



agenzia del Territorio

direzione centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare

direttore **Gianni Guerrieri**

LE NUOVE COSTRUZIONI 2006





Indice dei contenuti

Indice dei contenuti	1
1. Riepilogo nazionale	2
2. Il settore residenziale	7
Residenze: nuove costruzioni	7
Nuove costruzioni a Roma e a Milano.....	17
Appendice A: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni.....	21
3. Il settore terziario	23
Uffici: nuove costruzioni.....	23
Appendice B: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni.....	29
4. Il settore commerciale	35
Negozi e Laboratori: nuove costruzioni.....	35
Centri commerciali: nuove costruzioni.....	41
Appendice C: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni (negozi).....	45
5. Il settore produttivo	48
Capannoni: nuove costruzioni.....	48
Fabbricati industriali: nuove costruzioni.....	51
Indice delle Figure e delle Tabelle.....	56



1. Riepilogo nazionale

Nel 2006, complessivamente le unità immobiliari incluse fra le *nuove costruzioni* sono state 738.331 (cfr. Tabella 1.1) in aumento rispetto al 2005, mediamente, del 7,2%.

I diversi settori presentano andamenti molto differenziati. In particolare l'aumento delle NC è particolarmente sensibile per i Magazzini (93.192 u.i.), +12,4%, tra i quali sono compresi anche le cantine o locali di deposito, pertinenze sia delle abitazioni che degli uffici e dei negozi. Il settore residenziale con 317.391 nuove unità immobiliari incrementa del 7,2%, seguito dalle tipologie comprese in 'altro' (297.281 u.i. in maggior parte box e posti auto) che aumentano del 6,6%. Stazionario il settore commerciale con 14.697 u.i., in leggera decrescita, -1,8%, il settore produttivo (811.339 u.i.), in maggior decremento il settore terziario, -3,6%, con 1.839 u.i.

Considerando le macro aree geografiche, si nota che le NC sono maggiormente incrementate nel Sud, +10% circa e nel Centro, +9,2%, mentre nel Nord la crescita è stata più contenuta, +5% circa. In particolare, mentre per il settore residenziale (e le relative pertinenze, cantine e posti auto conteggiate tra i magazzini ed in altro) la crescita delle NC è diffusa in tutte le macro aree, anche se più sensibile nel Centro-Sud, sono gli altri settori che presentano differenze sostanziali. Infatti, le NC del terziario, ovvero gli uffici, sono in netta crescita nel Sud (+18,6%), con un NC superiore a quello del Nord, 1.839 contro 1.566, mentre nel Nord (-11,8%) e soprattutto nel Centro (-19,3%) risultano in sensibile calo. Analogamente, anche le NC del settore commerciale sono in crescita nel Sud, +8,3%, ed in calo nel Centro (-4,1%) e nel Nord (-8,1%), ed anche in questo caso le NC edificate nel Sud superano quelle del Nord, 7.087 rispetto a 4.527. Le NC del settore produttivo, capannoni ed industrie, risultano ancora molto concentrate nel Nord, dove si costruiscono il 49,2% delle u.i. destinate a questo settore, ma anche in questo caso, risultano in decrescita nel Nord, -7,6%, in leggero incremento nel Sud, +3,4%, ed in aumento maggiore nel Centro, +6,8%.

Tabella 1.1: n. unità immobiliari di nuova costruzione per settore, variazione % 2005-06 e quote relative per area geografica + totale

n° NC	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	magazzini	altro	totale
Nord	160.357	1.566	4.527	5.583	39.566	187.239	398.838
Centro	62.378	1.026	3.083	1.803	22.621	54.327	145.238
Sud	94.656	1.839	7.087	3.953	31.005	55.715	194.255
Italia	317.391	4.431	14.697	11.339	93.192	297.281	738.331
var% NC 2005-06	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	magazzini	altro	totale
Nord	5,5%	-11,8%	-8,1%	-7,6%	7,3%	5,3%	5,1%
Centro	8,6%	-19,3%	-4,1%	6,8%	20,3%	7,5%	9,2%
Sud	9,1%	18,6%	8,3%	3,4%	13,9%	10,0%	10,1%
Italia	7,2%	-3,6%	0,1%	-1,8%	12,4%	6,6%	7,2%
% NC per area geografica	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	magazzini	altro	totale
Nord	50,5%	35,3%	30,8%	49,2%	42,5%	63,0%	54,0%
Centro	19,7%	23,2%	21,0%	15,9%	24,3%	18,3%	19,7%
Sud	29,8%	41,5%	48,2%	34,9%	33,3%	18,7%	26,3%
Italia	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

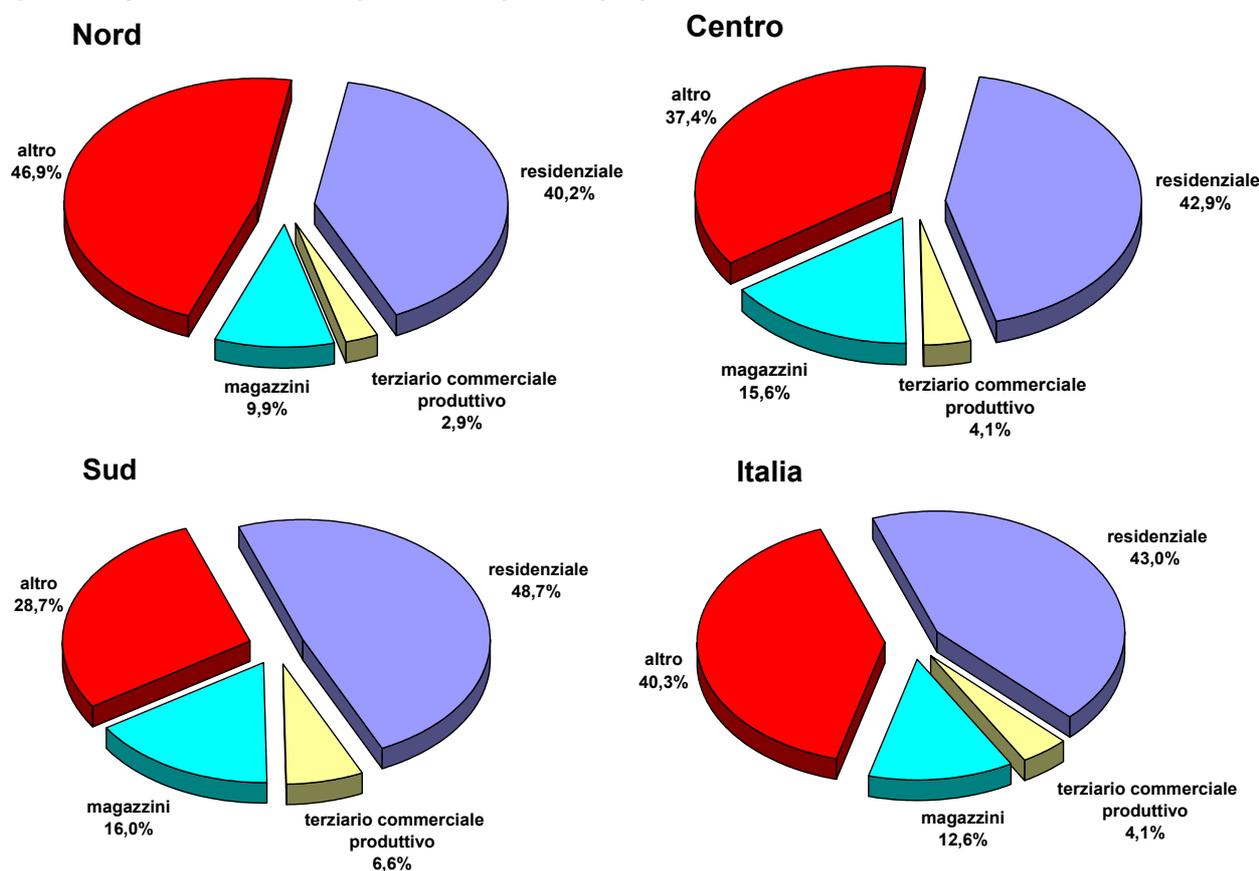
¹ Le nuove costruzioni, NC, sono quelle denunciate dai proprietari al catasto con modello Docfa. Vanno essere presentate dai proprietari entro un mese dalla fine della costruzione.



Le NC risultano particolarmente concentrate al Nord, mediamente il 55% del totale, soprattutto per le tipologie raggruppate in *Altro* (64% circa) e per il settore Residenziale (51,3%), oltre che per il settore produttivo.

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 1.1), si nota che nel Sud si investe soprattutto nel settore residenziale che rappresenta una quota del 48,7% 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, 6,8%, rispetto al 2,9% del Nord, mentre è molto inferiore la quota di u.i. comprese in 'altro', (box e posti auto in prevalenza). Invece nel Nord, 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 47% circa delle nuove costruzioni. Anche nel Centro il settore in cui si costruisce maggiormente è il residenziale, con il 42,3% di u.i. sul totale edificato.

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



La distribuzione delle nuove costruzioni per area territoriale dovrebbe tendere a riflettere quella delle compravendite, se il mercato del nuovo e dell'usato avessero una composizione analoga nei diversi territori. Come già evidenziato nel Rapporto 2005, ciò si riscontra con buona approssimazione solamente per il settore *Residenziale* mentre la distribuzione delle NC è dissimile da quella delle compravendite per le altre tipologie (terziario, commerciale, *etc.*).

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.



Pur non essendo possibile distinguere quanta parte delle NC rappresenti una effettiva quota delle compravendite avvenute nel 2006 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.

Ciò che emerge chiaramente dai dati del 2006 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 40,3% del totale delle compravendite, in leggero incremento, +2,3%, rispetto al 2005. Come già rilevato nel 2005 tale incidenza è molto diversificata tra i diversi settori ed è sempre superiore nel Sud (Tabella 1.2).

Tabella 1.2: incidenza delle NC sul volume di compravendite, NTN, per settore ed area geografica.

NC/NTN 2006	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	magazzini	altro	totale
Nord	35,9%	12,5%	16,7%	47,6%	71,8%	38,9%	38,5%
Centro	36,5%	22,9%	26,1%	59,8%	75,6%	27,8%	34,9%
Sud	41,6%	43,2%	51,8%	148,2%	86,3%	58,3%	51,2%
Italia	37,6%	20,8%	27,9%	65,1%	77,1%	38,5%	40,3%

L'unico settore che mostra una apprezzabile concordanza tra le macro aree è il 'residenziale' dove le NC rappresentano una quota del 37,6% mediamente rispetto al volume di compravendite (era il 35% nel 2005). Tale incidenza risulta minima al Nord, 36% circa e massima al Sud, 41,6% circa.

Per gli altri settori le differenze sono molto più rilevanti. Ad esempio, gli uffici di nuova costruzione incidono al Nord per il 12,5% del NTN relativo, in ulteriore calo rispetto al 14% circa del 2005, e ben il 43% circa al Sud, con un ulteriore incremento rispetto al 38% del 2005. Analogamente, anche per il settore commerciale si rileva una elevata incidenza delle NC al Sud, 51,8% con una sensibile crescita dell'incidenza del 'nuovo' che nel 2005 era del 44%, mentre al Nord le nuove unità rappresentano meno del 17% circa. Differenze ancor più macroscopiche si hanno nel settore produttivo, come già riscontrato nel 2005, dove le NC del Sud superano del 48% il relativo NTN. Sembrerebbe, pertanto, confermato 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 nonchè sia più spiccata la propensione ad edificare *in proprio*.

Poiché dall'analisi del mercato immobiliare³ emerge chiaramente la tendenza ad un incremento delle compravendite nei comuni minori, legato anche alla possibilità di reperire nuovi fabbricati con valori di mercato inferiori a quelli delle città più grandi, si è voluto verificare come si distribuiscono le NC per classi di comuni.

La Tabella 1.3 fornisce la distribuzione delle NC dei settori residenziale, terziario, commerciale e produttivo per classi demografiche di comuni, con la variazione percentuale rispetto al 2005.

Risulta evidente che le NC sono in incremento soprattutto nei comuni minori (meno di 5.000 abitanti) con una crescita media del settore residenziale del 9,15, del terziario del 7,9%, del commerciale del 8,4%. Il settore produttivo, invece, risulta stazionario per questa classe di comuni, -0,6%. Il settore residenziale è in decisa crescita anche per la classe di comuni con n° di abitanti compreso tra 25.000 e 50.000, con un aumento delle NC pari al 10,7%. Nelle grandi città (con più di 250.000 ab.) le NC aumentano di meno, tranne che per il settore produttivo.

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

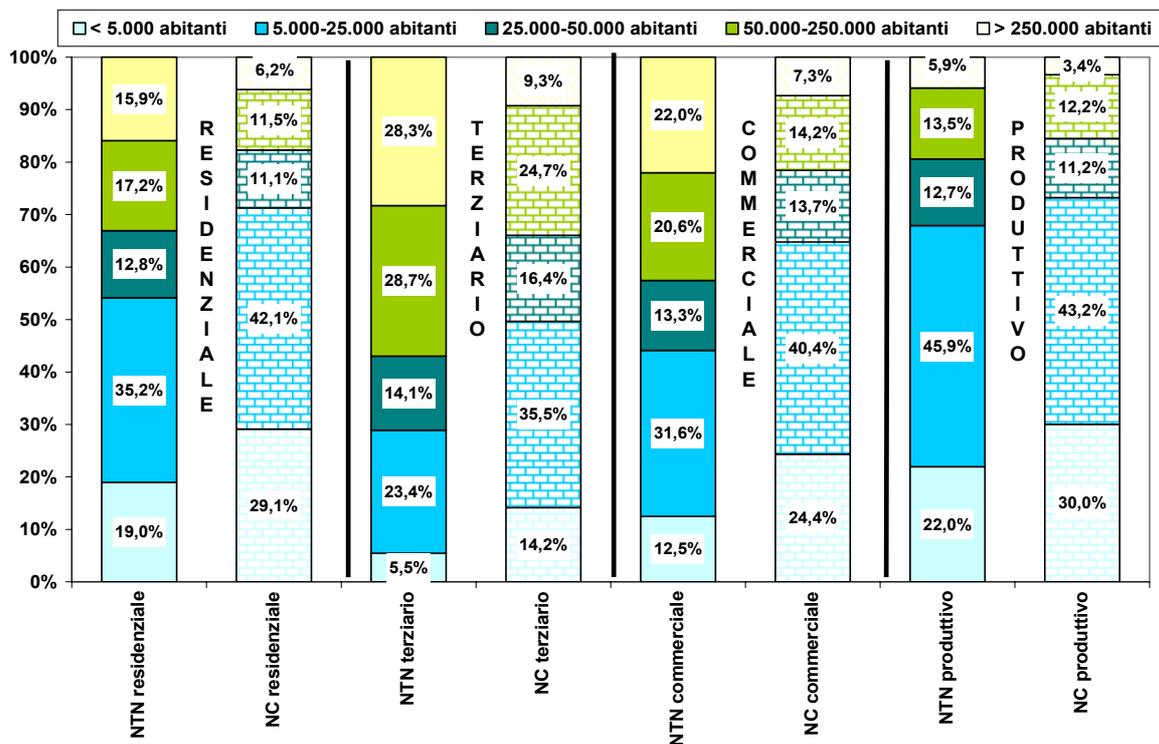


Tabella 1.3: distribuzione NC per classi di comuni-settore residenziale, terziario, commerciale e produttivo 2006 e var% 2006/2005

classi comuni n° NC	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	totale
< 5.000 abitanti	92.441	628	3.580	3.407	100.056
5.000-25.000 abitanti	133.671	1.571	5.937	4.896	146.075
25.000-50.000 abitanti	35.106	728	2.011	1.275	39.120
50.000-250.000 abitanti	36.495	1.094	2.093	1.381	41.063
> 250.000 abitanti	19.678	410	1.076	380	21.544
Totale	317.391	4.431	14.697	11.339	347.858
classi comuni var% 2005-06	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	totale
< 5.000 abitanti	9,1%	7,9%	8,4%	-0,6%	8,7%
5.000-25.000 abitanti	6,6%	-6,9%	2,0%	-3,7%	5,8%
25.000-50.000 abitanti	10,7%	-1,5%	-2,5%	0,4%	9,3%
50.000-250.000 abitanti	4,0%	-3,6%	-8,0%	-4,5%	2,8%
> 250.000 abitanti	2,3%	-9,9%	-11,7%	18,0%	1,5%
Totale	7,2%	-3,6%	0,1%	-1,8%	6,4%

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 1.2, si nota chiaramente che i comuni più piccoli, hanno una quota sempre maggiore di NC: per il residenziale tale quota è pari al 29,1%, mentre la quota di NTN è pari al 19%, per il terziario si rileva una quota del 14,2% a fronte di una quota di NTN del 5,5%, per il commerciale le NC rappresentano il 24,4%, mentre il NTN è pari al 12,5%, per il settore produttivo, la differenza è meno sensibile, con una quota di NC pari al 30%, mentre il volume di compravendite relativo si ferma al 22%.

Figura 1.2: quote di NTN e di NC settori residenziale-terziario-commerciale-produttivo nel 2006 per classi di comuni



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 compravendita sono molto più rilevanti. In questo caso, il settore residenziale ha una quota di NC pari solamente al 6,2%, mentre il NTN è pari al 16% circa. Per il terziario la differenza è ancora più evidente, con una quota di NC pari al 9,3% ed una di NTN pari al 28,3%. Anche per il settore commerciale la quota di compravendite (22%) è molto superiore a quella di NC (7,3%). Per il settore produttivo è meno evidente la differenza di quota tra NC e NTN, 3,4% e 5,9% rispettivamente.

Considerando infine, l'INC, Tabella 1.4, ovvero (analogamente all'IMI), quante sono le NC rispetto allo *stock* esistente si nota che mediamente risulta pari a 1, 32%. L'INC è più elevato nel Nord, 1,47%, ed inferiore nel Sud, 1,09%. Risulta, inoltre, maggiore per il settore produttivo, 1,97% ed in particolare nel Sud, 3,24%. Sempre nel Sud si trova l'INC più elevato per il settore terziario, 1,69% e per il commerciale, 0,82%.

Tabella 1.4 : INC (NC/ stock 2006)

INC 2006	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	magazzini	altro	totale
Nord	1,17%	0,51%	0,40%	1,61%	2,15%	1,90%	1,47%
Centro	1,07%	0,87%	0,55%	1,68%	1,91%	1,79%	1,34%
Sud	0,88%	1,69%	0,82%	3,24%	1,55%	1,44%	1,09%
Italia	1,05%	0,83%	0,58%	1,97%	1,85%	1,78%	1,32%

L'INC per classi di comuni, relativo ai settori residenziale, commerciale e produttivo (Tabella 1.5), pone in evidenza quanto analizzato precedentemente. Infatti, al crescere delle dimensioni dei comuni si registra una incidenza minore delle nuove costruzioni, che passano dal 58,2% dei comuni minori al 14% circa delle grandi città. Si può affermare, pertanto che probabilmente il mercato immobiliare sia maggiormente orientato al 'nuovo' nei comuni minori, mentre nelle grandi città è maggiormente significativo il mercato dell' 'usato'.

Tabella 1.5: incidenza NC sul volume di compravendite,NTN, per classi di comuni

NC/NTN 2006	settore residenziale	settore terziario	settore commerciale	settore produttivo	totale
< 5.000 abitanti	57,7%	53,9%	54,5%	89,1%	58,2%
5.000-25.000 abitanti	45,0%	31,5%	35,6%	61,2%	44,7%
25.000-50.000 abitanti	32,5%	24,2%	28,8%	57,7%	32,5%
50.000-250.000 abitanti	25,1%	17,9%	19,3%	58,6%	25,0%
> 250.000 abitanti	14,6%	6,8%	9,3%	37,0%	14,1%
Totale	37,6%	20,8%	27,9%	65,1%	37,1%



2. Il settore residenziale

Residenze: nuove costruzioni

Il numero complessivo delle transazioni riguardanti le nuove costruzioni (da questo momento NC) è stato nel 2006 pari a 317.391 unità (con un incremento rispetto all'anno precedente del 7,15%), suddivise nelle macroaree Nord, Centro e Sud ⁴ secondo la Tabella 2.1, qui sotto riportata:

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

aree	Intera provincia			Solo capoluoghi			Resto provincia		
	unità (n°)	incidenza su tot. (%)	INC (%)	unità (n°)	incidenza su tot. (%)	INC (%)	unità (n°)	incidenza su tot. (%)	INC (%)
Nord	160.357	50,52%	1,17%	17.304	38,06%	0,45%	143.053	52,61%	1,44%
Centro	62.378	19,65%	1,07%	16.667	36,66%	0,70%	45.711	16,81%	1,31%
Sud	94.656	29,82%	0,88%	11.497	25,29%	0,47%	83.159	30,58%	1,00%
Totale nazionale	317.391	100,00%	1,05%	45.468	100,00%	0,53%	271.923	100,00%	1,25%

Dalla tabella precedente emerge, assolutamente in linea con quanto già osservato nel 2005, come la maggior parte delle NC siano localizzate nella macroarea Nord, dove anche l'incidenza percentuale sul numero complessivo delle unità immobiliari è maggiore rispetto alla media nazionale (1,17% contro 1,05%); nelle due macroaree Centro e Sud è inferiore il numero delle nuove costruzioni (rispettivamente 62.378 e 94.656 NC contro le 160.357 NC della macroarea Nord), in particolare al Centro è maggiore anche la percentuale di NC acquisite nei capoluoghi rispetto a quelle degli altri comuni della provincia (27% rispetto al 12% del Sud e all'11% del Nord).

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

aree	Intera provincia			Solo capoluoghi			Resto provincia		
	n. vani medio (n°)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)	n. vani medio (n°)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)	n. vani medio (n°)	superficie media (mq.)	superficie media vano (mq.)
Nord	5,3	115,2	21,6	5,1	103,2	20,1	5,4	116,7	21,7
Centro	5,5	116,1	21,3	4,9	98,3	19,9	5,6	122,6	21,7
Sud	5,8	127,9	22,2	5,8	120,9	21,0	5,8	128,9	22,4
Totale nazionale	5,5	119,2	21,7	5,2	105,9	20,3	5,5	121,4	21,9

Un'ulteriore osservazione va fatta in merito alla dimensione media degli immobili (Tabella 2.2); nel Sud gli immobili di nuova costruzione sono mediamente più grandi (127,9 mq.) rispetto a quanto accade al Centro e al Nord (rispettivamente 116,1 mq. e 115,2 mq.) e si riscontra una minore distanza tra la dimensione media di un immobile di nuova costruzione nel confronto capoluogo - provincia, rispetto a quanto si registra nelle altre

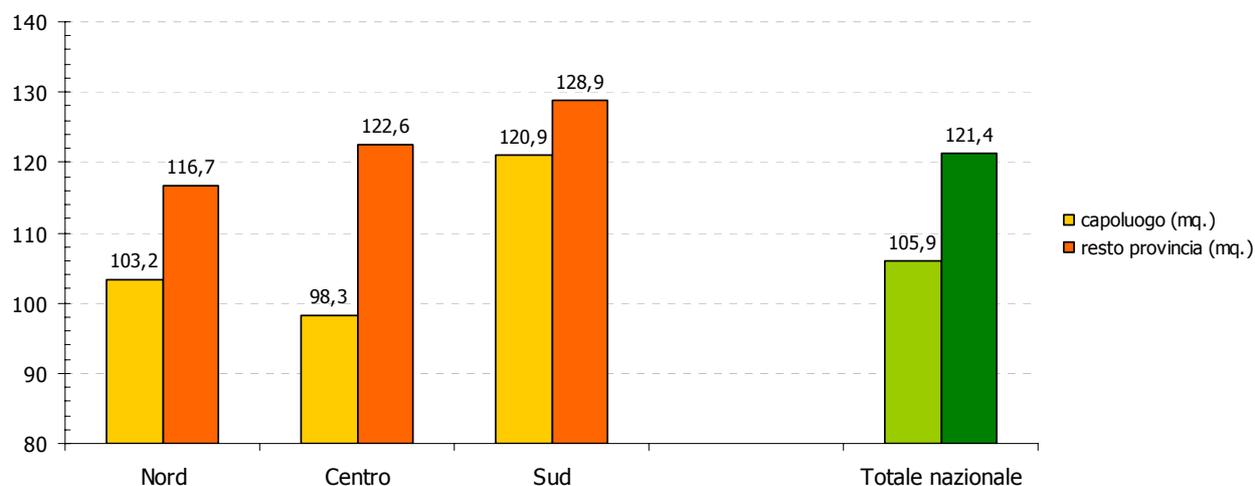
⁴ Le grandi macroaree **Nord**, **Centro** e **Sud** racchiudono al loro interno le seguenti regioni:

- 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.



due macroaree territoriali: 7,9 mq. al Sud contro i 24,4 mq. del Centro e i 13,5 mq. del Nord (vedi Figura 2.1).

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



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

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

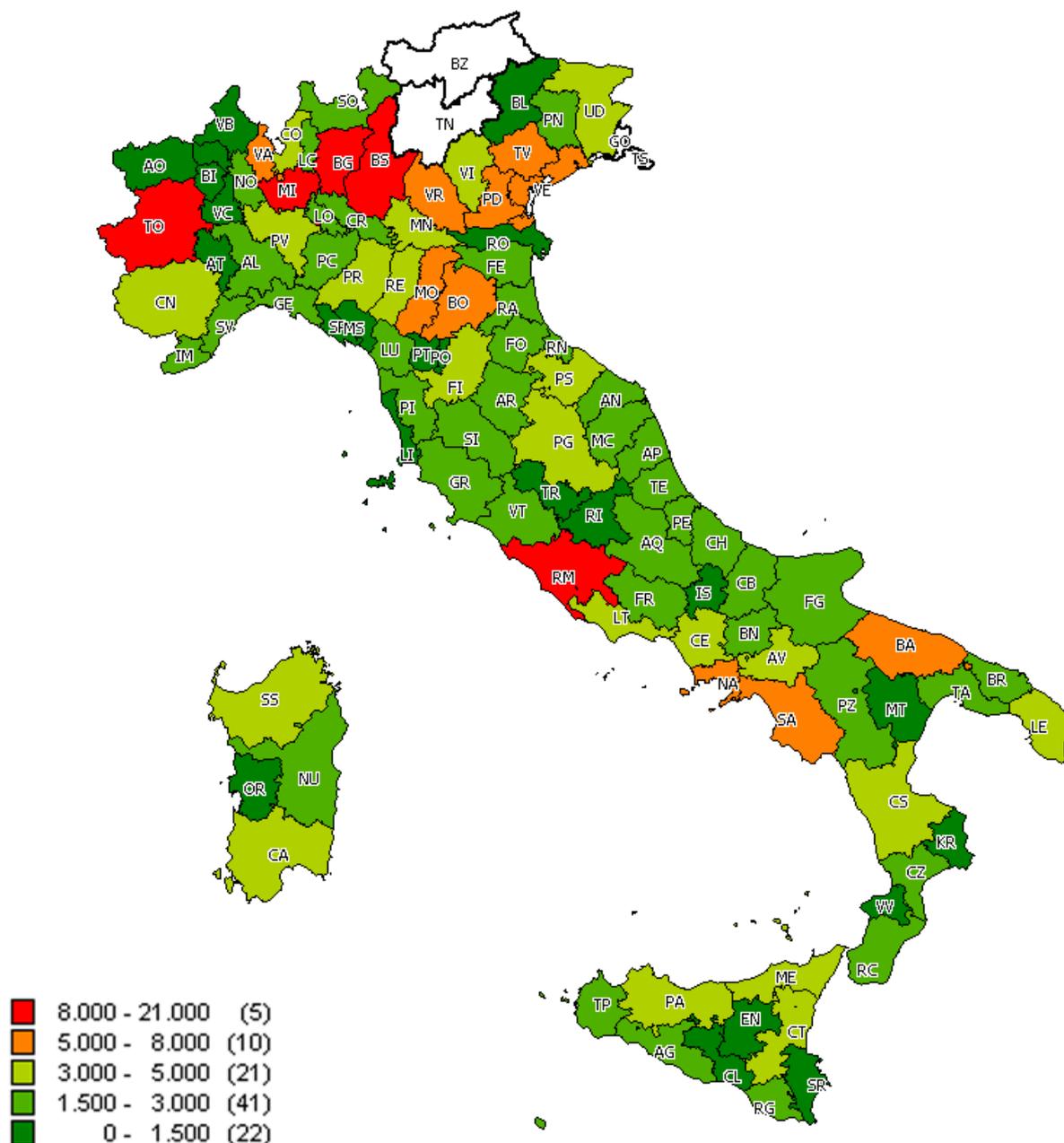
provincia	n. unità (n°)	provincia	dim. vano medio (mq)	provincia	dim. unità medio (mq)
1 MILANO	20.109	1 ISERNIA	28,9	1 ASTI	185,6
2 ROMA	19.631	2 BENEVENTO	26,4	2 BENEVENTO	176,3
3 TORINO	10.790	3 ASTI	26,4	3 ISERNIA	170,4
4 BERGAMO	9.426	4 VERCELLI	26,1	4 ALESSANDRIA	169,4
5 BRESCIA	8.815	5 CUNEO	25,0	5 ORISTANO	160,6
6 NAPOLI	6.866	6 FROSINONE	25,0	6 VERCELLI	157,9
7 PADOVA	6.521	7 ALESSANDRIA	24,9	7 FROSINONE	151,3
8 TREVISO	6.291	8 CASERTA	24,7	8 CASERTA	150,0
9 BARI	6.084	9 ORISTANO	24,5	9 AVELLINO	148,5
10 VERONA	5.964	10 BIELLA	24,2	10 CUNEO	145,8

capoluogo	n. unità (n°)	capoluogo	dim. vano medio (mq)	capoluogo	dim. unità medio (mq)
1 ROMA	9.779	1 AVELLINO	25,1	1 LECCO	179,8
2 TORINO	2.623	2 BENEVENTO	24,8	2 AVELLINO	165,0
3 MILANO	2.076	3 SALERNO	24,7	3 BENEVENTO	164,0
4 RAVENNA	1.249	4 ASTI	24,6	4 ASTI	153,0
5 REGGIO NELL`EMILIA	1.031	5 ISERNIA	24,6	5 FORLI`	148,1
6 LATINA	969	6 CASERTA	23,7	6 PISTOIA	144,2
7 PARMA	949	7 LECCO	23,5	7 CUNEO	141,4
8 MESSINA	820	8 CUNEO	23,5	8 ALESSANDRIA	140,8
9 PERUGIA	705	9 PESARO	23,3	9 CASERTA	139,2
10 SASSARI	669	10 AOSTA	23,2	10 RAGUSA	138,8



Come è ovvio e già emerso nel Rapporto sulle Nuove Costruzioni dell'anno 2005, Roma è ai primi posti per numero di nuove unità abitative, tuttavia Milano, che la precede nel computo totale, vede la maggior parte di NC collocate nel territorio provinciale, piuttosto che in quello del capoluogo vero e proprio, dove le è superiore anche la città di Torino; questa tendenza trova giustificazione principalmente nella maggiore estensione del territorio comunale del capoluogo lombardo rispetto alla Capitale, nonché nell'importanza e nella dimensione di molti dei comuni che compongono l'*hinterland milanese*.

