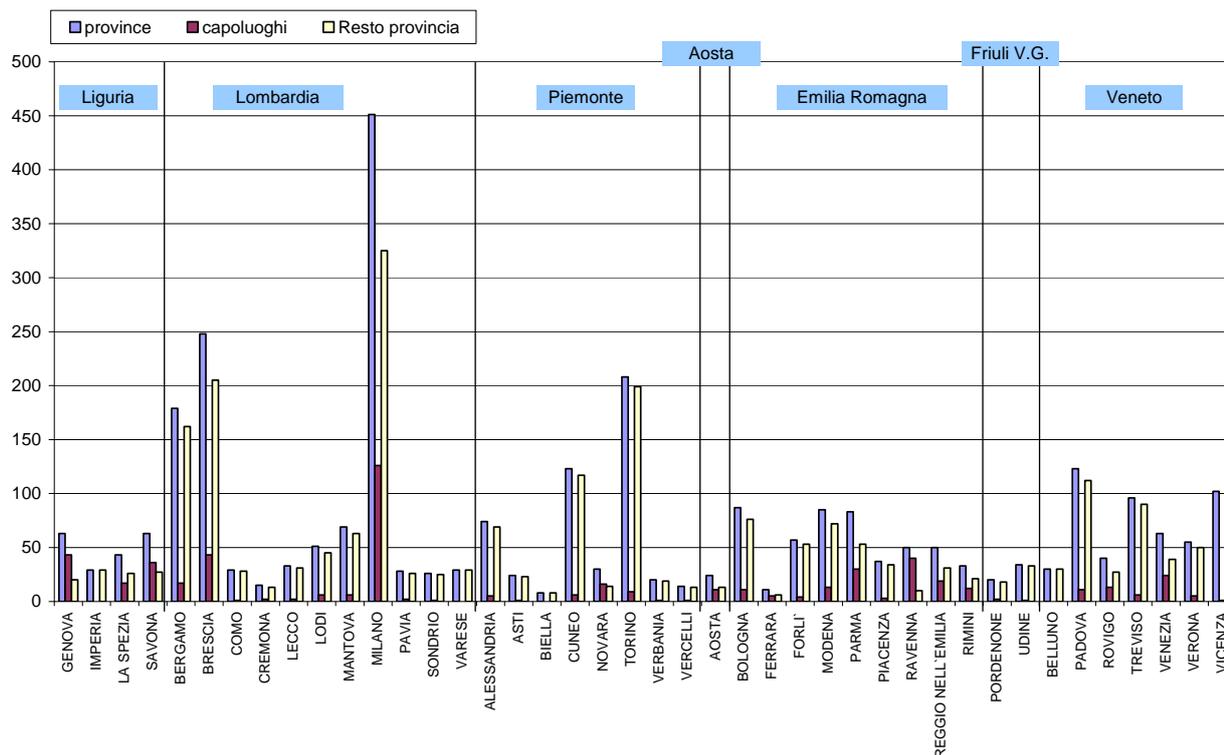
Al Nord tre delle quattro province sono Lombarde (Milano, Brescia e Bergamo) e la quarta provincia è Torino, mentre al Centro tre delle quattro province sono capoluoghi di regione (Roma, Perugia e Firenze).

Al Sud notiamo invece una localizzazione differenziata nelle varie regioni, tuttavia la Campania traina verso l'alto il numero di NC (se avessimo preso le province con più di 100 NC, avremmo tutte le province campane).

I negozi di superficie maggiore si costruiscono specialmente al Centro-Sud, con l'eccezione di Brescia che registra nel 2007 le superfici maggiori dopo Firenze, Lecce e Catania.

Esaminando nel dettaglio e per macro aree lo sviluppo che hanno avuto le NC nel 2007 ad iniziare dalle province del Nord, riscontriamo (vedi Figura 5.6) che nel 2007 in tutte le province le NC raggiungono valori elevati nei comuni non capoluogo. In particolare, la provincia di Milano spicca con le 451 u.i. (erano 692 nel 2006) con una superficie edificata di 57.047mq (il 48,8% in più rispetto al 2006), pari ad una superficie media per unità immobiliare di 126,5 mq.

Figura 5.6: NC 2007 Negozi regioni del Nord - Intera provincia- capoluoghi - resto provincia



Anche nelle province del Centro (Figura 5.7) si nota una maggior preferenza ad edificare nei comuni minori. Infatti, già nel 2006 le nuove costruzioni di negozi non erano significative in nessun capoluogo, salvo che nella capitale e nel 2007 a questa si aggiunge solamente Latina che registra 83 nuove unità per una superficie complessiva di 12.687 mq. Sono in controtendenza le città di Grosseto e di Prato dove il numero dei negozi è superiore al dato del resto della provincia (l'anno precedente erano Prato e Pistoia).

Tra le province del Centro emerge l'elevato numero di NC di Roma dove si concentrano 737 unità (contro le 899 NC del 2006) pari ad una superficie di 94.560 mq (nel 2006 la superficie era 147.249 mq) con una media di 128 mq circa per unità (l'anno precedente erano 164 mq circa), con una tendenza, peraltro che porta sia ad un calo cospicuo del numero di NC sia della loro dimensione media.

Figura 5.7: NC 2007 Negozi regioni del Centro - Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia

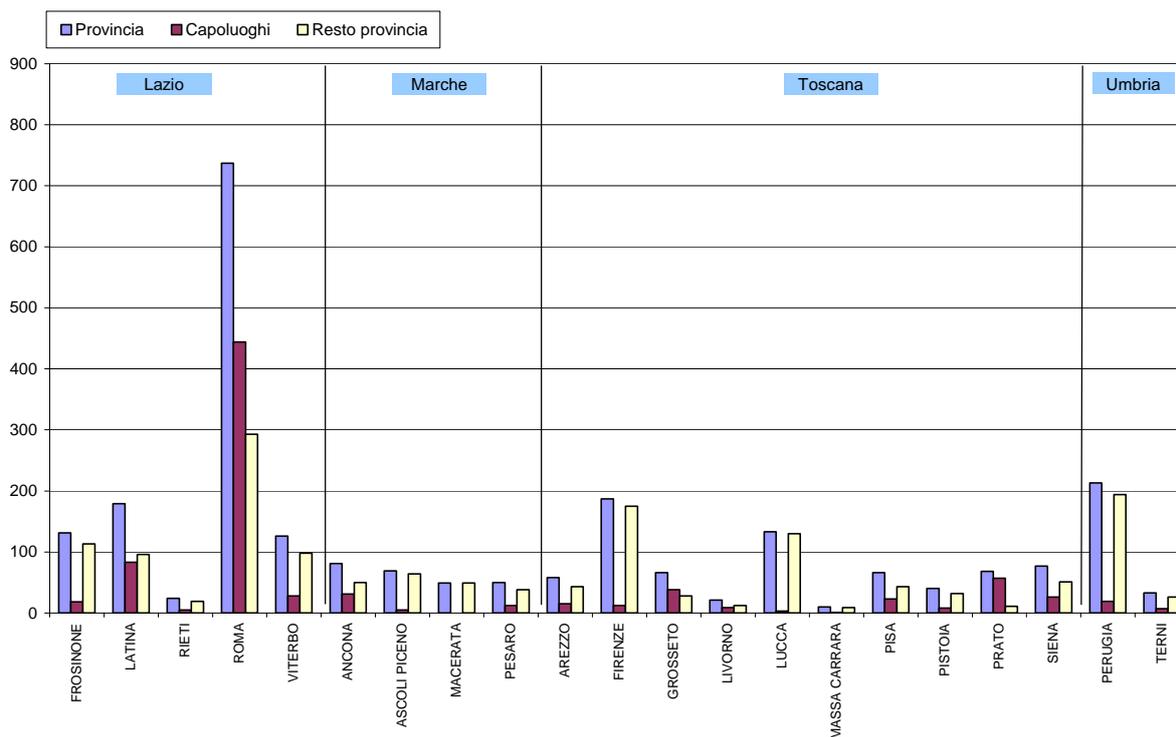
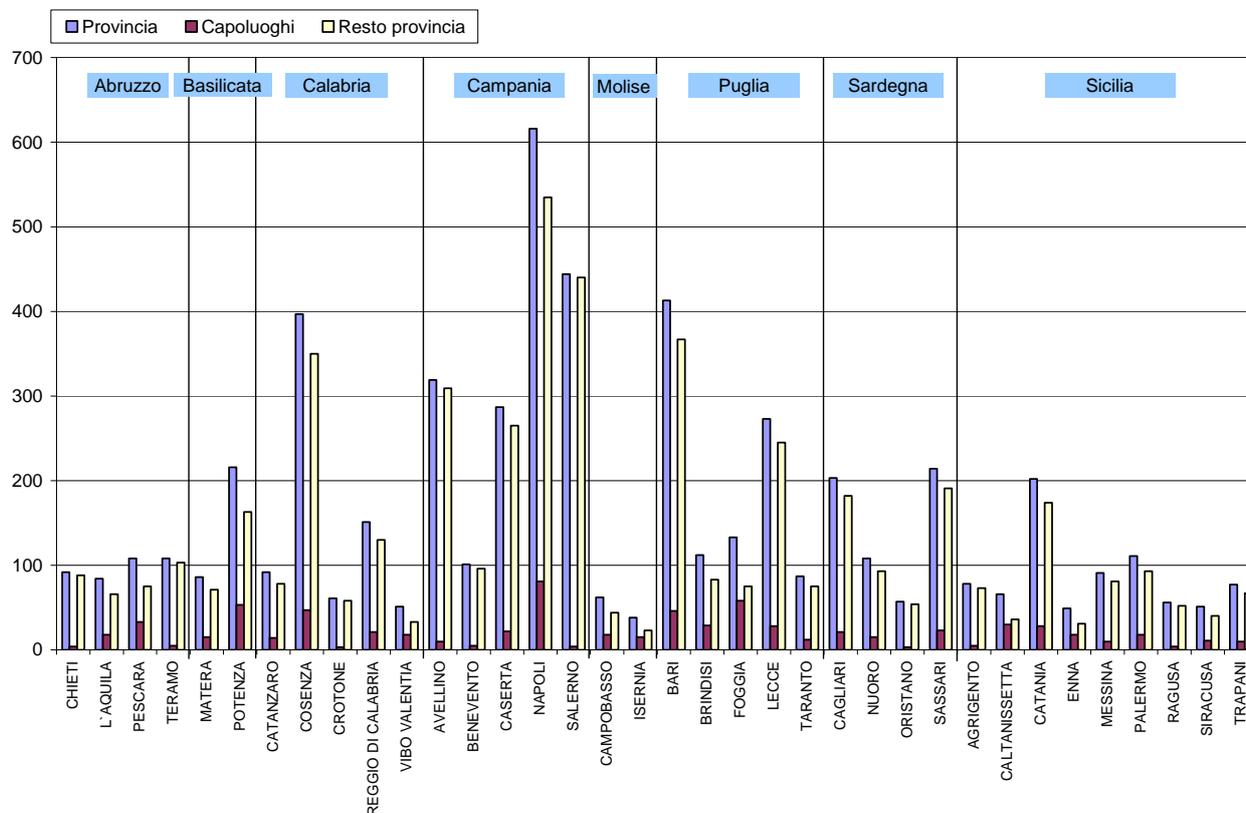


Figura 5.8: NC 2007 Negozi regioni del Sud - Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia



Anche nel Sud, vedi Figura 5.8, il dato del 2007 conferma che si costruisce in prevalenza in provincia e meno nei capoluoghi. Le province che nel Sud fanno registrare il maggior numero di NC di negozi risultano quella di Napoli con 616 NC pari a 86.592 mq (99.937 mq nel 2006) ed ad una superficie media di 141 mq. circa per unità, e quella di Bari, con 413 u.i.(439 nel 2006) ed una superficie edificata di 50.086 mq (56.083 mq nel 2006 e 75.300 mq nel 2005) pari a 121 mq medi per u.i. Entrambe le province, peraltro, hanno registrato una

diminuzione complessiva delle NC rispetto al 2006, viceversa, le province di Salerno e Cosenza (terza e quarta per n° di NC) registrano per il terzo anno di seguito un incremento delle nuove costruzioni.