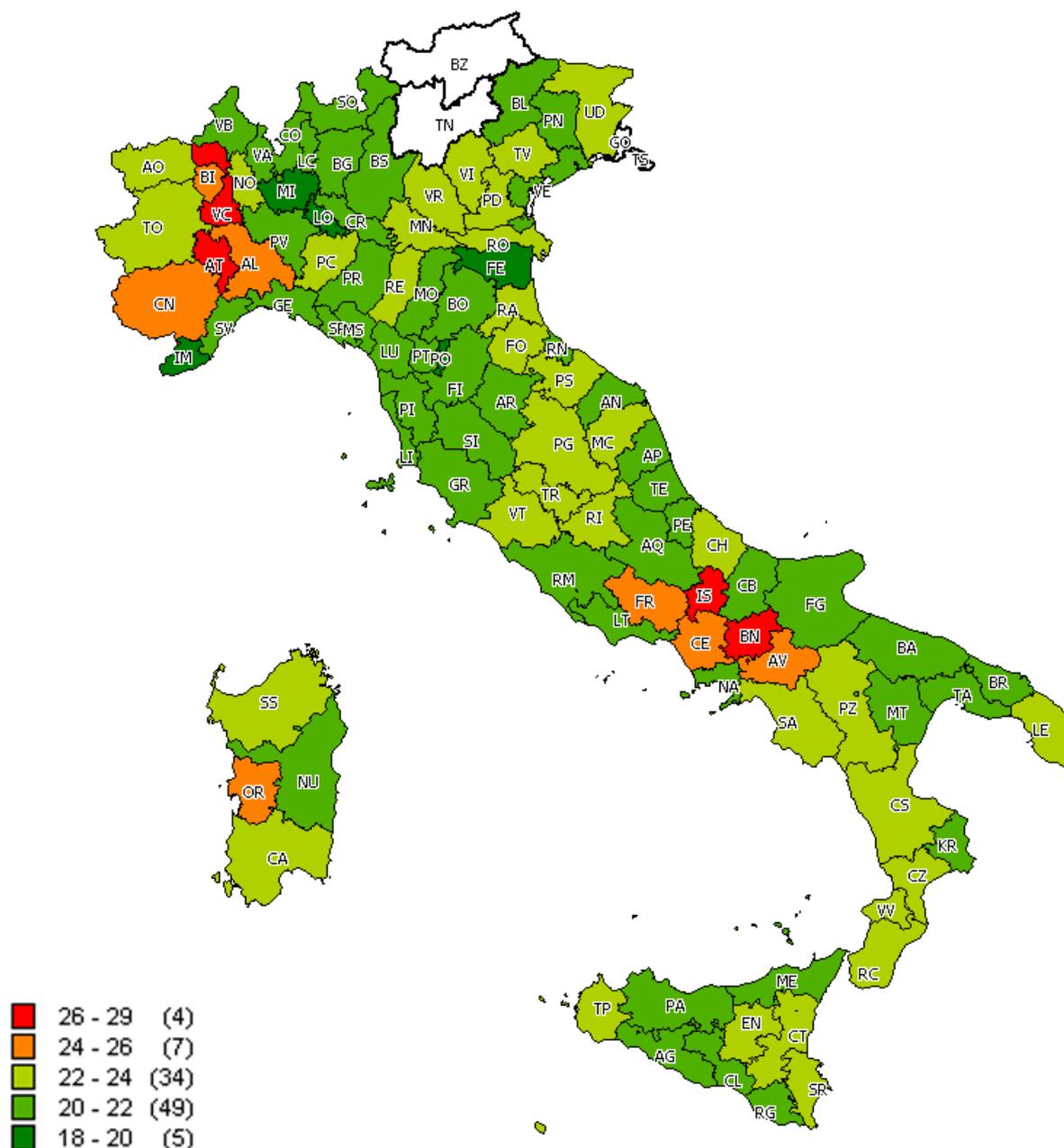
Figura 2.2: numero di nuove unità abitative per provincia – distribuzione territoriale





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

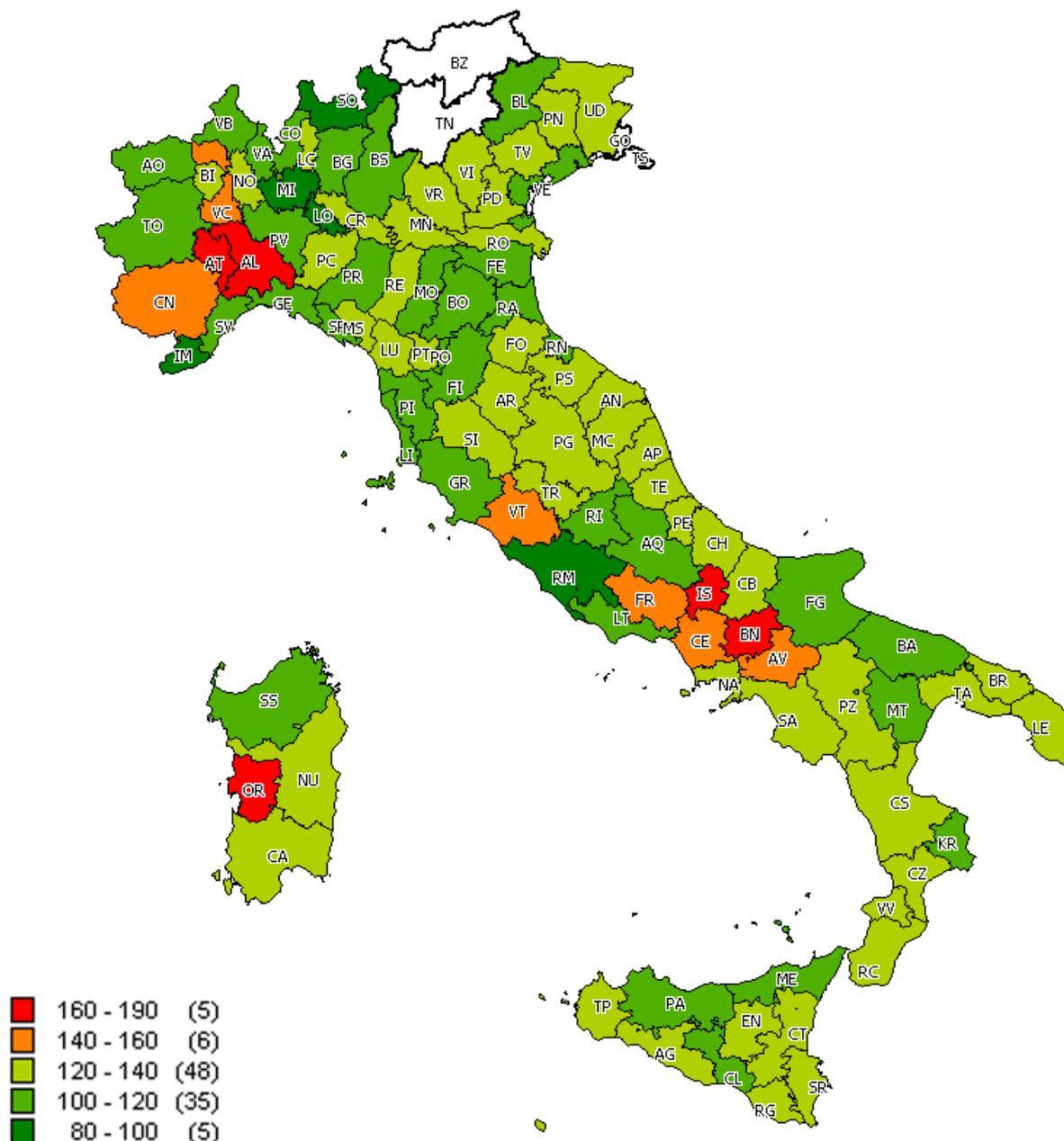
Figura 2.3: dimensione in mq. del vano medio per provincia - distribuzione territoriale



Come già riscontrato nell'anno passato, le province che presentano la dimensione del vano medio maggiore (prime due classi della carta tematica in Figura 2.3) si concentrano in due aree ben distinte, una al Nord (in Piemonte) ed una al Sud (basso-Lazio/Campania/Molise), con le province di Isernia (28,9 mq.), Benevento (26,4 mq.), Asti (26,4 mq.) e Vercelli (26,1 mq.) in evidenza. La carta tematica di Figura 2.4, che illustra la dimensione media delle unità abitative all'interno delle province italiane, conferma questa tendenza.



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



Nelle tabelle seguenti è stata invece presa in considerazione l'incidenza del numero di nuove unità abitative censite all'interno dei capoluoghi rispetto al totale provinciale. La provincia di Prato, con 744 NC censite nell'anno 2006, risulta essere al primo posto in questa particolare graduatoria, dato che ben il 59% di queste (440 NC) appartengono al solo capoluogo: seguono Roma (50%), Ravenna (47%), Crotone (45%) e Grosseto (33%). Al contrario, Pavia presenta la quota minore di NC all'interno del suo capoluogo (solo l'1,1%), dato che, su 3.595 NC registrate nel 2006 nell'intera provincia, solo 41 di queste sono localizzate all'interno del territorio comunale del capoluogo. Altrettanto basse percentuali d'incidenza troviamo nelle province di Lecco (1,5%), Salerno (2,2%), Vicenza e Varese (2,6%).



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

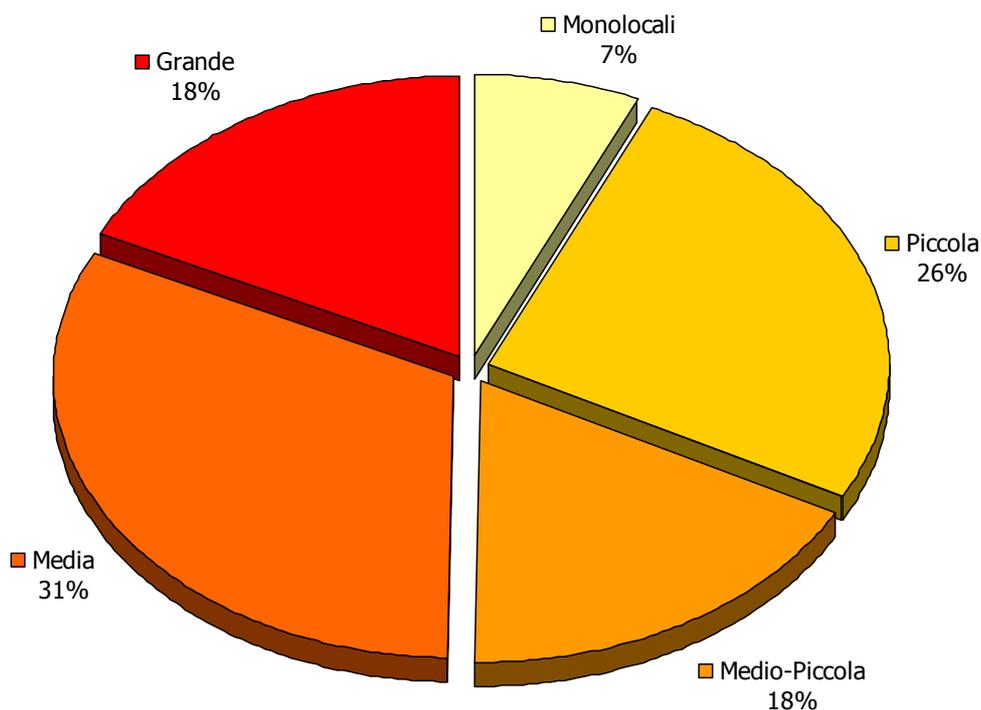


	provincia	n. unità intera provincia	n. unità solo capoluogo	% incidenza n. unità cap. su tot. prov.
1	PRATO	744	440	59,1%
2	ROMA	19.631	9.779	49,8%
3	RAVENNA	2.630	1.249	47,5%
4	CROTONE	708	318	44,9%
5	GROSSETO	1.845	609	33,0%
6	MASSA CARRARA	597	174	29,1%
7	L' AQUILA	2.012	584	29,0%
8	TERNI	1.191	340	28,5%
9	MESSINA	3.013	820	27,2%
10	MATERA	959	253	26,4%



	provincia	n. unità intera provincia	n. unità solo capoluogo	% incidenza n. unità cap. su tot. prov.
1	PAVIA	3.595	41	1,1%
2	LECCO	1.699	25	1,5%
3	SALERNO	5.533	122	2,2%
4	VICENZA	4.928	126	2,6%
5	VARESE	5.140	132	2,6%
6	AOSTA	1.291	38	2,9%
7	TREVISO	6.291	226	3,6%
8	CASERTA	4.301	161	3,7%
9	SAVONA	1.754	69	3,9%
10	VERONA	5.964	244	4,1%

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





Dall'analisi dimensionale⁵ delle nuove unità abitative censite nel 2006 emerge che la tipologia più diffusa è ovviamente la media (31%), seguita dalla piccola (26%). In particolare, nelle seguenti Tabella 2.5, Tabella 2.6 e Tabella 2.7, vengono analizzate le distribuzioni percentuali delle diverse tipologie dimensionali, raggruppate per comodità di consultazione nelle macroaree territoriali Nord, Centro e Sud.

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

	monolocale	piccola	medio/piccola	media	grande	NC
Provincia	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	
ALESSANDRIA	5%	11%	13%	33%	38%	1.829
AOSTA	22%	33%	17%	19%	9%	1.291
ASTI	5%	11%	13%	31%	40%	1.154
BELLUNO	9%	26%	21%	23%	20%	1.279
BERGAMO	5%	34%	19%	29%	12%	9.426
BIELLA	14%	20%	14%	34%	19%	562
BOLOGNA	6%	31%	21%	27%	16%	5.085
BRESCIA	5%	34%	19%	25%	17%	8.815
COMO	6%	27%	19%	30%	18%	3.314
CREMONA	3%	24%	15%	35%	23%	2.131
CUNEO	7%	21%	15%	32%	25%	4.713
FERRARA	2%	30%	19%	34%	14%	2.205
FORLI`	6%	28%	15%	23%	27%	2.617
GENOVA	10%	27%	18%	30%	15%	1.722
IMPERIA	19%	35%	17%	20%	10%	1.873
LA SPEZIA	11%	26%	19%	32%	12%	1.224
LECCO	4%	21%	17%	31%	27%	1.699
LODI	4%	33%	19%	33%	11%	2.493
MANTOVA	3%	28%	18%	29%	22%	3.203
MILANO	5%	35%	17%	35%	8%	20.109
MODENA	5%	35%	21%	25%	14%	5.904
NOVARA	6%	20%	16%	40%	18%	1.895
PADOVA	5%	32%	15%	28%	20%	6.521
PARMA	6%	27%	19%	30%	18%	3.745
PAVIA	6%	29%	16%	36%	13%	3.595
PIACENZA	6%	24%	14%	36%	20%	2.031
PORDENONE	3%	21%	18%	34%	25%	2.073
RAVENNA	8%	41%	16%	21%	15%	2.630
REGGIO NELL`EMILIA	4%	30%	19%	28%	18%	4.829
RIMINI	5%	36%	25%	22%	11%	1.716
ROVIGO	3%	22%	15%	39%	21%	1.249
SAVONA	15%	35%	17%	21%	11%	1.754
SONDRIO	22%	36%	15%	18%	10%	2.155
TORINO	6%	26%	23%	33%	13%	10.790
TREVISO	3%	31%	21%	22%	23%	6.291
UDINE	3%	23%	14%	32%	28%	3.971
VARESE	6%	31%	17%	31%	15%	5.140
VENEZIA	7%	41%	18%	22%	12%	5.105
VERBANIA	18%	31%	13%	24%	14%	679
VERCELLI	4%	16%	15%	40%	25%	648
VERONA	5%	29%	23%	23%	19%	5.964
VICENZA	5%	25%	20%	27%	24%	4.928
Totale NORD	6%	30%	18%	29%	17%	160.357

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



Nel Nord abbiamo la percentuale maggiore di NC sul totale provinciale appartenenti alla categoria *monolocale* nella provincia di Aosta e Sondrio (22%), mentre il primato della categoria *piccola* spetta alla provincia di Venezia e a quella di Ravenna (41%). Per le unità abitative di taglio medio/piccolo la percentuale maggiore è riscontrata a Rimini (25%), mentre per la categoria *media* ci sono Novara e Vercelli (40%). La porzione maggiore di nuove unità abitative appartenenti alla categoria *grande* spetta infine alla provincia di Asti (40%), con 463 NC su un totale di 1.154 NC.

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

	monolocale	piccola	medio/piccola	media	grande	NC
Provincia	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	
ANCONA	2%	21%	21%	35%	20%	2.514
AREZZO	6%	19%	16%	28%	32%	2.181
ASCOLI PICENO	3%	23%	15%	37%	22%	2.540
FIRENZE	4%	27%	20%	29%	20%	3.086
FROSINONE	12%	18%	12%	30%	29%	2.349
GROSSETO	8%	31%	20%	28%	14%	1.845
LATINA	6%	21%	18%	39%	16%	3.763
LIVORNO	12%	32%	18%	26%	13%	1.102
LUCCA	8%	21%	17%	28%	26%	1.833
MACERATA	3%	20%	17%	37%	23%	2.653
MASSA CARRARA	7%	19%	23%	30%	22%	597
PERUGIA	6%	20%	15%	34%	24%	4.889
PESARO	5%	33%	19%	24%	19%	3.171
PISA	3%	28%	21%	28%	20%	2.287
PISTOIA	3%	16%	18%	28%	34%	1.071
PRATO	1%	23%	21%	32%	23%	744
RIETI	20%	21%	15%	28%	16%	1.239
ROMA	12%	36%	18%	27%	7%	19.631
SIENA	7%	25%	17%	30%	22%	1.726
TERNI	7%	17%	17%	35%	25%	1.191
VITERBO	8%	15%	14%	34%	28%	1.966
Totale CENTRO	8%	27%	18%	30%	17%	62.378

La macroarea territoriale Centro è quella che mediamente presenta valori più simili a quelli nazionali (vedi Figura 2.6), con alcune province che si distaccano nettamente in alcune categorie: è il caso, ad esempio, di Rieti che vede il 20% delle 1.239 NC registrate nel 2006 appartenere alla tipologia *monolocale*, o Pistoia, dove il 34% di 1.071 NC, sono unità abitative di *grande* dimensione (Tabella 2.6). Non è sorprendente vedere che a Roma, soprattutto a causa degli elevati prezzi di mercato e dell'elevata rendita urbana, solo il 7% delle 19.631 unità abitative di nuova costruzione appartengono alla fascia *grande*.

Al Sud, dove i prezzi delle abitazioni sono mediamente più bassi, si può invece riscontrare un generale migliore apprezzamento verso le unità abitative di dimensione maggiore, con le eccezioni dei casi di Matera e Sassari (dove il 45% delle NC appartiene alle categorie *monolocale* e *piccola*) (vedi Tabella 2.7).

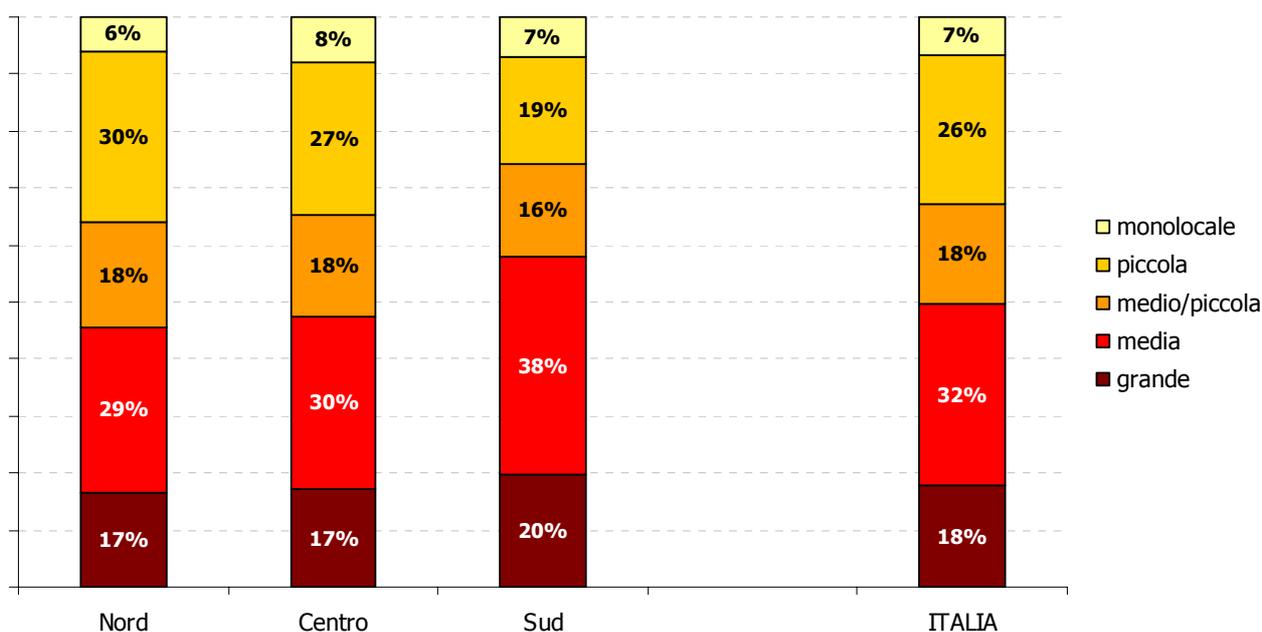


Tabella 2.7: distribuzione percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea SUD

Provincia	monocale	piccola	medio/piccola	media	grande	NC
	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	% n. unità	
AGRIGENTO	6%	14%	14%	44%	23%	2.156
AVELLINO	5%	13%	15%	42%	25%	4.880
BARI	5%	14%	18%	51%	12%	6.084
BENEVENTO	7%	11%	11%	36%	35%	1.767
BRINDISI	6%	13%	18%	47%	15%	1.586
CAGLIARI	3%	18%	16%	33%	29%	4.493
CALTANISSETTA	13%	16%	14%	42%	15%	1.128
CAMPOBASSO	5%	21%	13%	36%	25%	1.538
CASERTA	4%	12%	12%	53%	19%	4.301
CATANIA	5%	18%	17%	39%	20%	3.770
CATANZARO	5%	16%	17%	40%	22%	1.720
CHIETI	5%	20%	16%	37%	22%	2.766
COSENZA	6%	18%	19%	40%	17%	4.345
CROTONE	7%	22%	21%	29%	21%	708
ENNA	17%	18%	16%	28%	21%	657
FOGGIA	13%	17%	18%	38%	14%	2.446
ISERNIA	13%	25%	11%	25%	25%	474
L' AQUILA	13%	24%	16%	25%	23%	2.012
LECCE	5%	21%	14%	32%	27%	3.416
MATERA	5%	40%	11%	36%	7%	959
MESSINA	7%	20%	16%	38%	19%	3.013
NAPOLI	8%	17%	23%	37%	15%	6.866
NUORO	3%	30%	17%	27%	22%	2.121
ORISTANO	11%	10%	11%	25%	43%	913
PALERMO	10%	19%	16%	37%	18%	4.112
PESCARA	4%	22%	17%	34%	24%	2.600
POTENZA	13%	16%	15%	36%	20%	2.150
RAGUSA	4%	17%	15%	43%	21%	1.609
REGGIO DI CALABRIA	8%	15%	17%	43%	17%	1.508
SALERNO	12%	19%	16%	34%	19%	5.533
SASSARI	9%	36%	15%	25%	15%	4.525
SIRACUSA	8%	18%	14%	47%	14%	1.396
TARANTO	3%	13%	13%	53%	18%	2.058
TERAMO	4%	29%	16%	32%	20%	2.444
TRAPANI	9%	18%	16%	39%	18%	1.766
VIBO VALENTIA	7%	18%	19%	39%	18%	836
Totale SUD	7%	19%	16%	38%	20%	94.656

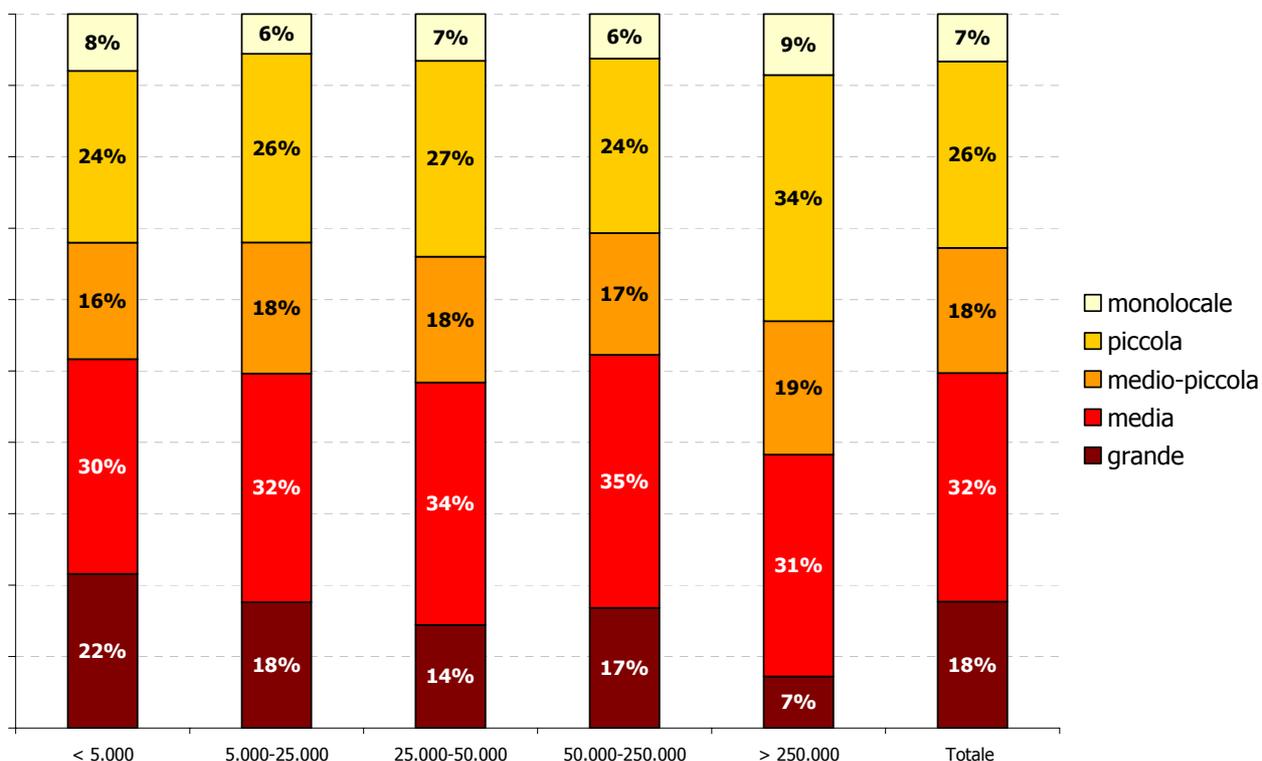


Figura 2.6: distribuzione percentuale della dimensione media delle nuove unità abitative - confronto tra macroaree territoriali e media nazionale



L'analisi per classi di comuni conferma la tendenza a costruire abitazioni di taglio maggiore nei centri minori, vedi Figura 2.7, infatti, la quota di abitazioni grandi passa dal 22% dei comuni minori (con meno di 5.000 residenti) al 7% delle grandi città. Nelle grandi città, peraltro la quota più rilevante, 34%, si ha per le abitazioni di taglio piccolo. A parziale conferma di ciò si nota, infatti, come anche per i monocali l'incidenza maggiore si riscontri proprio nell'ultima classe di comuni (>250.000 residenti) con il 9%.

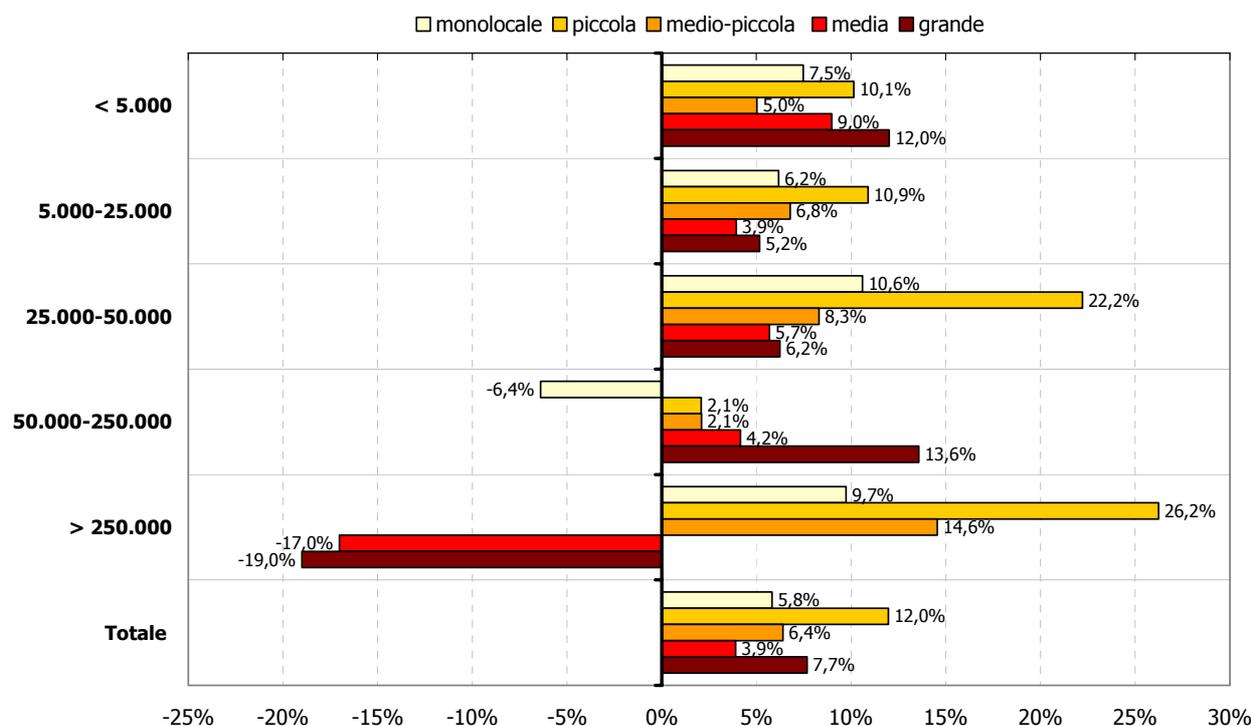
Figura 2.7: incidenza % NC per tipologia dimensionale e per classi di comuni





Dal grafico raffigurante la variazione percentuale di NC dall'anno 2005 al 2006 (Figura 2.8), emerge chiaramente come siano in calo le NC di dimensione maggiore nei grandi centri urbani (-17% media e -19% grande), in controtendenza con quanto accade nelle restanti quattro classi di comuni, specialmente in quelli piccoli (< 5.000 abitanti) e medi (50.000 – 250.000 abitanti) dove si sono registrati incrementi rispettivamente del 12% e del 13,6%.

Figura 2.8: variazione % NC 2005/2006 per tipologia dimensionale e per classi di comuni



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 2.8).

In Figura 2.9 emerge chiaramente come buona parte dello sviluppo di nuove costruzioni residenziali nella città di Roma avvenga lungo le direttrici est e sud-ovest fuori dall'anello costituito dal G.R.A., dove complessivamente si sono registrate circa il 60% del totale di NC dell'anno 2006. Rispetto ai dati relativi alle nuove costruzioni dell'anno 2005, le macroaree dove si sono registrati i maggiori incrementi di NC nel 2006 sono la Salaria (+406%), la EUR – Laurentina (+89%) e la Fuori G.R.A. NORD-OVEST(67%).



Figura 2.9: distribuzione delle NC residenziali dell'anno 2006 nelle 308 zone OMI del comune di Roma

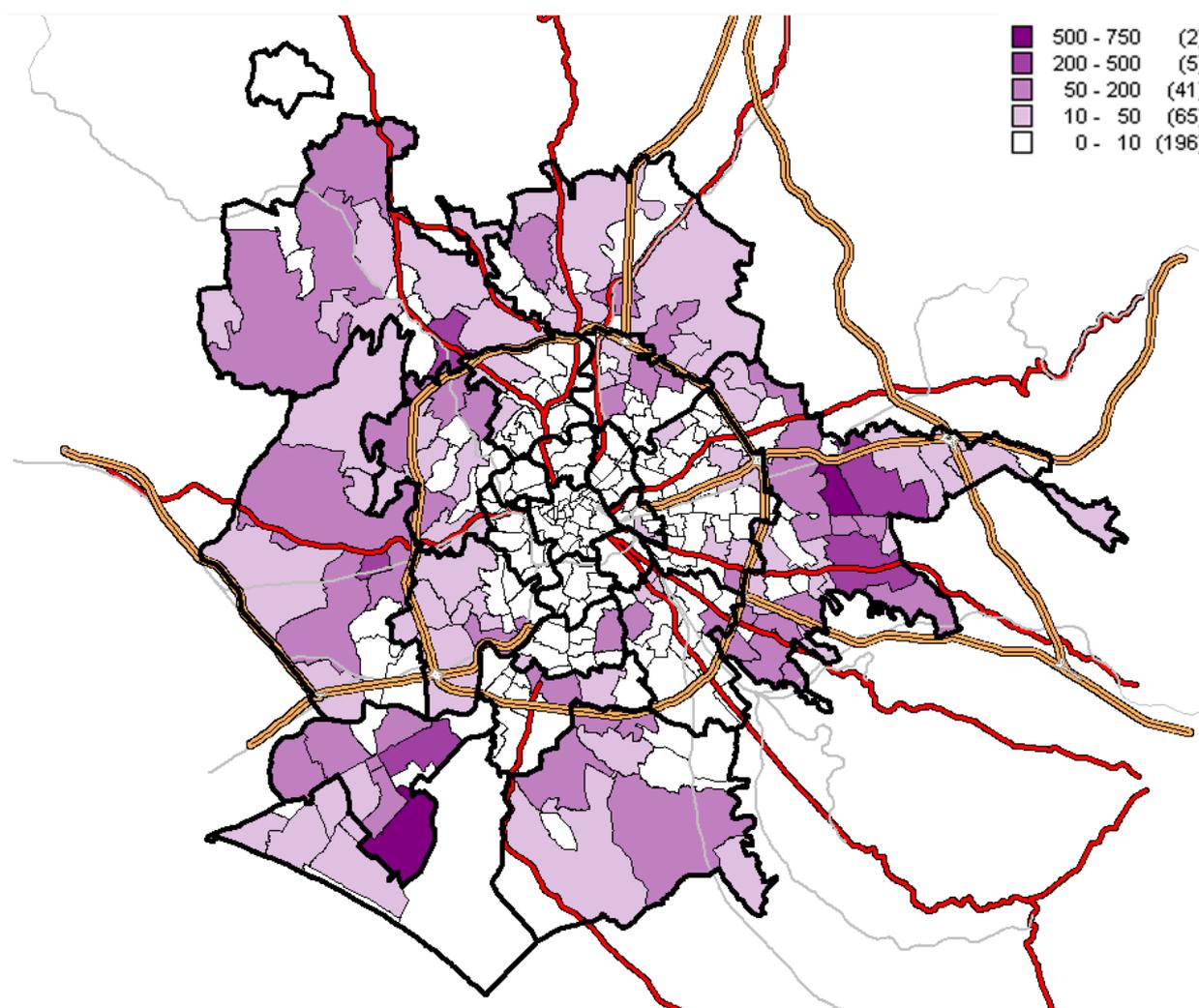


Tabella 2.8: NC 2006 nel comune di Roma per macroarea territoriale, variazione percentuale rispetto al 2005 e distribuzione percentuale sul totale

Macroarea comunale	NC 2005	NC 2006	var.% 05/06	% su TOTALE 06
Centro Storico	0	1	-	0%
Semicentrale Appia - Tuscolana	0	0	-	0%
Semicentrale Aurelia - Gianicolense	13	3	-77%	0%
Semicentrale Ostiense - Navigatori	127	2	-98%	0%
Semicentrale Parioli - Flaminio	0	2	-	0%
Semicentrale Prati - Trionfale	0	0	-100%	0%
Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana	0	1	-	0%
Semicentrale Tiburtina - Prenestina	30	38	27%	0%
Appia - Tuscolana	293	256	-13%	3%
Aurelia	564	508	-10%	6%
Cassia - Flaminia	39	54	38%	1%
Cintura EUR	181	190	5%	2%
EUR - Laurentina	55	104	89%	1%
Portuense	416	282	-32%	3%
Salaria	88	448	406%	5%
Tiburtina - Prenestina	186	169	-9%	2%
Fuori G.R.A. - EST	3.406	2.733	-20%	32%
Fuori G.R.A. - NORD	378	381	1%	5%
Fuori G.R.A. - NORD-OVEST	373	624	67%	7%
Fuori G.R.A. - OVEST	413	587	42%	7%
Fuori G.R.A. - SUD	548	399	-27%	5%
Fuori G.R.A. - SUD-OVEST	1.454	1.534	6%	18%
Ostia - Litorale	376	118	-69%	1%
TOTALE comunale	8.940	8.433	-6%	100%



La carta tematica di Figura 2.10 e i dati illustrati in Tabella 2.9, mostrano la distribuzione delle unità abitative di nuova costruzione presenti sul territorio comunale di Milano. Il minor numero di zone OMI in cui è stata suddivisa l'area cittadina (55) rispetto a Roma (308), ha permesso la rappresentazione puntuale dei valori di NC di ciascuna zona OMI. Il maggior numero di unità abitative di nuova costruzione si riscontra nelle zone più periferiche del capoluogo lombardo, ad eccezione della centrale Mascagni/Porta Vittoria/Porta Romana, dove si sono registrate nel 2006 ben 107 NC, moltissime se si considera la posizione all'interno della città e il fatto che nel 2005 non si erano avute NC in quella zona.

Figura 2.10: distribuzione delle NC residenziali dell'anno 2006 nelle 55 zone OMI del comune di Milano

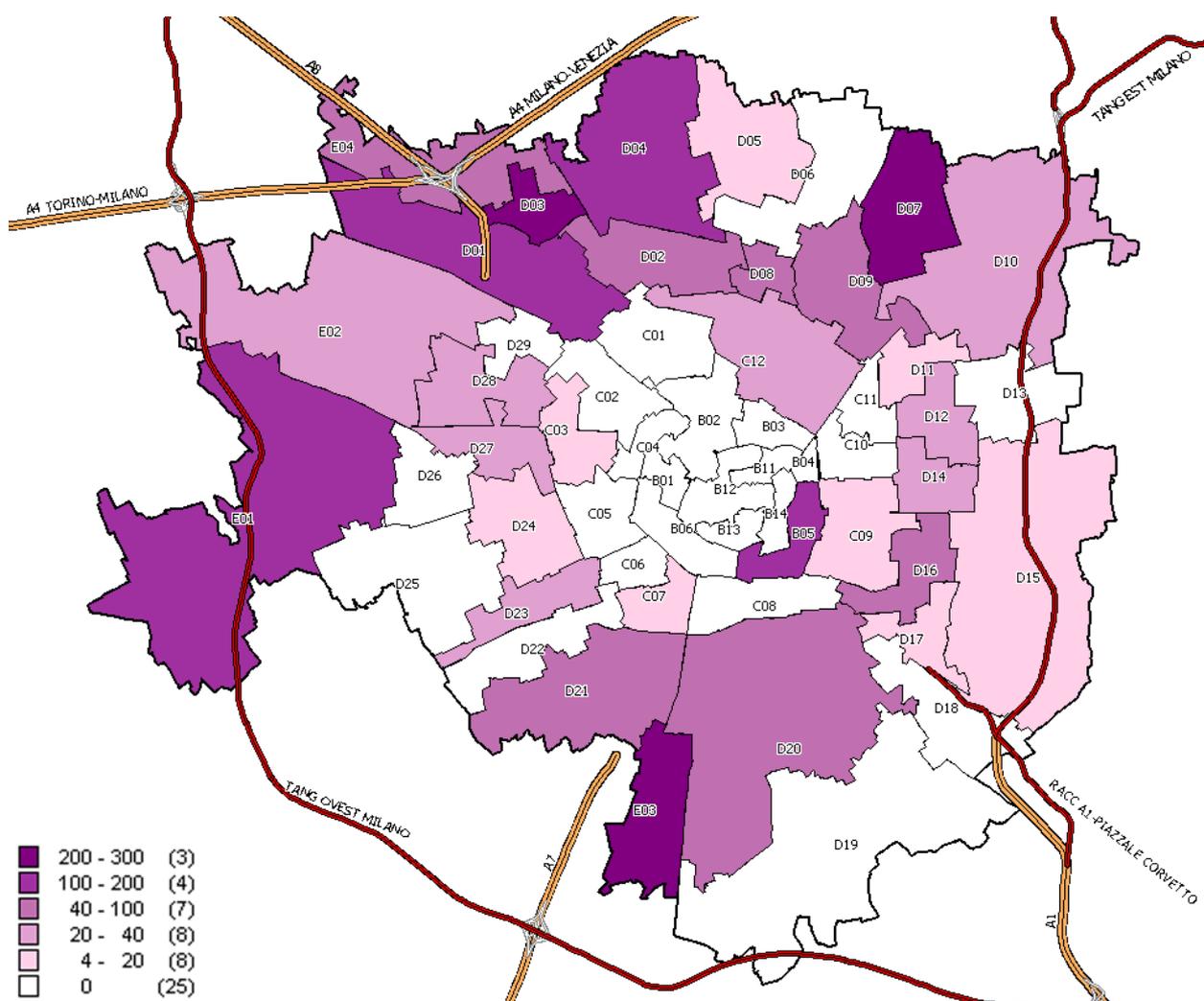




Tabella 2.9: NC 2005 nel comune di Milano per zona OMI e distribuzione percentuale sul totale

Zona OMI	Descrizione	NC 2005	NC 2006	var.% 05/06	% su TOTALE 06
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	0	107	-	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	7	0	-100%	0%
B14	Centrale - Diaz, Fontana, Europa	0	0	-	0%
C01	Semicentrale - Cenisio, Procaccini, Firenze	0	0	-	0%
C02	Semicentrale - Fiera, Giulio Cesare, Sempione	0	0	-	0%
C03	Semicentrale - Amendola, Monte Rosa, Buonarroti	8	4	-50%	0%
C04	Semicentrale - Pagano, Monti, Wagner	1	0	-100%	0%
C05	Semicentrale - Piemonte, Washigton, Cimarosa	18	0	-100%	1%
C06	Semicentrale - Solari, Napoli, Savona	0	0	-	0%
C07	Semicentrale - Naviglio Grande, Argelati, San Gottardo	0	17	-	0%
C08	Semicentrale - Tabacchi, Sarfatti, Crema	30	0	-100%	1%
C09	Semicentrale - Libia, XXI Marzo, Indipendenza	42	14	-67%	2%
C10	Semicentrale - Regina Giovanna, Pisacane, Castel Morrone	22	0	-100%	1%
C11	Semicentrale - Abruzzi, Eustachi, Plinio	0	0	-	0%
C12	Semicentrale - Stazione Centrale, Gioia, Zara	151	24	-84%	6%
D01	Periferica - Musocco, Varesina, Certosa	41	181	341%	2%
D02	Periferica - Bovisa, Bausan, Imbonati	120	68	-43%	4%
D03	Periferica - Largo Boccioni, Aldini, Lopez	80	296	270%	3%
D04	Periferica - Bovisasca, Affori, P. Rossi	102	141	38%	4%
D05	Periferica - Niguarda, Ornato	273	10	-96%	10%
D06	Periferica - Fulvio Testi, Bicocca, Ca' Granda	0	0	-	0%
D07	Periferica - Monza, Precotto, Gorla	174	253	45%	6%
D08	Periferica - Zara, Istria, Murat	0	40	-	0%
D09	Periferica - Loreto, Turro, Padova	154	71	-54%	6%
D10	Periferica - P.Lambo, Feltre, Udine	145	36	-75%	5%
D11	Periferica - Aspromonte, Porpora, Teodosio	35	18	-49%	1%
D12	Periferica - Leonardo Da Vinci, Gorini	0	38	-	0%
D13	Periferica - Lambrate, Rubattino, Folli	434	0	-100%	16%
D14	Periferica - Argonne, Viale Corsica	6	26	333%	0%
D15	Periferica - Forlanini, Mecenate, Rogoredo	20	13	-35%	1%
D16	Periferica - Ortomercato, Molise, Piranesi	53	40	-25%	2%
D17	Periferica - Boncompagni, Toffetti, Bacchiglione	1	6	500%	0%
D18	Periferica - Omero, Gabriele Rosa, Brenta	0	0	-	0%
D19	Periferica - Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	2	0	-100%	0%
D20	Periferica - Montegani, Cermentate, Vigentino	346	66	-81%	13%
D21	Periferica - Barona, Famagosta, Faenza	122	60	-51%	4%
D22	Periferica - San Cristoforo, Ronchetto, Ludovico Il Moro	58	0	-100%	2%
D23	Periferica - Giambellino, Tirana, Frattini	1	32	3100%	0%
D24	Periferica - Siena, Tripoli, Brasilia	1	4	300%	0%
D25	Periferica - Lorenteggio, Inganni, Bisceglie	83	0	-100%	3%
D26	Periferica - Novara, San Carlo, Amati	56	0	-100%	2%
D27	Periferica - Segesta, Capecelatro, Aretusa	28	37	32%	1%
D28	Periferica - Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	44	22	-50%	2%
D29	Periferica - Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno	0	0	-	0%
E01	Suburbana - Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino	52	108	108%	2%
E02	Suburbana - Gallarate, Lampugnano, Figino	1	26	2500%	0%
E03	Suburbana - Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio	10	277	2670%	0%
E04	Suburbana - Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti	1	41	4000%	0%
TOTALE comunale		2.722	2.076	-24%	100%

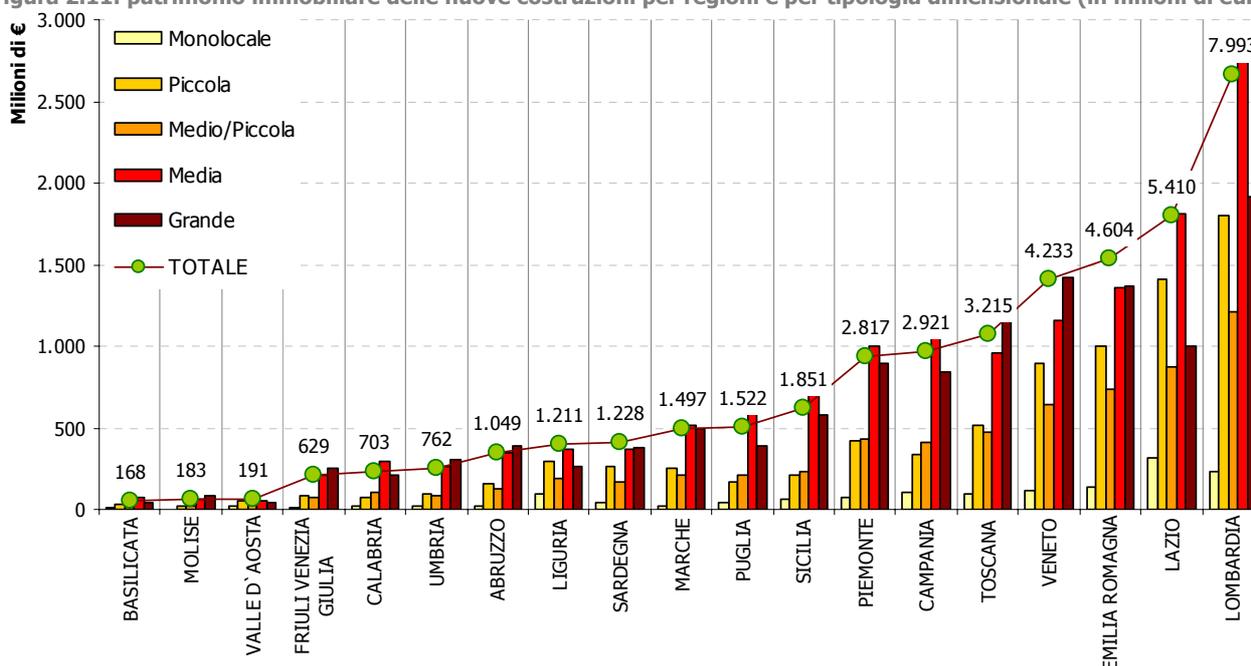


Appendice A: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni

Grazie alle quotazioni della Banca Dati OMI è stato possibile operare un esercizio di stima per provare 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 7.613 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 abitative⁶. Inoltre nel calcolo del valore medio comunale sono state escluse le zone centrali dei centri maggiori, poiché è più probabile che le nuove costruzioni si abbiano in quartieri più periferici. E' stato infine adottato un diverso valore medio per l'edilizia di pregio (media dei valori delle tipologie dell'OMI *ville e villini* ed *abitazioni signorili*) e per l'edilizia ordinaria (media dei valori OMI per le tipologie *civile* ed *economica*) e moltiplicato il valore medio comunale delle abitazioni⁷ per la superficie costruita (calcolata ai sensi del D.L. 138/1998).

Appare evidente come l'uso del semplice valor medio comunale nel calcolo dei valori patrimoniali relativi a ciascuna delle tipologie dimensionali considerate (*monocale, piccola, medio/piccola, media e grande*) e, di conseguenza, dei singoli totali provinciali, non 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 2.11: patrimonio immobiliare delle nuove costruzioni per regioni e per tipologia dimensionale (in milioni di euro)



⁶ I valori medi delle abitazioni, calcolati secondo le medie delle sole zone C (*semicentrali*), D (*suburbane*) ed E (*periferiche*), o B (*centrali*) nel caso di comuni di estensione particolarmente ridotta, al fine di una migliore approssimazione, sono stati *normalizzati* considerando dei parametri moltiplicativi che rispecchiano, mediamente, quelli che si presentano effettivamente nel mercato immobiliare, secondo il seguente prospetto:

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

⁷ Il valore medio comunale è dato dalla media aritmetica dei valori centrali di tutte le tipologie residenziali per ogni zona OMI.



In Figura 2.11 è possibile osservare come appartenga alla Lombardia la porzione maggiore del patrimonio immobiliare di NC (la cui composizione percentuale è illustrata nella Figura 2.13), con circa 7.993 milioni di euro; seguono il Lazio (5.410 milioni di euro), l'Emilia Romagna (4.604 milioni di euro) e il Veneto (4.233 milioni di euro). In coda a questa particolare graduatoria troviamo il Molise che, con 168 milioni di euro, rappresenta il 2,1% del patrimonio di NC della sola regione Lombardia e appena lo 0,4% del totale nazionale.

Figura 2.12: dimensione (in milioni di euro) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di nuove costruzioni nell'anno 2005 per macroaree territoriali

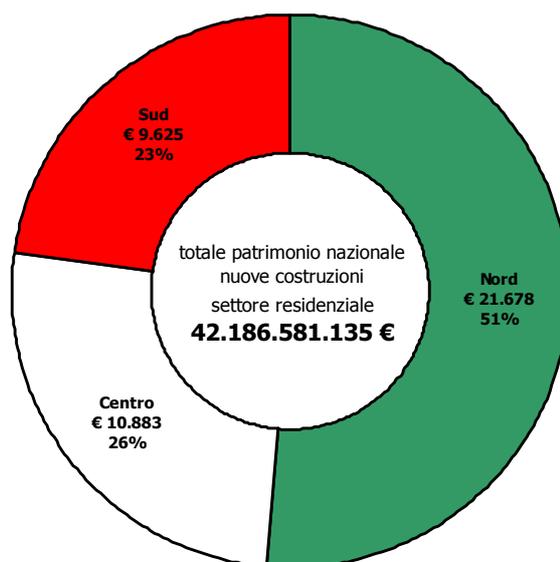
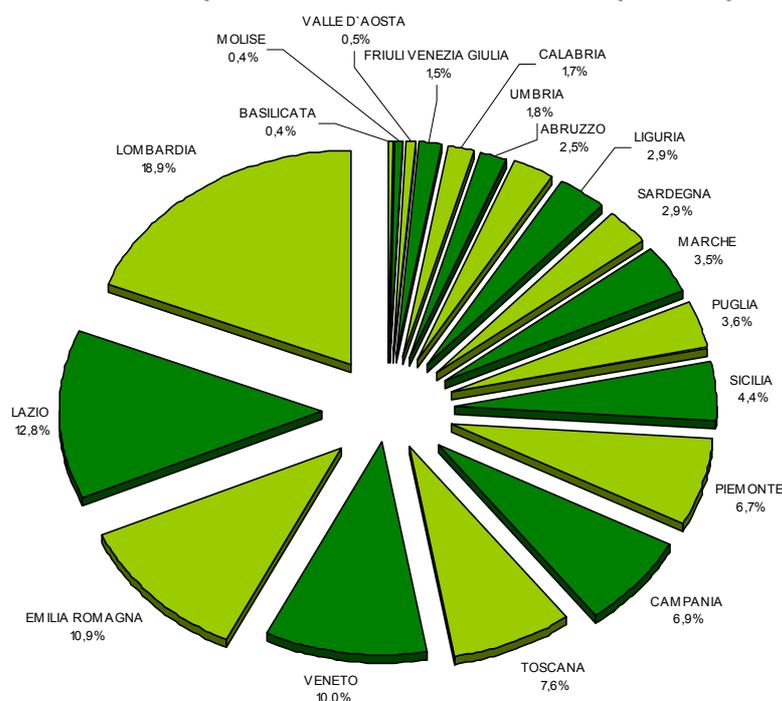


Figura 2.13: patrimonio immobiliare complessivo delle nuove costruzioni – composizione percentuale per regione



Dal grafico di Figura 2.12 si può infine osservare come più della metà del patrimonio immobiliare di nuova costruzione dell'anno 2006, calcolato come superiore ai 42 miliardi di euro (4 miliardi di euro circa in più rispetto all'anno 2005), sia costituito da unità abitative che risiedono all'interno della macroarea territoriale Nord (51%)



3. Il settore terziario

Uffici: nuove costruzioni

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

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

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

aree	provincia				capoluogo				resto provincia			
	n. unità	var % 06-05	incidenza %	INC	n. unità	var % 06-05	incidenza %	INC	n. unità	var % 06-05	incidenza %	INC
Nord	1.566	-11,8%	35,30%	0,51%	354	-34,7%	30,8%	0,24%	1.212	-1,7%	36,90%	0,78%
Centro	1.026	-19,3%	23,20%	0,87%	408	-20,9%	35,6%	0,57%	618	-18,3%	18,80%	1,35%
Sud	1.839	18,6%	41,50%	1,69%	385	-1,0%	33,6%	0,70%	1.454	25,1%	44,30%	2,70%
Totale	4.431	-3,6%	100%	0,83%	1.147	-23,8%	100%	0,42%	3.284	-0,5%	100%	1,29%

Nel 2006 le nuove costruzioni di unità immobiliari del settore terziario, a differenza di quelle del settore residenziale che crescono del 7,2%, registrano una diminuzione abbastanza congrua diminuendo complessivamente del 3,6% ma in maniera diversa nelle varie aree geografiche, solamente il Sud registra una impennata delle nuove costruzioni con +18,6%, ma c'è da rilevare che l'aumento si è rilevato esclusivamente nei comuni diversi dai capoluoghi (-1%).

Risulta evidente che il maggior numero di NC per gli uffici, è al Sud (era al Nord nel 2005) dove si stravolge il confronto tra edilizia terziaria e residenziale (41.5% sul totale, rispetto al 29,8% delle NC residenziali), con la predominanza nei comuni non capoluogo (1.454 unità costruite contro le 385 dei capoluoghi). Il Centro registra il decremento maggiore tra le tre aree geografiche, le NC risultano maggiori nel resto provincia, ma contano circa la metà delle nuove costruzioni rispetto al Nord e addirittura il 42% rispetto al Sud, il gap si recupera sensibilmente nelle nuove costruzioni dei capoluoghi (35,6% di cui il 68,9% è localizzato a Roma) dove il Centro supera sia di numero che di percentuale le altre aree geografiche. Occorre sottolineare altresì che quasi il 56% delle nuove costruzioni del Centro sono concentrate nella provincia di Roma. Al contrario, il Nord che assorbe poco più della metà delle nuove costruzioni residenziali, nel settore terziario registra complessivamente un numero di NC intorno al 35%, ma nei capoluoghi perde sensibilmente il confronto con le altre due aree geografiche attestandosi su una percentuale poco inferiore al 31%.

Il dato riferito all'incidenza delle nuove costruzioni rispetto lo *stock* esistente, INC, evidenzia come, anche per questo settore, i valori maggiori si registrino nei comuni non capoluogo. A fronte del maggior numero di nuove costruzioni, al Sud si registra un'incidenza delle stesse sull'esistente dell'1,7% che nei capoluoghi scende addirittura allo 0,7% (miglior dato delle tre aree geografiche), mentre al Centro dove il numero delle nuove costruzioni è notevolmente inferiore alle altre due aree geografiche, la percentuale provinciale non arriva neanche allo 0,9%. Al Nord invece si nota un'incidenza percentuale



notevolmente inferiore, che nei capoluoghi, è pari allo 0,24%. La richiesta di nuove unità per il settore terziario risulta, pertanto, maggiormente elevata al Sud e nei comuni non capoluogo.