5.2 Centri Commerciali

Le Nuove Costruzioni di 'Centri Commerciali', dopo i consistenti aumenti avvenuti tra il 2005 e il 2006, registrano un aumento ulteriore nel 2007 con una crescita di 465 nuove unità¹³. Sono, anche in questo caso, le NC del Sud ad aumentare, +40,6%, con una variazione leggermente più elevata nei comuni minori, +41,3%, ed inferiore nei capoluoghi, +37%. Nel Nord, invece, le NC sono stabili, con un calo nei capoluoghi, -3,3%, ed una leggera crescita in provincia, +1,8%.

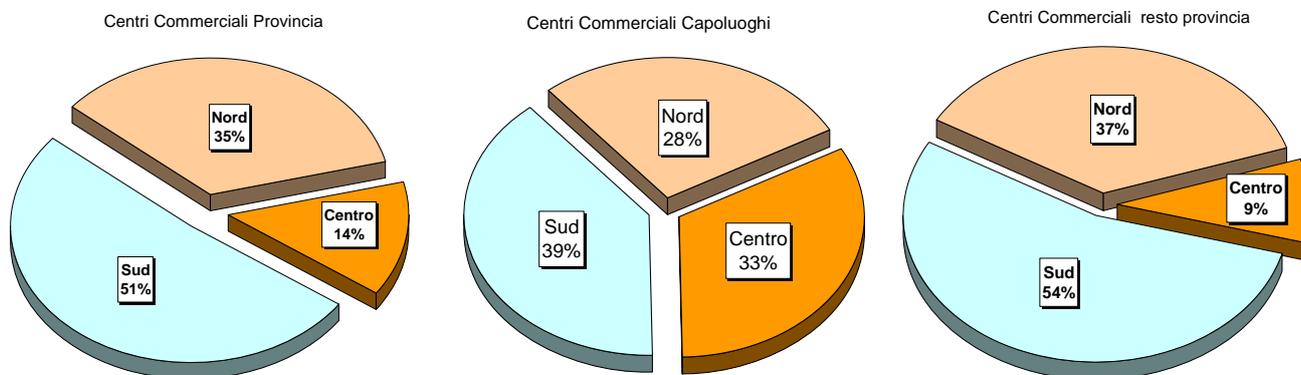
Al Centro, invece, si rileva mediamente una crescita delle NC, +13,5%, dovuta all'incremento particolarmente elevato nei capoluoghi, +127% che viene compensato dal calo della provincia, -21,4%.

Tabella 5.6: NC - numero delle unità, var % 07/06, incidenza % sul totale nazionale e rapporto con lo *stock* esistente

Aree	Provincia				Capoluogo				Resto provincia			
	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC
Nord	1.307	0,1%	35,0%	1,4%	206	-3,3%	28,0%	0,8%	1.101	1,8%	36,7%	1,6%
Centro	512	13,5%	13,7%	1,8%	241	127,4%	32,7%	2,3%	271	-21,4%	9,0%	1,5%
Sud	1.918	40,6%	51,3%	4,6%	289	37,0%	39,3%	2,9%	1.629	41,3%	54,3%	5,2%
Totale	3.737	20,2%	100%	2,3%	736	38,9%	100%	1,6%	3.001	16,3%	100,0%	2,5%

Dalle variazioni percentuali, della tabella precedente, tra il 2006 e il 2007 appare evidente l'incremento che hanno subito le NC nel biennio, in particolare risalta il dato dei capoluoghi che complessivamente sono cresciuti di quasi il 39%.

Figura 5.9: NC quote per aree geografiche - Provincia - Capoluoghi - Resto provincia



Dalla Figura 5.10 osserviamo che, anche per questa tipologia immobiliare, si costruisce essenzialmente in provincia, nei comuni minori, e molto meno nei capoluoghi, con solo qualche eccezione: Teramo, Roma e in modo inferiore Genova.

Tale fenomeno è particolarmente evidente nel Centro, con sei capoluoghi (Macerata, Ascoli-Piceno, Grosseto, Pistoia, Frosinone e Massa) dove non si registra nessun nuovo Centro commerciale ed in particolare Frosinone non registra nessuna NC dal 2005.

Complessivamente sono 15 i capoluoghi ove nel 2007 non è stato costruito nessun nuovo Centro commerciale, mentre nel resto della provincia si assiste a decrementi anche consistenti in 42 province (di cui 15 sono localizzate al Nord, 11 al Centro e 16 al Sud).

Sono 17 le province dove lo sviluppo di NC interessa sia il capoluogo che la provincia, tra questa spicca quella di Matera dove si è passati da 27 centri commerciali costruiti nel 2006 ai 408 del 2007.

¹³ Si suppone che delle 465 nuove unità censite in categoria D/8 più di 400 siano relative alla provincia di Matera dove nel 2007 risultano costruite ben 410 unità (nel 2006 erano solamente 7 e nel 2005 erano 5), ed in particolare 406 nel comune di Poliporo.

Figura 5.10: distribuzione NC Centri Commerciali Capoluoghi e Resto provincia

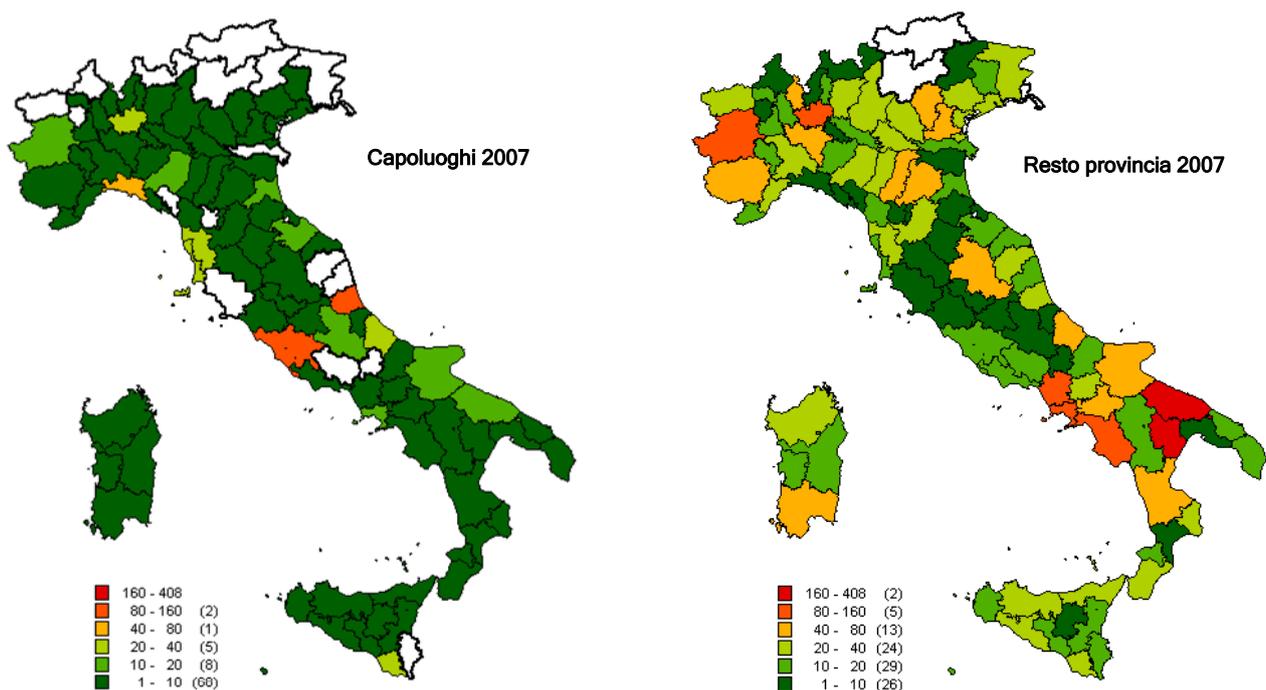


Tabella 5.7: province con più di 50 NC nel 2007

provincia	2005	2006	2007
CUNEO	36	39	51
PERUGIA	48	37	51
GENOVA	13	29	52
PISA	17	18	53
VICENZA	57	38	53
PAVIA	46	61	59
MODENA	39	48	62
CHIETI	22	46	70
FOGGIA	89	69	71
TORINO	153	89	96
NAPOLI	80	147	106
TERAMO	46	45	134
CASERTA	47	57	135
MILANO	172	198	140
SALERNO	147	156	148
ROMA	278	71	155
BARI	116	113	222
MATERA	6	7	410

Dalla tabella a fianco si evince che anche per i centri commerciali, come per il settore terziario e per i negozi, è il Sud a trainare le nuove costruzioni.

Al Nord, troviamo 7 province con un numero di consistente di NC (Como, Genova, Vicenza, Pavia, Modena, Torino e Milano), al Centro sono solamente 3 (Pisa, Roma e Perugia) e al Sud 8.

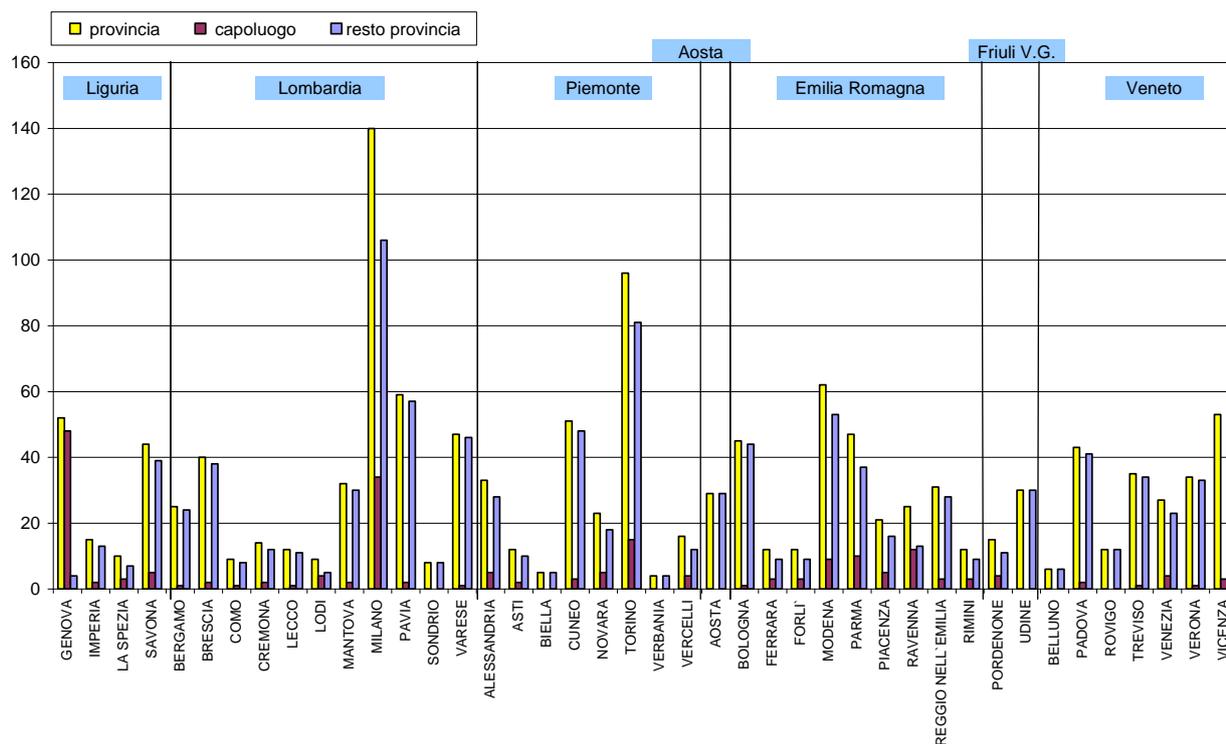
Delle 8 province che hanno più di 100 NC ne troviamo ben 6 localizzate al Sud, oltre alla già citata Matera, Bari, Napoli, Caserta, Teramo, Salerno.