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

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

aree	provincia		capoluogo		resto provincia	
	superficie NC	incidenza %	superficie NC	incidenza %	superficie NC	incidenza %
Nord	197.560	35,30%	48.196	34,22%	149.364	35,66%
Centro	100.510	17,96%	39.038	27,72%	61.472	14,68%
Sud	261.569	46,74%	53.596	38,06%	207.973	49,66%
Totale	559.639	100%	140.830	100%	418.809	100%

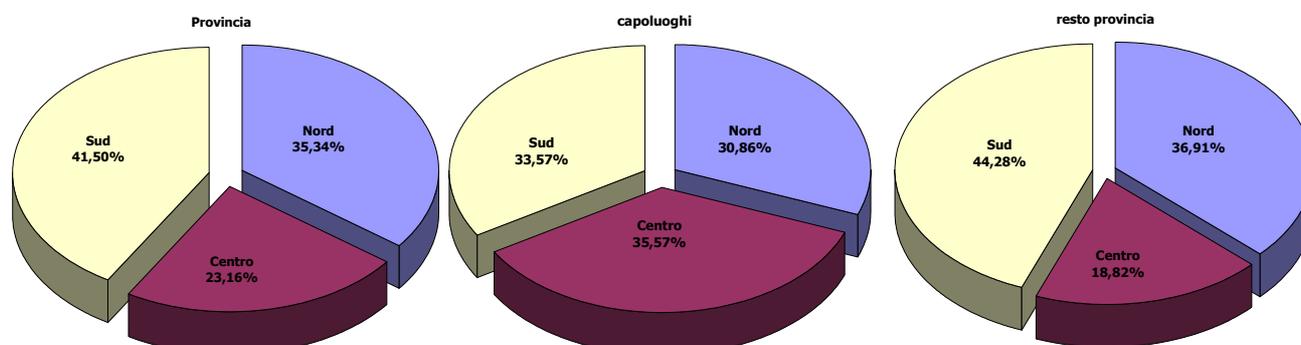
Dalla tabella precedente, si evince che il dato nazionale delle nuove costruzioni in termini di superficie complessiva è di 559.639 (quasi il 10% in più di superficie rispetto la diminuzione di unità del 3,6%) e dalla Figura 3.1 si rileva la corrispondente distribuzione territoriale distinta per unità immobiliari costruite.

Dai dati riguardanti l'intera provincia, si rileva che le nuove costruzioni di uffici sono predominanti al Sud con 261.569 metri quadrati (46,7% di incidenza nazionale era per il Nord l'anno precedente del 43 %) contro i 197.560 del Nord, mentre il Centro con 100.510 mq non raggiunge neanche il 18% (era del 23% nel 2005) di incidenza percentuale.

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

In definitiva il dato provinciale evidenzia che al Sud si è avuto un maggior sviluppo delle nuove costruzioni rispetto alle altre aree confermando il dato anche a livello capoluoghi e resto provincia, mentre, al Centro lo sviluppo maggiore si è avuto nei capoluoghi (27,7% in diminuzione del 3,5%), invece nel resto provincia, arriva al 14,7%. Al Nord, lo sviluppo maggiore si è avuto nel resto provincia, con un'incidenza intorno al 35,7%. Appare inoltre evidente che il dato del Centro, soprattutto a livello capoluoghi sia fortemente influenzato dalla presenza di Roma come sarà illustrato in seguito.

Figura 3.1: distribuzione territoriale settore terziario



Al Nord, quindi, a fronte di una superficie complessiva edificata di 197.560 mq. corrispondono 1.566 unità con un incremento sullo *stock* esistente dello 0,5%, mentre al



Centro 100.510 mq corrispondono a 1.026 unità ed un incremento di 0,87% e al Sud 261.569 mq. corrispondono a 1.839 nuove unità con l'incremento (1,69%) maggiore tra le tre aree geografiche.

Relativamente al volume di mercato (NTN); del settore terziario, le NC rappresentano, mediamente una quota del 21% circa confermando il dato relativo al 2005. Tale quota scende a meno del 13% (era del 14%) al Nord diminuendo il dato già basso del 2005, conferma il trend anche il Centro che passa dal 25,6% dell'anno precedente al 22,9%, mentre aumenta percentualmente al Sud confermando il dato già elevato (38,2% nel 2005) arrivando al 43,2%. In pratica, sempre tenendo presente che le NC non necessariamente fanno parte delle compravendite, risulta evidente che l'incidenza del *nuovo* è particolarmente importante al Sud, mentre nel Nord il mercato degli Uffici è alimentato soprattutto dall'*usato*.

La Tabella 3.3 riporta il dato medio al mq. della consistenza degli uffici Suddivisi sempre per aree e si rileva che al Centro, la superficie media degli uffici oltre a non superare mai i 100 mq, è notevolmente inferiore sia al Nord, sia al Sud dove nel 2006 tutti gli uffici costruiti superano le superfici medie delle altre due aree geografiche.

Tabella 3.3: superficie media uffici

aree	provincia	capoluoghi	resto provincia
Nord	126,16	136,15	123,24
Centro	97,96	95,68	99,47
Sud	142,23	139,21	143,04
Totale	126,30	122,78	127,53

Le cartine tematiche successive forniscono una rappresentazione della distribuzione delle unità costruite nell'anno 2006, le aree in rosso scuro sono le province con il maggior numero di costruzioni. Come si nota queste sono solo tre e riguardano Milano, Roma e Bari (si confermano anche nel resto provincia), mentre nei capoluoghi la classe più alta è rappresentata solamente da Roma.



Figura 3.2: settore terziario province⁸ - nuove costruzioni uffici

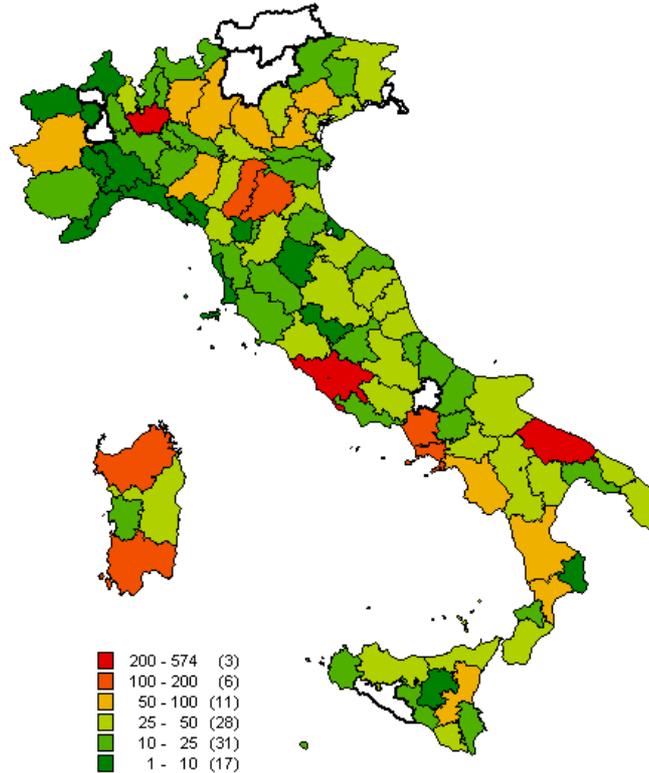
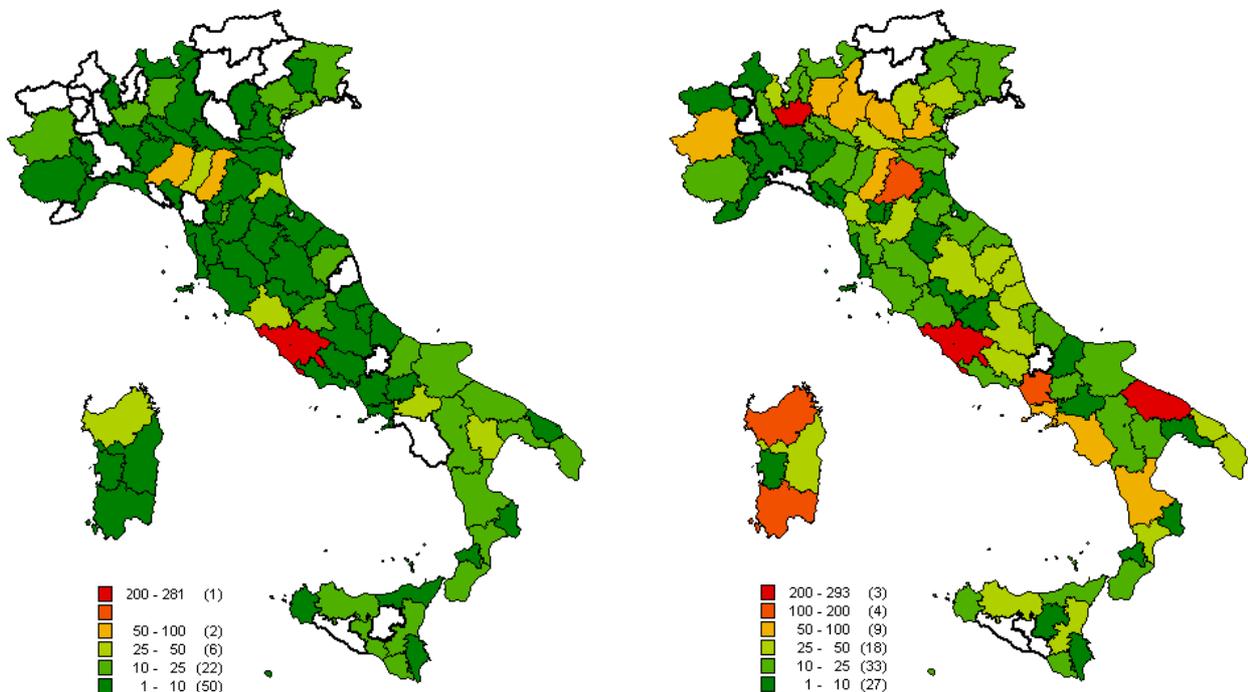


Figura 3.3: settore terziario capoluoghi e resto provincia – NC uffici



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.



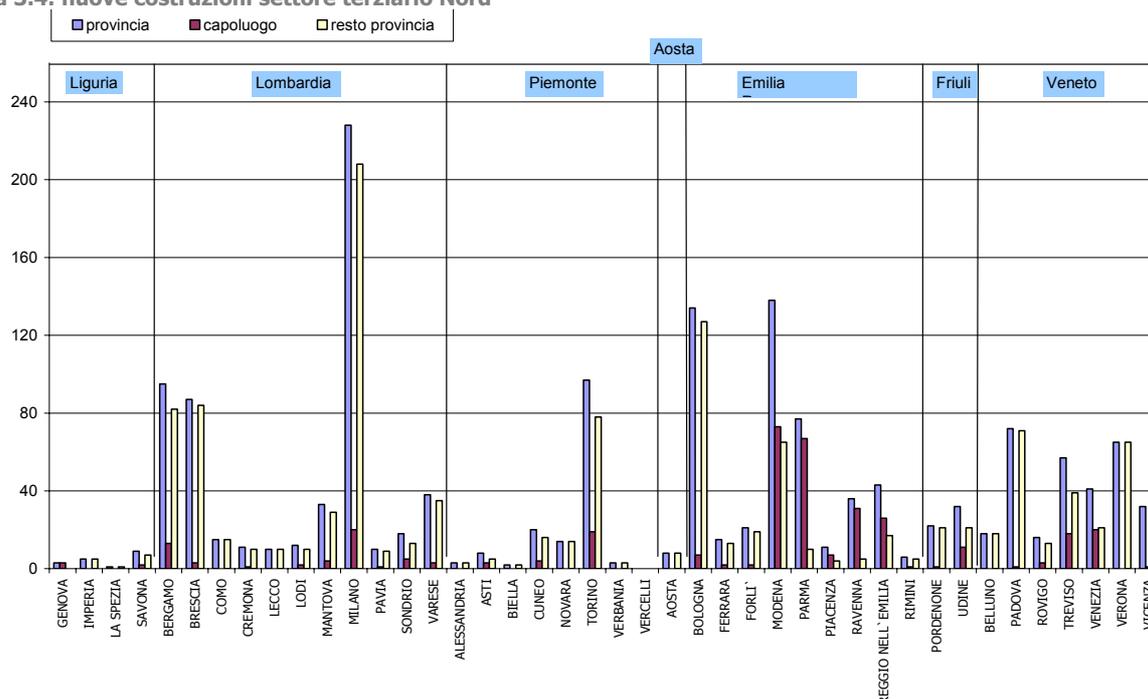
provincia	uffici n. di unità	superficie media
NAPOLI	102	115,2
CAGLIARI	123	97,5
BOLOGNA	134	112,3
MODENA	138	120,7
SASSARI	176	80,7
CASERTA	196	265,1
MILANO	228	130,0
BARI	238	115,5
ROMA	574	76,3

Nella tabella qui a fianco sono state riportate le province con valori superiori alle 100 unità costruite, rispetto all'anno precedente, le province sono passate da 11 a 9, tra tutte è sempre quella di Roma la provincia con maggior numero di nuovi uffici (erano 659 nel 2005), nel 2006 ne sono stati costruiti ben 574 (il 55,9% di tutto il Centro e di questi, 281 solamente a Roma città che rispetto al 2005 è in crescita) e la provincia di Bari che con 238 nuove unità supera di 10 unità la provincia di Milano (di cui solamente 20 a Milano città).

E' interessante osservare anche le dimensioni medie delle unità costruite e constatare, per esempio, che i locali con superficie media minore si registrano al Centro e nelle isole, ed in particolare a Roma, seguita dalle province di Sassari e Cagliari, al contrario, le unità con maggior superficie sono localizzate nelle province di Caserta (il dato anomalo è derivato dalla costruzione di numero 2 uffici nel capoluogo che complessivamente registrano la superficie di 3487 mq oltre ad analoghe costruzioni registrate nel resto provincia), Milano e Modena (il capoluogo registra il secondo miglior dato tra tutti i capoluoghi con la costruzione di 73 nuovi uffici), insieme a quelle di Bari e Napoli che registrano una superficie media di 115 mq.

La Figura 3.4, rappresenta il numero di nuove unità costruite al Nord, per regioni, con dettaglio provinciale. I dati, sono distribuiti per provincia, capoluoghi e resto provincia. Analizzando la figura, si nota che ordinariamente è il resto della provincia il luogo dove si costruiscono maggiormente i nuovi uffici. Risalta Padova dove il rapporto delle nuove costruzioni nel resto provincia rispetto al capoluogo raggiunge la quota di 71, seguita da Vicenza (31), Brescia (28) e Pordenone (21). Sono da segnalare altresì cinque province Emiliane (Modena, Parma, Piacenza, Ravenna e Reggio Nell'Emilia) oltre a Genova, dove il comportamento delle nuove costruzioni è in controtendenza ossia dove il dato del capoluogo è preponderante rispetto al resto della provincia.

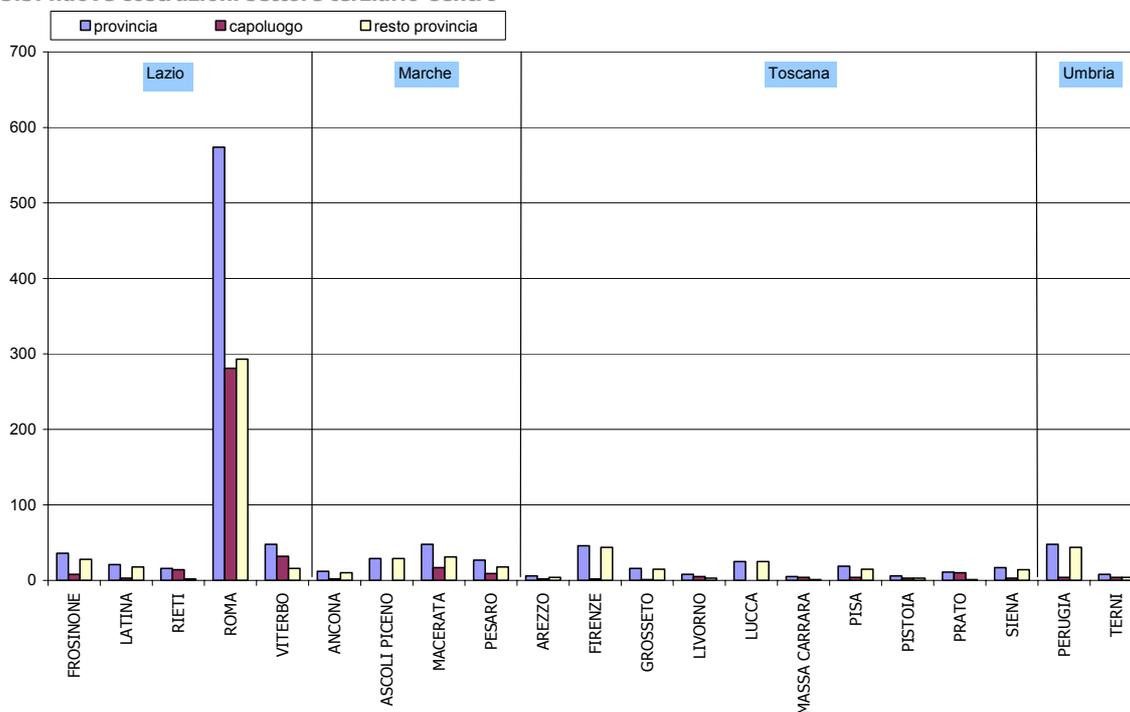
Figura 3.4: nuove costruzioni settore terziario Nord





Al Centro si conferma, ed è addirittura più accentuato il *trend* registrato al Nord (Figura 3.5), infatti le province di Rieti, Viterbo, Livorno, Massa Carrara e Prato registrano un numero di nuove costruzioni nel capoluogo ben al di sopra di quelle registrate nel resto provincia. In tutti gli altri casi ed in particolare le Marche confermano l'andamento dell'anno precedente, ossia il resto della provincia possiede la maggiore incidenza di nuove costruzioni.

Figura 3.5: nuove costruzioni settore terziario Centro

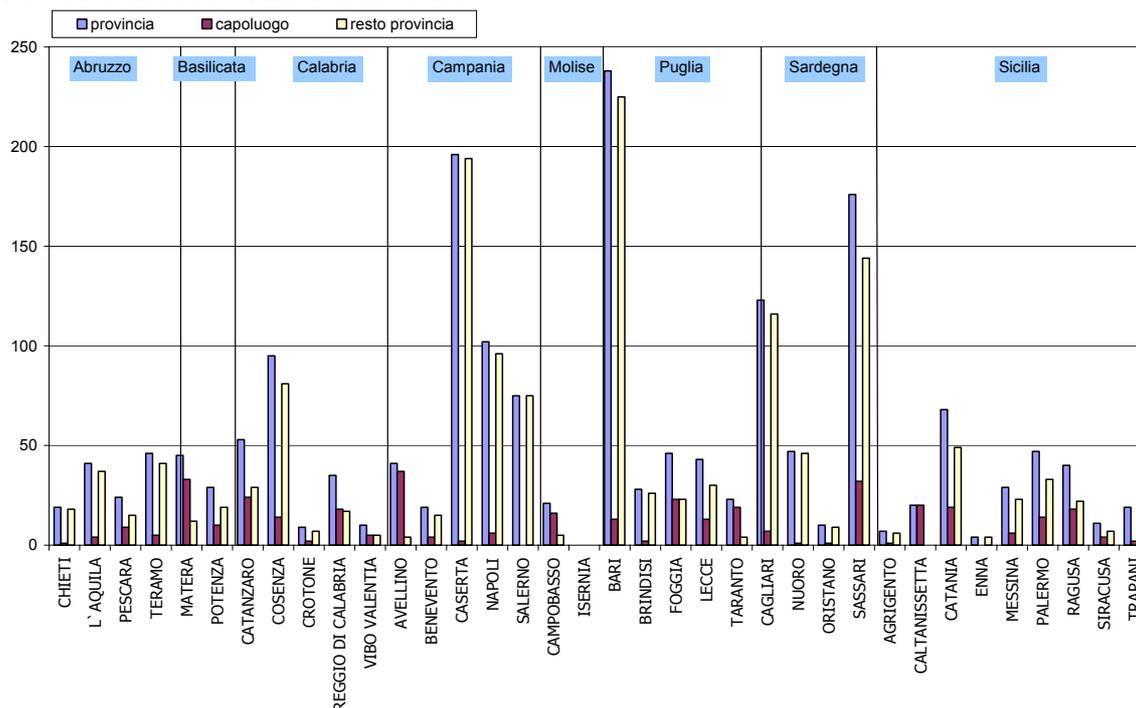


Al Sud, pur confermando il *trend* delle altre aree geografiche con la predominanza delle nuove costruzioni nel capoluogo rispetto al resto provincia a Matera, Reggio di Calabria, Avellino, Campobasso, Taranto e Caltanissetta (dove nel resto provincia non c'è stata nessuna nuova costruzione).

Si registrano, invece, dei dati sorprendenti nelle province di L'Aquila, Teramo, Caserta, Napoli, Salerno, Bari, Cagliari, Nuoro, Sassari, Catania, Palermo e Trapani dove le nuove costruzioni nel resto provincia sono molto superiori a quelle del corrispondente capoluogo, con proporzioni che vanno da 12,2 volte delle province di Catania e Palermo a 108 nel salernitano (dove, peraltro, nel capoluogo si registra una sola nuova costruzione).



Figura 3.6: nuove costruzioni settore terziario Sud



Appendice B: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni

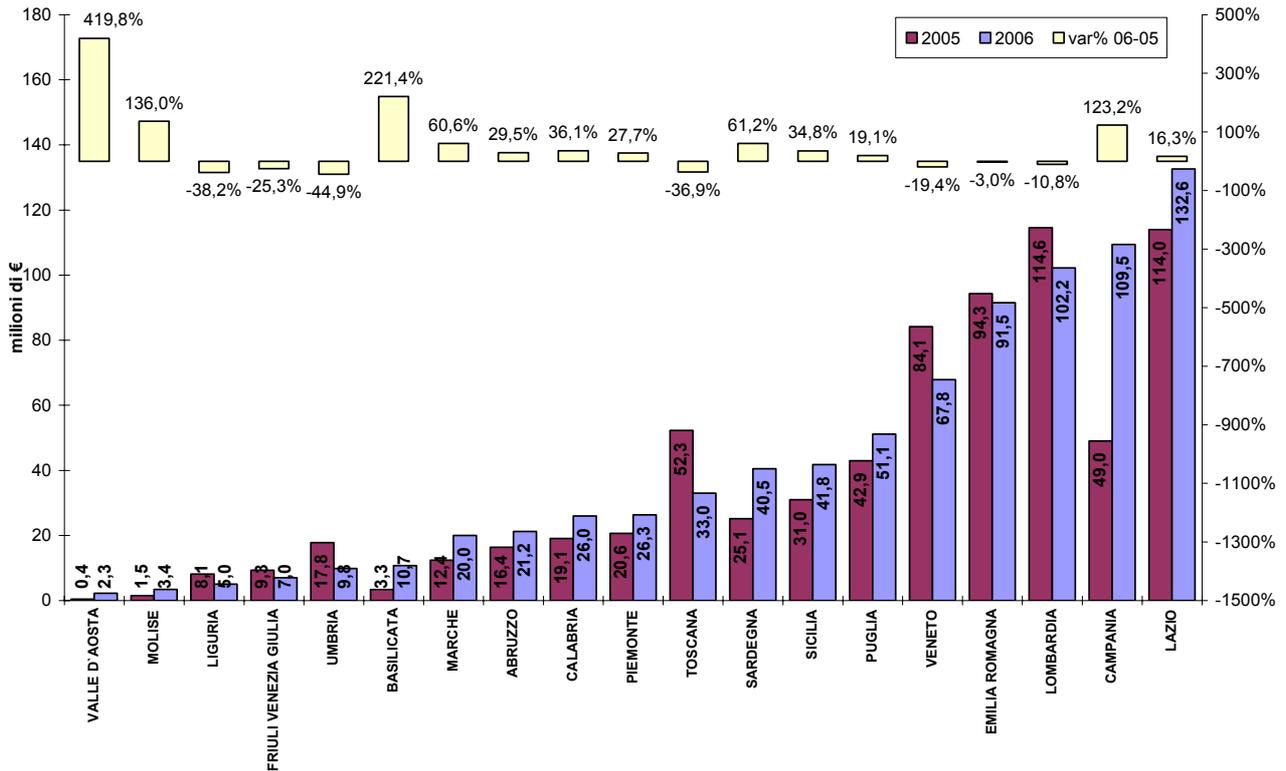
Sulla base delle quotazioni pubblicate dalla Banca Dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stato possibile compiere un esercizio di stima, che, consente di farsi un'idea dell'ordine di grandezza del valore attuale del patrimonio immobiliare relativo alle nuove costruzioni del settore terziario per regione e per provincia. Si tratta di elaborazioni statistiche ottenute moltiplicando il valore medio comunale delle abitazioni⁹ per la superficie costruita (calcolata ai sensi del D.L. 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.

Nella Figura 3.7 si può avere una fotografia a livello regionale di come è stato nel 2005 e nel 2006 il patrimonio edilizio delle nuove costruzioni nel settore terziario e la relativa variazione percentuale tra un anno e l'altro.

⁹ Il valore medio comunale è dato dalla media aritmetica dei valori centrali di tutte le tipologie residenziali per ogni zona OMI. Inoltre per 53 comuni nel 2005 e 78 nel 2006 (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.

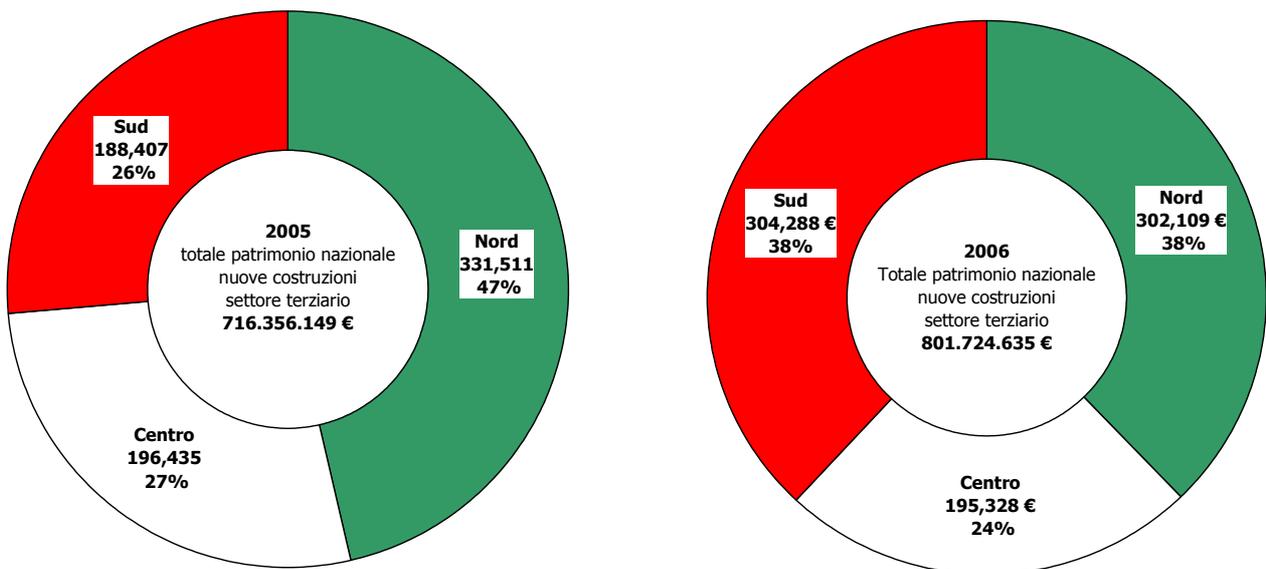


Figura 3.7: patrimonio immobiliare di NC per regioni relative agli anni 2005 e 2006 con relativa variazione percentuale



Nella figura precedente, è possibile osservare come il maggior patrimonio immobiliare è detenuto nel 2006 dal Lazio che aumenta il patrimonio del 2005 quando era il più grande insieme alla Lombardia. Sempre nel 2006 si assiste ad un calo di patrimonio in Lombardia che viene scalzata anche dalla Campania dove si registra un'impennata del valore patrimoniale passando dal sesto (49 milioni di € nel 2005) al secondo posto in termini di patrimonio edilizio (109,5 milioni di €). Il dato peggiore, invece è registrato dalla Toscana che dal 5° posto del 2005 passa al nono posto nel 2006.

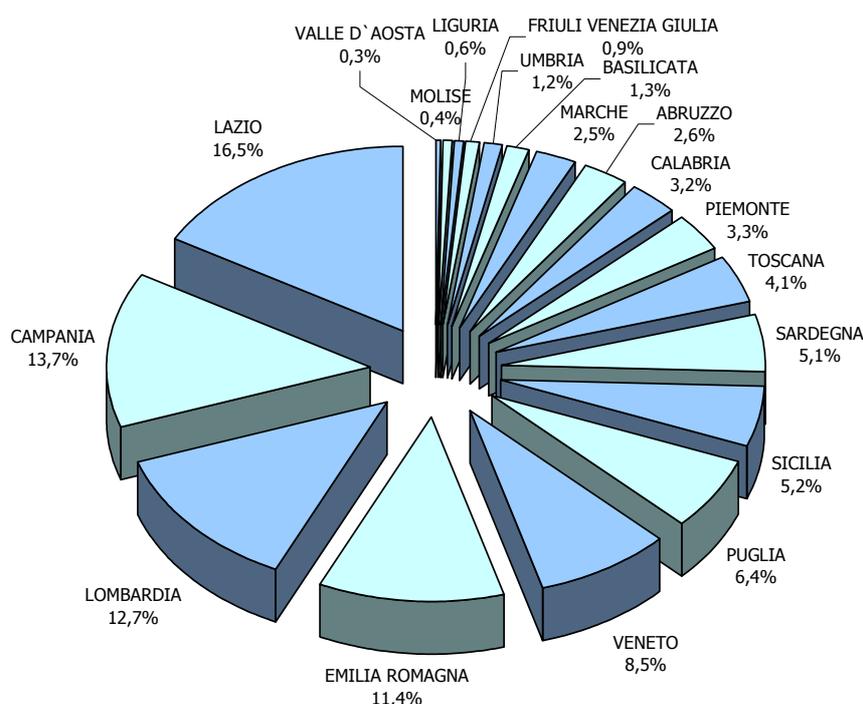
Figura 3.8: dimensione (in milioni di €) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di NC per macroaree territoriali





Dal grafico della figura precedente, è evidente come è evoluto il patrimonio immobiliare nazionale riferito alle nuove costruzioni tra il 2005 ed il 2006, infatti, il primo dato che salta all'occhio è la crescita di quasi il 12% (a fronte di una diminuzione di NC del 3,6%) del patrimonio nazionale che è trainato verso l'alto essenzialmente dal Sud (aumento del 65% rispetto al 2005 passando da 188 a 304 milioni di euro), in quanto sia il Nord che il Centro nel 2006 sono in leggera diminuzione.

Figura 3.9 Patrimonio complessivo delle nuove costruzioni 2006 – composizione percentuale per regione



Dalla Figura 3.7 risulta abbastanza evidente come in 4 regioni si ha più del 54% delle nuove costruzioni, il dato è interessante per il fatto che sono distribuite nelle 3 aree geografiche, con solamente il Nord che annovera 2 delle regioni in oggetto. Passando di seguito ad illustrare i singoli mercati provinciali in Tabella 3.4, Tabella 3.5 e Tabella 3.6, distinti per macroaree geografiche, vengono riportati i dati patrimoniali sulle nuove costruzioni delle province italiane (escluse le province di Bolzano, Gorizia, Trento e Trieste) per gli anni 2005 e 2006 con la relativa variazione percentuale.



Tabella 3.4: Patrimonio immobiliare NC per provincia - macroarea NORD

Regione	Provincia	Milioni di € 2005	Milioni di € 2006	var % 2005/06
LIGURIA	GENOVA	1,8	0,1	-92,0%
	IMPERIA	0,8	1,1	25,6%
	LA SPEZIA	1,8	0,1	-95,3%
	SAVONA	3,6	3,7	3,1%
LOMBARDIA	BERGAMO	10,0	15,1	51,0%
	BRESCIA	18,5	13,5	-27,0%
	COMO	3,0	1,6	-46,1%
	CREMONA	1,5	1,6	2,0%
	LECCO	1,4	2,8	107,0%
	LODI	1,3	1,9	50,5%
	MANTOVA	15,0	6,3	-58,0%
	MILANO	56,9	49,5	-13,0%
	PAVIA	0,4	1,6	272,4%
	SONDRIO	4,0	2,1	-48,1%
VARESE	2,5	6,1	144,3%	
PIEMONTE	ALESSANDRIA	0,1	0,2	102,1%
	ASTI	0,5	1,0	95,6%
	BIELLA	0,1	0,0	-69,0%
	CUNEO	0,2	5,4	3514,2%
	NOVARA	1,7	2,0	20,8%
	TORINO	17,5	17,3	-1,2%
	VERBANIA	0,2	0,3	28,8%
	VERCELLI	0,3	-	n.d.
VALLE D`AOSTA	AOSTA	0,4	2,3	419,8%
EMILIA ROMAGNA	BOLOGNA	22,2	30,8	38,6%
	FERRARA	1,2	2,2	92,3%
	FORLI`	4,7	4,2	-11,0%
	MODENA	17,2	26,5	53,5%
	PARMA	9,7	11,9	23,0%
	PIACENZA	2,1	2,1	-0,8%
	RAVENNA	5,4	5,7	5,8%
	REGGIO NELL`EMILIA	18,5	6,1	-67,1%
RIMINI	13,4	2,1	-84,5%	
FRIULI VENEZIA GIULIA	PORDENONE	2,8	2,8	0,5%
	UDINE	6,6	4,2	-36,3%
VENETO	BELLUNO	0,7	1,5	118,7%
	PADOVA	18,9	12,6	-33,3%
	ROVIGO	3,1	1,6	-49,5%
	TREVISO	5,9	9,6	62,6%
	VENEZIA	29,0	25,7	-11,3%
	VERONA	14,9	11,5	-23,2%
	VICENZA	11,6	5,3	-54,2%

Per quanto riguarda le province del Nord, il dato che salta agli occhi, è la diminuzione nella provincia di Milano (-13%) del patrimonio immobiliare delle nuove costruzioni che scende di 7 milioni di euro arrivando nel 2006 a neanche 50 milioni di euro. Sempre in Lombardia, nel 2006 la provincia degna di nota è Bergamo che aumenta il patrimonio di 5 milioni di euro registrando un incremento rispetto al 2005 di circa il 50%, male invece Brescia che diminuisce del 27%. In Emilia Romagna, il patrimonio delle nuove costruzioni a livello provinciale registra trend per lo più positivi, ed in particolare è Modena tra le province con patrimonio sopra i 10 milioni di euro che registra la variazione percentuale maggiore



passando da 17 a 26,5 milioni di euro, segue Bologna che incrementa del 38% il già buon risultato del 2005 arrivando quasi a 31 milioni di euro. Male invece le province di Rimini e di Reggio nell'Emilia dove si passa dalle due cifre del 2005 a poco più di 2 milioni per Rimini e a circa 6 milioni per Reggio nell'Emilia.

Complessivamente tutte le regioni del nord registrano una diminuzione rispetto al 2005, ma fanno eccezione il Piemonte, dove la provincia di Torino risulta stabile e quella di Cuneo registra un incremento del 3514%, e la Valle D'Aosta dove si registra un incremento del 420%.

Tabella 3.5 Patrimonio immobiliare NC per provincia - macroarea CENTRO

Regione	Provincia	Milioni di € 2005	Milioni di € 2006	var % 2005/06
LAZIO	FROSINONE	5,1	4,0	-21,2%
	LATINA	1,6	3,8	145,7%
	RIETI	1,9	0,6	-70,2%
	ROMA	101,4	115,9	14,3%
	VITERBO	4,0	8,2	106,7%
MARCHE	ANCONA	2,4	3,2	36,4%
	ASCOLI PICENO	3,4	4,6	34,7%
	MACERATA	3,7	9,6	160,5%
	PESARO	2,9	2,5	-15,6%
TOSCANA	AREZZO	8,1	0,9	-88,3%
	FIRENZE	6,0	11,5	89,8%
	GROSSETO	2,0	2,3	12,8%
	LIVORNO	2,4	2,6	9,4%
	LUCCA	2,3	3,7	58,8%
	MASSA CARRARA	0,1	0,8	1270,5%
	PISA	25,2	3,5	-86,1%
	PISTOIA	2,7	1,6	-41,5%
	PRATO	1,0	2,9	190,4%
SIENA	2,5	3,2	26,1%	
UMBRIA	PERUGIA	12,5	9,0	-28,5%
	TERNI	5,3	0,8	-84,0%

Nel centro, il dato sorprendente è quello relativo alla provincia di Roma che da sola, registra il 14,5% di tutto il patrimonio immobiliare legato alle nuove costruzioni, e che è in aumento anche rispetto al 2005. Anche la provincia di Firenze, seppur in maniera notevolmente inferiore registra un patrimonio di 11,5 milioni di euro e quasi raddoppia il patrimonio del 2005.

Di tutte le altre province, nessuna raggiunge la doppia cifra in milioni di euro, anche se Macerata e Perugia ci si avvicinano molto.



Tabella 3.6 Patrimonio immobiliare NC per provincia - macroarea SUD

Regione	Provincia	Milioni di € 2005	Milioni di € 2006	var % 2005/06
ABRUZZO	CHIETI	1,0	2,6	162,0%
	L`AQUILA	2,8	3,5	24,5%
	PESCARA	10,9	5,7	-48,1%
	TERAMO	1,7	9,5	461,0%
BASILICATA	MATERA	1,3	6,0	356,9%
	POTENZA	2,0	4,7	133,2%
CALABRIA	CATANZARO	3,7	10,0	167,1%
	COSENZA	6,3	9,3	47,5%
	CROTONE	3,2	1,0	-70,2%
	REGGIO DI CALABRIA	5,1	4,7	-7,2%
	VIBO VALENTIA	0,8	1,0	33,9%
CAMPANIA	AVELLINO	5,6	6,7	18,9%
	BENEVENTO	2,5	2,0	-21,3%
	CASERTA	11,7	70,2	502,1%
	NAPOLI	19,5	18,5	-5,0%
	SALERNO	9,8	12,1	23,3%
MOLISE	CAMPOBASSO	1,5	3,4	136,0%
PUGLIA	BARI	20,9	36,0	72,0%
	BRINDISI	1,1	1,7	56,8%
	FOGGIA	14,3	6,1	-57,0%
	LECCE	6,4	5,2	-19,2%
	TARANTO	0,2	2,1	794,4%
SARDEGNA	CAGLIARI	10,3	12,1	17,4%
	NUORO	4,9	8,6	75,3%
	ORISTANO	1,5	0,6	-59,4%
	SASSARI	8,4	19,2	128,1%
SICILIA	AGRIGENTO	n.d.	1,1	n.d.
	CALTANISSETTA	1,8	3,0	66,2%
	CATANIA	13,1	19,2	46,2%
	ENNA	0,7	0,3	-62,4%
	MESSINA	1,7	3,6	115,3%
	PALERMO	4,7	5,9	26,1%
	RAGUSA	2,4	4,8	103,6%
	SIRACUSA	3,4	1,7	-48,4%
TRAPANI	3,3	2,2	-32,6%	

Nella macroarea Sud, il dato sorprendente è quello della provincia di Caserta dove con un incremento del 500% si registra un patrimonio costruito nel 2006 pari a 70 milioni di euro (erano 11,7 nel 2005) che porta la provincia ad avere un patrimonio inferiore solamente alla città di Roma, infatti, Milano provincia non arriva neanche a 50 milioni. Secondo dato nel Sud lo registra la provincia di Bari che con un incremento del 72% porta il patrimonio costruito a 36 milioni di euro. Complessivamente al Sud sono 8 le province che superano la doppia cifra in milioni di euro, di cui più di un terzo sono in Campania, un quarto in Sardegna e le restanti si trovano in Puglia (BA) e Calabria (CZ) e Sicilia (CT).



4. 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 e le superfici delle NC a livello provinciale nei capoluoghi e nel resto della provincia.

Nel 2005 le unità edificate tra negozi e centri commerciali sono state pari a 14.680, di cui circa il 78%, 11.408 u.i., destinate a negozi ed il 22%, pari a 3.272 u.i. a centri commerciali.

Nel 2006, invece, i negozi e centri commerciali sono stati complessivamente pari a 15.431 di cui 3110 sono centri commerciali e 11.587 negozi con una incidenza percentuale del 73%. Come si può rilevare nel 2006 vi è stato un incremento delle unità immobiliari complessivamente e nello specifico vi è stato un incremento del numero dei negozi ed un decremento dei centri commerciali.

Inoltre nel 2005 lo *stock* dei centri commerciali era del 5,5% mentre nel 2006 è cresciuto di mezzo punto percentuale attestandosi al 6%.

L'incremento delle nuove costruzioni si è avuto particolarmente al Sud suddiviso fra centri commerciali, con un 13% nel 2006 rispetto al 2005 e fra i negozi con circa il 7%. Ora mentre il Sud conferma l'incremento delle NC al Nord si è avuto un rallentamento della crescita.

Nelle tabella che segue si riporta distinti per province, capoluoghi e resto provincia il numero delle nuove costruzioni di negozi e centri commerciali, l'indice delle NC (INC) rapporto tra nuove costruzioni ed il relativo *stock* e l'incidenza percentuale sul totale. L'indice INC del settore commerciale resta inferiore rispetto a quello degli altri settori, e risulta più elevato nel Sud.

Tabella 4.1: numero unità, incidenza percentuale sul totale nazionale e INC - settore commerciale.

Aree	Commerciale provincia			Commerciale capoluogo			Commerciale resto provincia		
	n. unità	incidenza %	INC	n. unità	incidenza %	INC	n. unità	incidenza %	INC
Nord	4.527	31%	0,40%	709	30%	0,21%	3.818	31%	0,48%
Centro	3.083	21%	0,55%	838	36%	0,36%	2.245	18%	0,68%
Sud	7.087	48%	0,81%	781	34%	0,34%	6.306	51%	0,97%
Totale	14.697	100%	0,57%	2.328	100%	0,29%	12.369	100%	0,70%

Negozi e Laboratori: nuove costruzioni

Dall'analisi delle NC dei negozi Tabella 4.2, come già evidenziato anche per gli altri settori immobiliari, sono maggiormente presenti nel resto della provincia (9.808 u.i.) piuttosto che nei capoluoghi, nei quali si costruisce, mediamente, solo il 18% dei nuovi Negozi (1.779 u.i.), laddove lo *stock* esistente rappresenta, invece, il 31% circa. Si può notare, inoltre, come la quota di NC del Centro nel 2006 rispetto al 2005 è la più elevata, con un'incidenza sul totale pari al 42% circa.

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 commerciale è la D7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.



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

Tabella 4.2: NC negozi per area geografica: intera provincia – capoluoghi - resto provincia ed incidenza sul totale

Aree	Provincia				Capoluoghi				Resto provincia			
	N.u.i.		Incidenza percentuale		N.u.i.		Incidenza percentuale		N.u.i.		Incidenza percentuale	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
nord	3.533	30,97%	3.232	27,89%	552	28,12%	496	27,88%	2.981	31,56%	2.736	27,90%
centro	2.504	21,95%	2.632	22,72%	777	39,58%	713	40,08%	1.727	18,28%	1.919	19,57%
sud	5.371	47,08%	5.723	49,39%	634	32,30%	570	32,04%	4.737	50,15%	5.153	52,54%
totale	11.408	100,00%	11.587	100,00%	1.963	100,00%	1.779	100,00%	9.445	100,00%	9.808	100,00%

La Tabella 4.3 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 e le relative incidenze percentuali.

Tabella 4.3: superfici nuove costruzioni negozi: Intera Provincia – Capoluoghi - Resto provincia ed incidenza sul totale

Aree	Provincia				Capoluoghi				Resto provincia			
	Superficie		Incidenza percentuale		Superficie		Incidenza percentuale		Superficie		Incidenza percentuale	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
nord	625.674	32,96%	567.947	28,89%	78.547	28,69%	66.432	24,90%	547.127	33,68%	501.515	29,52%
centro	444.219	23,40%	507.410	25,81%	110.747	40,45%	123.400	46,26%	333.472	20,53%	384.010	22,60%
sud	828.581	43,64%	890.362	45,29%	84.501	30,86%	76.948	28,84%	744.080	45,80%	813.414	47,88%
totale	1.898.474	100,00%	1.965.719	100,00%	273.795	100,00%	266.780	100,00%	1.624.679	100,00%	1.698.939	100,00%

Dai dati Tabella 4.3 e dalla Figura 4.1 si ha un'immediata visione della distribuzione territoriale delle superfici complessive delle nuove costruzioni del settore commerciale.

Considerando il complessivo delle superfici edificate si nota che l'incidenza del Sud risulta pari al 45.29% contro il 43.6% del 2005 ovvero inferiore rispetto all'incidenza data per numero di unità edificate. Mentre al Nord si è avuta una riduzione delle superfici complessive che è confermata anche dalla diminuzione delle unità edificate. Anche al Centro la superficie edificata è aumentata rispetto al 2005, avendosi un incremento sia del numero di unità edificate sia della superficie media.

Infatti, vedi Tabella 4.4, le superfici medie dei negozi di nuova edificazione tendono ad aumentare al Sud, dove mediamente misuravano 154 mq nel 2005 e 156 mq. nel 2006 al Nord, anche se mediamente le superfici sono più alte rispetto al Sud, si sono ridotte mediamente nel 2006. Un balzo significativo si è avuto al Centro che ha superato il dato del Nord di ben 27 mq. Nei capoluoghi, invece, il dato del Nord evidenzia una riduzione della superficie media edificata mentre il dato del Centro mostra un deciso aumento della superficie media per unità immobiliare destinata a negozi.

Tabella 4.4: superfici medie NC negozi per aree geografiche

Aree	Provincia		Capoluoghi		Resto provincia	
	Consistenza media urbana mq,	Consistenz a media urbana mq,	Consistenza media urbana mq,			
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
nord	177	176	142	134	184	183
centro	177	193	143	178	193	198
sud	154	156	133	135	157	158



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

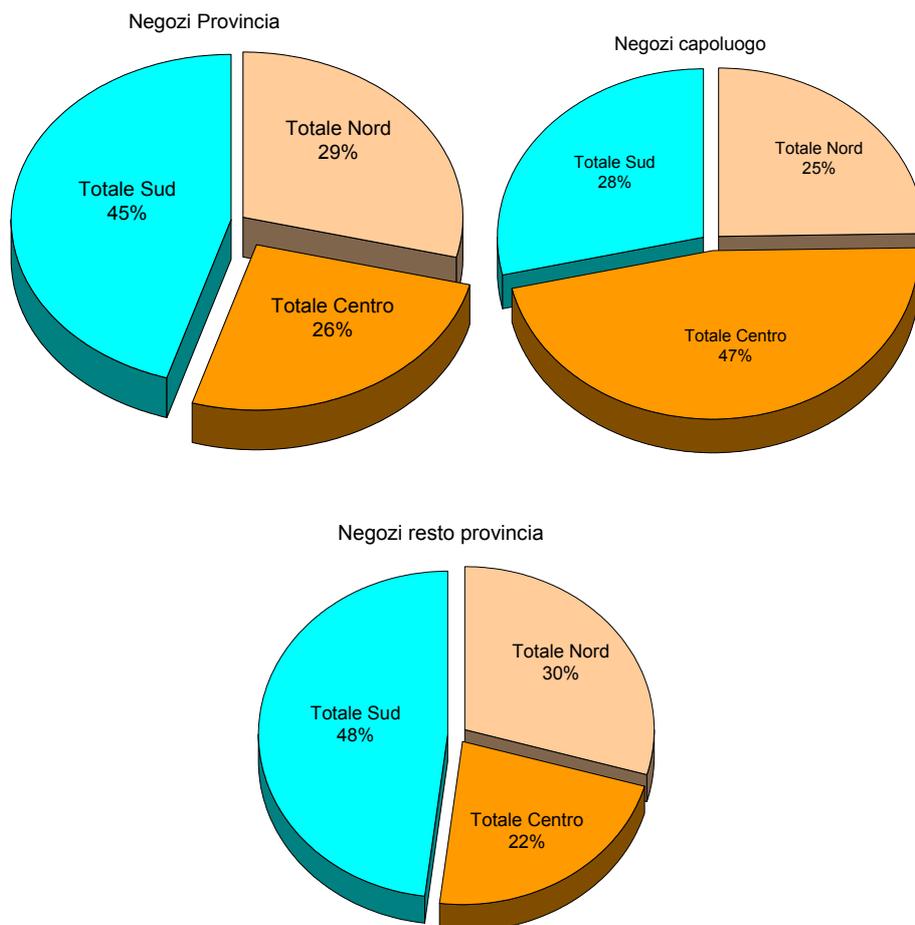
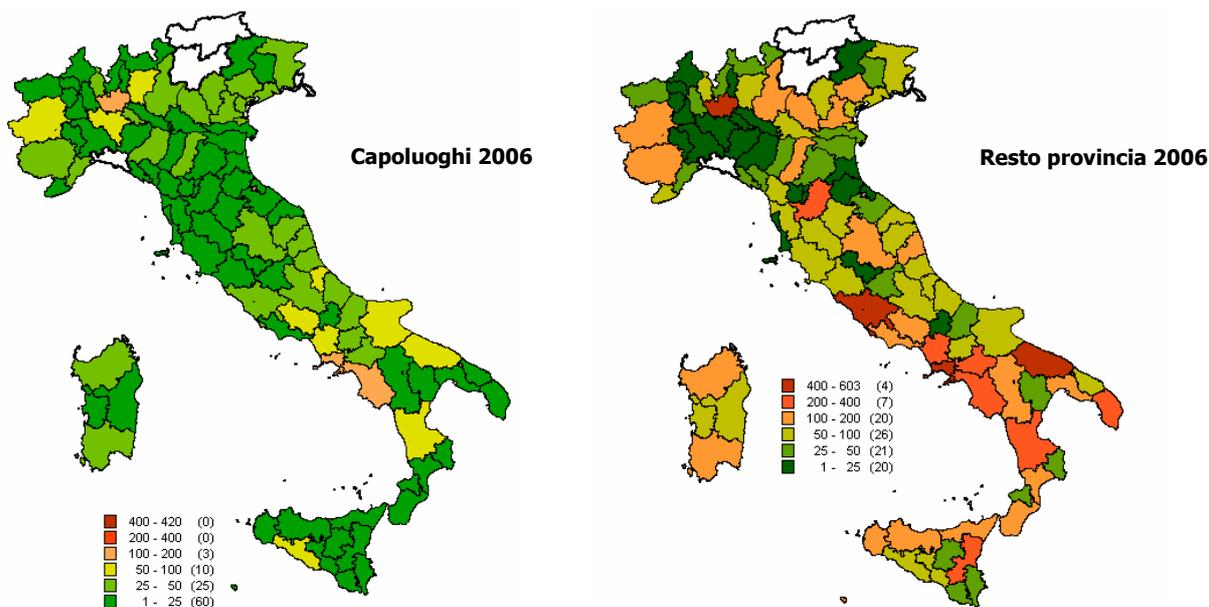


Figura 4.2: distribuzione NC negozi nei capoluoghi e resto provincia



Le mappe tematiche della Figura 4.2, rappresentano la distribuzione territoriale delle NC di negozi nei capoluoghi e nel resto della provincia nel 2006. Appare evidente l'incidenza



delle NC nella Capitale e nei comuni non capoluogo di molte province del Sud. Nel Nord è la città di Milano e la relativa provincia quella in cui si sono edificati un maggior numero di negozi. Esaminando nel dettaglio e per macro aree lo sviluppo che hanno avuto le NC nel 2006 ad iniziare dalle province del Nord, si verifica che nel 2006, (Figura 4.3) in tutte le province le NC raggiungono valori più elevati nel resto della provincia ed, in particolare, la provincia di Milano spicca con le 692 u.i. che coprono una superficie di 116.953 mq., pari ad una superficie media di 169 mq. circa.

Figura 4.3: NC 2006 Negozi regioni del Nord - Intera provincia- capoluoghi - resto provincia

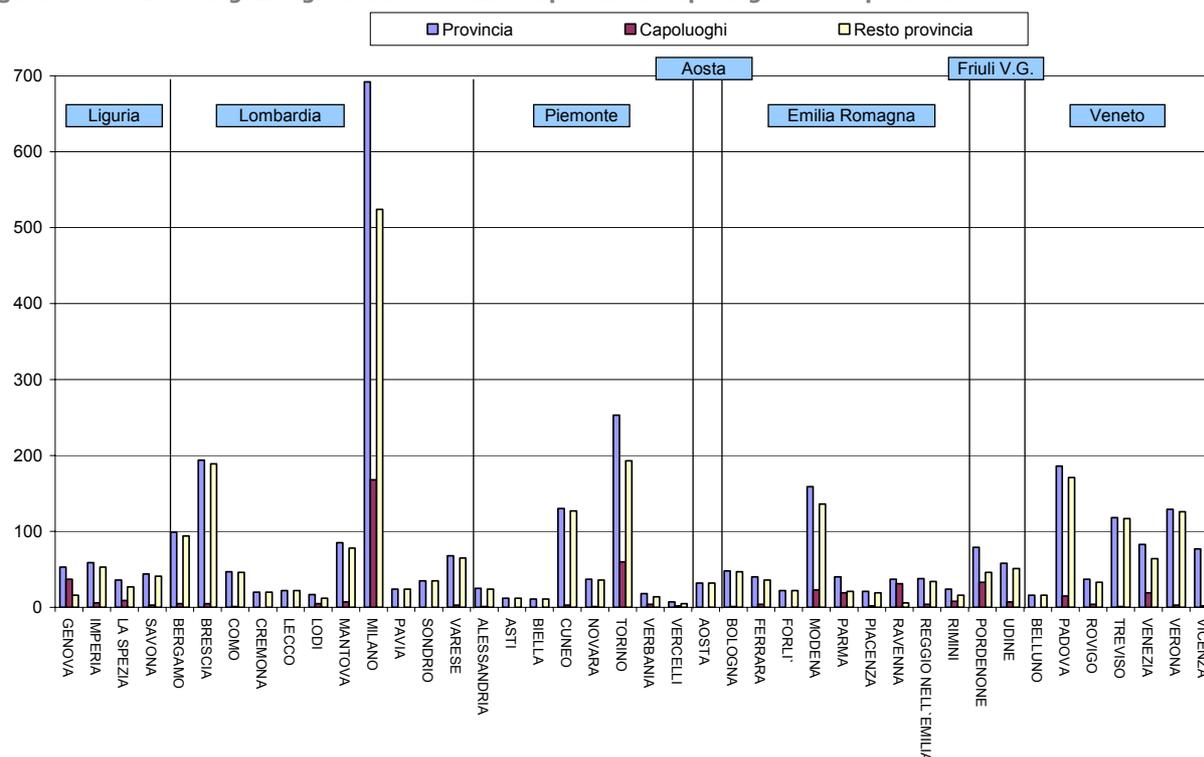
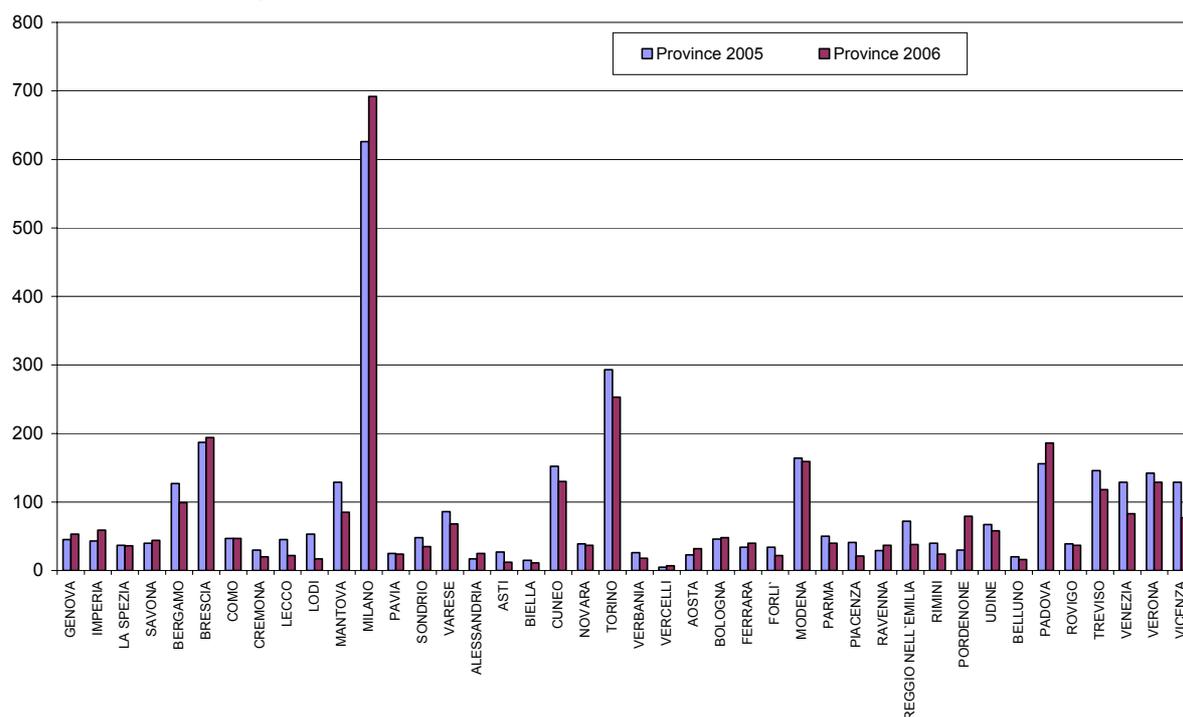


Figura 4.4: confronto NC negozi Nord biennio 05-06





Dalla Figura 4.4 l'andamento delle NC tra il 2005 ed il 2006 registra un incremento significativo nella provincia di Milano, Brescia, Padova e Pordenone e una diminuzione nelle province di Torino e Mantova. Un piccolo incremento infine si registra per la provincia di Genova.

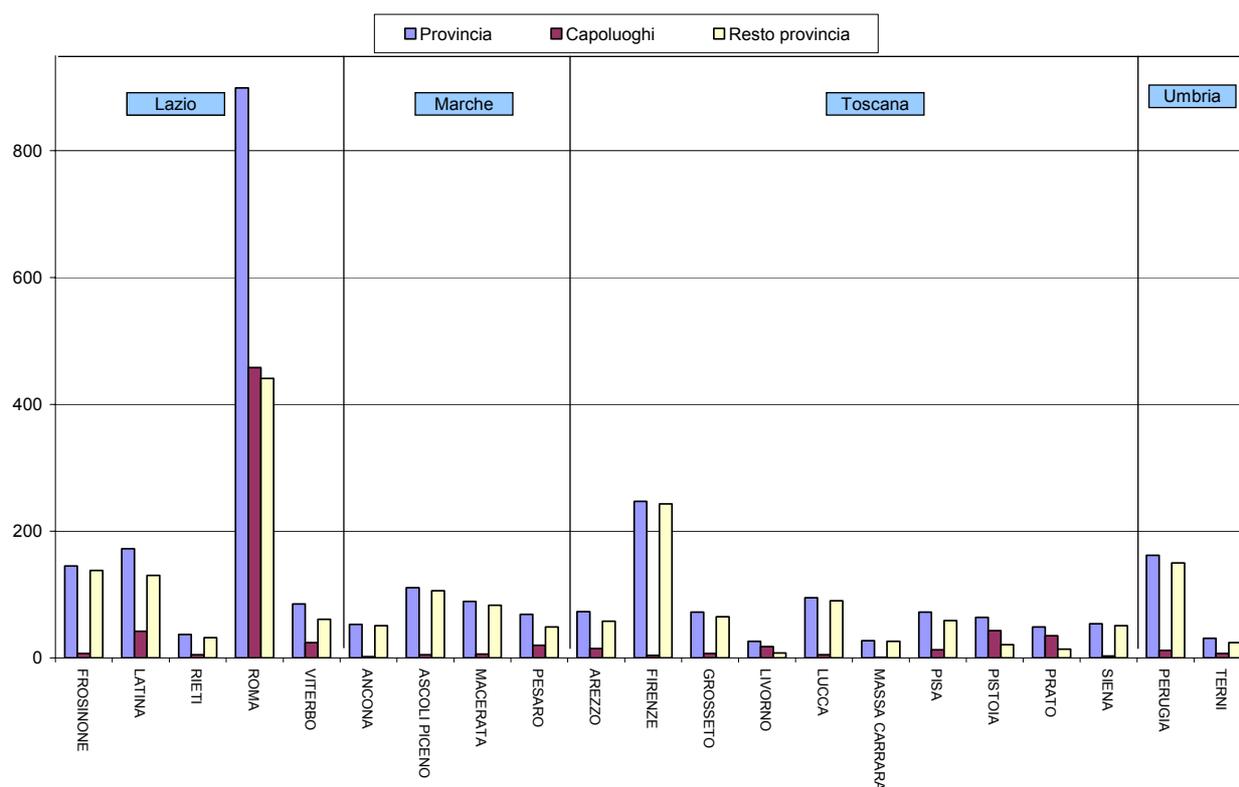
Da questi due grafici si rileva anche che i capoluoghi hanno una minima influenza sul settore delle NC di negozi, indice che i nuovi insediamenti del piccolo commercio si stanno sviluppando nelle aree di periferia piuttosto che nel tessuto urbano oramai saturo.