La provincia di Bari che è la seconda come numero di NC nel 2007 quasi raddoppia le NC del 2006 Anche Roma segue la stessa performance ma, in questo caso, le NC del 2007 risultano poco più della metà rispetto al 2005, anno in cui si costruiscono ben 278 centri commerciali.

Milano che è la provincia del Nord con maggior numero di NC, 140, registra nel 2007 il dato peggiore dei 3 anni.

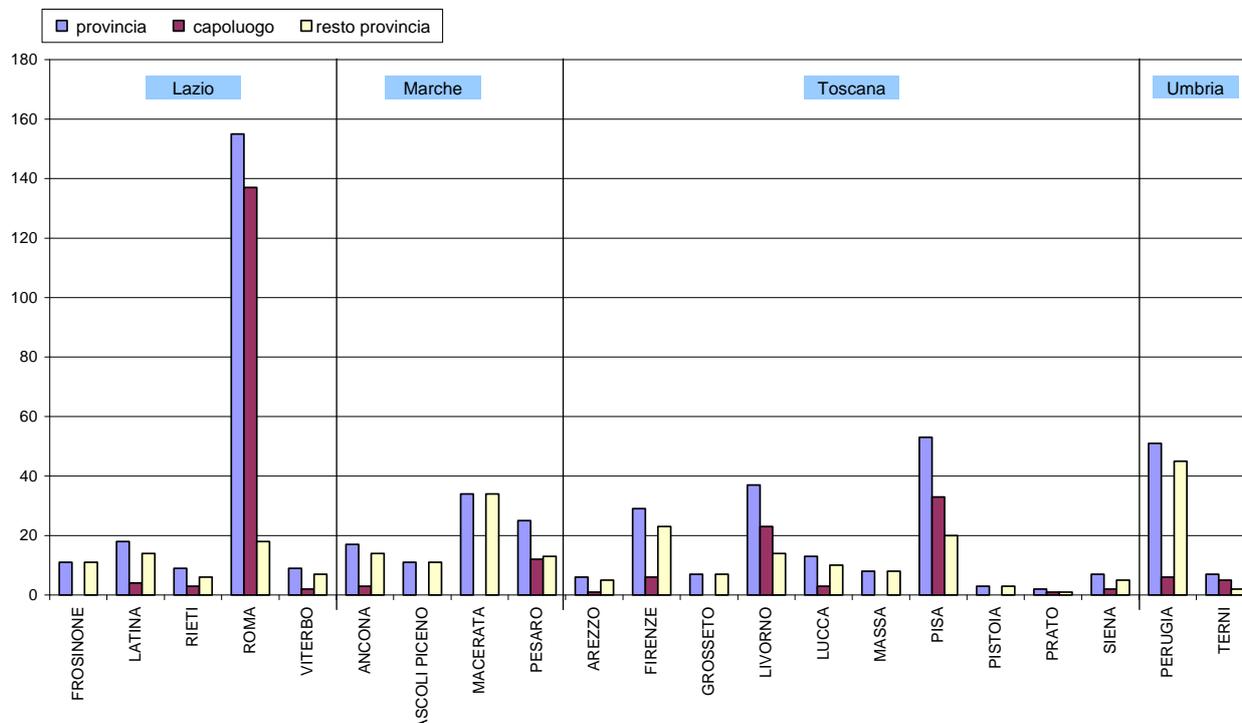
Caserta e Teramo, invece, rispettivamente con 135 e 134 NC, registrano più del doppio di nuovi centri commerciali sia rispetto al 2005 che al 2006.

Figura 5.11: dati del Nord (Provincia/Capoluoghi/Resto provincia)



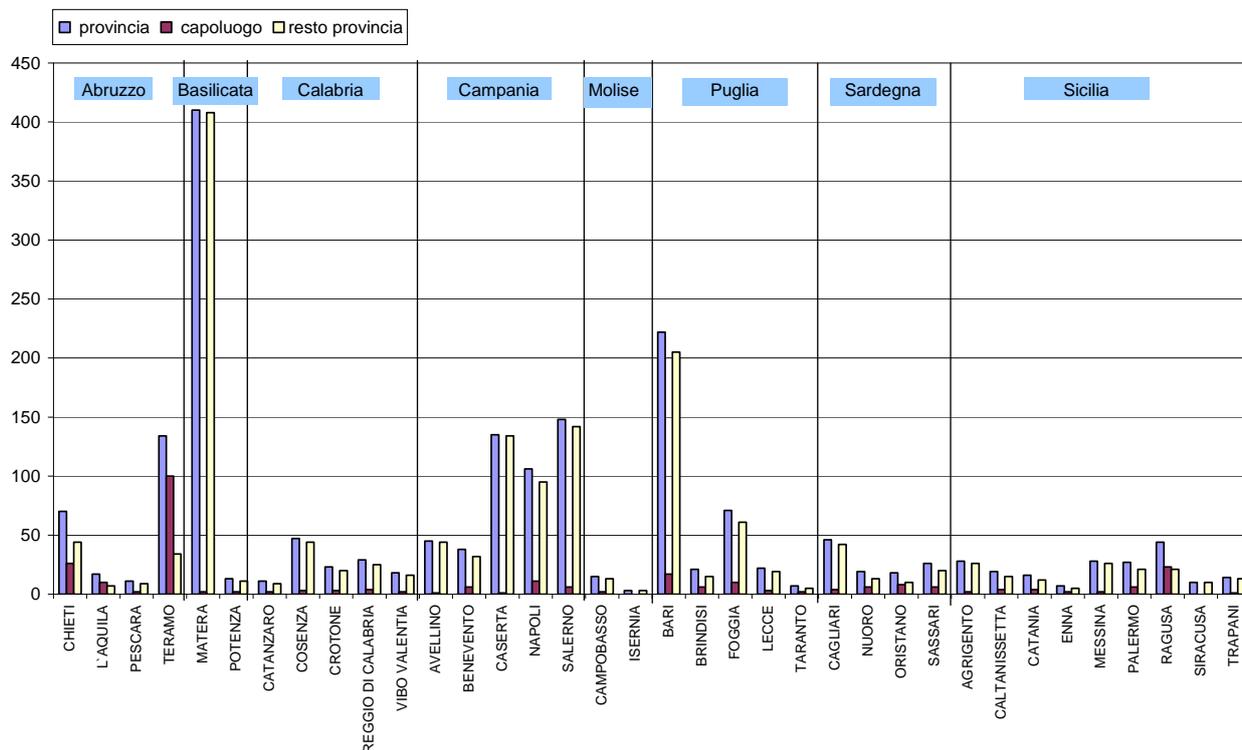
Dalla figura precedente, risulta evidente per le province del Nord, che il maggior numero di nuove costruzioni si realizza nella provincia di Milano e di Torino seguite (a lunga distanza) da Modena e Pavia. La localizzazione delle nuove costruzioni è concentrata nei comuni non capoluogo con l'unica eccezione di Genova dove nel 2007 le unità costruite sono state ben 48 contro le 4 nel resto della provincia

Figura 5.12: dati del Centro (Provincia/Capoluoghi/Resto provincia)



Nelle province del Centro, invece, le NC sono praticamente concentrate a Roma città che tra l'altro presenta un aumento del 226% rispetto all' anno precedente. Anche per le province di Pisa e Livorno prevalgono le NC costruite nel capoluogo, rispetto a quelle della provincia, mentre le province con nuove unità realizzate principalmente nei comuni non capoluogo sono Perugia, Macerata e Firenze.

Figura 5.13: dati del Sud (Provincia/Capoluoghi/Resto provincia)



Tra le province del Sud, infine, si nota una maggior uniformità nella distribuzione delle NC presenti soprattutto nei comuni non capoluogo. Si costruiscono Centri commerciali soprattutto nelle province di Matera, Bari, Salerno e Napoli. Al contrario gli unici due capoluoghi dove si costruisce più che nel resto della provincia sono stati Teramo e a notevole distanza Ragusa.

Appendice C: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni

Nel segmento immobiliare rappresentato dai negozi le Nuove Costruzioni, nel 2006 costituivano un valore patrimoniale di complessivi € 2.825.508.817¹⁴ mentre nel 2007 il valore patrimoniale complessivo delle NC ammonta a complessivi € 2.620.439.108 con una perdita di valore di € 205.069.709.

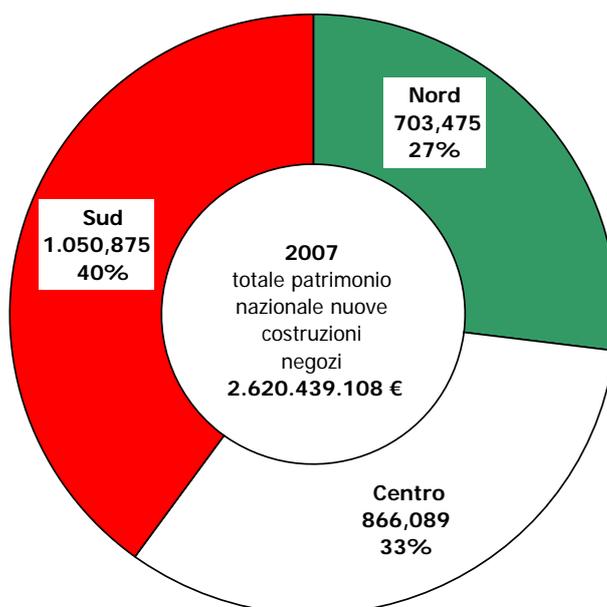
Le nuove costruzioni dopo il grande incremento del valore patrimoniale registrato tra il 2005 ed il 2006, nel 2007 registrano una forte contrazione (-7,3%). Si passa da 1.965.719 mq del 2006 a 1.741.294 mq nel 2007 con un calo di superficie di 224.425 mq, tradotta in termini percentuali risulta superiore all'11%.

Questo dato, se confrontato con il calo del numero di unità immobiliari, dimostra come la diminuzione delle superfici sia più del doppio rispetto al calo delle NC negozi e laboratori, ciò dimostra che si costruiscono unità con superfici sempre minori.

Passiamo a considerare l'andamento del mercato delle nuove costruzioni sotto l'aspetto economico andando a valutare l'entità del capitale immobiliare nel 2007.

Vediamo ora nel dettaglio come è variata la consistenza delle NC nelle varie macro aree nazionali. Appare evidente come il Sud sia l'area dove lo sviluppo delle nuove costruzioni è in espansione, registrando dal 2005 ad oggi (nel 2005 era il 34%, nel 2006 è divenuto il 35%) continui incrementi percentuali sull'incidenza nazionale, mentre il Nord registra un andamento opposto.

Figura 5.14: dimensione (in milioni di €) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di NC per macroaree



In Figura 5.15 si riporta la sintesi a livello regionale di come è variato nel triennio in esame il patrimonio edilizio delle nuove costruzioni nel segmento dei negozi e la relativa variazione percentuale tra il 2006 e il 2007.