Nell'area del Centro, Figura 4.5, nel 2005 in nessun capoluogo le nuove costruzioni avevano raggiunto una certa significatività, salvo che nella capitale e i dati del 2006 confermano questa circostanza. Sono in controtendenza le città Prato e di Pistoia dove il numero dei negozi è superiore al dato del resto della provincia: a Pistoia si hanno 43 unità per una superficie complessiva di mq. 4.394 pari ad una superficie media unitaria di mq. 102,00, a Pisa 13 unità per una superficie di mq 2.560 con una superficie unitaria media di mq. 197 circa.

Tra le province del Centro emerge per importanza dei numeri quella di Roma dove si concentrano 899 unità (contro le 815 NC del 2005) pari ad una superficie di 147.249 mq (nel 2005, 120.000 mq) con una media di 164 mq circa per unità.

In Figura 4.6 si riporta per le province del Centro il confronto tra il 2005 ed il 2006 delle NC.

Figura 4.5: NC 2006 Negozi regioni del Centro - Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia



Come si può rilevare un incremento significativo di NC si è avuto, oltre che nella provincia di Roma, in quella di Latina e, soprattutto, in quelle di Firenze e Prato. La riduzione delle NC tra il 2005 e 2006 si registra in modo significativo a Pisa, Arezzo e Perugia.



Figura 4.6: confronto NC negozi Centro biennio 05-06

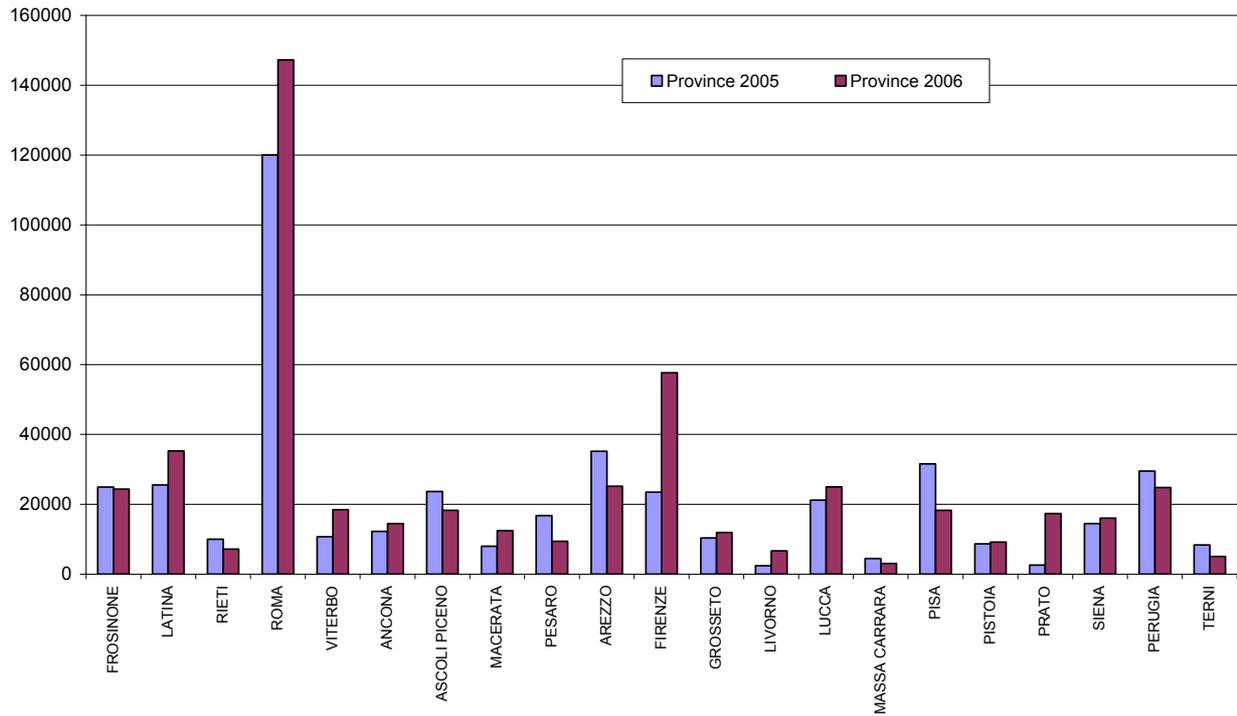


Figura 4.7: NC 2006 Negozi regioni del Sud - Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia

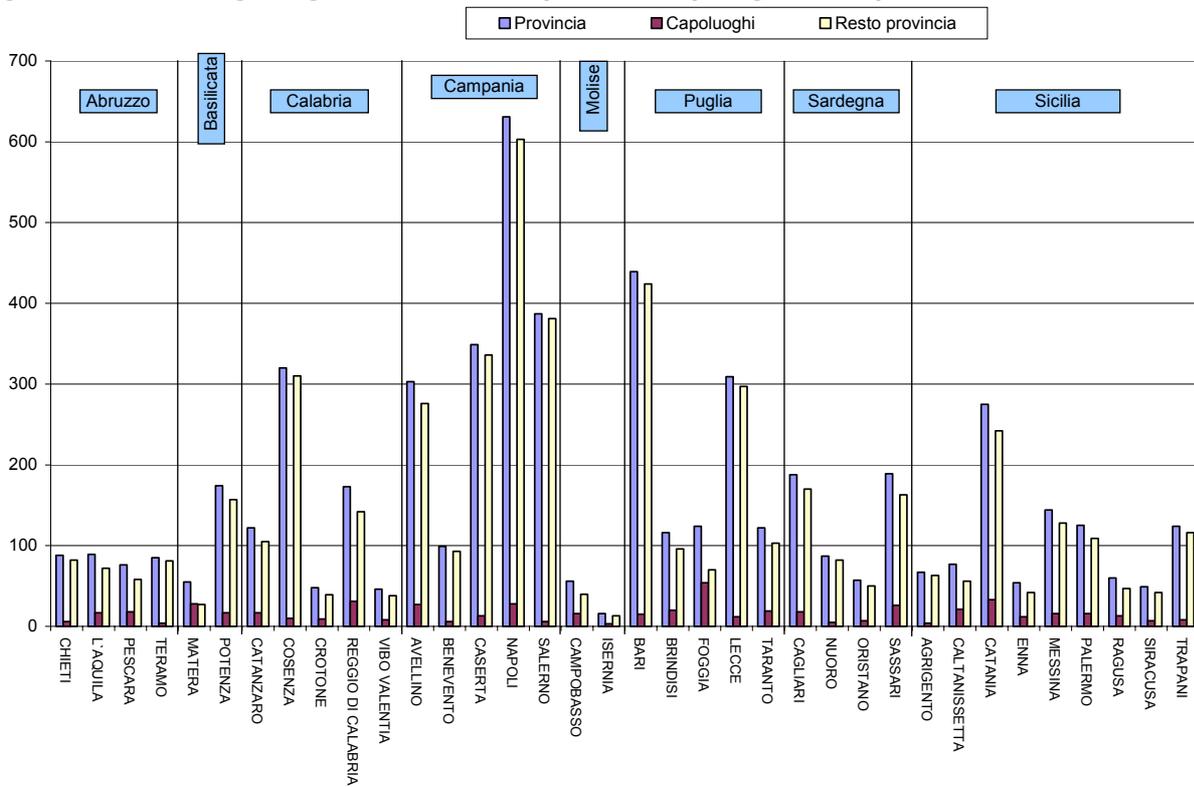
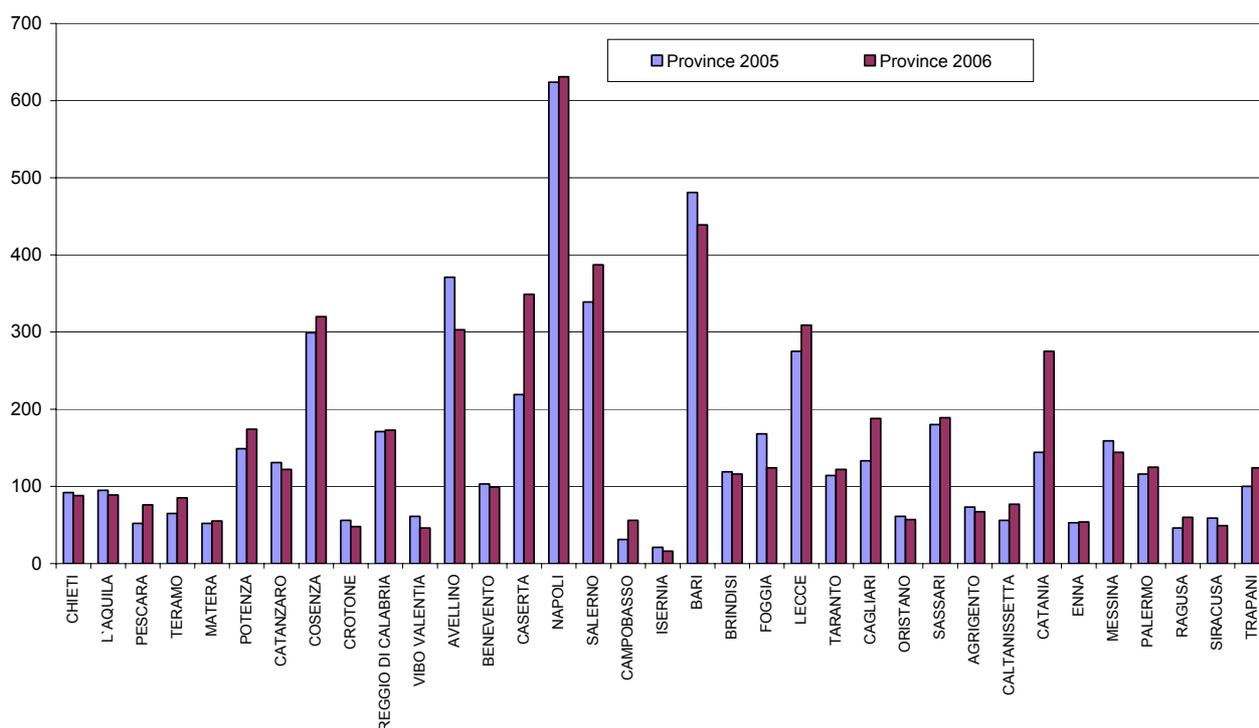




Figura 4.8: confronto NC negozi del Sud biennio 05-06



Anche nel Sud, vedi Figura 4.7, il dato del 2006 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 631 (nel 2005 628 u.i) NC pari a 99.937 mq (80.000 mq nel 2005) e 158 mq. per unità e quella di Bari, con 439 (pari 481 u.i. nel 2005) ed una superficie edificata di 56.063 (75.300 mq nel 2005) pari a 116 mq. medi per u.i..

Come si rileva mentre nella provincia di Napoli si è avuto un incremento delle NC, in quella di Bari si registra una diminuzione complessiva. La Figura che segue riporta un confronto dei dati 2005-2006 nelle province del Sud in termini di unità.

Come si può rilevare dalla Figura 4.8 le NC al Sud hanno avuto un deciso incremento in diverse province in particolare nelle province di Caserta, Cagliari e Catania mentre all'opposto una riduzione significativa si registra nelle province di Avellino e Bari.

Centri commerciali: nuove costruzioni

Considerando, ora, le NC di 'Centri Commerciali' si rileva, vedi Tabella 4.5, che nel 2006 vi sono state consistenti variazioni nella distribuzione delle NC rispetto all'anno 2005, che complessivamente sono passate da 3.110 del 2005 a 3.272 nel 2006. In particolare le NC sono cresciute soprattutto nel Sud, sia nei capoluoghi che nel resto della provincia, mentre al Nord le NC sono aumentate solo nei capoluoghi e diminuite nei comuni della provincia. Nel Centro il calo di NC è particolarmente sensibile nei capoluoghi, mentre nel resto della provincia il numero di NC è analogo al 2005. Infatti, dai dati della Tabella 4.5 si verifica il forte ridimensionamento delle NC di Centri Commerciali nelle città del Centro che si riducono da 366 u.i a 106, mentre nei comuni minori del Centro le NC di centri commerciali rimane sullo stesso livello del 2005.



Tabella 4.5 Numero unità NC Centri Commerciali - Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia

	Centri commerciali (Num.unità)											
	Provincia				Capoluoghi				Resto provincia			
	2005		2006		2005		2006		2005		2006	
Nord	1.391	42,51%	1.295	41,64%	183	25,59%	213	40,19%	1.208	47,24%	1.082	41,94%
Centro	710	21,70%	451	14,50%	366	51,19%	106	20,00%	344	13,45%	345	13,37%
Sud	1.171	35,79%	1.364	43,86%	166	23,22%	211	39,81%	1.005	39,30%	1.153	44,69%
Totale	3.272	100%	3.110	100%	715	100%	530	100%	2557	100%	2580	100%

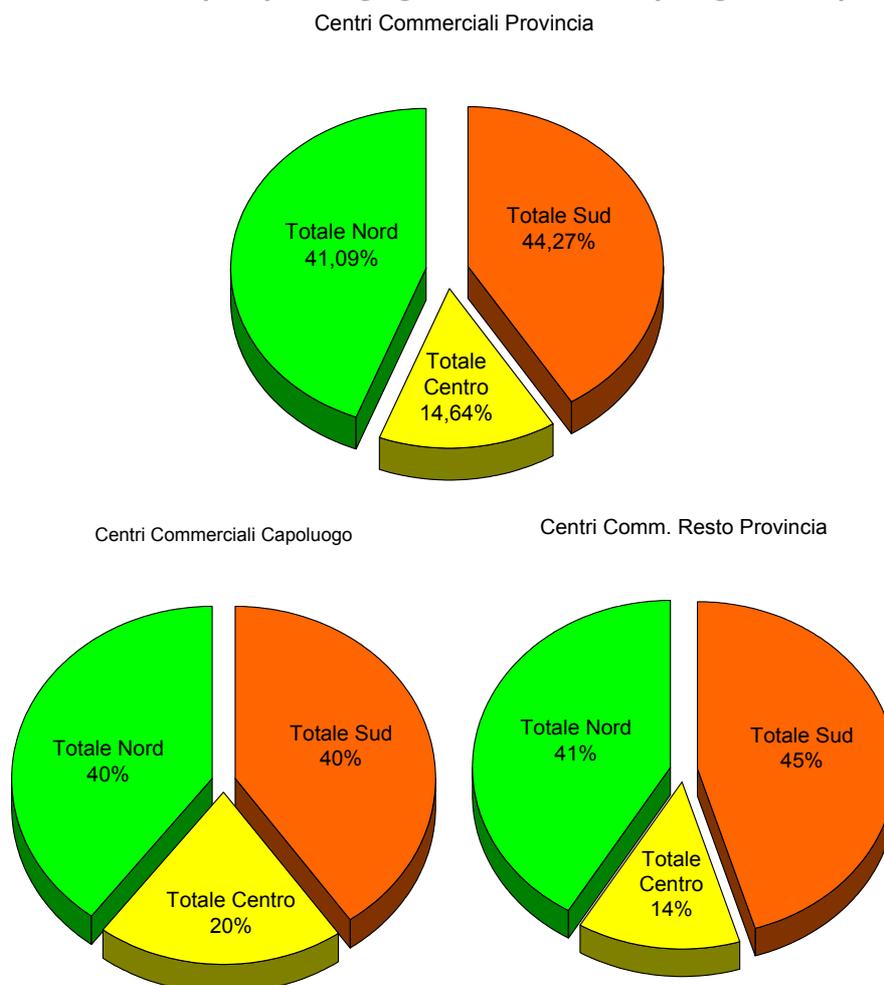
Dal confronto tra il 2005 e il 2006 sia per quanto riguarda i capoluoghi sia per il resto della provincia - visibile dalla Figura 4.10 - appare evidente la variazione che hanno subito le NC nel biennio.

La Figura 4.9 in particolare mostra come si sono distribuite le NC sia in provincia sia nei capoluoghi che nel resto della provincia.

Dalla Figura 4.10, in particolare, si osserva come i capoluoghi siano solo in minima parte interessati a questo tipo di nuovo insediamento con l'eccezione per il 2006 di Roma e di Milano che hanno comunque subito una consistente diminuzione rispetto al 2005.

Ancora più vistosa è l'area di Frosinone dove al Nord non è stato realizzato alcun centro commerciale oltre a quelli già presenti nel 2005. In leggera ripresa invece l'area dell'Abruzzo, Milano e parte dei capoluoghi della Toscana.

Figura 4.9: Centri Commerciali - NC quote per aree geografiche: Provincia – Capoluoghi - Resto provincia



Mentre nei capoluoghi si osserva un calo delle NC di centri commerciali, si è avuto un buon incremento nei comuni della provincia, nella maggior parte delle province.



Figura 4.10: Distribuzione NC Centri Commerciali Capoluoghi e Resto provincia

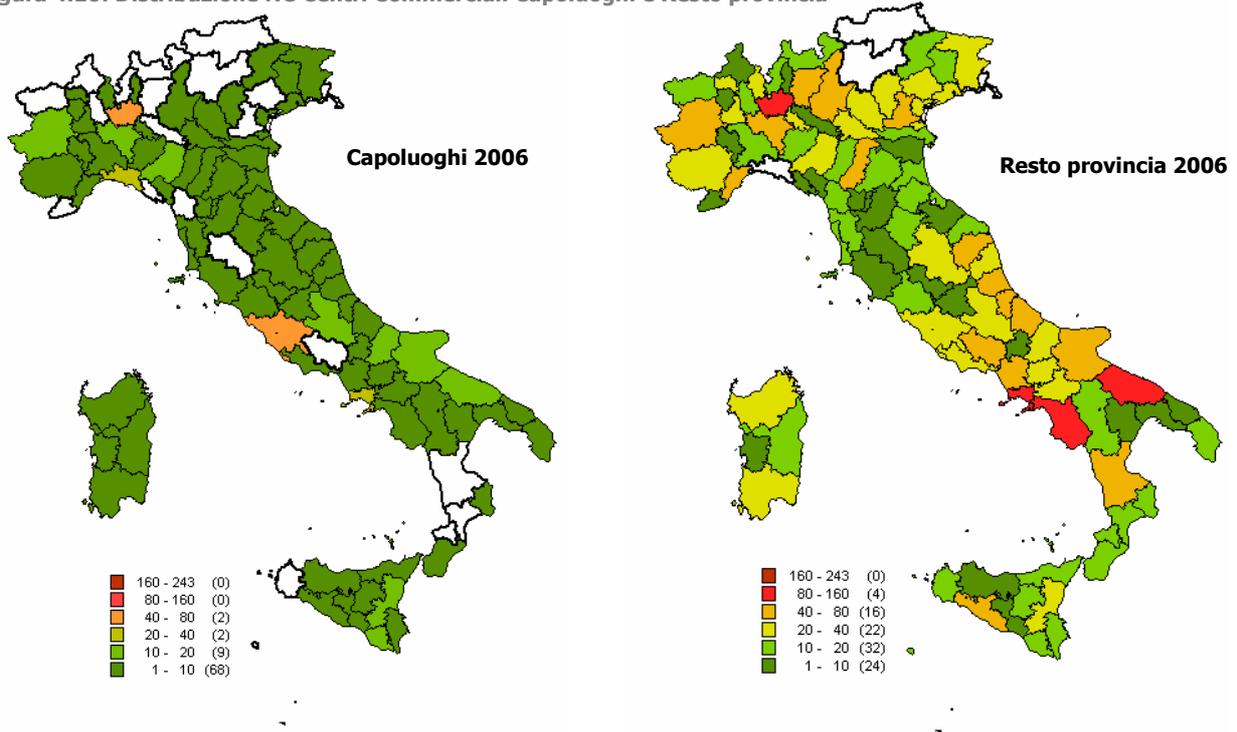


Figura 4.11: Centri Commerciali dati del Nord – Provincia - Capoluoghi - Resto provincia

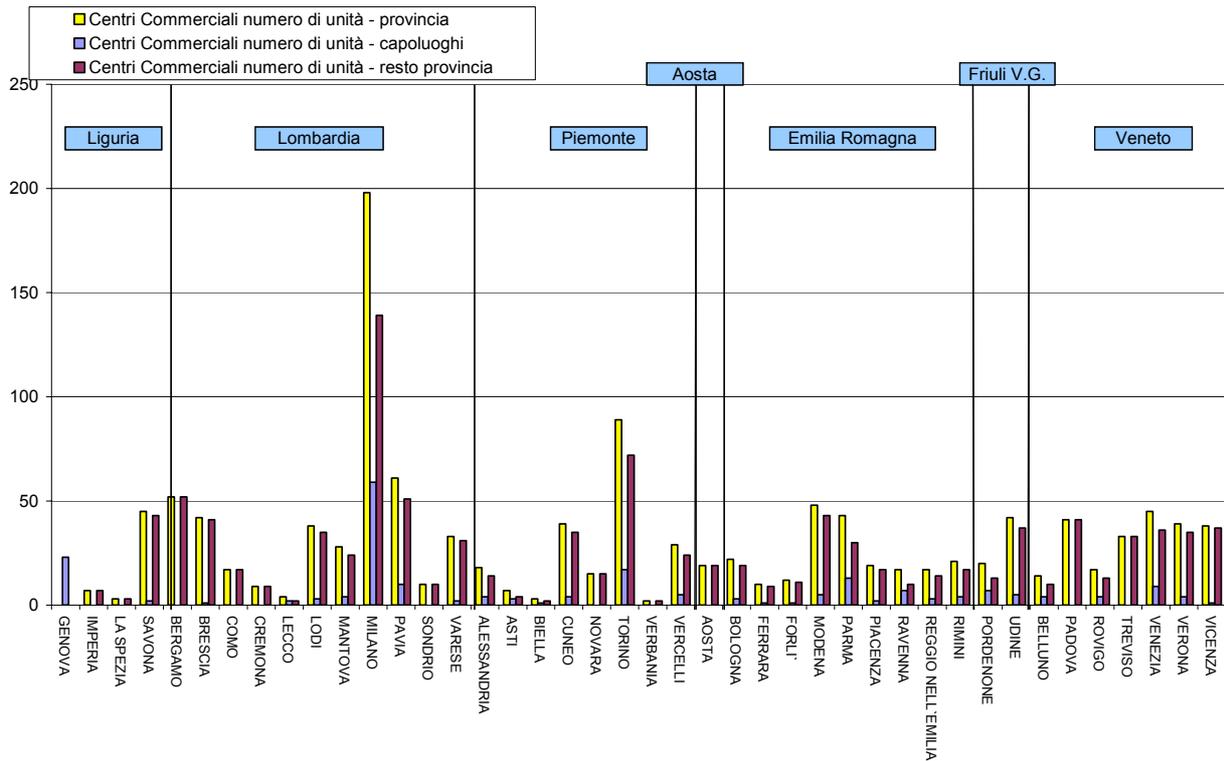




Figura 4.12: Centri Commerciali dati del Centro – Provincia - Capoluoghi - Resto provincia

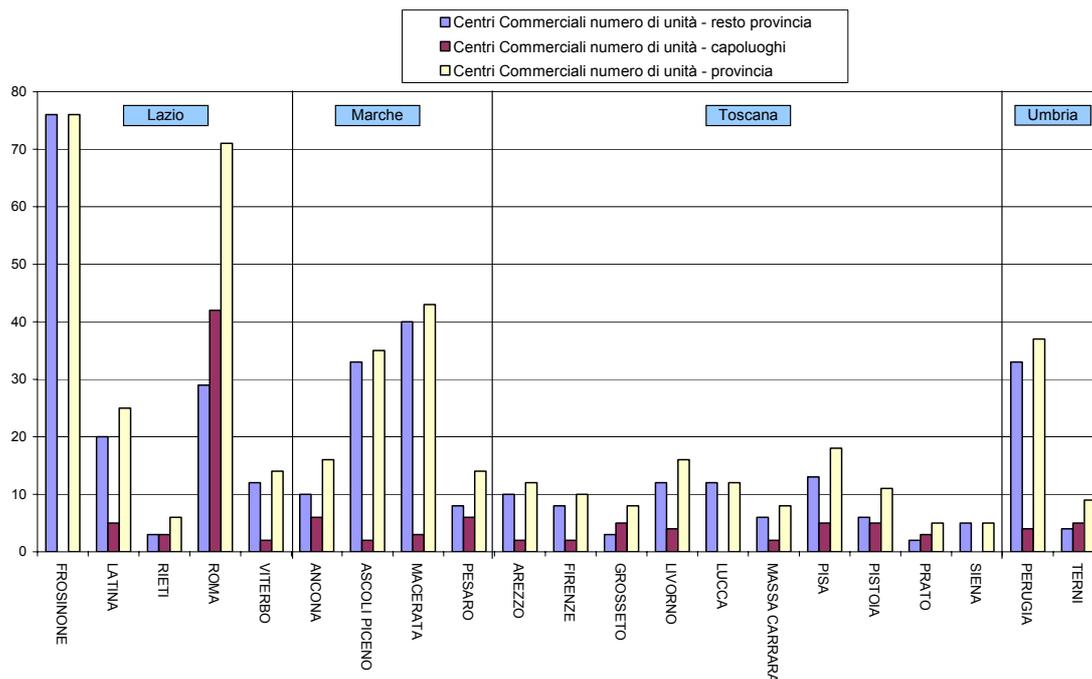
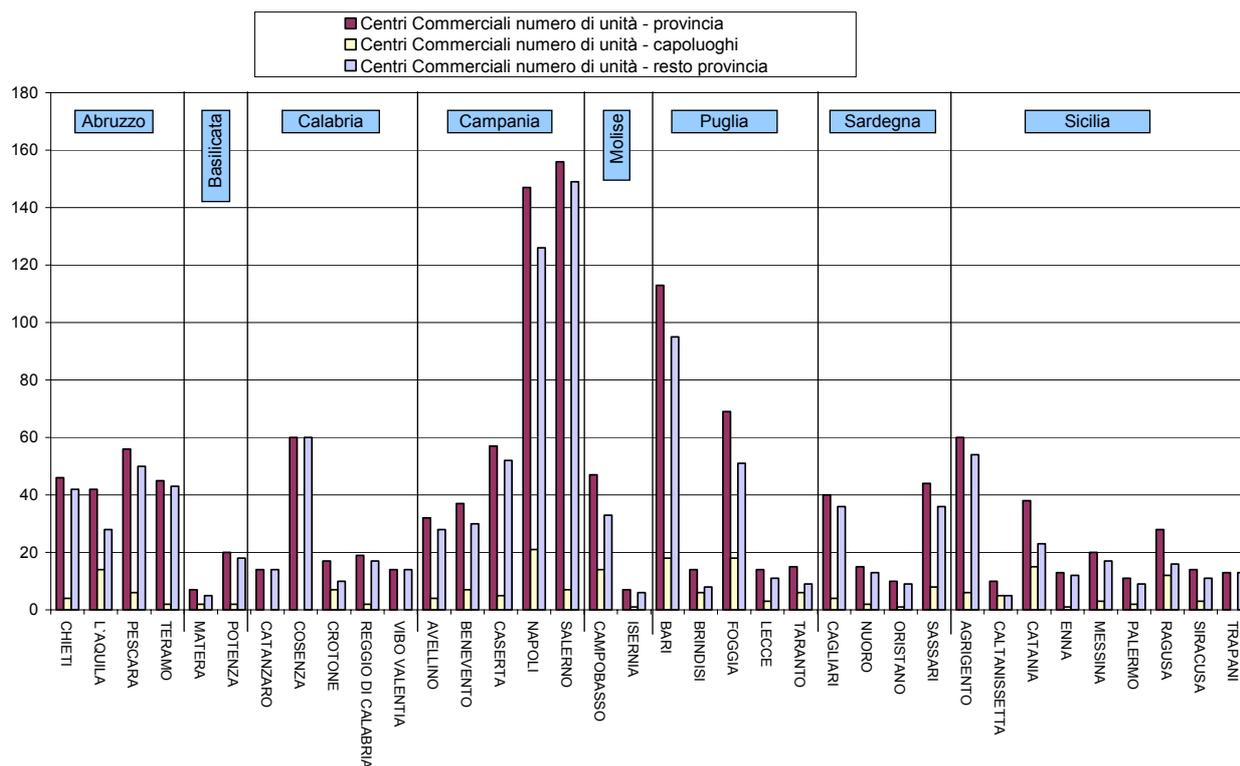


Figura 4.13: Centri Commerciali dati del Sud – Provincia - Capoluoghi - Resto Provincia



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

Tra le province del Centro, invece, le NC sono praticamente concentrate a Roma e nella sua provincia. Spicca tra le altre province quella di Frosinone che fa registrare un dato anche superiore a quello di Roma con n.76 unità contro le 71 di Roma. Tra le altre province emerge il dato di Macerata, Perugia e Ascoli Piceno



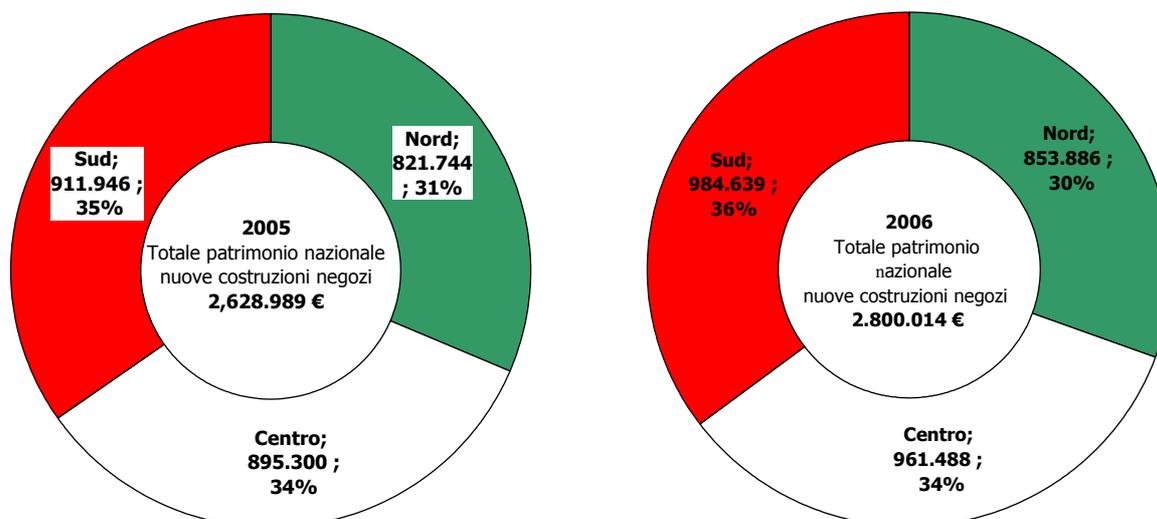
Tra le province del Sud, invece, si nota una maggior distribuzione delle NC, che come per il Nord sono presenti soprattutto in provincia e nel resto della provincia. Si costruiscono Centri commerciali soprattutto nelle province di Salerno, Napoli e Bari. Rilevanti anche le NC delle province di Foggia e Catania anche se qui i numeri sono molto inferiori.

Appendice C: Stima del valore di mercato delle nuove costruzioni (negozi)⁽¹²⁾

Le Nuove Costruzioni di negozi hanno interessato nel 2005 un valore patrimoniale di complessivi € 2.628.989.235 mentre nel 2006 il valore patrimoniale complessivo delle NC ammonta a complessivi 2.799.213.767 con un incremento di valore di € 121.195.146 pari ad un incremento in termini percentuali del 6.5%. In termini di consistenza abbiamo una superficie complessiva nel 2005 di mq. 1.961.674 e di mq. 1.965.719 nel 2006 con un incremento delle NC di mq. 4045.

Vediamo ora nel dettaglio come è variata la consistenza delle NC nelle varie macro aree nazionali. Passiamo a considerare l'andamento del mercato delle nuove costruzioni sotto l'aspetto economico andando a valutare l'entità del capitale immobiliare nel 2006 confrontato con il 2005.

Figura 4.14: patrimonio NC anno 2005 e 2006



Nel grafico di Figura 4.14 sono illustrate le distribuzioni tra le tre grandi macroaree Nord, Centro e Sud dei patrimoni immobiliari di nuove costruzioni di unità destinate a negozi relative agli anni 2005 e 2006.

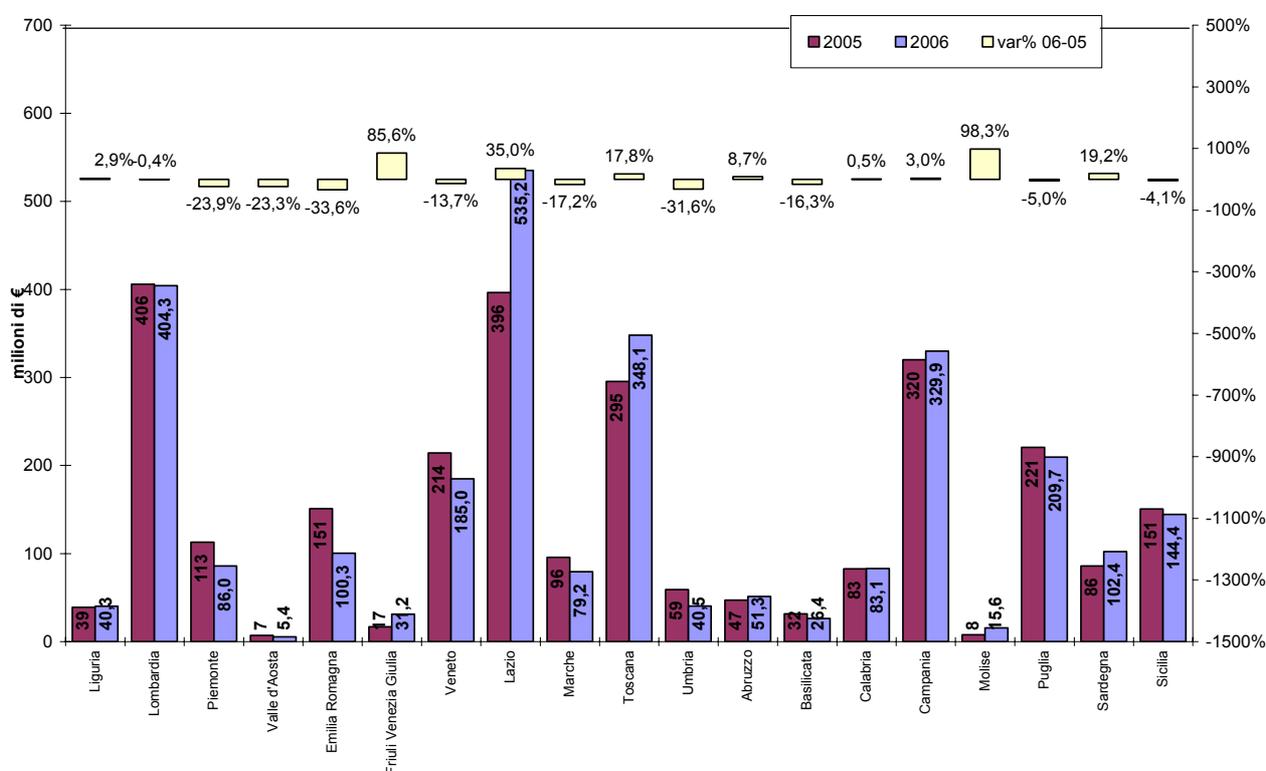
Dal grafico di Figura 4.15 si nota l'andamento dei valori in milioni di Euro nel biennio 05-06 e si può rilevare dove si è avuto l'incremento delle Nuove Costruzioni e il conseguente decremento. Al Nord notiamo il valore stabile della Lombardia e all'incremento significativo del Friuli, mentre nelle altre regioni si registra una contrazione del valore immobiliare complessivo presente sul mercato. Al Centro, invece, un forte impulso si è avuto nel Lazio

¹² I valori delle Nuove Costruzioni del settore commerciali sono quelli rilevati dall'OMI per gran parte dei comuni e la dove, invece, questa rilevazione non è stata possibile si è assunto come valore a mq. quello del mercato del residenziale.



e Toscana mentre nelle Marche e nell'Umbria si registra una diminuzione del valore delle NC.

Figura 4.15: NC su base regionale anni 2005 - 2006



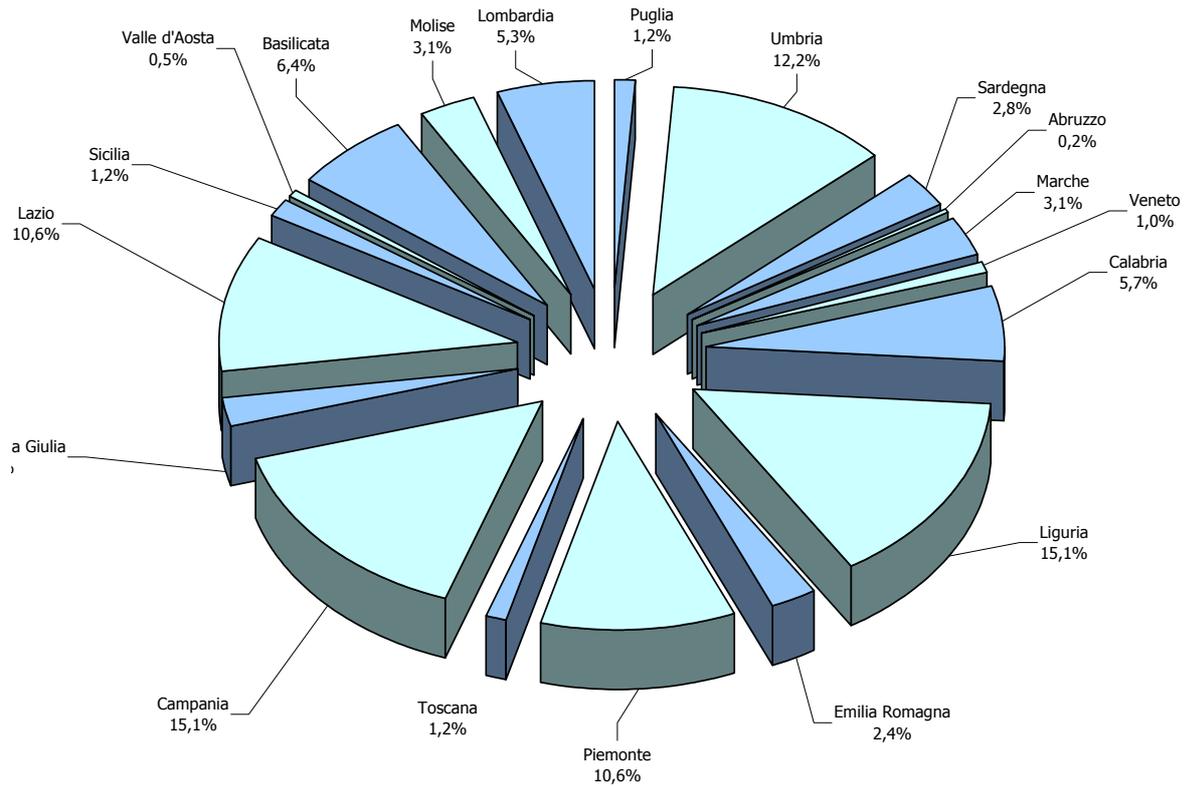
Nel Sud, invece, la conferma del dato del 2005 è facilmente rilevabile in quanto al piccolo incremento della Campania, Molise, Sardegna e Abruzzo altrettante contrazioni si registrano nelle restanti regioni con esclusione della Calabria dove si è avuto una sostanziale invarianza dell'entità del valore delle NC.

La Figura 4.15 riporta anche la scala delle variazioni percentuali del patrimonio delle NC tra il 2005 ed il 2006. Osservando la Figura non può sfuggire il vistoso valore del Molise che nel 2006 ha subito una impennata. Raffrontando però i dati rilevati per gli stessi Comuni sia nel 2005 che nel 2006, si rileva che il valore del patrimonio degli immobili si è incrementato di circa il 60% passando da un valore complessivo di € 5.326.889 del 2005 a € 8.504.956 del 2006.

La Figura 4.16 mostra con il diagramma a torta le incidenze e la consistenza economica del mercato delle NC nelle diverse regioni.



Figura 4.16: distribuzione dei valori delle NC nelle regioni





5. Il settore produttivo

Il settore produttivo comprende i capannoni e fabbricati industriali cioè unità immobiliari adibite ad attività produttive.

Nel 2005 le unità edificate tra capannoni e fabbricati industriali sono stati pari a 11.552, di cui 7.044 destinate a capannoni e 4.508 a industrie.

Nel 2006, invece, i capannoni e i fabbricati industriali sono stati complessivamente 11.339 di cui 6.978 u.i. destinati a capannoni e 4.361 u.i. a industrie. Come si può rilevare, nel 2006 vi è stato un decremento delle unità immobiliari complessivamente e nello specifico vi è stato un decremento sia del numero dei capannoni che dei fabbricati industriali.

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.

Tabella 5.1: numero unità, incidenza percentuale sul totale nazionale e INC - settore produttivo

Aree	Produttivo provincia			Produttivo capoluogo			Produttivo resto provincia		
	n. unità	incidenza %	INC	n. unità	incidenza %	INC	n. unità	incidenza %	INC
Nord	5.583	49%	1,59%	484	36%	0,92%	5.099	51%	1,71%
Centro	1.803	16%	1,66%	355	27%	1,45%	1.448	14%	1,72%
Sud	3.953	35%	3,18%	500	37%	2,28%	3.453	35%	3,37%
Totale	11.339	100%	1,94%	1.339	100%	1,36%	10.000	100%	2,06%

Capannoni: nuove costruzioni

L'analisi che segue riguarda la distribuzione delle NC dei capannoni, i quali nel 2006 sono stati complessivamente 6.978, La Tabella 5.2 confronta le unità di nuovi capannoni costruiti nel 2005 e nel 2006 e la loro distribuzione territoriale.

Nel 2005, complessivamente si sono avuti 7044 NC di capannoni, pertanto si è registrata una lieve riduzione complessiva dell'1% circa così distribuita; al Nord la riduzione è stata di mezzo punto percentuale, al Centro vi è stato un lieve incremento poco più di mezzo punto percentuale mentre al Sud la riduzione è stata di circa mezzo punto percentuale.

Per quanto concerne i capannoni, appare evidente una decisa tendenza ad edificare nelle province del Nord – malgrado una contrazione delle costruzioni - con 3.116 unità, pari al 44,65% delle NC, seguita dal Sud con 2.686 unità pari ad una quota del 38,50% un dato che rispetto al 2005 si riduce di oltre il 0,5%. Molto più basso la quota del Centro, 1.176 NC, con il 16,85% anche con un leggero incremento rispetto al 2005 (0,9%) e dalla stessa tabella si rileva che quasi tutte le nuove costruzioni sono praticamente confinate nella provincia, mentre solo lo 0,9% è localizzato nei capoluoghi

Tabella 5.2: unità di nuove costruzioni capannoni

	Capannoni											
	Provincia				Capoluoghi				Resto provincia			
	2005		2006		2005		2006		2005		2006	
Nord	3194	45,34%	3116	44,65%	300	35,38%	320	34,97%	2894	46,71%	2796	46,12%
Centro	1108	15,73%	1176	16,85%	241	28,42%	254	27,76%	867	13,99%	922	15,21%
Sud	2742	38,93%	2686	38,49%	307	36,20%	341	37,27%	2435	39,30%	2345	38,68%
Totale	7044	100%	6978	100%	848	100%	915	100%	6196	100%	6063	100%



La mappa tematica della Figura 5.1, relative alla distribuzione provinciale delle NC dei Capannoni nel 2006 notiamo un maggior numero delle NC nelle province dell'Emilia nella provincia di Torino e nelle province del Centro, di Viterbo, Macerata e Pescara. La Figura 5.2 e seguenti riportano per il Nord, Centro e Sud i dati delle NC dei Capannoni per Provincia, Capoluogo e Resto provincia.

Figura 5.1: distribuzione NC dei Capannoni per provincia

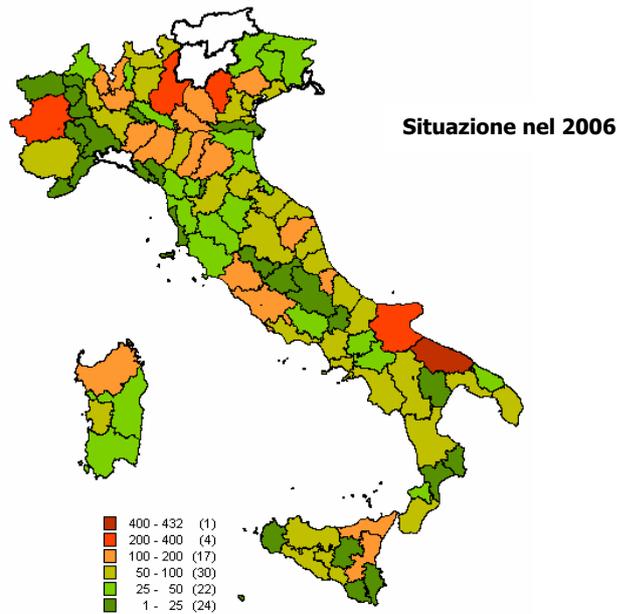


Figura 5.2: nuove costruzioni Capannoni – Nord

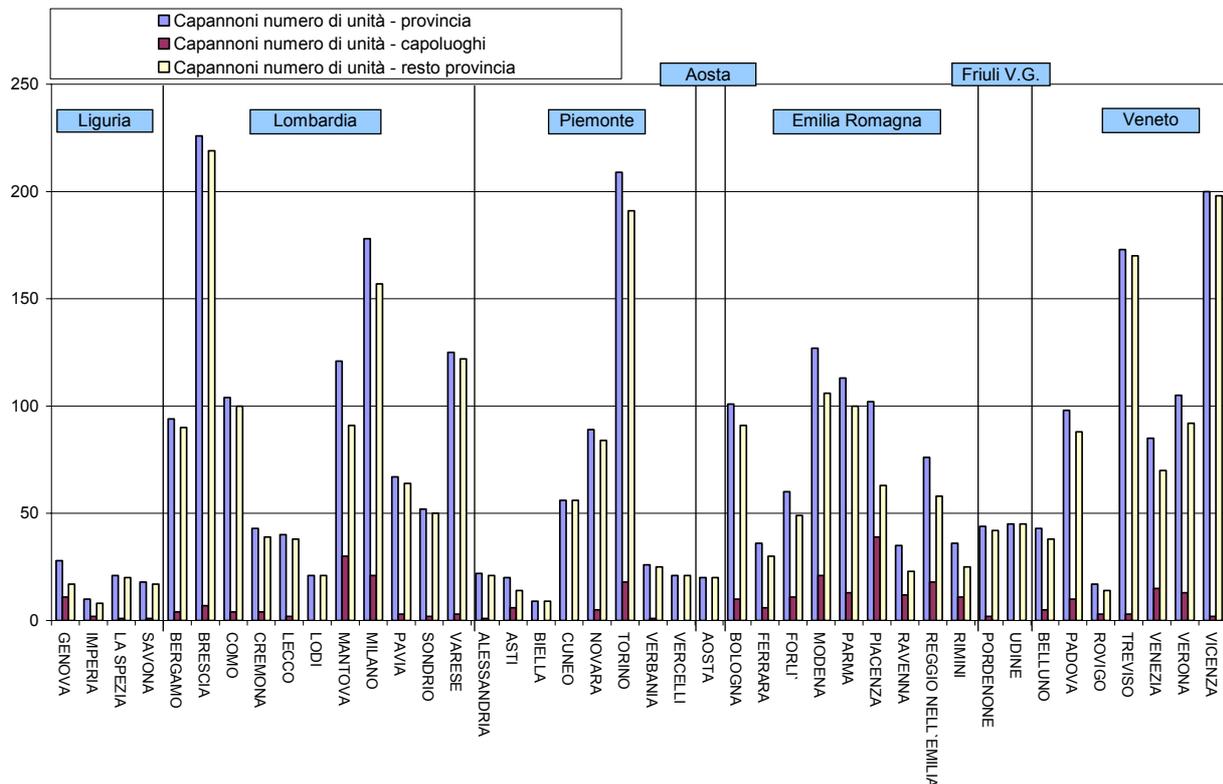




Figura 5.3: nuove costruzioni Capannoni - Centro

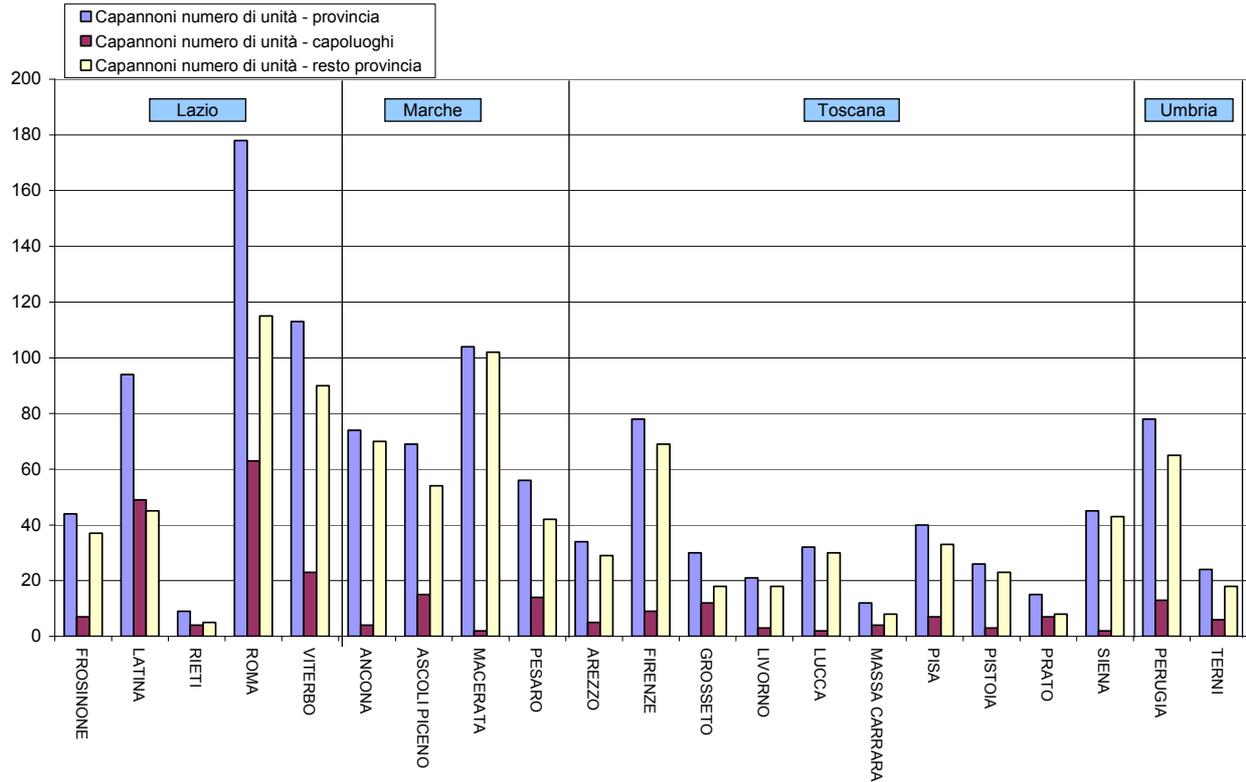
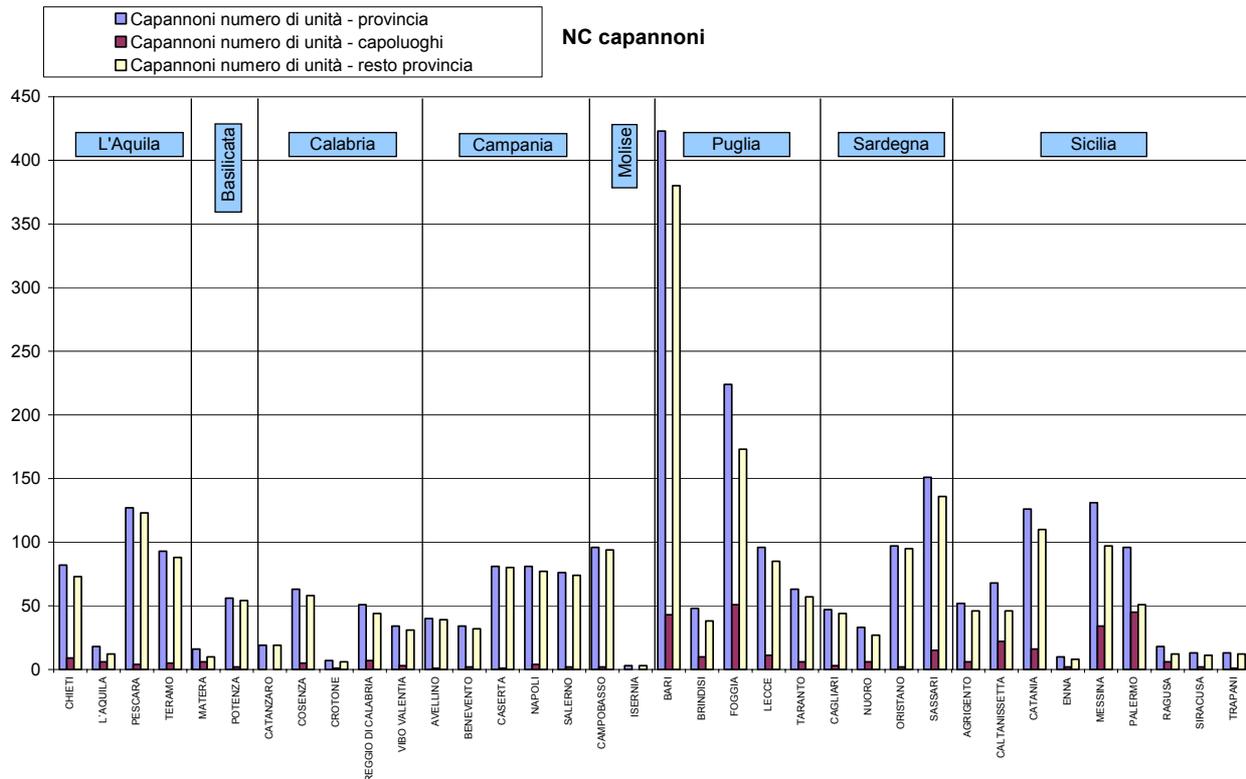


Figura 5.4: nuove costruzioni Capannoni - Sud



Tra le province del Sud si nota una grande disparità del numero di NC dei Capannoni. Come nel 2005 appare sorprendente il risultato della provincia di Bari con 423 unità (contro le 432 unità del 2005) che è il più elevato numero in assoluto, anche a livello Nazionale, con una forte concentrazione nella provincia, sebbene vi sia stata una flessione del dato 2005. Segue con un valore significativo, ma molto più basso, la provincia di Messina con 131 unità e anche Palermo con 96 unità. Segue la provincia di Foggia con 224



unità che supera di gran lunga le 150 unità del 2005. Abbiamo poi quella di Sassari con 151 unità. E' significativo in ultimo, osservando la Figura 5.4, come nel Sud sono pochi i capoluoghi in cui le NC raggiungono valori significativi.

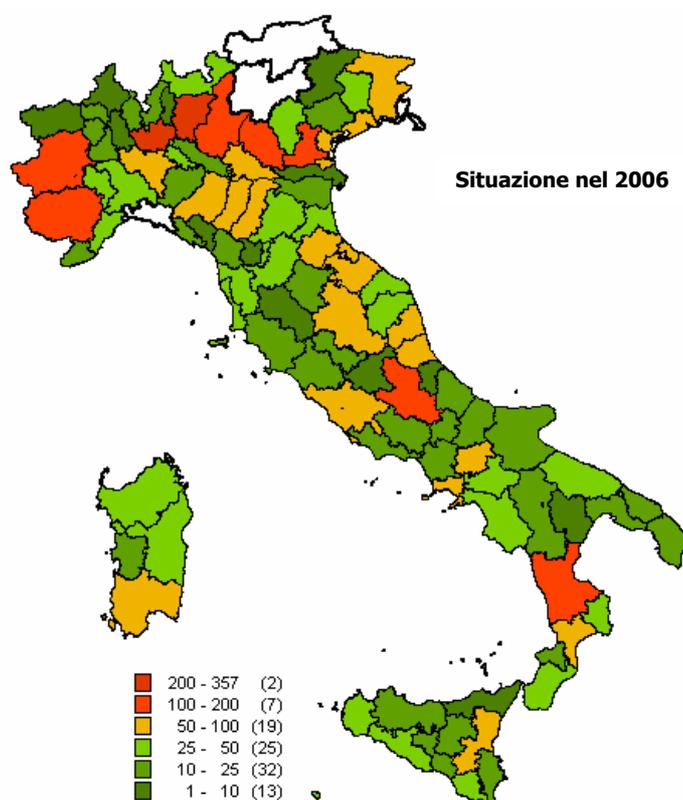
Fabbricati industriali: nuove costruzioni

Passando ad esaminare le NC relative ai fabbricati industriali, si può notare come, ancor più dei Capannoni, siano fortemente concentrate nel Nord con 2.847 NC pari al 63% circa del complessivo nazionale, segue il Sud con circa il 25% di nuove industrie ed il Centro con un limitato 13%. Anche per le industrie, inoltre, le nuove costruzioni sono fortemente concentrate nel resto della provincia (89,6% circa), mentre nei capoluoghi è stato costruito solo l'11% dell'intero comparto. Del resto la maggior concentrazione di aree industriali nei comuni non capoluogo è un aspetto già rilevato relativamente allo *stock* esistente e di più vecchia data.

Tabella 5.3: industrie - unità di nuove costruzioni

Aree	Industrie											
	dati provinciali 2005	%	dati provinciali 2006	%	dati capoluogo 2005	%	dati capoluogo 2006	%	dati resto provincia 2005	%	dati resto provincia 2006	%
Nord	2.847	63,15%	2.467	56,57%	224	45,07%	164	38,68%	2.623	65,40%	2.303	58,50%
Centro	580	12,87%	627	14,38%	150	30,18%	101	23,82%	430	10,72%	526	13,36%
Sud	1.081	23,98%	1.267	29,05%	123	24,75%	159	37,50%	958	23,88%	1.108	28,14%
Totale	4.508	100%	4.361	100%	497	100%	424	100%	4.011	100%	3.937	100%

Figura 5.5: distribuzione delle NC delle Industrie per provincia





La mappa tematica precedente mostra la distribuzione territoriale delle industrie nel 2006 da cui si nota principalmente una riduzione delle unità nelle province della Lombardia (come evidente nella tabella seguente) che ha interessato le province più significative come Bergamo, con meno 30%, e Brescia con un calo del 65%, mentre è evidente la stabilità della provincia di Milano.