E' lampante come nel 2007 tre delle quattro regioni con patrimonio maggiore registrino una pesante battuta d'arresto, con perdite superiori al 10%, in controtendenza solo la Campania che registra per il terzo anno di seguito un ulteriore incremento.

La Lombardia dopo due anni sostanzialmente stabili, registra una perdita consistente di patrimonio (-23%) che la retrocede in classifica di ben due posizioni attestandosi al quarto posto come patrimonio NC.

Sempre al Nord è evidente il continuo calo del Veneto, del Friuli Venezia Giulia (-73,2% tra il 2006 ed il 2007), ed in parte dell'Emilia Romagna che, tuttavia, nell'ultimo anno registra una sostanziale stabilità.

Al Centro l'Umbria ottiene nel 2007 il patrimonio maggiore dei tre anni, mentre nelle Marche si assiste ad una continua contrazione del patrimonio che culmina nel 2007 con una perdita del 30,2%.

¹⁴ La differenza rispetto alla pubblicazione del 2006 è derivata dall'attribuzione per 20 comuni di valori non inseriti nella precedente elaborazione

6. Il Settore Produttivo

Il settore produttivo comprende le unità immobiliari adibite ad attività produttive quali i capannoni ed i fabbricati industriali.

Nel 2007 le nuove edificazioni in tale settore sono state complessivamente 10.612, contro i 11.339 del 2006, di questi 6.422 sono capannoni e 4.190 sono industrie. Si assiste ad una contrazione consistente (-6,4%), dopo la flessione già registrata nel 2006, delle nuove unità del settore produttivo, con il Sud che perde il 15%.

L'indice INC che rappresenta il numero di nuove unità immobiliari del settore produttivo rispetto al relativo *stock*, risulta particolarmente elevato nel Sud, soprattutto nel resto della provincia, mentre registra il valore minimo tra i capoluoghi del Nord (si conferma l'andamento del 2006).

Tabella 6.1: numero unità, variazione % rispetto al 2006, incidenza % sul totale nazionale e INC - settore produttivo

Aree	Provincia				Capoluogo				Resto provincia			
	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC
Nord	5.515	-1,2%	52,0%	1,5%	621	28,3%	45,6%	1,2%	4.894	-4,0%	52,9%	1,6%
Centro	1.735	-3,8%	16,3%	1,6%	335	-5,6%	24,6%	1,3%	1.400	-3,3%	15,1%	1,6%
Sud	3.362	-15,0%	31,7%	2,6%	406	-18,8%	29,8%	1,8%	2.956	-14,4%	32,0%	2,8%
Totale	10.612	-6,4%	100%	1,8%	1.362	1,7%	100%	1,3%	9.250	-7,5%	100%	1,8%

Le figure che seguono confrontano per macro-aree l'andamento delle NC a livello provinciale nell'anno 2005, 2006 e 2007. Gli andamenti riportati evidenziano a livello macroarea un ulteriore flessione delle NC per il settore produttivo dopo quella dell'anno precedente. Le province del Nord che dal 2005 risultano in flessione sono 14, di queste 9 sono localizzate nel Nord-Est ed in particolare in Friuli ed in Veneto.

Al contrario le province che risultano in costante crescita sono solamente cinque, Savona, Torino, Bologna, Belluno e Padova. Le restanti province registrano variazioni abbastanza contenute, fa eccezione Milano che dopo la buona crescita dell'anno precedente, nel 2007 registra il numero di NC più basso del triennio.

Al Centro invece i dati relativi ai tre anni, evidenziano una sostanziale stabilità.

Le oscillazioni relative alle nuove costruzioni sono molto contenute, si calcoli che tra un anno ed un altro il numero complessivo delle nuove costruzioni raggiunge la quota massima a Rieti che risulta l'unica provincia a registrare un buon incremento nel 2007 (+43 unità) ottenendo il miglior dato del triennio. Altra provincia che registra un incremento di 25 unità nel 2007 è Frosinone. Le province di Viterbo (-40 tra il 2006 ed il 2007), di Latina, Ascoli Piceno e Grosseto registrano lo stesso andamento perdendo più di 25 unità nel 2007. Per quanto riguarda le altre province le differenze tra un anno e l'altro sono molto contenute.

Figura 6.1. confronto NC settore produttivo Nord triennio 05-07

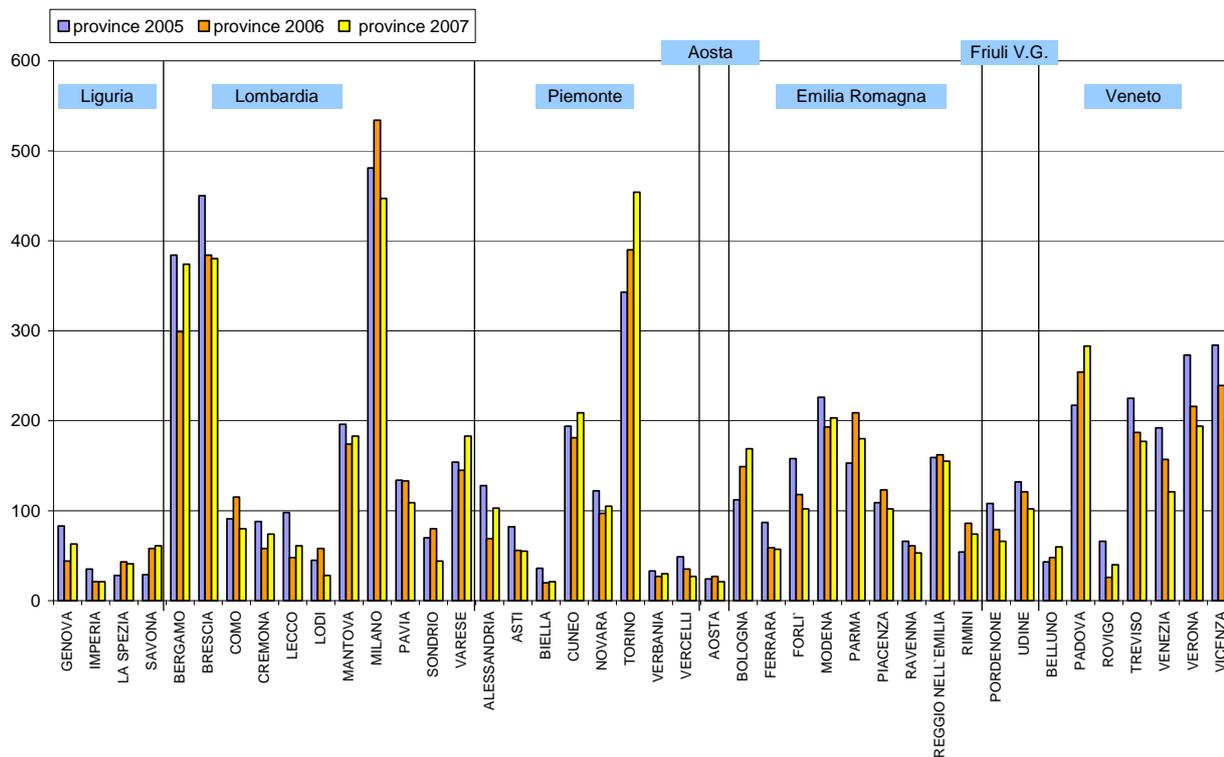
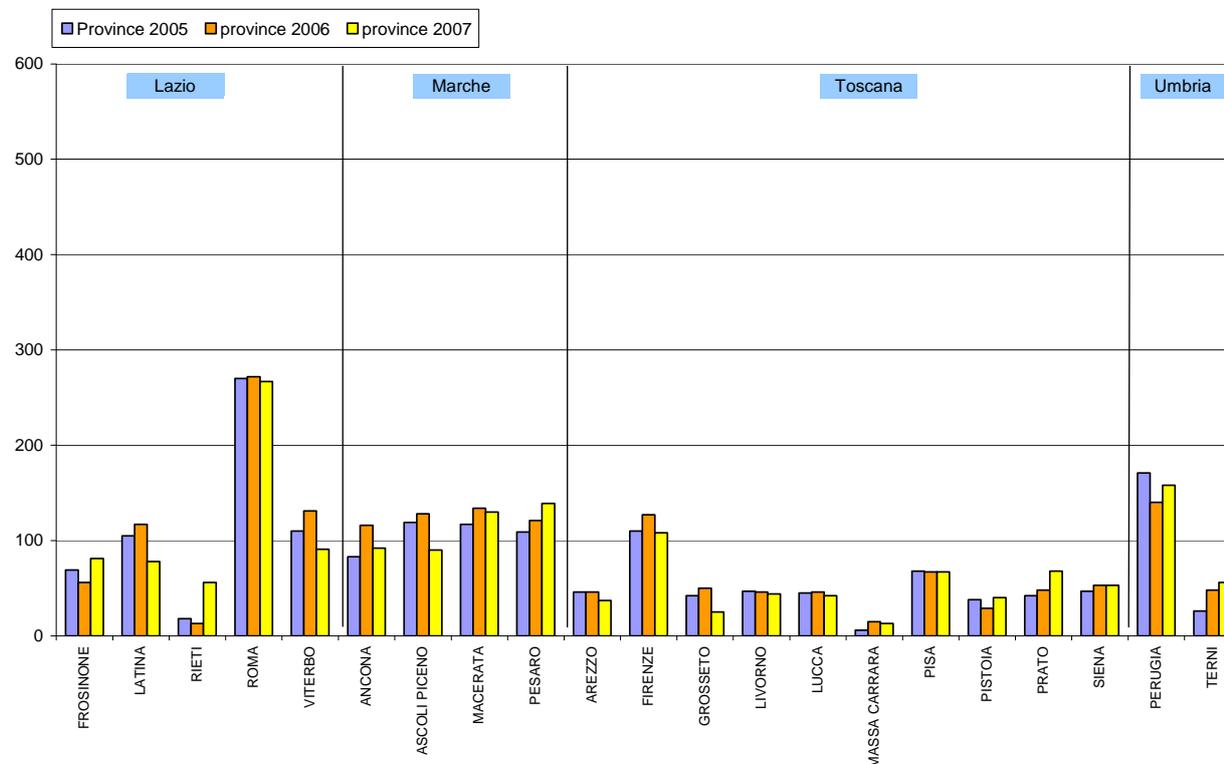


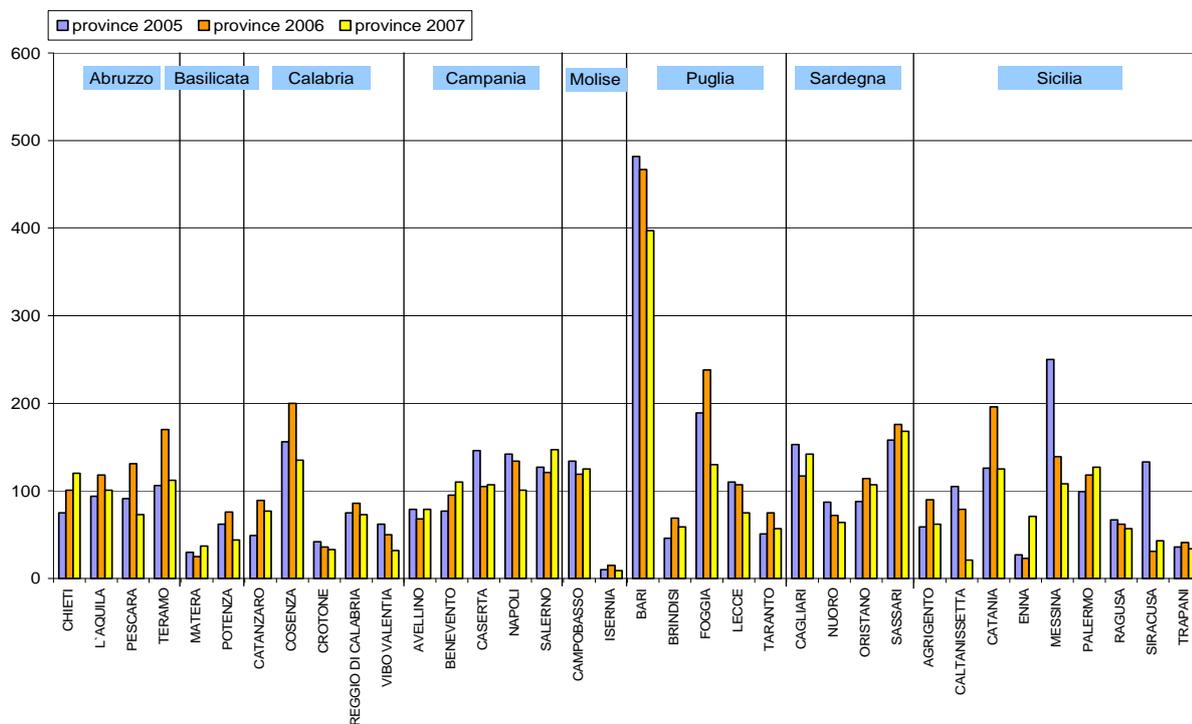
Figura 6.2: confronto NC settore produttivo Centro - triennio 05 - 07



Al Sud invece, dopo il contenuto sviluppo dell'anno precedente (+3,4%), nel 2007 si evidenzia una perdita generalizzata di nuove costruzioni del settore produttivo. Registrano incrementi solamente 9 province su 36, e di queste solamente 2, Chieti e Palermo registrano incrementi continui, anche se contenuti, dal 2005. Al contrario sono 14 le province che nel 2007 evidenziano nuove costruzioni inferiori al biennio precedente ed in particolare la provincia di Foggia perde tra il 2006 ed il 2007 ben 108 nuovi insediamenti del settore produttivo.

Delle 14 province sono 8 quelle che sono in continua contrazione dal 2005, di queste risaltano Messina (-142 NC) e Caltanissetta (-84 NC di cui 58 solo tra il 2006 ed il 2007).

Figura 6.3: confronto NC settore produttivo Sud - triennio 05 - 07



6.1 Capannoni

L'analisi che segue riguarda la distribuzione delle NC del settore produttivo, con riferimento ai capannoni ed alle industrie.

Nel 2007, dopo la riduzione registrata nel 2006 sul 2005 (si è passati da 7.044 a 6.978 u.i.), si assiste ad un'ulteriore contrazione registrando complessivamente 6.422 u.i. costruite con una flessione del 8% rispetto al 2006.

Tale contrazione è più elevata nei Capoluoghi del Centro (-13%) e del Sud (-24%), mentre nei capoluoghi del Nord si registra un aumento del 23%. Nel resto della provincia si registra una flessione inferiore nel Nord (-8,6%) e più elevata nel Sud (-12,6%), mentre nelle province del Centro si assiste ad un leggero incremento (+ 2,4%).

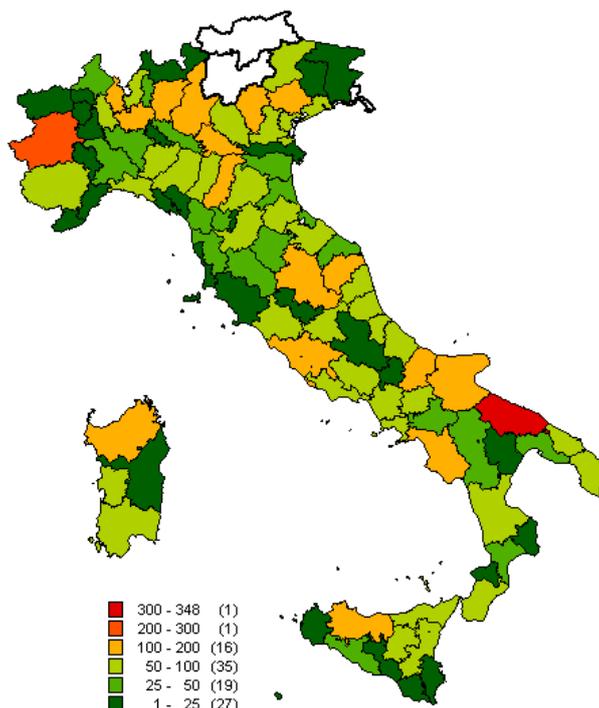
Appare evidente una decisa tendenza ad edificare nelle province del Nord dove, nonostante la contrazione delle costruzioni, si sono edificate 2.949 unità, pari al 45,9% delle NC, seguite dalle province del Sud con 2.308 unità pari ad una quota del 35,9%, dato che rispetto al 2006 si riduce di oltre il 14%. Molto più bassa la quota del Centro, (1.165 NC) pari al 18%, che è quella che ha contenuto maggiormente il calo di nuove costruzioni. Dalla stessa tabella si rileva che quasi tutte le nuove costruzioni sono praticamente concentrate nei comuni della provincia, mentre solo il 13,6%, infatti, è localizzato nei capoluoghi.

Tabella 6.2: unità di nuove costruzioni capannoni.

Aree	Provincia				Capoluogo				Resto provincia			
	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC
Nord	2.949	-5,4%	45,9%	1,4%	393	22,8%	45,0%	1,2%	2.566	-8,6%	46,1%	1,5%
Centro	1.165	-0,9%	18,1%	1,6%	221	-13,0%	25,3%	1,4%	944	2,4%	17,0%	1,6%
Sud	2.308	-14,1%	35,9%	2,7%	259	-24,0%	29,7%	1,8%	2.049	-12,6%	36,9%	2,7%
Totale	6.422	-8,0%	100%	1,8%	873	-4,6%	100%	1,4%	5.549	-8,5%	100%	1,8%

La mappa tematica della figura seguente, relativa alla distribuzione provinciale delle NC dei Capannoni nel 2007, rende evidente un maggior numero delle NC nelle province lombarde, nella provincia di Torino ed alcune delle province venete, nelle province del Centro, di Roma, Macerata e Perugia. Un alto numero, inoltre, si registra nel 2007 nella provincia di Salerno, Campobasso, Foggia, Sassari e Palermo, ma in particolare nella provincia di Bari con il maggior numero di capannoni costruiti.

Figura 6.4: distribuzione di NC dei Capannoni per provincia



A differenza degli altri settori sin qui analizzati, nel settore produttivo risulta ancora trainante il Nord, tuttavia anche nel Sud si costruisce una quota consistente di capannoni.

La *leadership* in questo settore, infatti, è sempre detenuta da Bari, anche se in flessione, seguita dalla provincia di Torino con 281 NC, dove, al contrario, le NC sono in forte crescita.

Tabella 6.3: province con più di 100 NC nel 2007

Provincia	2005	2006	2007
MODENA	117	127	101
PALERMO	88	96	104
MACERATA	93	104	106
SALERNO	76	76	107
CAMPOBASSO	113	96	109
PERUGIA	87	78	111
FOGGIA	167	224	116
BERGAMO	113	94	129
SASSARI	138	151	133
MILANO	124	178	138
MANTOVA	156	121	139
VARESE	132	125	143
TREVISO	202	173	153
VICENZA	210	200	158
ROMA	167	178	174
BRESCIA	209	226	188
TORINO	197	209	281
BARI	432	423	348

La Lombardia si conferma la regione con maggiore vocazione produttiva annoverando ben quattro province tra le 18 maggiori province che presentano più di 100 NC.

Al Centro si nota che nella provincia di Roma si costruiscono un numero abbastanza costante di capannoni, 174 nel 2007. Oltre Roma, le uniche province con NC superiore a 100 sono Perugia e Macerata.

Al Sud, oltre la già citata provincia di Bari, si rileva un elevato numero di nuove industrie anche nelle province di Sassari, Salerno che nel 2007 per la prima volta supera le 100 NC e Palermo (nei 3 anni ha sempre accresciuto le NC).

Dalla figura seguente è evidente la tendenza a costruire nel resto della provincia, mentre nei capoluoghi si registrano poche NC, con l'unica eccezione di Genova dove nel 2007 si registrano ben 32 nuovi capannoni, contro 23 costruiti nel resto della provincia, ma bisogna tener conto delle caratteristiche morfologiche tipiche di questo territorio.