Tabella 5.4: U.I. settore produttivi Lombardia Piemonte Friuli e Veneto

Settore produttivo - industrie								
Lombardia			Piemonte			Friuli e Veneto		
Provincia	U.i.anno 2005	U.i. anno 2006	Provincia	U.i.anno 2005	U.i. anno 2006	Provincia	U.i. anno 2005	U.i. anno 2006
BERGAMO	271	205	ALESSANDRIA	38	47	PORDENONE	42	35
BRESCIA	241	158	ASTI	11	36	UDINE	99	76
COMO	19	11	BIELLA	5	11	BELLUNO	3	5
CREMONA	34	15	CUNEO	36	125	PADOVA	131	156
LECCO	37	8	NOVARA	24	8	ROVIGO	18	9
LODI	25	37	TORINO	153	181	TREVISO	23	14
MANTOVA	40	53	VERBANIA	11	1	VENEZIA	91	72
MILANO	357	356	VERCELLI	13	14	VERONA	134	111
PAVIA	84	66				VICENZA	74	39
SONDRIO	30	28						
VARESE	22	20						

Tabella 5.5: u.i.settore produttivo Sud

Settore produttivo - industrie		
Provincia	U.i. anno 2005	U.i. anno 2006
CHIETI	17	19
L'AQUILA	64	100
PESCARA	5	4
TERAMO	57	77
MATERA	8	9
POTENZA	24	20
CATANZARO	28	70
COSENZA	122	137
CROTONE	34	29
REGGIO DI CALABRIA	34	35
VIBO VALENTIA	15	16
AVELLINO	27	28
BENEVENTO	60	61
CASERTA	37	24
NAPOLI	30	53
SALERNO	51	45
CAMPOBASSO	21	23
ISERNIA	5	12
BARI	50	44
BRINDISI	13	21
FOGGIA	22	14
LECCE	12	11
TARANTO	3	12
CAGLIARI	69	70
NUORO	33	39
ORISTANO	14	17
SASSARI	20	25
AGRIGENTO	31	38
CALTANISSETTA	19	11
CATANIA	26	70
ENNA	19	13
MESSINA	8	8
PALERMO	11	22
RAGUSA	37	44
SIRACUSA	29	18
TRAPANI	26	28

In Figura 5.5 si nota anche come le province del Piemonte abbiano subito un ridimensionamento nelle NC di impianti industriali come nella provincia di Verbania con un 90% in meno, Novara con un 70% in meno mentre si registra nella provincia di Torino un incremento di unità da 153 del 2005 a 181 u.i. nel 2006. Nell'area del Nord Est invece, vedere

Tabella 5.5, la provincia di Padova registra un incremento delle NC che passa da 131 unità a 156 nel 2006 seguito da un piccolo incremento di Belluno. In tutte le altre province vi è stata una riduzione di nuove unità e, sempre dalla stessa tabella, si rileva prime su tutte Verona e Vicenza con un 17% in meno per la prima e un 47% per la seconda.

Nel Centro abbiamo un ridimensionamento delle NC della provincia di Roma che passa da 103 unità del 2005 a 94 unità del 2006, mentre si rileva un incremento in provincia dell'Aquila dove alle 64 unità del 2005 si contano 100 unità nel 2006. Nelle altre aree del Centro si riscontra una sostanziale stabilità.

Il dato del Sud è invece sintetizzato nella Tabella 5.5 in cui si rileva che nella maggior parte delle province vi è stato un incremento di NC e fra queste si nota un sostanziale incremento per la provincia di Cosenza che passa da 122 a 137 unità, la provincia di Napoli da 30 unità a 53 unità nel 2006. Province minori come Taranto +25% e Isernia + 47%. Spicca poi in modo vistoso il dato di Catania che passa dalle 26 unità del 2005 alle 70 unità del 2006 cioè una triplicazione nel numero di nuove unità edificate.

Le province che hanno invece subito una riduzione sono Bari e Foggia mentre nelle isole troviamo Siracusa.

Da Figura 5.6, Figura 5.7 e Figura 5.8 si può rilevare che sia al Nord che al Sud il capoluoghi di provincia siano stati poco interessati da nuove costruzioni confermando quindi anche nel 2006 il dato già rilevato nel 2005.



Ugualmente anche il Centro nel 2006 registra una maggiore concentrazione di unità costruite in provincia con l'unica eccezione della città di Prato.

Figura 5.6: NC Industrie del Nord

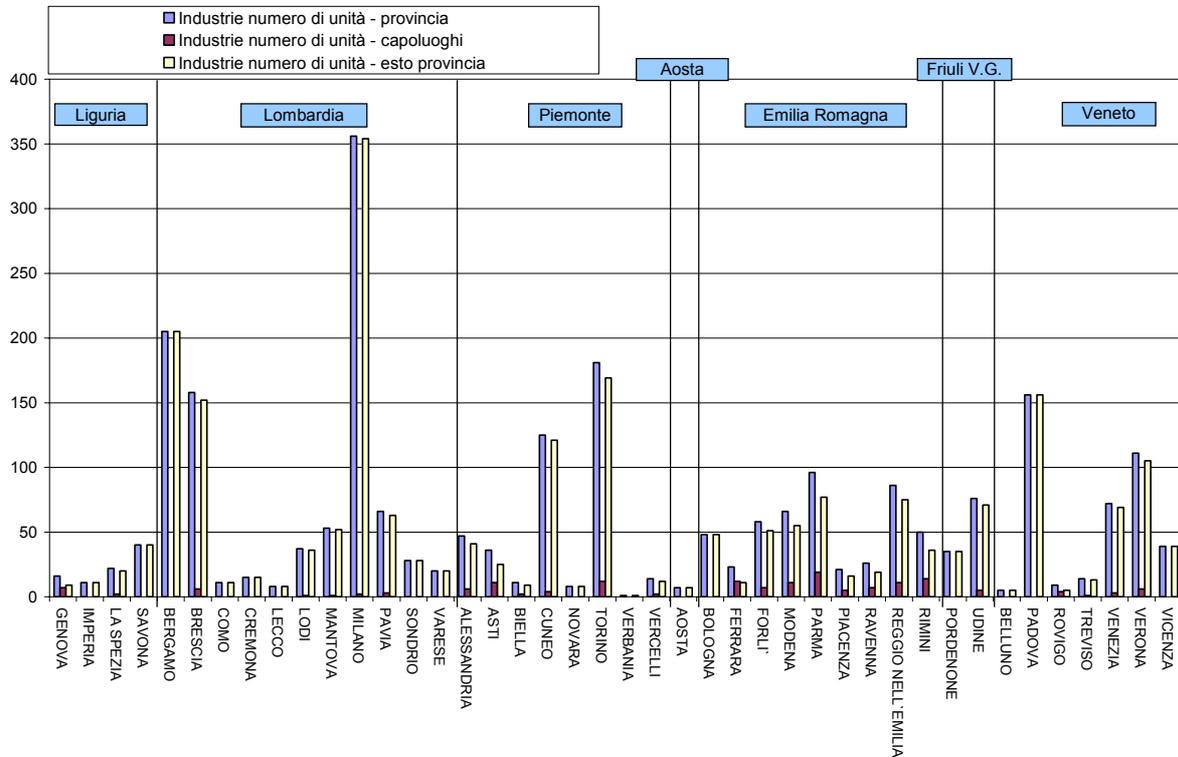


Figura 5.7: NC Industrie del Centro

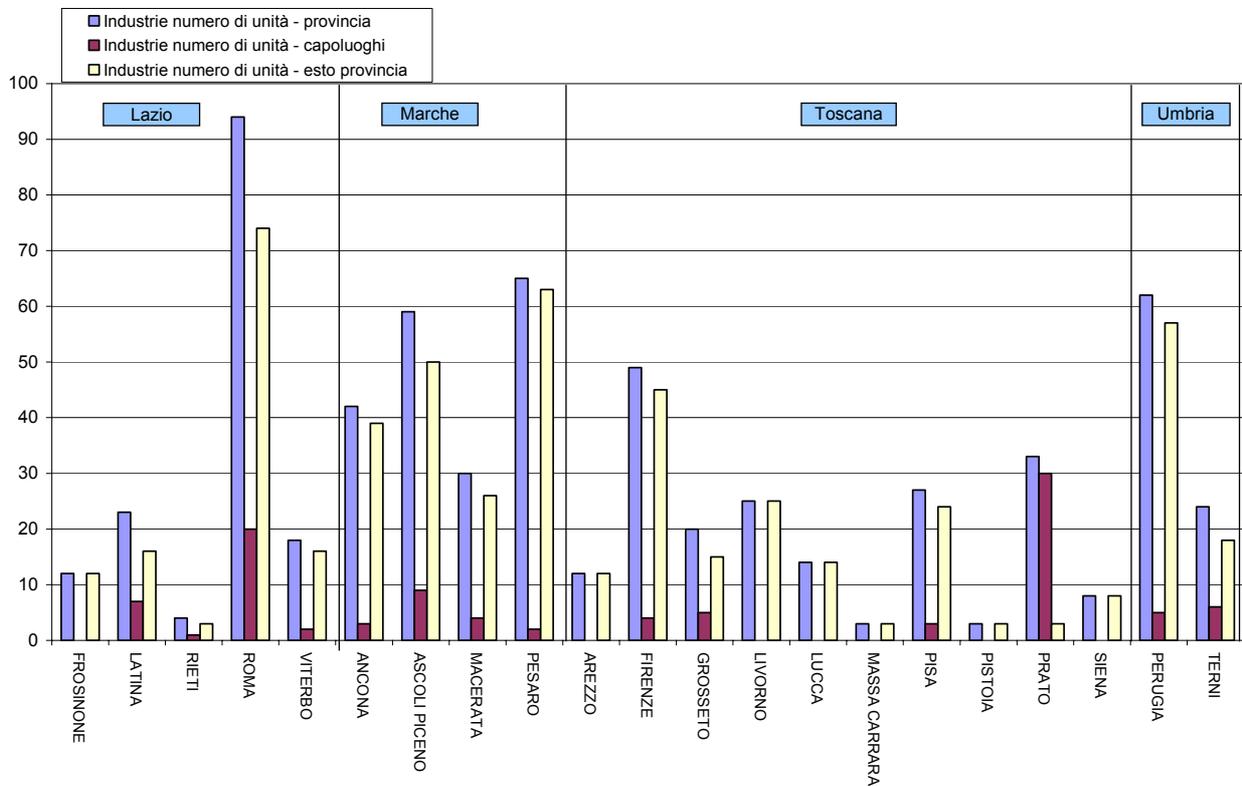
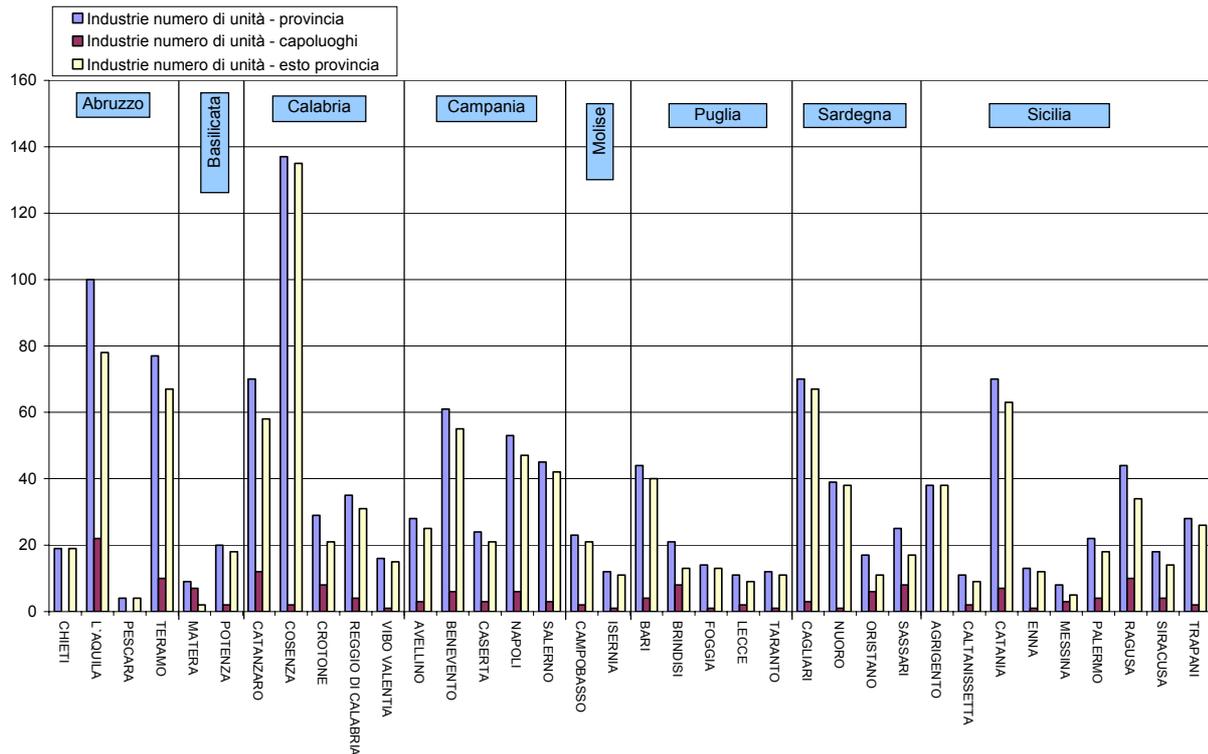


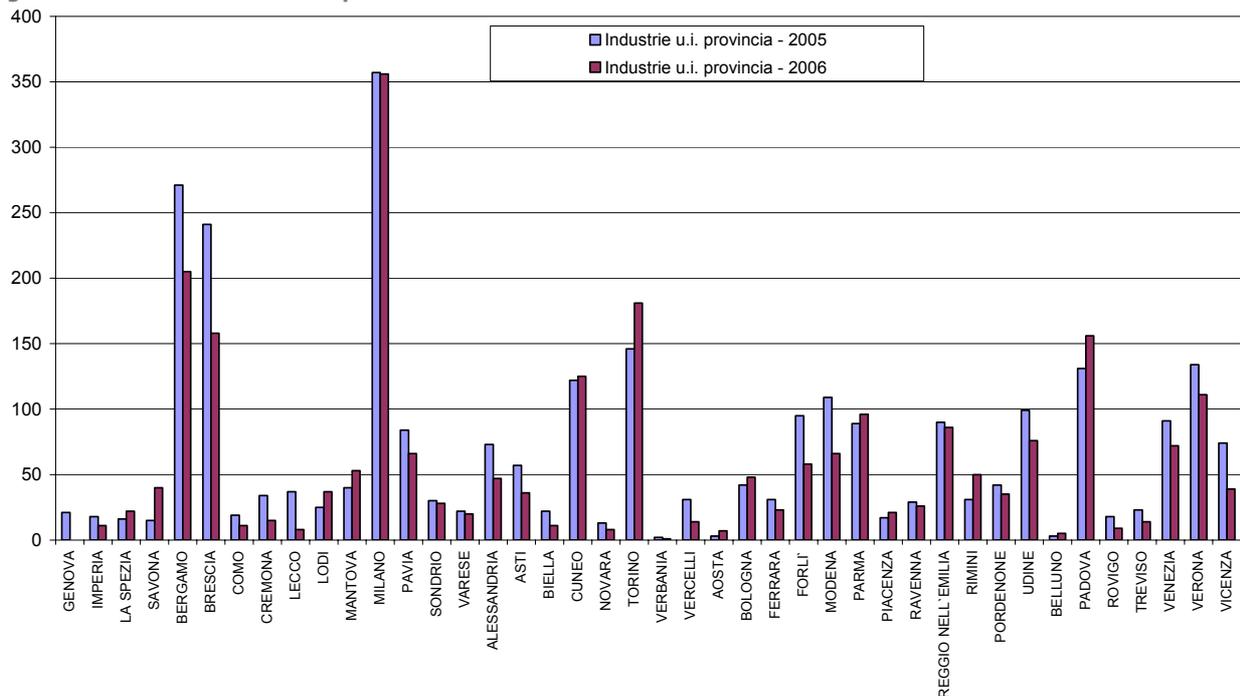


Figura 5.8: NC Industrie del Sud



Le figure che seguono confrontano per macroaree l'andamento delle NC a livello provinciale negli anni 2005 e 2006. Gli andamenti riportati evidenziano una riduzione delle NC per il settore produttivo industriale nelle province di Bergamo e Brescia, una stagnazione in quella di Milano ed un incremento interessante nelle province di Torino e Padova.

Figura 5.9: confronto NC settore produttivo Nord biennio 05-06



Al Centro si nota la riduzione delle NC nelle province di Roma e di Perugia ed un sensibile incremento di Pesaro e Ancona. Da tenere presente che in tutto il Lazio (salvo che a



Roma) e nelle Marche si registra un generale incremento delle NC industrie. In Toscana è evidente il dato negativo di Pisa, Livorno, Grosseto e Pistoia.

Figura 5.10: confronto NC settore produttivo Centro - biennio 05 - 06

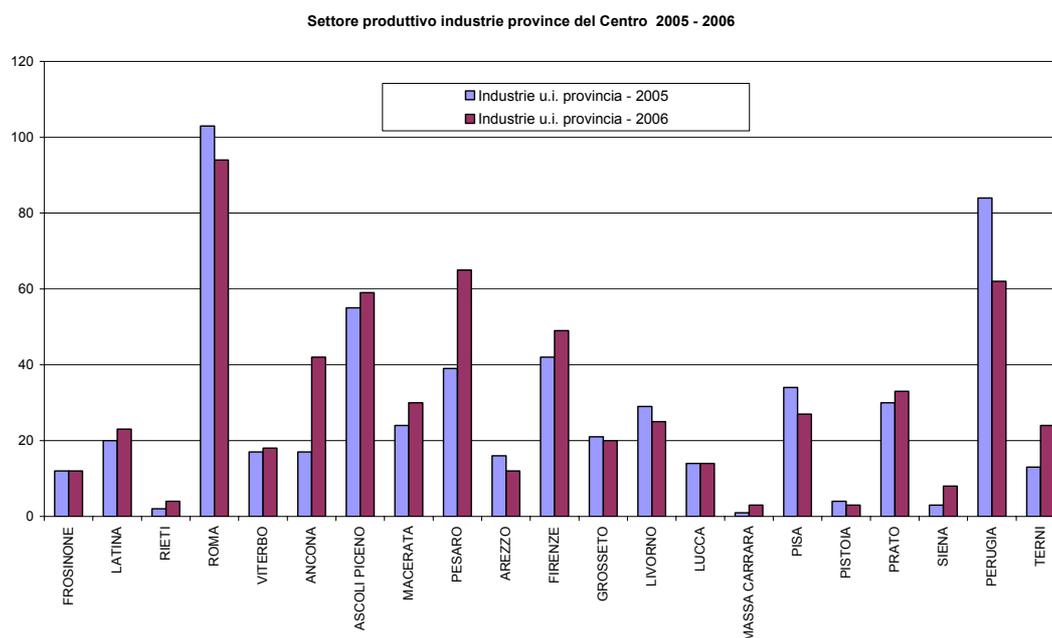
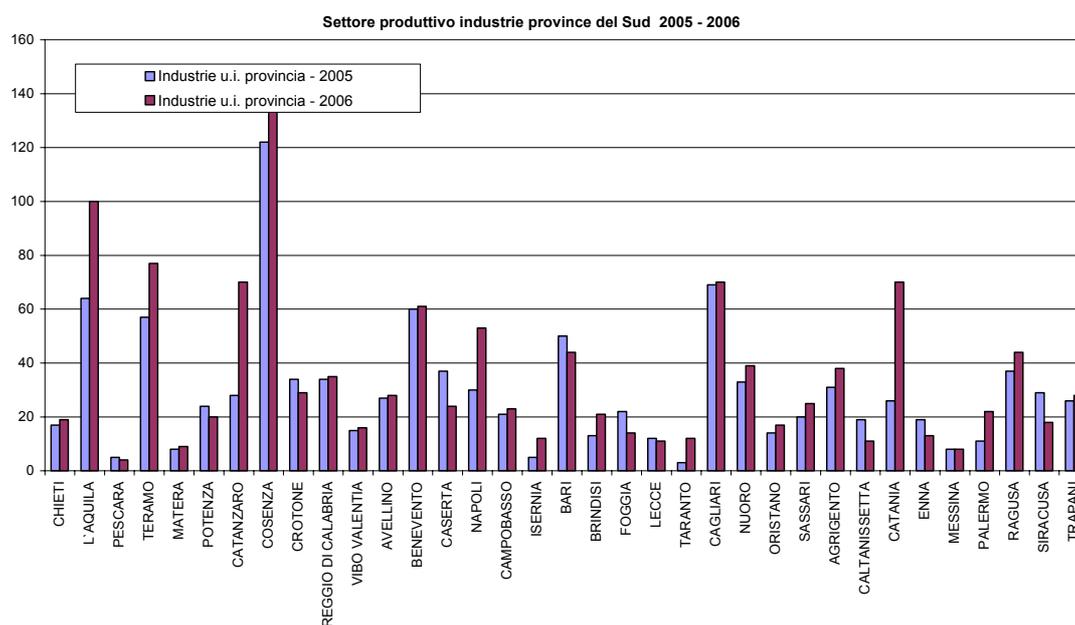


Figura 5.11: confronto NC settore produttivo - biennio 05-06



Al Sud oltre al forte sviluppo del settore a Catania, come già rilevato, si registra un diffuso sviluppo di NC industrie nel 2006 rispetto al 2005 con le eccezioni delle province di Caserta, Crotone, Pescara e Potenza.



Indice delle Figure e delle Tabelle

Tabella 1.1: n. unità immobiliari di nuova costruzione per settore, variazione % 2005-06 e quote relative per area geografica + totale..2	2
Figura 1.1: quote delle u.i. nuove per settore e per area geografica	3
Tabella 1.2: incidenza delle NC sul volume di compravendite,NTN, per settore ed area geografica	4
Tabella 1.3: distribuzione NC per classi di comuni-settore residenziale, terziario, commerciale e produttivo 2006 e var% 2006/2005.....5	5
Figura 1.2: quote di NTN e di NC settori residenziale-terziario-commerciale-produttivo nel 2006 per classi di comuni	5
Tabella 1.4 : INC (NC/ stock 2006).....	6
Tabella 1.5: incidenza NC sul volume di compravendite,NTN, per classi di comuni.....	6
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
Figura 2.1: NC - dimensione media degli immobili (confronto capoluogo - resto provincia).....	8
Tabella 2.3: graduatorie per intera provincia e solo capoluogo - n. unità, vano medio e dimensione media u.i.	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.....	11
Tabella 2.4: incidenza di nuove costruzioni nel capoluogo rispetto all'intera provincia	12
Figura 2.5: distribuzione percentuale della dimensione delle NC - intero territorio nazionale.....	12
Tabella 2.5: distribuzione percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea NORD	13
Tabella 2.6:distribuzione percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea CENTRO.....	14
Tabella 2.7: distribuzione percentuale della tipologia dimensionale delle nuove unità abitative - macroarea SUD	15
Figura 2.6: distribuzione percentuale della dimensione media delle nuove unità abitative - confronto tra macroaree territoriali e media nazionale	16
Figura 2.7: incidenza % NC per tipologia dimensionale e per classi di comuni	16
Figura 2.8: variazione % NC 2005/2006 per tipologia dimensionale e per classi di comuni	17
Figura 2.9: distribuzione percentuale delle NC residenziali dell'anno 2006 nelle 308 zone OMI del comune di Roma.....	18
Tabella 2.8: NC 2006 nel comune di Roma per macroarea territoriale, variazione percentuale rispetto al 2005 e distribuzione percentuale sul totale	18
Figura 2.10: distribuzione delle NC residenziali dell'anno 2006 nelle 55 zone OMI del comune di Milano.....	19
Tabella 2.9: NC 2005 nel comune di Milano per zona OMI e distribuzione percentuale sul totale.....	20
Figura 2.11: patrimonio immobiliare delle nuove costruzioni per regioni e per tipologia dimensionale (in milioni di euro)	21
Figura 2.12: dimensione (in milioni di euro) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di nuove costruzioni nell'anno 2005 per macroaree territoriali	22
Figura 2.13: patrimonio immobiliare complessivo delle nuove costruzioni – composizione percentuale per regione	22
Tabella 3.1: NC – numero delle unità, incidenza percentuale sul totale nazionale e rapporto con lo <i>stock</i> esistente	23
Tabella 3.2: superfici nuove costruzioni e incidenza % uffici per aree geografiche	24
Figura 3.1: distribuzione territoriale settore terziario	24
Tabella 3.3: superficie media uffici	25
Figura 3.2: settore terziario province - nuove costruzioni uffici	26
Figura 3.3: settore terziario capoluoghi e resto provincia – NC uffici	26
Figura 3.4: nuove costruzioni settore terziario Nord.....	27
Figura 3.5: nuove costruzioni settore terziario Centro	28
Figura 3.6: nuove costruzioni settore terziario Sud	29
Figura 3.7: patrimonio immobiliare di NC per regioni relative agli anni 2005 e 2006 con relativa variazione percentuale.....	30
Figura 3.8: dimensione (in milioni di €) e composizione percentuale del patrimonio complessivo di NC per macroaree territoriali.....	30
Dal grafico della figura precedente, è evidente come è evoluto il patrimonio immobiliare nazionale riferito alle nuove costruzioni tra il 2005 ed il 2006, infatti, il primo dato che salta all'occhio è la crescita di quasi il 12% (a fronte di una diminuzione di NC del 3,6%) del patrimonio nazionale che è trainato verso l'alto essenzialmente dal Sud (aumento del 65% rispetto al 2005 passando da 188 a 304 milioni di euro), in quanto sia il Nord che il Centro nel 2006 sono in leggera diminuzione.....	
Figura 3.9 Patrimonio complessivo delle nuove costruzioni 2006 – composizione percentuale per regione	31
Tabella 3.4: Patrimonio immobiliare NC per provincia - macroarea NORD	32
Tabella 3.5 Patrimonio immobiliare NC per provincia - macroarea CENTRO	33
Tabella 3.6 Patrimonio immobiliare NC per provincia - macroarea SUD	34
Tabella 4.1: numero unità, incidenza percentuale sul totale nazionale e INC - settore commerciale.	35
Tabella 4.2: NC negozi per area geografica: intera provincia – capoluoghi - resto provincia ed incidenza sul totale.....	36
Tabella 4.3: superfici nuove costruzioni negozi: Intera Provincia – Capoluoghi - Resto provincia ed incidenza sul totale.....	36
Tabella 4.4: superfici medie NC negozi per aree geografiche.....	36
Figura 4.1: quote di superficie edificativa relativa alle NC dei Negozi	37
Figura 4.2: distribuzione NC negozi nei capoluoghi e resto provincia.....	37
Figura 4.3: NC 2006 Negozi regioni del Nord - Intera provincia- capoluoghi - resto provincia	38
Figura 4.4: confronto NC negozi Nord biennio 05-06.....	38
Figura 4.5: NC 2006 Negozi regioni del Centro - Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia	39
Figura 4.6: confronto NC negozi Centro biennio 05-06.....	40
Figura 4.7: NC 2006 Negozi regioni del Sud - Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia.....	40
Figura 4.8: confronto NC negozi del Sud biennio 05-06.....	41
Tabella 4.5 Numero unità NC Centri Commerciali - Intera provincia - Capoluoghi - Resto provincia.....	42
Figura 4.9: Centri Commerciali - NC quote per aree geografiche: Provincia – Capoluoghi - Resto provincia	42
Figura 4.10: Distribuzione NC Centri Commerciali Capoluoghi e Resto provincia	43
Figura 4.11: Centri Commerciali dati del Nord – Provincia - Capoluoghi - Resto provincia.....	43
Figura 4.12: Centri Commerciali dati del Centro – Provincia - Capoluoghi - Resto provincia	44
Figura 4.13: Centri Commerciali dati del Sud – Provincia - Capoluoghi - Resto Provincia	44



Figura 4.14: patrimonio NC anno 2005 e 2006	45
Figura 4.15: NC su base regionale anni 2005 - 2006.....	46
Figura 4.16: distribuzione dei valori delle NC nelle regioni.....	47
Tabella 5.1: numero unità, incidenza percentuale sul totale nazionale e INC - settore produttivo.....	48
Tabella 5.2: unità di nuove costruzioni capannoni.....	48
Figura 5.1: distribuzione NC dei Capannoni per provincia	49
Figura 5.2: nuove costruzioni Capannoni – Nord.....	49
Figura 5.3: nuove costruzioni Capannoni - Centro.....	50
Figura 5.4: nuove costruzioni Capannoni - Sud.....	50
Tabella 5.3: industrie - unità di nuove costruzioni.....	51
Figura 5.5: distribuzione delle NC delle Industrie per provincia	51
Tabella 5.4: U.I. settore produttivi Lombardia Piemonte Friuli e Veneto	52
Tabella 5.5: u.i.settore produttivo Sud	52
In Figura 5.5 si nota anche come le province del Piemonte abbiano subito un ridimensionamento nelle NC di impianti industriali come nella provincia di Verbania con un 90% in meno, Novara con un 70% in meno mentre si registra nella provincia di Torino un incremento di unità da 153 del 2005 a 181 u.i. nel 2006. Nell'area del Nord Est invece, vedere	52
Figura 5.6: NC Industrie del Nord	53
Figura 5.7: NC Industrie del Centro	53
Figura 5.8: NC Industrie del Sud	54
Figura 5.9: confronto NC settore produttivo Nord biennio 05-06.....	54
Figura 5.10: confronto NC settore produttivo Centro - biennio 05 - 06	55
Figura 5.11: confronto NC settore produttivo - biennio 05-06.....	55