Figura 6.5: NC Capannoni - Nord

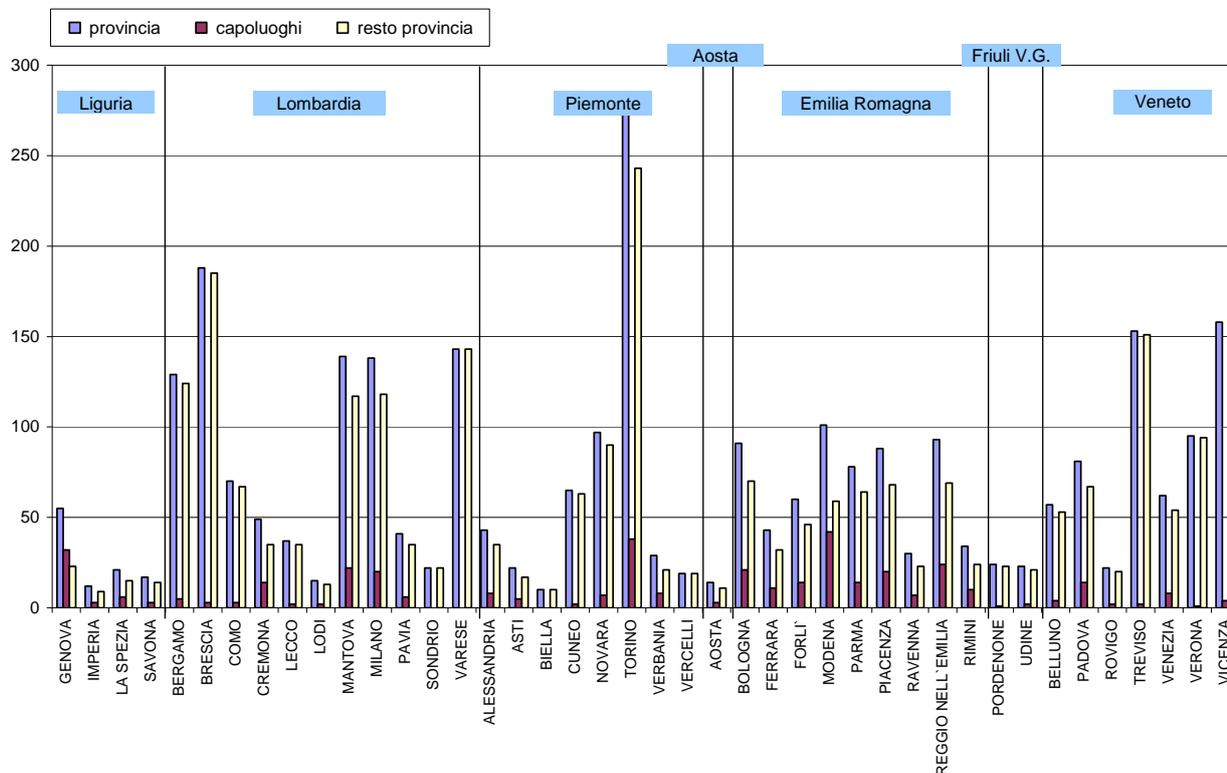
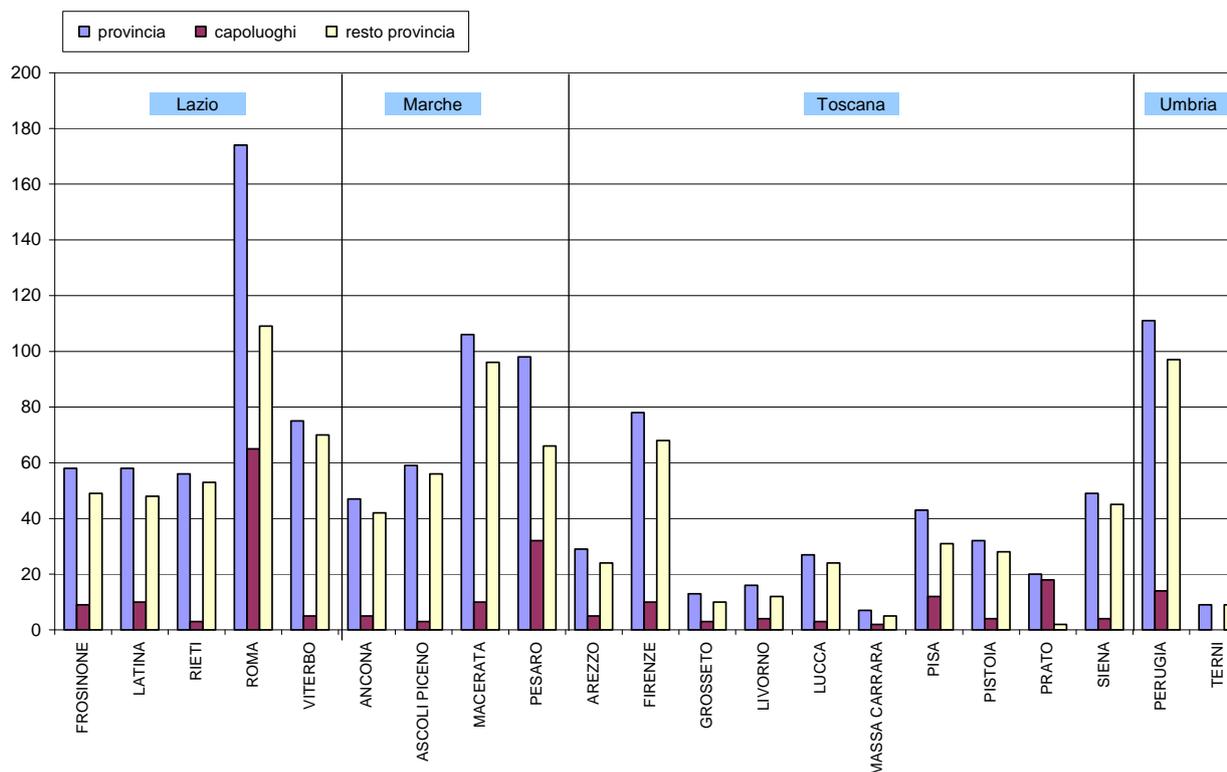
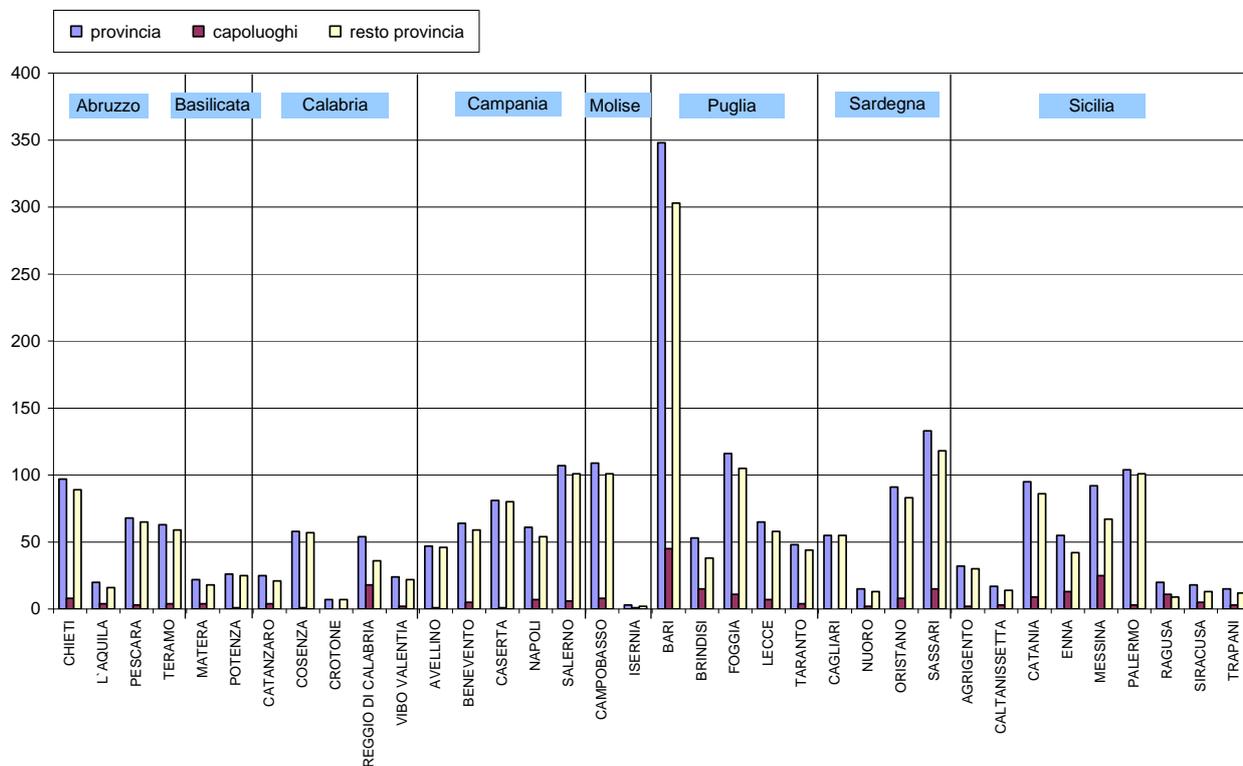


Figura 6.6: NC Capannoni - Centro



Le nuove costruzioni al Centro come già accennato risultano in numero molto inferiore rispetto a quelle del Nord, l'unica provincia che registra un numero considerevole di nuove costruzioni è Roma (tra i capoluoghi è quello con il numero maggiore di NC a livello nazionale), ed anche per le province del Centro risulta spiccata la maggior rilevanza delle NC nei comuni non capoluogo, con l'unica eccezione di Prato (la cui piccola provincia conta solo 7 comuni).

Figura 6.7: NC Capannoni - Sud



Tra le province del Sud si nota una grande disparità del numero di NC dei Capannoni. Come nel 2005 e nel 2006 anche se in maniera inferiore, appare sorprendente il risultato della provincia di Bari con 348 unità (erano più di 423 sia nel 2005 che nel 2006) che rimane il più elevato numero in assoluto, anche a livello Nazionale, con una forte concentrazione nella provincia, sebbene risulti in flessione rispetto al 2005. Segue con un valore significativo, anche se sensibilmente inferiore, la provincia di Sassari con 133 unità, Campobasso con 109, Salerno con 107 e Palermo con 104 NC. Bisogna evidenziare la provincia di Foggia che con 116 unità quasi dimezza le nuove costruzioni dell'anno precedente, registrando il dato inferiore del triennio. E' evidente infine, (Figura 6.7) come nel Sud solo Bari città raggiunge valori significativi tra i capoluoghi.

6.2 Fabbricati industriali

Passando ad esaminare le Nuove costruzioni relative a fabbricati industriali, si può notare come queste, ancor più dei Capannoni, siano fortemente concentrate nel Nord con 2.566 NC pari al 61% circa del complessivo nazionale, segue il Sud con circa il 25% di nuove industrie ed il Centro con un limitato 13,6%. Le nuove industrie, inoltre, vengono costruite essenzialmente nel resto della provincia (88% circa), mentre nei capoluoghi è stato costruito meno del 12% dell'intero comparto. Del resto la maggior concentrazione di industrie nei comuni non capoluogo, aspetto già evidenziato nei rapporti precedenti dovuto anche alla progressiva delocalizzazione degli edifici industriali dai centri alle periferie e poi in località esterne (aree industriali) meglio collegate alla rete dei trasporti, mentre si è provveduto ad una riqualificazione dei vecchi siti industriali, riconvertendoli ad altre destinazioni d'uso.

Tabella 6.4: unità di nuove costruzioni industrie

Aree	Provincia				Capoluogo				Resto provincia			
	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC	n° unità	var 07/06	incidenza %	INC
Nord	2.566	4,7%	61,2%	1,7%	228	39,0%	46,6%	0,8%	2.338	2,2%	63,2%	1,8%
Centro	570	-9,1%	13,6%	1,4%	114	12,9%	23,3%	1,0%	456	-13,3%	12,3%	1,5%
Sud	1.054	-16,8%	25,2%	2,5%	147	-7,5%	30,1%	2,0%	907	-18,1%	24,5%	2,6%
Totale	4.190	-3,6%	100%	1,8%	489	15,3%	100%	1,1%	3.701	-5,6%	100%	1,9%

La mappa tematica della figura seguente, mostra la distribuzione territoriale delle industrie nel 2007, da cui si nota, la concentrazione delle nuove unità principalmente nelle province del Nord.

Figura 6.8: distribuzione di NC delle Industrie per provincia

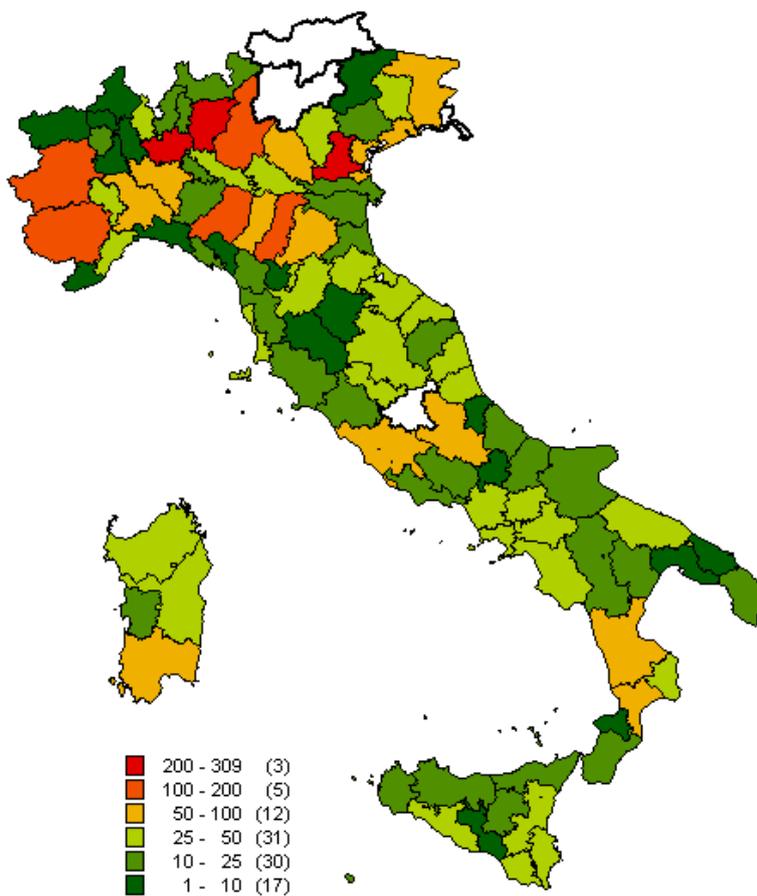


Tabella 6.5: NC industrie con più di 50 unità nel 2007

Provincia	2005	2006	2007
CATANZARO	28	70	52
VENEZIA	91	72	59
ALESSANDRIA	38	47	60
REGGIO NELL'EMILIA	90	86	62
PAVIA	84	66	68
COSENZA	122	137	77
BOLOGNA	42	48	78
UDINE	99	76	79
L'AQUILA	64	100	81
CAGLIARI	69	70	87
ROMA	103	94	93
VERONA	134	111	99
MODENA	109	66	102
PARMA	89	96	102
CUNEO	36	125	144
TORINO	153	181	173
BRESCIA	241	158	192
PADOVA	131	156	202
BERGAMO	271	205	245
MILANO	357	356	309

Nella tabella a fianco, sono evidenziate le province che nel 2007 hanno registrato più di 50 nuove industrie.

Delle 20 province selezionate, 15 risultano al Nord, al Centro vi è solamente Roma, mentre al Sud sono 4.

Entrando nel dettaglio, al Nord spicca la provincia di Padova, dove nel 2007 si registra il miglior dato dal 2005, seguono con lo stesso andamento Cuneo, Parma, Bologna e Alessandria. Registrano aumenti dopo la flessione dell'anno precedente Bergamo, Brescia, Modena, Udine e Pavia. Al contrario le province di Milano, Verona, Reggio nell'Emilia e Venezia registrano il peggior dato dal 2005.

La provincia di Torino dopo la buona performance dell'anno precedente nel 2007 registra una flessione contenuta.

La provincia di Roma è l'unica a rappresentare il Centro con 93 u.i. di nuova costruzione.

Per quanto riguarda il Sud spicca la provincia di Cagliari che dal 2005 ad oggi ha sempre incrementato le nuove

costruzioni di industrie, nelle altre tre province (Catanzaro, Cosenza e L'Aquila) invece abbiamo assistito ad incrementi anche notevoli nel 2006, mentre nel 2007 risultano tutte in flessione. In particolare, Cosenza registra il peggior dato dal 2005 (aveva nel 2005 122 industrie, nel 2006 sono diventate 137, mentre nel 2007 sono solamente 77). E' importante sottolineare anche il dato dell'Aquila che nel 2006 ha registrato la costruzione di 100 industrie (con un incremento del 56% rispetto al 2005), mentre nel 2007 si assiste ad una flessione consistente.

Come già accennato, Figura 6.9, le industrie sono costruite principalmente nei comuni non capoluogo, infatti ben 11 capoluoghi (circa il 26% di tutto il Nord) non hanno registrato nessuna nuova costruzione di industrie. Le regioni che nei capoluoghi hanno, comunque, registrato più di una nuova industria sono l'Emilia Romagna e la Valle D'Aosta.

Lo sviluppo industriale si ha essenzialmente in 15 province (sono 27 le province che non raggiungono le 50 unità delle quali 19 non raggiungono la quota di 25) poiché, per le caratteristiche tipiche di alcune province, ed in particolare per la logistica, queste sono meno idonee ad insediamenti industriali, si pensi alle province montane ed, in parte, alle province liguri.

Figura 6.9: NC Industrie del Nord

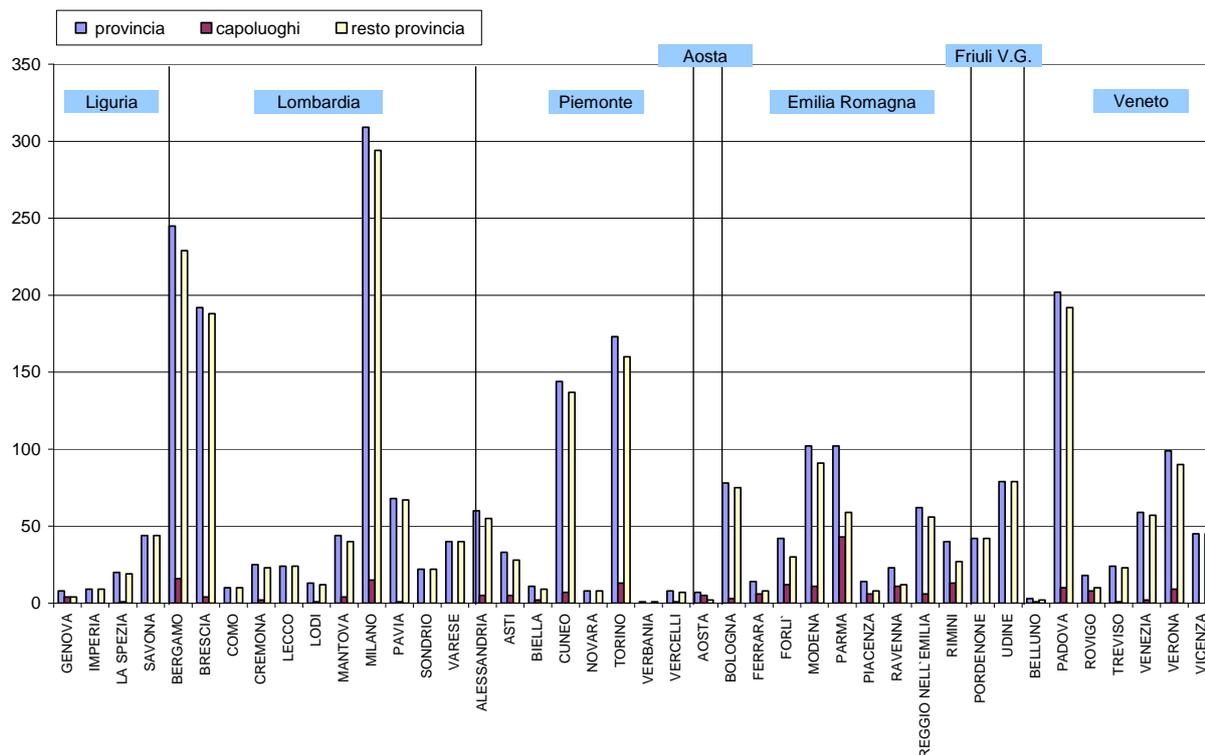
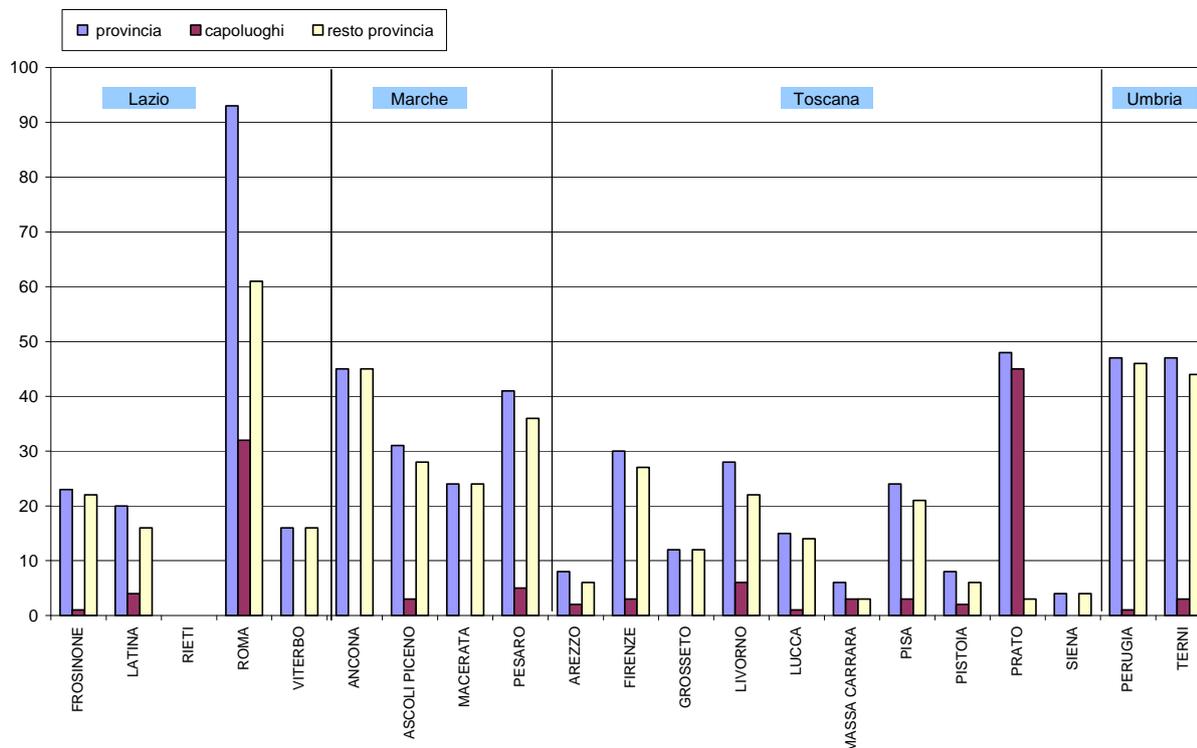


Figura 6.10: NC industrie del Centro



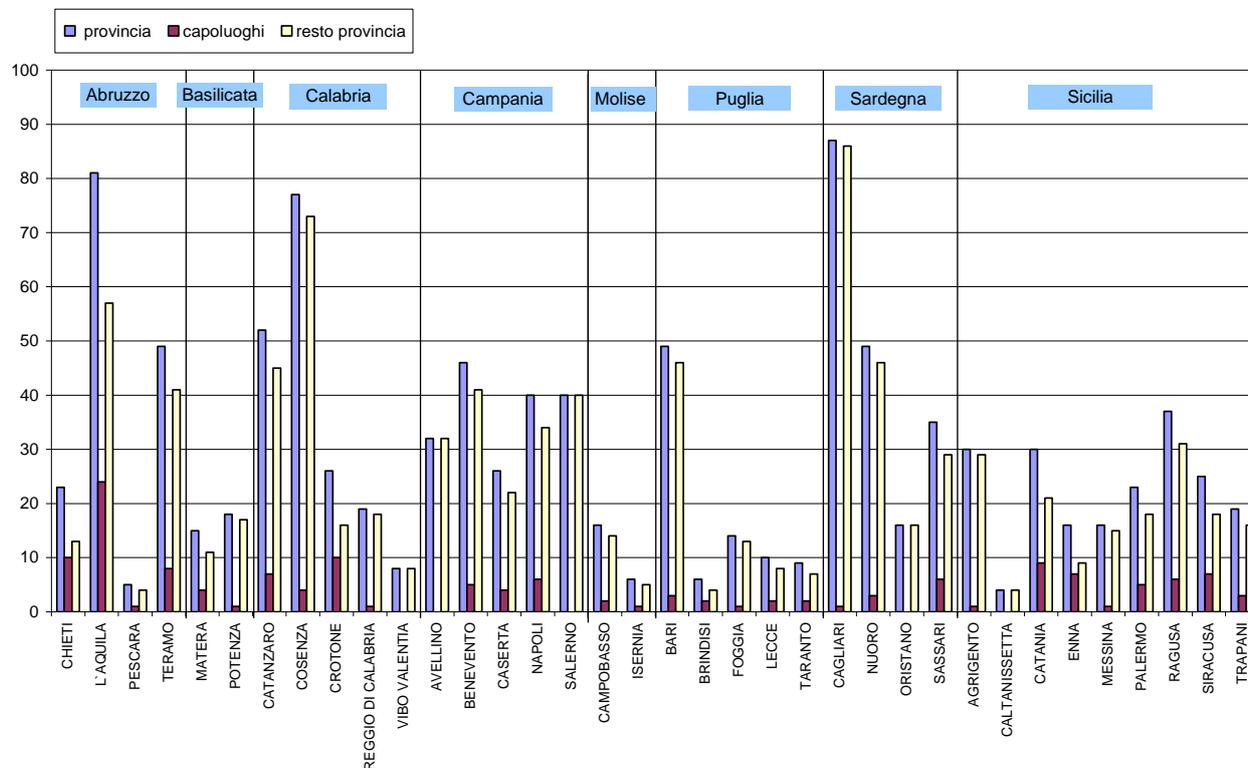
Per quanto riguarda il Centro (Figura 6.10), spicca la provincia di Rieti ove nel 2007 non è stata costruita nessuna nuova industria, mentre sono 5, oltre a Rieti, i capoluoghi a non registrare nuove costruzioni (Ancona, Macerata, Viterbo, Grosseto e Siena).

In controtendenza, troviamo la provincia di Prato che registra il secondo miglior dato del Centro, dove nel capoluogo sono state registrate ben 45 nuove industrie, contro le 3 del resto della provincia (bisogna però tener conto che questa provincia è composta di soli 7 comuni).

Sempre al Centro, nelle Marche tutte le province registrano più di 24 nuove costruzioni, dati che vengono superati dall'Umbria dove le 2 province registrano 47 nuove industrie

Al Sud sono 19 (circa il 53%) le province che non raggiungono la quota di 25 NC, tuttavia oltre alle province inserite nella Tabella 2.1, quelle della Campania registrano un numero elevato di nuove industrie (tranne Caserta le altre sono tutte sopra quota 30). Anche le province di Teramo, Bari, Nuoro, Sassari, Agrigento Catania e Ragusa registrano un buon numero di NC (> 30 u.i.).

Figura 6.11: NC Industrie del Sud



Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali (in particolare del Docfa) e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

□ **Dati Docfa**

Dalle dichiarazioni docfa, vengono estratte tutte le notizie riguardanti le nuove costruzioni, ossia, il numero delle unità. La consistenza (vani per il settore residenziale e gli uffici, superficie netta per i negozi ed i laboratori), la superficie catastale delle nuove unità

□ **Banche dati Catastali.**

Per ciò che concerne le informazioni contenute nel catasto fabbricati sono stati tratti i dati relativi alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali e per comune.

□ **Banche dati O.M.I.**

Per le informazioni relative ai valori immobiliari tratti dalla banca dati dell'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE, i valori sono stati estratti considerando il valore centrale della tipologia prevalente per zona (tipologia; economica, civile, signorile, ville e villini).

Copertura della rilevazione

Intero territorio nazionale tranne le province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, perché il catasto è gestito localmente.

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, ha imposto l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione.

Nei successivi prospetti sono elencate le corrispondenze tra le terminologie adottate nelle elaborazioni e quelle delle categorie catastali relative.

Settore residenziale

	Categoria catastale	descrizione
Abitazioni	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
	A8	Abitazione in villa
	A9	Abitazione in villino
	A11	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici

Classi dimensionali delle u.i. a destinazione residenziale

Monocali	Fino 2,5 vani catastali (fino a 45-50mq)
Piccola	Tra 2,5-4 vani catastali (45- 70mq)
Medio-piccola	Tra 4 - 5,5 vani catastali (70 - 90 mq)
Medio-grande	Tra 5,5 - 7 vani catastali (90-130 mq)
Grande	Maggiore di 7 vani catastali (superiore a 130 mq circa)

Altri settori

	categoria catastale	Denominazione per esteso
Terziario		Uffici
	A/10	Uffici e studi privati
Commerciale	C/1	Negozi e laboratori
	C/3	Negozi e botteghe
		Laboratori e locali di deposito
	D/8	Centri commerciali e similari
		Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
Produttivo	D/1	Capannoni
		Opifici
	D/7	Industrie
		Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
Magazzini	C/2	Magazzini e locali di deposito

Terminologia adottata

- NTN = n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni)
- *stock* di unità immobiliari = n. di unità immobiliari censite al catasto
- NC = nuove costruzioni
- INC= rapporto tra nuove costruzioni ed il relativo *stock*.
- Aree geografiche: Nord, Centro, Sud.
- Regioni area geografica Nord: Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta, Veneto
- Regioni area geografica Centro: Lazio, Marche, Toscana, Umbria.
- Regioni area geografica Sud: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia

Indice delle Figure

Figura 1.1: quote delle u.i. nuove per settore e per area geografica nel 2007.....	3
Figura 1.2: NC per settori e classi di comuni 2005-07.....	5
Figura 1.3: quote di NTN e di NC settori residenziale - terziario - commerciale - produttivo nel 2007 per classi di comuni.....	6
Figura 2.1: NC - dimensione media degli immobili (confronto capoluogo - resto provincia).....	8
Figura 2.2: numero di nuove unità abitative per provincia - distribuzione territoriale.....	9
Figura 2.3: dimensione in mq. del vano medio per provincia - distribuzione territoriale.....	10
Figura 2.4: dimensione media in mq. delle nuove unità abitative per provincia - distribuzione territoriale.....	10
Figura 2.5: distribuzione percentuale della dimensione delle NC - intero territorio nazionale.....	11
Figura 2.6: incidenza % NC per tipologia dimensionale e area geografica.....	15
Figura 2.7: incidenza % NC per tipologia dimensionale e classi di comuni.....	15
Figura 2.8: variazione % NC 2007/2006 per tipologia dimensionale e classi di comuni.....	16
Figura 2.11: dimensione (in milioni di euro) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di nuove costruzioni nel settore residenziale (anno 2007) per area geografica.....	20
Figura 2.12: patrimonio immobiliare delle nuove costruzioni per regioni e per tipologia dimensionale (in milioni di euro).....	21
Figura 2.13: patrimonio immobiliare complessivo delle nuove costruzioni - composizione percentuale per regione.....	21
Figura 3.1: distribuzione territoriale settore terziario.....	22
Figura 3.2: settore terziario province - nuove costruzioni uffici.....	23
Figura 3.3: settore terziario capoluoghi e resto provincia - NC uffici.....	24
Figura 3.4: confronto NC settore terziario Nord triennio 05-07.....	25
Figura 3.5: nuove costruzioni settore Terziario Nord.....	26
Figura 3.6: confronto NC settore terziario Centro triennio 05-07.....	27
Figura 3.7: nuove costruzioni settore Terziario Centro.....	27
Figura 3.8: confronto NC settore terziario Sud triennio 05-07.....	28
Figura 3.9: nuove costruzioni settore Terziario Sud.....	29
Figura 3.10: patrimonio immobiliare di NC per regioni relative agli anni 2005 e 2006 con relativa variazione percentuale.....	30
Figura 3.11: dimensione (in milioni di €) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di NC per macroaree.....	31
Figura 3.12: patrimonio complessivo delle nuove costruzioni 2006 - composizione percentuale per regione.....	31
Figura 4.1: confronto NC settore commerciale Nord triennio 05-07.....	33
Figura 4.2: confronto NC settore commerciale Centro triennio 05-07.....	33
Figura 4.3: confronto NC settore commerciale Sud triennio 05-07.....	34
Figura 4.4: quote di superficie edificativa relativa alle NC dei Negozi.....	35
Figura 4.5: distribuzione NC negozi nei capoluoghi e resto provincia.....	36
Figura 4.6: NC 2007 Negozi regioni del Nord - Intera provincia- capoluoghi - resto provincia.....	37
Figura 4.7: NC 2007 Negozi regioni del Centro - Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia.....	38
Figura 4.8: NC 2007 Negozi regioni del Sud - Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia.....	38
Figura 4.9: NC quote per aree geografiche - Provincia - Capoluoghi - Resto provincia.....	39
Figura 4.10: distribuzione NC Centri Commerciali Capoluoghi e Resto provincia.....	40
Figura 4.11: dati del Nord (Provincia/Capoluoghi/Resto provincia).....	41
Figura 4.12: dati del Centro (Provincia/Capoluoghi/Resto provincia).....	41
Figura 4.13: dati del Sud (Provincia/Capoluoghi/Resto provincia).....	42
Figura 4.14: dimensione (in milioni di €) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di NC per macroaree.....	43
Figura 4.15: patrimonio immobiliare di NC per regioni relative agli anni 2005, 2006 e 2007 con relativa variazione percentuale.....	44
Figura 4.16: patrimonio complessivo delle nuove costruzioni 2007 - composizione percentuale per regione.....	44
Figura 5.1: confronto NC settore produttivo Nord triennio 05-07.....	46
Figura 5.2: confronto NC settore produttivo Centro - triennio 05 - 07.....	46
Figura 5.3: confronto NC settore produttivo Sud - triennio 05 - 07.....	47
Figura 5.4: distribuzione di NC dei Capannoni per provincia.....	48
Figura 5.5: NC Capannoni - Nord.....	49
Figura 5.6: NC Capannoni - Centro.....	49
Figura 5.7: NC Capannoni - Sud.....	50
Figura 5.8: distribuzione di NC delle Industrie per provincia.....	51
Figura 5.9: NC Industrie del Nord.....	53
Figura 5.10: NC industrie del Centro.....	53
Figura 5.11: NC Industrie del Sud.....	54

Indice delle Tabelle

Tabella 1.1: n. unità immobiliari 2007 di nuova costruzione per settore, variazione % 2006-07 e quote relative per area geografica + totale	2
Tabella 1.2: incidenza delle NC sul volume di compravendite, NTN, per settore ed area geografica	3
Tabella 1.3 : INC (NC/ stock 2007)	4
Tabella 1.4: distribuzione NC per classi di comuni-settore residenziale, terziario, commerciale e produttivo 2007 e var% 2006/2007	5
Tabella 2.1: NC - numero delle unità, incidenza percentuale sul totale nazionale e rapporto con lo <i>stock</i> esistente	7
Tabella 2.2: NC - numero medio dei vani per unità abitativa, superficie media e superficie media per vano	7
Tabella 2.3: graduatorie per intera provincia e solo capoluogo - n. unità, vano medio e dimensione media u.i.	8
Tabella 2.4: incidenza di nuove costruzioni nel capoluogo rispetto all'intera provincia	11
Tabella 2.5: percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea NORD	12
Tabella 2.6: percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea CENTRO	13
Tabella 2.7: percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea SUD	14
Tabella 2.8: NC 2007 nel comune di Roma per macroarea territoriale, variazione percentuale rispetto al 2006 e distribuzione percentuale sul totale	17
Tabella 2.9: NC 2007 nel comune di Milano per singola zona OMI, variazione percentuale rispetto al 2006 e distribuzione percentuale sul totale	18
Tabella 3.1: NC - numero delle unità, var % 07/06, incidenza % sul totale nazionale e rapporto con lo <i>stock</i> esistente	22
Tabella 3.2: superfici nuove costruzioni e incidenza % uffici per aree geografiche	24
Tabella 3.3: superficie media uffici	24
Tabella 3.4: province con più di 100 NC e superficie media	25
Tabella 4.1: NC - numero delle unità, var % 07/06, incidenza % sul totale nazionale e rapporto con lo <i>stock</i> esistente	32
Tabella 4.2: NC negozi per area geografica: intera provincia - capoluoghi - resto provincia ed incidenza sul totale	34
Tabella 4.3: superfici nuove costruzioni negozi Intera Provincia - Capoluoghi - Resto provincia ed incidenza sul totale	35
Tabella 4.4: superfici medie NC negozi per aree geografiche	35
Tabella 4.5: province con più 150 NC	36
Tabella 4.6: NC - numero delle unità, var % 07/06, incidenza % sul totale nazionale e rapporto con lo <i>stock</i> esistente	39
Tabella 4.7: province con più di 50 NC nel 2007	40
Tabella 5.1: numero unità, variazione % rispetto al 2006, incidenza % sul totale nazionale e INC - settore produttivo	45
Tabella 5.2: unità di nuove costruzioni capannoni	47
Tabella 5.3: province con più di 100 NC nel 2007	48
Tabella 5.4: unità di nuove costruzioni industrie	51
Tabella 5.5: NC industrie con più di 50 unità nel 2007	52